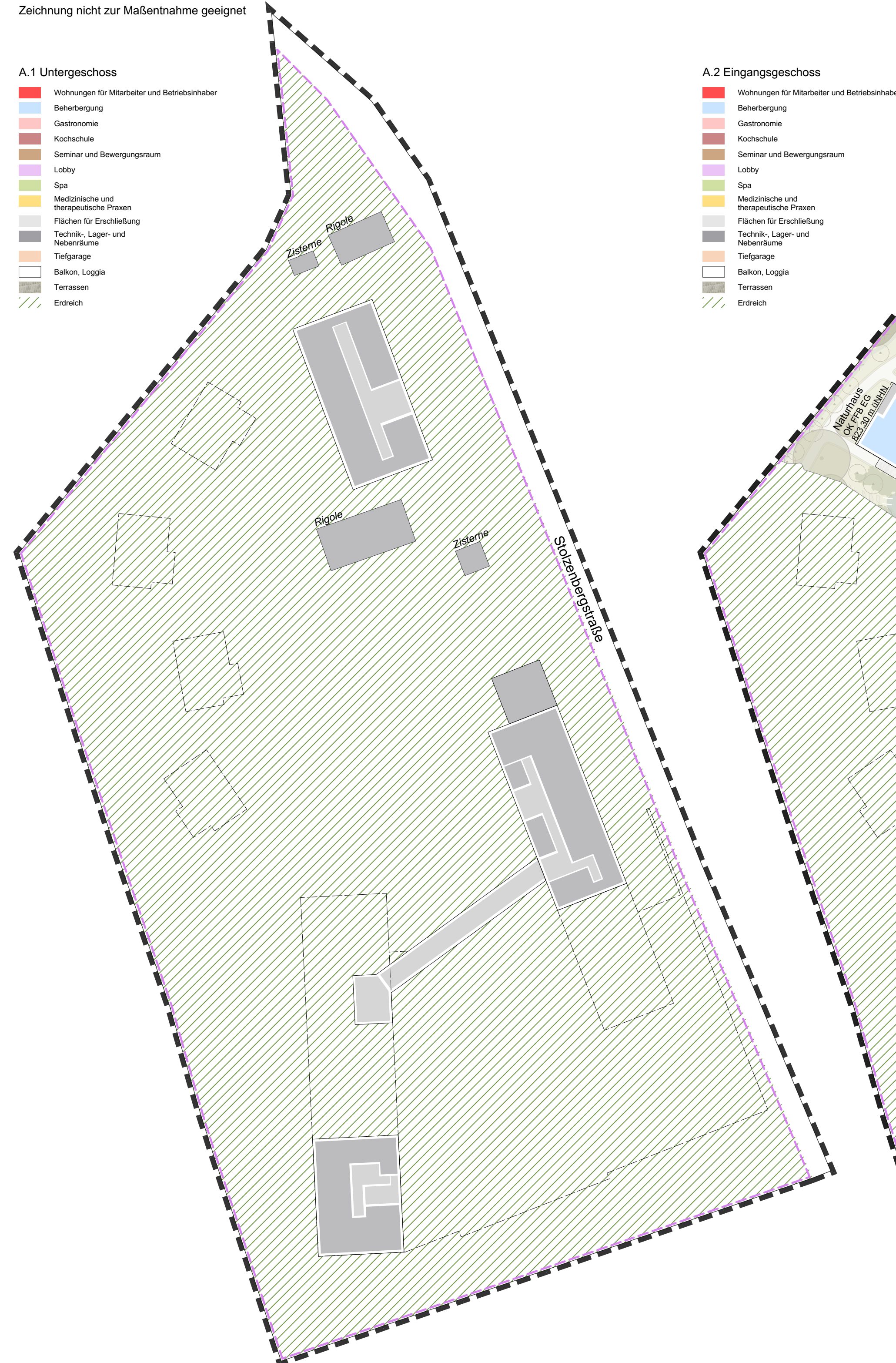


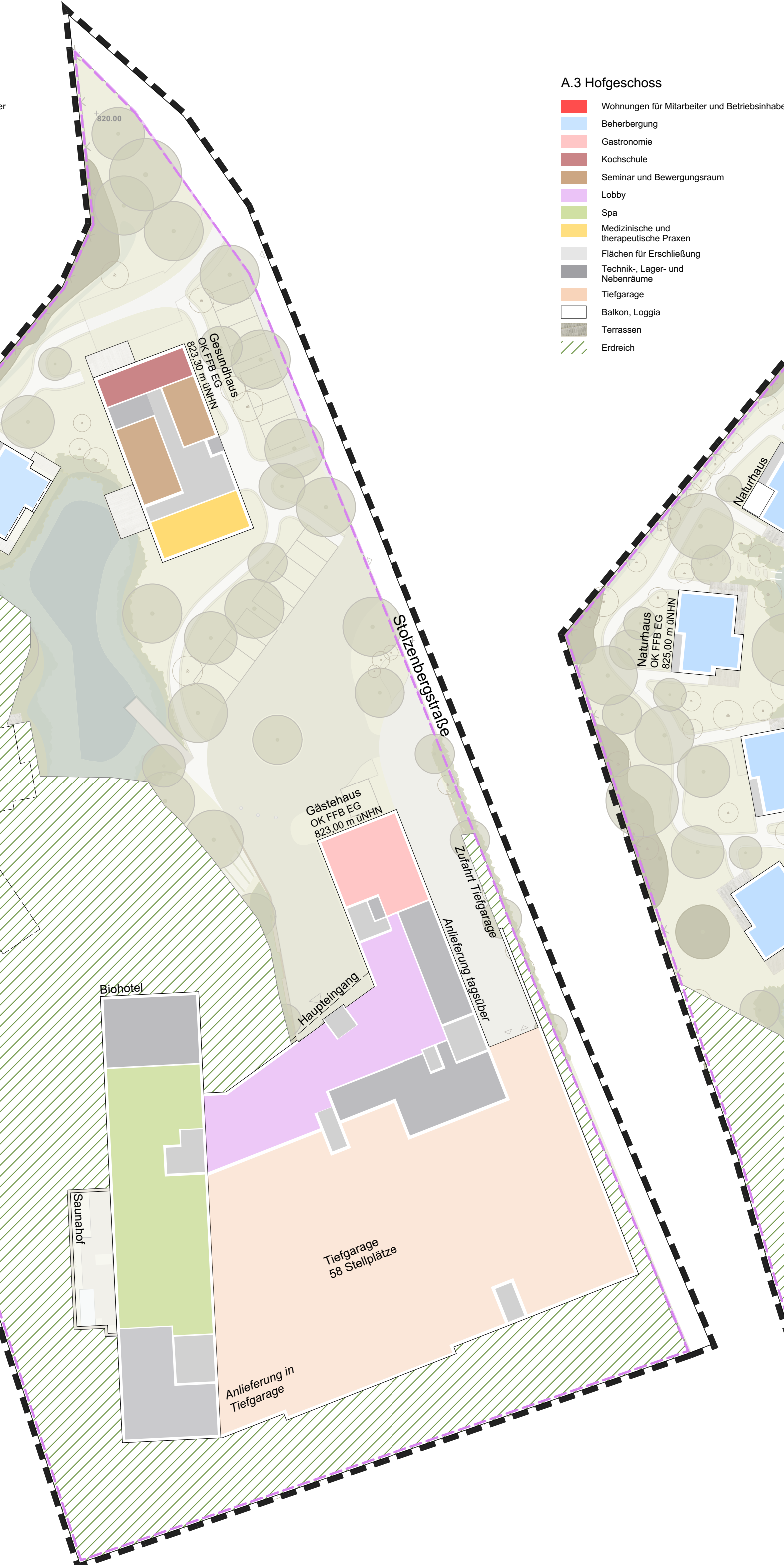
A) Grundrisse

Zeichnung nicht zur Maßentnahme geeignet

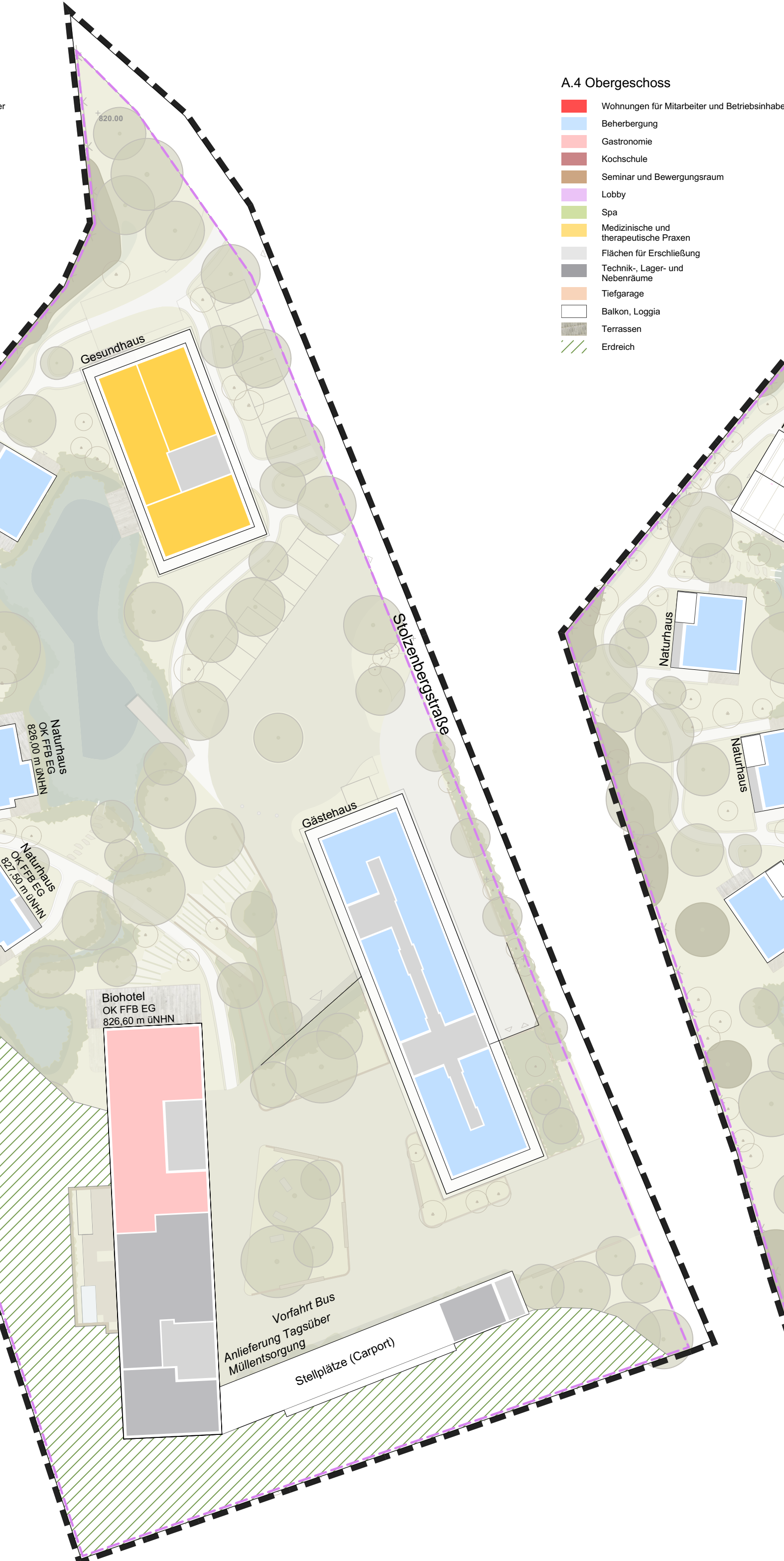
- A.1 Untergeschoss
Wohnungen für Mitarbeiter und Betriebsleiter
Behälterung
Gastronomie
Küche/Küche
Seminar und Besprechungsräume
Lobby
Spa
Medizinische und physiotherapeutische Praxis
Flächen für Erholungsaktivitäten
Technik, Lager und Nebenräume
Teilgarage
Balkon, Loggia
Terrassen
Erschließung



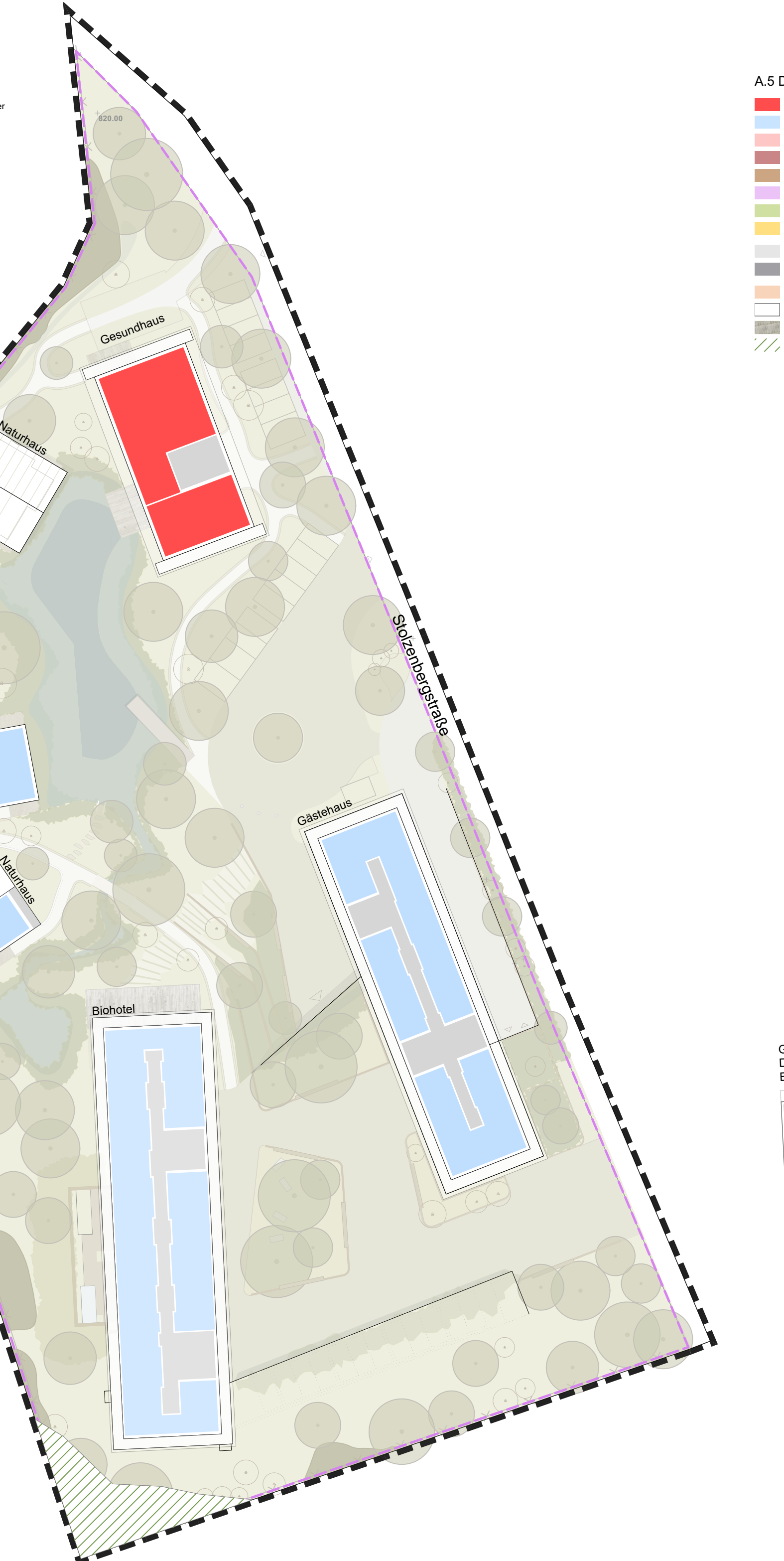
- A.2 Eingangsgeschoss
Wohnungen für Mitarbeiter und Betriebsleiter
Behälterung
Gastronomie
Küche/Küche
Seminar und Besprechungsräume
Lobby
Spa
Medizinische und physiotherapeutische Praxis
Flächen für Erholungsaktivitäten
Technik, Lager und Nebenräume
Teilgarage
Balkon, Loggia
Terrassen
Erschließung



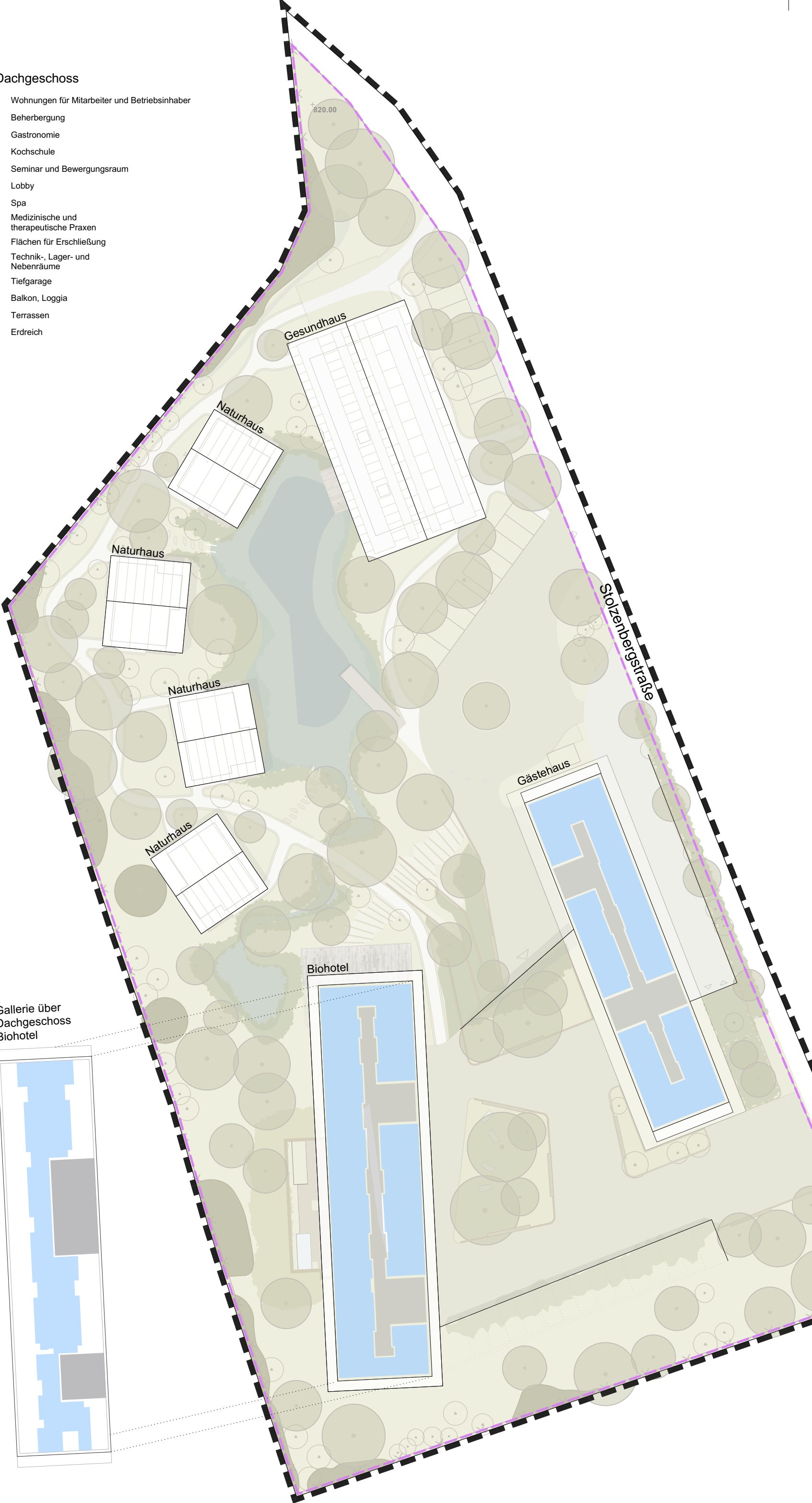
- A.3 Hofgeschoss
Wohnungen für Mitarbeiter und Betriebsleiter
Behälterung
Gastronomie
Küche/Küche
Seminar und Besprechungsräume
Lobby
Spa
Medizinische und physiotherapeutische Praxis
Flächen für Erholungsaktivitäten
Technik, Lager und Nebenräume
Teilgarage
Balkon, Loggia
Terrassen
Erschließung



- A.4 Obergeschoss
Wohnungen für Mitarbeiter und Betriebsleiter
Behälterung
Gastronomie
Küche/Küche
Seminar und Besprechungsräume
Lobby
Spa
Medizinische und physiotherapeutische Praxis
Flächen für Erholungsaktivitäten
Technik, Lager und Nebenräume
Teilgarage
Balkon, Loggia
Terrassen
Erschließung



- A.5 Dachgeschoss
Begrünte Fläche
Sonnenraum
Wasserspeicher
Wasserspeicherdecke
Stützmauer
Wasserdichtes Plaster
Lage Pflanzungen
Aushub
Terrassen
Klimaanlagen Einheiten
Baumpflanzungen
Stützpfähle
Erschließung



B) Freianlagenplanung

Zeichnung nicht zur Maßentnahme geeignet

- Begrünte Fläche
Sonnenraum
Wasserspeicher
Wasserspeicherdecke
Stützmauer
Wasserdichtes Plaster
Lage Pflanzungen
Aushub
Terrassen
Klimaanlagen Einheiten
Baumpflanzungen
Stützpfähle
Erschließung

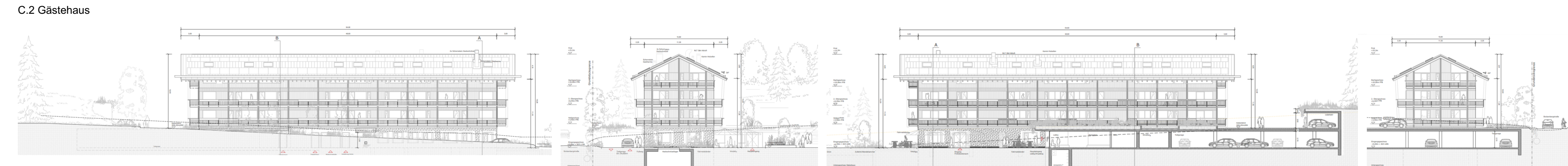
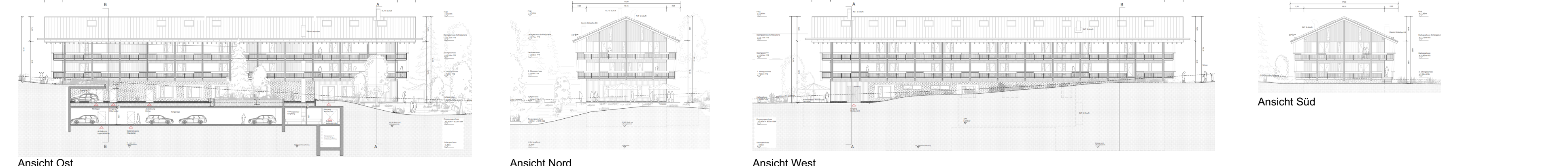


F) Verfahrensvermerke

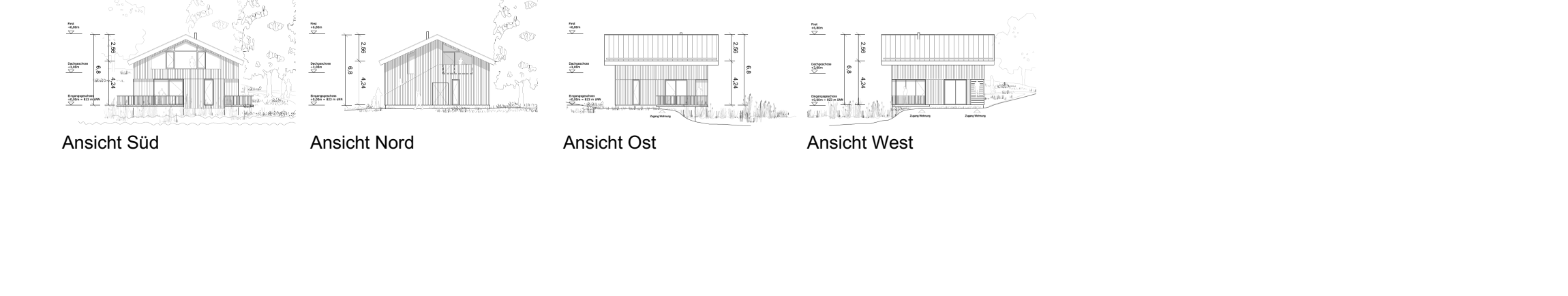
Der Markt Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom2020 die Aufstellung des vorbereitenden Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzbergstraße" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen.
Der Vorentwurf des vorbereitenden Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzbergstraße" mit Begründung, in der Fassung vom2020, wurde am2020 durch den Marktgemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom2020 bis2020 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am2020 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzbergstraße" mit Begründung, in der Fassung vom2022, wurde am2022 durch den Marktgemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2022 bis2022 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom2022. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am2022 öffentlich bekanntgemacht.
Aufgrund eines Auslegungsfehlers wurde am2023 durch den Marktgemeinderat beschlossen die Verfahren nach §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzbergstraße" mit Begründung, in der Fassung vom 04.07.2023, wurde am2023 zu diesem Zweck durch den Marktgemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2023 bis2023 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom2023. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am2023 öffentlich bekanntgemacht.
Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom2023 wurde der vorbereitende Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzbergstraße", in Fassung vom2023 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.
Schliersee, den2023
Franz Schnitzbaumer, 1. Bürgermeister

C) Ansichten

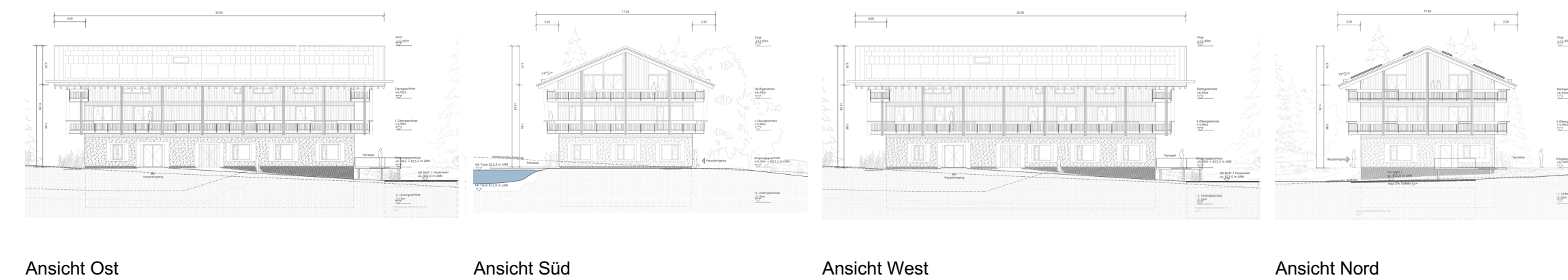
C.1 Biohotel



C.3 Naturhaus (Höhenlage und Ausrichtung nördlichstes Haus)

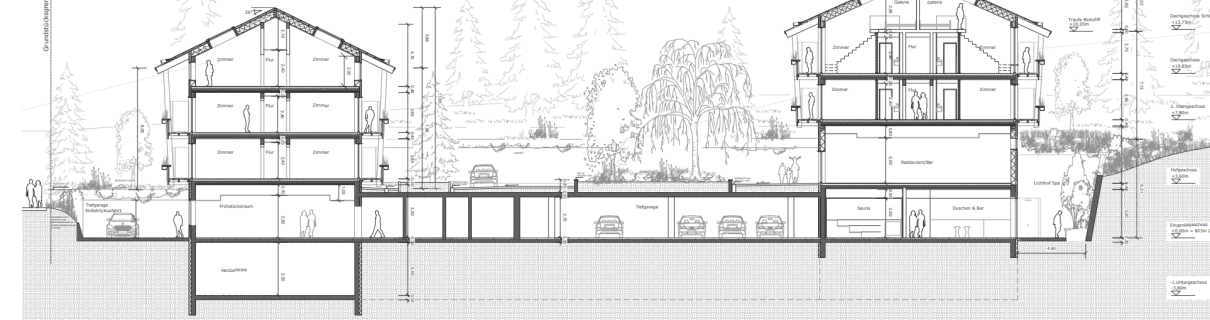


C.4 Gesundheitshaus

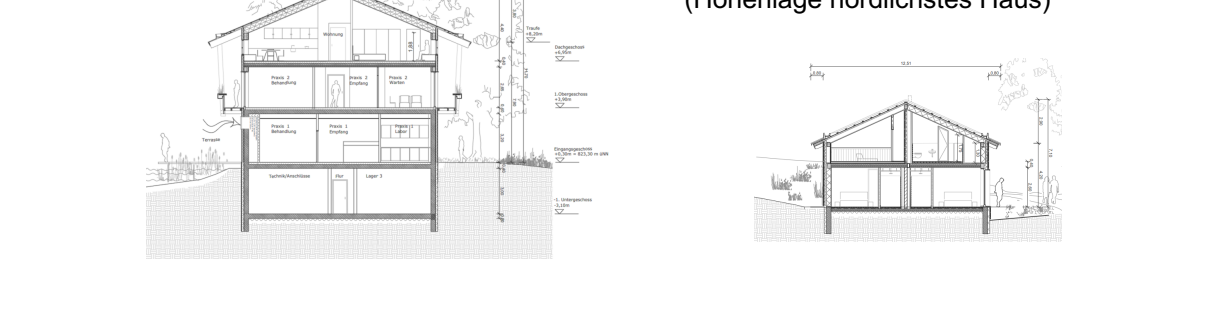


D) Schnitte

D.1 Schnitt B-B (Gästehaus und Biohotel)



D.2 Schnitt Gesundheitshaus



E) Vorhabenbeschreibung

Es ist ein touristische Gesamtsensemble mit zwei unterschiedlichen Beherrgungskategorien geplant:
Ein „Gästehaus“ ist ein 2-3 Sternbereich angeordnet und weist 39 Zimmer mit 84 Betten auf. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsbereich und ein Frühstücksraum. Der Frühstücksraum ist jedoch ausschließlich den Beherrgungsgästen der Gesamteinrichtung vorbehalten. Angewandt an diesen Frühstücksraum befindet sich im Westen ein Freischankbereich (Nutzung max. 6:00 - 22:00 Uhr) mit ca. 30 m². Auch dieser ist den Beherrgungsgästen vorbehalten. Über eine gemeinsame Lobby ist das „Gästehaus“ mit dem „Biohotel“ verbunden.
Das „Biohotel“ ist der Kategorie 3-4 Sterne zuzuordnen und hat 42 Zimmer mit 80 Betten. Im Erdgeschoss ist hier ein Restaurant mit bis zu 130 Sitzplätzen vorgesehen. Dieses ist durch einen Freischankbereich mit bis zu 60 Sitzplätzen ergänzt (Nutzung max. 6:00 - 22:00 Uhr) und auch für externe Gäste zugänglich. Der Freischankbereich wird jedoch nur alternativ genutzt, so dass insgesamt eine Gästeplatzzahl von 130 Gästen nicht überschritten wird. Zusätzlich entsteht ein bis zu 400 m² großer Spiebereich. Dieser wird durch einen ca. 85 m² großen, unterhalb des vorgelagerten Geländes gelegenen Saunabereich ergänzt. Dessen Nutzung ist auf den Zeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr begrenzt. Dieser ist den Beherrgungsgästen vorbehalten.
Im Rahmen von 4 „Naturhäusern“ sind insgesamt 12 Zimmer mit 24 Betten vorgesehen. Diese sind dem Biohotel zugeordnet. Die Nutzung der Terrassen der „Naturhäuser“ ist auf den Zeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr begrenzt.
Dieses Beherrgungsangebot wird durch ein „Gesundheitshaus“ ergänzt. Hier sind die Beherrgungsgästen ergänzende Nutzungen aus dem Bereich der Gesundheitsförderung (Bewegungsraum (Yoga, Zumba, Meditation, etc.), Seminarraum und Küche/Kochkurs (Kochkurse für Hotelgäste) und Praxisräume für Heilberufe (4 Praxen: z.B. Ärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeuten etc.) untergebracht. Die ergänzenden Nutzungen sind dabei mit Ausnahme der Praxisräume den Gästen der Beherrgungsgästen vorbehalten. Die Nutzung dieser Funktionen ist auf den Tagzeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr beschränkt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebäude zwei Wohnungen für Mitarbeiter bzw. Betriebsleiter. Die Nutzung der beiden Terrassen bzw. Stegebereiche in Zusammenhang mit dem „Gesundheitshaus“ ist auf 6:00 - 22:00 Uhr begrenzt.
Es werden insgesamt 88 PKW-Stellplätze und min. 20 Fahrradstellplätze errichtet. 58 in einer Teilgarage und 10 in einem in das Gelände eingebundenen Carport. 17 Stellplätze befinden sich oberirdisch in den Freianlagen. Diese oberirdischen Stellplätze sind jedoch nur für Besucher vorgesehen und werden nur in der Zeit zwischen 6:00 - 22:00 Uhr genutzt. Außerhalb dieser Zeiten wird deren Nutzung durch bauliche Maßnahmen (Flecken) und eine Beschließung verhindert.
Es erfolgen maximal zwei Bus-Fahrbewegungen (1 Zufahrt und 1 Abfahrt) im Nachtzeitraum von 22:00 - 6:00 Uhr.
Der Auftrags- bzw. Einleitungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Umsetzung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 10.12.2019 durch Christoph Schneider, 1. Bürgermeister

Neben einer üppigen Durchgrünung bietet ein mit Schilf- und Bepflanzungsbereichen, ca. 700 m² großer (zuzüglich der Flächen des Wasserlaufs), neu angelegter Teich zentrales Element der Freianlagen. Dieser ist im nördlichen Bereich zum Baden geeignet und wird durch einen Wasserfall im Süden ergänzt. Das Baden sowie die Nutzung der angrenzenden Liegebereiche ist auf den Zeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr begrenzt. Es handelt sich um einen Naturbad. Zur Wasseraufbereitung kommen keine Verfahren zum Einsatz, die sich nachteilig auf das Biotopsystem auswirken und die Biotopzone im Schwemmbereich schädigen. Physikalische und chemische Verfahren zur Wasseraufbereitung kommen nur in Verbindung mit biologischen Verfahren zur Anwendung. Die keimreduzierende Aufbereitungsstufe wird nicht durch elektromagnetische Wellen verstärkt.
Das Erscheinungsbild der Gebäude ist durch Putzflächen in den Erdgeschoss und Holzfasaden in den Obergeschossen geprägt. Die Fassaden der „Naturhäuser“ sind in allen Geschossen aus Holz.
Das Beherrgungsensemble wird mit ca. 20 Mitarbeitern je Schicht betrieben. Dabei ist von zwei Schichten auszugehen. Die Zimmerreinigung erfolgt durch externe Dienstleister mit zusätzlich ca. 12 Mitarbeitern im Tagelagerum. Hierzu kommen die Mitarbeiter in den Praxisräumen. Hier ist mit bis zu vier Mitarbeitern je Praxis (insgesamt 16 Mitarbeiter) zu rechnen.
Die Anlieferung erfolgt getrennt nach unterschiedlichen Produkten an unterschiedlichen Stellen. In der Teilgarage: Wärsche 3x wöchentlich, Backwaren täglich, sonstige Lebensmittel 3x wöchentlich im Bereich der Teilgarage (außerhalb der Ruhezonen) Lebensmittel 3x wöchentlich, im Südbereich: Holzabfälle (ausschließlich außerhalb der Ruhezonen), Getränke 2x wöchentlich, Müll 2x wöchentlich. An der Stolzbergstraße Müll 2x wöchentlich.
Das Gebäudeensemble wird mit einer Holzschichtbeheizung mit Wärme versorgt. Diese wird durch einen unterirdischen Heizkesselbunker angedeutet. Hier erfolgt die Anlieferung bis zu 12 mal jährlich. Zusätzliche Energie wird durch Photovoltaikanlagen auf dem „Gesundheitshaus“ und dem „Gästehaus“ erzeugt.
Der Auftrags- bzw. Einleitungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 10.12.2019 durch Christoph Schneider, 1. Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorbereitenden Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzbergstraße" der Markt Schliersee

ENTWURF in der Fassung vom 17.08.2023