

# ANLAGE 1:

## Billigungsbeschluss 27.07.2021 MARKT SCHLIERSEE

### **Bebauungsplan Nr.77/2 „Neuhauser Straße – Feuerwehr“ mit integrierter Grünordnung Begründung:**

#### **Anlass Auftrag und Verfahrensart:**

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Nördliche Neuhauser Straße“ mit integrierter Grünordnung beschlossen.

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Gerhard Krogoll, 83727 Schliersee und Schelle-Heyse-Behr Landschaftsarchitektur PartGmbH, 83093 Bad Endorf sind die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt worden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren wurde zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen

#### **Lage und Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Flur Nr.1456/4 Gehweg, Flur Nr.1447/10 Teilfläche Neuhauser Straße, Flur Nr.1405/11 Teilfläche Geh- und Radweg, und Flur Nr.1456 Teilfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,4670 ha.

Die Umgebung ist geprägt durch eine mischgebietsähnliche Nutzung.

#### **Planungsrechtliche Situation:**

Landesentwicklungsprogramm Bayern:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 13) werden folgende wesentliche landesplanerische Vorgaben für die Entwicklung des Planungsgebietes getroffen:

Flächensparen: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP: 3.1 -G). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP: 3.1 -G).

Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale oder Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP: 3.2 -Z)

#### **Regionalplan**

Im Regionalplan 17 Oberland ist Schliersee als Grundzentrum eingetragen, u.a. als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie Alpengebiet.

#### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen

#### **Städtebauliches Konzept und Erfordernis:**

1. Allgemein:

Nach Einschätzung der Fachbehörde „Bauleitplanung“ ist die Teilfläche als Baulücke zu betrachten.

Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus Sicht der Marktgemeinde Schliersee notwendig um die ortsplannerischen Ziele in der zentralen Lage von Neuhaus festsetzen zu können und eine ungewünschte Entwicklung zu vermeiden. Für den Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf- Feuerwehr und ein Mischgebiet festgesetzt.

## 2. Fläche für den Gemeinbedarf- Feuerwehr:

### § 9 BauGB Abs.1 Nr.5

Im Ortsteil Spitzing kann aufgrund der personellen Stärke der Freiwilligen Feuerwehr, Abteilung Spitzingsee, die ausreichende Hilfsfrist im Brandfall nicht gewährleistet werden. Die Freiwillige Feuerwehr Schliersee hat deshalb vorgeschlagen, die Abteilung Neuhaus mit einem zweiten schnellen Fahrzeug auszustatten, um eine schnelle Hilfe vor Ort zu gewährleisten. Das bisherige Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr hat jedoch seine Kapazitätsgrenzen erreicht. Die notwendige Erweiterung bzw. der Neubau eines größeren Gerätehauses konnte durch den Markt Schliersee als Träger der öffentlichen Feuerwehr bisher nicht realisiert werden, da kein geeignetes Grundstück zur Verfügung stand.

Nun ist es gelungen, eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 1456 mit ca. 1356 m<sup>2</sup> an der Neuhauser Straße zur Errichtung eines gemeindlichen Feuerwehrgerätehauses nebst notwendigem Umgriff für Parkflächen etc. zu erwerben. Zur Sicherung dieses Ziels im öffentlichen Interesse wurde im Kaufvertrag unter anderem vereinbart, für die Bebauung entlang der Neuhauser Straße einen Bebauungsplan aufzustellen und diese Teilfläche entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf festzusetzen und grundbuchrechtlich zu sichern. Die Fläche grenzt unmittelbar an die B 307. Für das Feuerwehrgerätehaus ist die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Aus städtebaulichen, ortsplanerischen Gründen sind für die Gemeinbedarfsfläche Festsetzungen nach BauNVO notwendig, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein dem Standort angemessenes Maß festzusetzen.

## 3. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Neben der Planung einer Gemeinbedarfsfläche wird für den verbleibenden Grundstücksteil entlang der Neuhauser Straße ein Mischgebiet mit Flächen für Stellplätze und Garagen, sowie die Zufahrt für die hinterliegenden Wohngebäude auf Flur Nr. 1456/2 Neuhauser Straße 35 und 36 festgesetzt.

Entsprechend der Fachliteratur zählt bei der Festsetzung eines Mischgebiets der übergreifende Gebietsbezug. Kleinere Teilbereiche, in denen an für sich keine Mischnutzung vorgesehen ist, können dennoch als Mischgebiet festgesetzt werden, wenn die Umgebungssituation den Charakter eines Mischgebiets aufweist:

„Übergreifender Gebietsbezug.

Das Gebot der Durchmischung bezieht sich grundsätzlich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist oder entsprechend beplant ist, unabhängig davon, für welchen Teil dieses Gesamtgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Kleinere Teilbereiche eines solchen Gesamtgebietes können daher auch dann in einem Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden, wenn eine Durchmischung in diesem Teilbereich unwahrscheinlich oder auch gar nicht beabsichtigt ist, solange die Eigenart des Gesamtgebietes als Mischgebiet erhalten bleibt.“

Dies trifft bei dem vorliegenden Plangebiet zu. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird dem übergreifenden Gebietsbezug entsprochen. Eine Durchmischung der Nutzung im festgesetzten Mischgebiet wird nicht gefordert.



Übersichtsplan über die umgebende Nutzung

### Satzungen und Verordnungen

- Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.
- Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.
- Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee

### Bebauungspläne

Südlich des Geltungsbereiches wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 86 „Josefstaler-Dürenbachstraße“ aufgestellt. Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelvollsortimenter, Wohnen und Büro“ festgesetzt.

### Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### Ziele des Bebauungsplanes:

- Um den abwehrenden Brandschutz im Ortsteil Spitzing und die ausreichende Hilfsfrist im Brandfall zu gewährleisten ist die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dringend notwendig.

Neue Baugenehmigungen im Ortsteil Spitzing sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes derzeit kaum möglich.

- Sicherung der baulichen Entwicklung im zentralen Bereich des Ortsteils Neuhaus
- Verlegung der bestehenden Bushaltestelle Richtung Bahnhof,
- Maßstäbliche Einfügung der Baukörper in den Landschaftsraum,
- Bauweise und Baugestaltung werden in den textlichen Festsetzungen festgelegt. Ferner gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.
- Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.
- Einhaltung der Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung des Marktes Schliersee.

#### **Ziele der Grünordnung:**

- Sicherung des ortsbildprägenden Baumbestandes an der Neuhauser Straße
- Sicherung einer Grünzone mit Gehölzbestand im Norden
- Eingrünung des Baugebietes mit standortgerechten Bäumen
- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendigste Maß

#### **Art der baulichen Nutzung/ Flächen für den Gemeinbedarf:**

##### **1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

Wohngebäude,  
Geschäfts- und Bürogebäude,  
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des  
Beherbergungsgewerbes,  
sonstige Gewerbebetriebe,  
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und  
sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind

Gartenbaubetriebe,  
Tankstellen,  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die  
überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8  
bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

##### **2. Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Der Standort des geplanten Feuerwehrgerätehauses wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt, womit gezielt die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses geschaffen wird. Die Zulässigkeit des Feuerwehrgerätehauses würde dem Grunde nach auch in einem Mischgebiet gegeben sein, jedoch soll die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf an dieser Stelle ausschließlich das geplante Feuerwehrgerätehaus für zulässig erklären. Hiermit kann erreicht werden, dass der Standort zweifelsfrei für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses gesichert wird und dieses auch im Rahmend des Bauleitplanverfahrens klar dokumentiert wird. Vor allem kann hierdurch auf Ebene der Bauleitplanung bereits eine konkrete schalltechnische Beurteilung des geplanten Feuerwehrstandortes vorgenommen werden, da eine alternative Flächennutzung in dem Bereich damit ausgeschlossen werden kann.

Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr, insbesondere der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser nutzungsräumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Umkleieräume und Duschen sowie Lagerflächen und Räume sowie Stellplätze, Garagen und Zufahrten. Des Weiteren sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. der § 14 BauNVO zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

Allgemein:

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR1) sowie der zulässigen Wandhöhe geregelt.

Die maximal zulässige Größe der Baukörper für Gebäude und Garagen ergibt sich ausschließlich aus den festgesetzten Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche (GR1).

Durch die Festsetzung von maximal zulässiger seitl. Wandhöhe, maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und Dachform und Dachneigung, kann auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl im Bebauungsplan verzichtet werden.

Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,50 m, sowie erdgeschossige Eingangsüberdachungen mit einer Tiefe bis 2,00 m werden nicht zur Grundfläche gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen GR 2 der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,80 überschritten werden. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 ist zulässig, wenn befestigte Oberflächen, wie z.B. Stellplätze, wasserdurchlässig ausgeführt werden und mindestens einen Flächenanteil von 10 % der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen aufweisen.

Die Grundflächen (GR2) von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen, Terrassen, Zufahrten, Zuwege, Eingangsüberdachungen, Außentreppen dürfen die zulässige GR (GR1) überschreiten, maximal bis zu der angegebenen Gesamt-Grundflächenzahl (GR1 + GR2).

Die zulässige maximale seitl. Wandhöhe der Hauptgebäude und Garagen wird gemessen von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Dachhaut an der Traufseite .

Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,20 m über dem festgesetzten Maß OK FFB im EG = 806,10 ü. NN.

Gartengerätehäuser nach § 14 BauNVO sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer max. Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Bau-Parzelle zulässig, mit einer maximalen Einzelfläche von 3,0 x 4,0 m und einer max. Firsthöhe von 3,00 m. Die Lage wird durch den Bauausschuss des Marktes Schliersee festgelegt.

#### **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

GR1 maximal 216 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche (GR1) entspricht einer GRZ von 0,19

Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl (GR1 + GR2) entspricht einer GRZ von 0,58

Zahl der Vollgeschosse: max. II

Seitliche Wandhöhe Wohn- und Geschäftshaus maximal 7,00 Meter

Seitliche Wandhöhe Garagen maximal 3,30 Meter

#### **Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

GR1 (Fahrzeughalle) maximal 196 m<sup>2</sup>

GR1 (Sozialräume) maximal 192 m<sup>2</sup>

Die zulässige, gesamte Grundfläche (GR1) entspricht einer GRZ von 0,275

Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl (GR1 + GR2) entspricht einer GRZ von 0,77

Zahl der Vollgeschosse: max. I

Seitliche Wandhöhe Fahrzeughalle maximal 5,25 Meter

Firsthöhe Fahrzeughalle maximal 6,95 Meter

Seitliche Wandhöhe Sozialräume maximal 3,41 Meter

Firsthöhe Sozialräume maximal 5,59 Meter

#### **Bauweise, Baugestaltung:**

Allgemein:

Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.

Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Es gilt offene Bauweise.

Die Abstandsflächen sind gemäß der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee“ einzuhalten.

Dachgestaltung:

- Gemeinbedarfsfläche: Zulässige Dachneigung max. 20°
- Mischgebiet: Zulässige Dachneigung: 18°-26°
- Dachform: Satteldach mit mittigem First, Flachdach in der Gemeinbedarfsfläche als Verbindung zwischen Fahrzeughalle und Sozialräume mit einer maximalen Breite von 3,50 m
- Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten:
  - Hauptgebäude: Am Giebel 1,2 m, an der Traufe 0,8 m.
  - Nebengebäude: Am Giebel 0,4 m, an der Traufe 0,3 m.
  - Garagen müssen einen Dachüberstand wie Nebengebäude haben. Die Außenwand muss einen Grenzabstand von mind. 0,5 m haben. Ausnahme bei gemeinsamer Grenzgarage
- Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird.
- Dachgauben , Dachaufbauten, Quergiebel, Querbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- Dachdeckung: Farbe naturrot mit Ton- oder Betondachziegel.

### **Werbeanlagen:**

Es gilt die Satzung des Marktes Schliersee über die Gestaltung von Werbeanlagen in der jeweils gültigen Fassung. Für Werbeanlagen ist ein gesonderter Bauantrag zu stellen.

### **Immissionsschutz:**

Nach §1 Abs.6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung vom Büro Müller BBM angefertigt, um für das Bebauungsplangebiet die Lärmimmissionen zu quantifizieren , die die schützenswerte Nachbarschaft und die im Planungsgebiet festgesetzte Nutzung schützen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente stellen sicher, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten der schützenswerten Nachbarschaft und Wohnnutzung eingehalten werden. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden.

### **Scoping:**

Um frühzeitig Informationen von beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über deren Planungen und sonstigen Maßnahmen zu erhalten, wurde ein Scoping-Termine am 17.05.2021 im Planungsgebiet durchgeführt und der Vorentwurf übermittelt. Beteiligt waren u.a., Birgit Kienast und Jörn Alkofer Markt Schliersee Amt für Wasserrecht LRA Miesbach, Untere Naturschutzbehörde(12.05.2021) Staatliches Bauamt Rosenheim(Straßenbauamt), RVO, Kreisbaumeister LRA Miesbach,Peter Schiffmann LRA Miesbach, Freiwillige Feuerwehr Schliersee,Kreisbrandrat LRA Miesbach, Immissionsschutz LRA Miesbach, Landschaftsarchitekt R. Schelle, Architekt G.Krogoll,.

### **Topographie, Natur- und Landschaftsbild:**

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Neuhaus. Das Gebiet befindet sich im Naturraum „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“ (ID: D67; nach Ssymank; LfU 2019b), Untereinheit 025 Mangfallgebirge.

Die Höhe des Geländes im Anschluss an die Neuhauser Str. beträgt ca. 806 m ü. NN. Die bestehende Wiese liegt auf 804,5m ü. NN. Im östlichen Teil steigt das Gelände über einen Hang auf etwa 812 m ü NN an.

Das Ortsbild von Neuhaus ist durch lockere Bebauung mit größeren Wohn und Geschäftshäusern entlang der Neuhauser Straße geprägt. Charakteristisch sind zudem die bestehenden Baumreihen mit Linden entlang der Neuhauser Straße und Grünflächen mit teils älteren Gehölzbeständen welche die Bebauung immer wieder auflockern und einen landschaftlichen Bezug bieten.

### **Höhenlage:**

Die Neuhauser Straße liegt auf einer Höhe von ca. 806,00 m ü. NN. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG der geplanten Baukörper darf nicht mehr als 0,20 m über dem festgesetzten Maß OK FFB im EG = 806,10 ü. NN.

### **Verkehr:**

Die überörtliche Erschließung des Bebauungsgebietes ist durch die Bundesstraße 307 , Neuhauser Straße gegeben. Die Grundstückszufahrten erfolgen direkt von der Neuhauser Straße aus.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung, sowie dem Stellplatzbedarf der Freiwilligen Feuerwehr Schliersee.

### **Ver- und Entsorgung:**

- Schmutzwässer aus dem geplanten Baugebiet werden in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet.
- Unbelastete Niederschlagswässer der Dach - und Hofflächen sind, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern. Da die Sickerfähigkeit
- Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind derzeit gewährleistet durch Anschlüsse an die bestehenden Netze.
- Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Vorhabensträger/Bauherrn zu tragen und mit den beteiligten Betreibern zu verhandeln, sowie durch städtebauliche Verträge mit dem Markt Schliersee zu regeln.
- Die Löschwasserversorgung ist für das bestehende Gebiet gesichert. Von der Marktgemeinde Schliersee ist die Entnahme von Löschwassermengen > 800 l/min für mindestens 2 Stunden möglich.
- Sollte durch die geplanten Baumaßnahmen eine Erhöhung der Kapazitäten notwendig sein, ist die Kostenverteilung durch städtebauliche Verträge mit der Gemeinde und dem Verursacher zu regeln.

### **Einfriedungen**

Um die Lebensräume von Kleinsäugetieren, hier vor allem in räumlicher Nähe zum bewaldeten Hang und zum nördlich gelegenen Feuchtkomplex nicht zu zerschneiden, sind alle Einfriedungen ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm herzustellen. Um dem Ortsbild zu entsprechen sind die Einfriedungen in ihrer maximalen Höhe von 1,20 m beschränkt und in Material(Naturholz) festgelegt. Einfriedungen an der öffentlichen Straße sind mind. 0,5 m von der öffentlichen Straßenfläche in das jeweilige Privatgrundstück zurückzusetzen (Räumschneeablagerung).

### **Waldrechtliche Belange:**

Aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten – stehen keine waldrechtlichen Belange entgegen und es ist auch kein Waldflächenausgleich erforderlich.

### **Grünordnung:**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird demnach abgesehen.

Die Grünordnung umfasst zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Umsetzung der genannten grünordnerischen Ziele, insbesondere:

- textliche Festsetzungen zu Pflanzstandorten, Artenauswahl und Qualität der Gehölzpflanzungen
- Festsetzung zum Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern im Norden
- Textliche Festsetzungen zu unterbauten Flächen über Tiefgaragen
- Textliche Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen und Gestaltung von Verkehrsflächen bzw. Stellplätzen

### Erhalt von Einzelbäumen und zusammenhängendem Gehölzbestand

Charakteristisch für das Ortsbild sind die bestehenden Baumreihen mit Linden entlang der Neuhauser Straße. Diese werden mit dem B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Ein- und Ausfahrten wurden so positioniert, dass möglichst viele Bäume an der Straße erhalten werden können. Die bestehende Grünfläche und ein Teils der Gehölzbestände im Norden können aufgrund des erforderlichen Raumprogramms nicht erhalten werden. Die Flächen des Eingriffs durch Verkehrsflächen und Bebauung werden auf das erforderliche Maß begrenzt. Die verbleibenden Flächen mit Gehölzbeständen im Norden werden gesichert und als zu erhaltende Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Intensive Nutzung und Bebauung ist zum Wohl des Gehölzbestandes ausgeschlossen.

### Baum- und Strauchpflanzungen

Bepflanzungen, insbesondere Bäume und Sträucher, bieten je nach Art, Alter und Entwicklungszustand Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume sind Bestandteile der Eingrünung und schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen. Sie eignen sich deshalb auch zur Eingrünung von Gebäuden und von Stellplätzen im Ortszentrum und Verminderung die Eingriffsfolgen in das Ortsbild.

Die Pflanzstandorte werden nur durch einen Hinweis vorgeschlagen, um die spätere Planung der spezifischen Erfordernisse nicht einzuschränken. Die Anzahl der Bäume wird in Bezug auf die Grundstücksfläche festgesetzt und ist dementsprechend in der weiteren Planung nachzuweisen.

Bei der Festsetzung der Anzahl und der Auswahl der Pflanzenarten sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die beengten Platzverhältnisse berücksichtigt. Soweit wie möglich wurden standortgerechte heimische Baum- und Straucharten in der Artenliste verwendet. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Sämtliche Pflanzungen sind als dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall mindestens gleichwertig und entsprechend zeitnah zu ersetzen festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die Grünqualität dauerhaft aufrechterhalten wird. Um die angestrebte Qualität der Grünräume möglichst schnell zu erreichen, sind in der Festsetzung eine Mindestpflanzqualität, sowie die Artenliste festgelegt, welche in dem Planungsgebiet Verwendung finden muss. Die Pflanzungen haben in der Herbstperiode nach der Baufertigstellung der einzelnen Gebäude zu erfolgen. Bestehende Bäume oder Sträucher, sowie die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Ordnung des ausgefallenen Baumes bzw. Strauches mit einer mindestens gleichwertigen Ersatzpflanzung aus der Artenliste, spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.

Für diffizile Baumstandorte in befestigten Flächen werden spezielle Festsetzungen für einen ausreichend dimensionierten und belüfteten Wurzelraum getroffen. Auch die Gefahr durch gegenseitige Behinderung von Gehölzen und Sparten wird durch die Festsetzung eines Mindestabstandes von Sparten zu Baumstandorten ausgeschlossen.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Kompensation:**

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

#### **Artenschutzrechtliche Belange:**

Vor allem am westlichen Plangebietsrand befinden sich große mächtige gesunde Fichten und Buchen. Im Norden und Osten sind vor allem Erlen und Eschen zu finden. Einige der Eschen zeichnen sich bereits durch das Eschentriebsterben aus. Der Bestand ist lückig bewachsen. Der Hang zeigt einen strukturreichem Unterwuchs (z.B. Hasel, Efeu, Bärlauch). Im Süden der Fläche befindet sich ein mäßig extensiv genutztes Grünland mit Krautflur am Waldrand. Am nordwestlichen Rande begrenzt ein Anliegerweg den Gehölzbestand, der sich weiter im Nordwesten wieder fortführt.

Im Zuge des Vorhabens wird in einen sensiblen Wald- bzw. Waldrandbereich eingegriffen. Ein Großteil der im Plangebiet befindlichen Bäume sollen im Zuge des Vorhabens gefällt werden.

Um die artenschutzrechtlichen Belange besser einzuschätzen wurde eine Artenschutzfachliche Stellungnahme von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), Nußbaumstraße 3, D-83112 Frasdorf (erstellt am 18.06.2021, ergänzt am 07. Juli 2021) erarbeitet.

Das Grundstück bzw. die Bäume wurden am 31.05.2021 begutachtet, um Aussagen über mögliche Quartiere von vor allem Vögeln und Fledermäusen bzw. Verstöße gegen die Verbotstatbestände treffen zu können. Aufgrund der starken Belaubung war jeweils nicht der gesamte Baum einsehbar. Zum Teil konnten die Kronen- und oder Stammbereiche nicht vollständig gesichtet werden. Eine Brutvogelkartierung wurde überdies nicht durchgeführt.

Folgende Ergebnisse sind aus der Begehung abgeleitet worden:

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden.

Demzufolge kann es zu Beeinträchtigungen streng und/oder europarechtlich geschützter Tierarten bzw. ihrer Lebensräume (Quartiere in Bäumen) kommen.

An einigen Bäumen konnten morsche Äste, Stammrisse und Höhlungen festgestellt werden. Insbesondere im östlichen Bereich konnten alte Spechthöhlungen gesichtet werden. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Zeit im Jahr, zu der die Baumeinsicht durchgeführt wurde, können Aussagen über mögliche Quartiere nur wage getroffen werden. Im Hinblick auf die strukturellen Gegebenheiten und die Nähe zum Schliersee und dem angrenzenden Wald ist anzunehmen, dass Baumhöhlen bewohnende Fledermaus- und Vogelarten diese Höhlenquartiere nutzen.

Es wurden nachfolgend Maßnahmen in Form einer Worst-Case-Betrachtung ausgearbeitet, mit dem Hinweis eine genauere Untersuchung des Artenspektrums für die nächste Brutperiode anzustreben. So können die Maßnahmen konkretisiert und genauer bestimmt werden.

Folgende Maßnahmen wurden entwickelt und im B-Plan vorerst festgesetzt:

- Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Unter Berücksichtigung von Fledermausvorkommen sind die Rodungen auf die Zeit nach der Fortpflanzungsphase und noch vor Inanspruchnahme von Winterquartieren durchzuführen. Demnach ergibt sich ein Rodungszeitraum zwischen dem 1. und 30. Oktober.



- Durch die Bebauung und damit verbundene Nutzung ist mit erhöhten Lichtemissionen zu rechnen. Um starke Beeinträchtigungen und Störungen der dort lebenden Tierarten (v.a. Vögel und Fledermäuse) auszuschließen wurden Festsetzungen zu Beleuchtungseinrichtungen getroffen
- Ebenso führen große Glasflächen zu einer erhöhten Mortalität von Vögeln und Fledermäuse. Infolgedessen müssen Glasflächen ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup> vogelschlagsicher ausgeführt werden.
- Als Ausgleich und Ersatz der entfallenden Baumstrukturen werden unterschiedliche künstlichen Nisthilfen mit Standort und Ausrichtung festgelegt.

Um die Qualität der Umsetzung zu sichern ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde Miesbach abzustimmen.

### **Vegetationsbestand:**

Östlich der Neuhauser Straße befindet sich mäßig extensiv genutztes artenarmes Extensivgrünland. Der Hang ist mit Gehölzen (Erlen, Fichten) und strukturreichem Unterwuchs (z.B. Hasel, Efeu, Bärlauch) bestanden. Randlich besteht ein krautiger Saum.

Auf den randlichen Böschungen, v.a. zum südlichen Nachbarn befindet sich eher krautiger Bewuchs. An der südlichen Grundstücksgrenze wachsen 7 mittelalte Birken.

An der Neuhauser Straße befinden sich im Bereich der Bushaltestelle vier Linden. Zwischen Straße und Gehweg befinden sich nochmals drei kleinere und eine große Linde.

Eine Vegetationskundliche Begehung am 30.5.2021 durch Dipl. Ing. Biol. Markus Höper sollte klären, ob nach Art 23 BayNatSchG geschütztes „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ vorhanden ist. In seinem Kurzgutachten kommt Herr Höper zu folgenden Ergebnissen:

Das Kriterium für eine Einstufung in G212 mit mind. 11 wiesentypischen Krautarten auf einer repräsentativen Fläche von 25 qm wurde nicht erfüllt. Hierzu wurde der Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG mit Stand 06/2020 herangezogen.

Die Fläche ist demnach nicht nach Art 23 BayNatSchG als geschütztes „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ einzustufen. Gemäß BayKompV ist dieser Wiesenbestand als G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland einzustufen.

Der an die Wiese anschließende Wald ist keinem in der Biotopwertliste genannten Laubmischwaldtypen eindeutig zuzuordnen. Dieser wird daher als L62 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung (Bestandsalter 26 bis 79 Jahre) eingestuft.

Potentielle Natürliche Vegetation wäre ein Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald.

### **Schutzgebiete und Biotopfunktion**

Im Planungsgebiet selbst sind keine kartierten Biotope verzeichnet.

Ca. 60 m nordwestlich befindet sich das kartierte Biotop A8237-0066-001 Moorweiher mit Steifseggenried und Erlenbruch nördlich von Neuhaus. Daran schließt östlich das Biotop A8237-0067-001 Flachmoorgesellschaften sowie Feuchtgehölz nordöstlich des Tümpels bei Neuhaus an.

Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die genannten Biotope sind nicht zu erwarten. Die Existenz dieses Feuchtkomplexes ist allerdings abhängig von seinem natürlichen Wasserhaushalt. So muss bei dem Bauvorhaben darauf geachtet werden, den Wasserhaushalt durch Eingriffe in das Grundwasser oder durch Angraben von Schichtwassern o.ä. zu beeinträchtigen.

Die beiden Biotopflächen sind auch als ABSP Flächen gekennzeichnet.

Auf Höhe des Bahnüberganges beginnt das LSG 00052.01 Schutz des Schliersees und seiner Umgebung. Nördlich der Bahnlinie (Kellnerberg) ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Ca. 1,5 km südöstlich ist das FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet Mangfallgebirge dargestellt.

### **Erholung und Freizeit**

Der Ort Schliersee-Neuhaus liegt in der für den Tourismus bedeutenden Region Schliersee – Tegernsee...

Im Regionalplan ist der Bereich Teil des Regionalen Fremdenverkehrsgebietes 7 Schliersee- und Leitzachgebiet. Auf der Neuhauser Straße verläuft der Bodensee-Königssee Radweg. Das Ortsbild von , Neuhaus ist ein bedeutender Bestandteil der Erlebniswelt für Naherholung und Fremdenverkehr.

### **Klimaschutz:**

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden Rahmenbedingungen geschaffen, um Vorkommnisse im Rahmen des Klimawandels (z.B. Starkregenereignisse) zu berücksichtigen. Dies sind unter anderem:

Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mindestens 25 cm über Oberkante der nächsten angrenzenden Straße, wasserdicht zu errichtende Keller, Schutz vor nachteiligen Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen oder Sicherstellung, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

### **Wasser:**

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer

Ca. 60 m nordwestlich befindet sich ein Moorweiher mit Steifseggenried und Erlenbruch. Der Feuchtkomplex bildet durch seine Vielfalt an Pflanzengesellschaften und ihre naturnahen Bestandsaufbau ein besonders wertvolles Biotop. Besonders hervorzuheben ist das Vorkommen von Erlenbruchwald in der Verlandungszone östlich des Moorweihers.

Die Existenz dieses Feuchtkomplexes ist abhängig von seinem natürlichen Wasserhaushalt. Es muss bei vorliegendem Bauvorhaben darauf geachtet werden, diesen Wasserhaushalt nicht z. B. Eingriffe in das Grundwasser durch Tiefgarage oder durch Angraben von Schichtwassern o.ä. zu beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich in einem sog. „Wassersensiblen Bereich“. Der Standort wird demnach vom Wasser beeinflusst und es können zeitweise zu hoch anstehendes Grund- oder Schichtenwasser vorkommen. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden. Somit gibt es keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und/oder Verbote).

In der näheren Umgebung sind keine Brunnen- oder Heilquellnutzungen vorhanden. Das Trinkwasserschutzgebiet Schliersee liegt ca. 1,5 km südöstlich.

#### **Allgemeine wasserrechtliche Anforderungen:**

- Soweit durch einen geplanten Tiefgaragenbau Grundwasserbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 2 WHG verwirklicht würden, ist rechtzeitig ein Antrag auf wasserrechtliche Gestattung zu stellen. Die nötigen Erkenntnisse darüber hat sich der Bauherr rechtzeitig ggf. über Bodenuntersuchungen zu verschaffen.

#### **Baugrund und Versickerung:**

Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst dezentral und vor Ort versickert werden.

Es ist eine Retentionsfläche im östlichen Bereich des Planungsgebietes vorgesehen.

Im Planungsgebiet ist, soweit möglich, unverschmutztes Niederschlagswasser, ortsnah auf den Baugrundstücken flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine Flächenversickerung jedoch nicht möglich, so ist eine entsprechend der Festsetzung technische Lösung dafür zu finden.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist auf das erforderliche Maß beschränkt. Private Erschließungs- und Parkflächen werden als versickerungsfähige Beläge (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) festgesetzt.

Die Ergebnisse des Geotechnisches Baugrundgutachten von Dip.Geol. F. Ohin GmbH, Büro für Baugrunderkundung Achenweg 3 83101 Rohrdorf Tel 08032/91220 [mail@ohin.de](mailto:mail@ohin.de)

Sind zu beachten und dienen als Grundlage für die Bauanträge der jeweiligen Vorhabensträger. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

Gemäß Baugrundgutachten sind die angetroffenen Böden aufgrund ihrer schluffigen Zusammensetzung als nahezu undurchlässig zu bewerten und eignen sich nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Bauanträge ist die Niederschlagswasserbeseitigung zu klären. Evtl. ist die ausgewiesene Retentions-, Sickerfläche mit einem Notüberlauf in die Straßenentwässerung zu gewährleisten.

#### **Bau- und Bodendenkmäler:**

Im Planungsgebiet selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. In 500m nordwestlicher Richtung befindet sich das Baudenkmal D-1-82-131-39 (Wallfahrtskirche St. Leonhard) sowie das Bodendenkmal D-1-8237-0113 (Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche St. Leonhard).

#### **Altlasten, Bodenschutz:**

Der Marktgemeinde Schliersee liegen keine Hinweise oder Kenntnisse über Altlasten oder Bodenveränderungen im Plangebiet vor. Sollten dennoch Altlastenverdachtsflächen oder auffällige Veränderungen des Bodens zu Tage treten, besteht gem. Art.1 BayBodSchG Mitteilungspflicht an das Landratsamt.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten:**

Alternative Standorte wurden seit Jahren untersucht. Durch die brandschutztechnische Unterversorgung des Ortsteils Spitzing mit vorwiegend touristischer Nutzung ist die Planung des Feuerwehrgerätehauses in zeitl. angemessener Erreichbarkeit dringend erforderlich.

Siehe auch städtebauliches Konzept Nr.2 Fläche für den Gemeinbedarf- Feuerwehr.

#### **Wesentliche Auswirkungen der Planung:**

##### Baubedingte Wirkfaktoren

- Temporär erhöhte Lärmentwicklung
- Temporäre Bodenerschütterungen durch Baumaschinen und (Baustellen-) Verkehr
- Optische Störungen und Scheueffekte durch Baumaschinen und (Baustellen-)Verkehr
- Temporär erhöhte Staub- und Abgasemission durch Baumaschinen und (Baustellen-) Verkehr
- Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Lebensräumen und Habitatstrukturen

In Folge der genannten Wirkprozesse kommt es zu dauerhaften Verlusten bzw. temporär begrenzten Störungen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und Nahrungssuchgebieten von störungsempfindlichen Tierarten. Ebenso sind Vermeidungsverhalten und Scheueffekte von vor allem Vögeln und Fledermäusen zu erwarten.

Die Auswirkungen der Wirkfaktoren werden als mittelmäßig eingestuft.

#### Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Bebauung bisher extensiver genutzter Grünflächen
- Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen
- Teilrodung des Baum- und Strauchbestandes am Hang
- Eingriff in den Wasserhaushalt am Hangfuß
- Geländeänderungen am Hangfuß.
- Barrierewirkung und Zerschneidung von Jagd- und Verbundhabitaten
- negative Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Nahrungssuchgebieten von störungsempfindlichen Tierarten im Planungsgebiet zu erwarten.

Die Auswirkungen der genannten Wirkfaktoren werden als mittelmäßig eingestuft.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Durch die Bebauung und damit verbundene Nutzung ist mit erhöhten Lichtemissionen zu rechnen.
- Es wird angenommen, dass es durch die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu zeitlich begrenzter Verkehrszunahme sowie zu Lärmimmissionen durch Alarmsignale an der Neuhauser Straße kommt.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Der Marktgemeinde entstehen neben den Planungskosten die Kosten für die Erschließung des Baugebietes. Sie wird die Kosten aus dem Gemeindehaushalt finanzieren.

Die Marktgemeinde wird für die neu erschlossenen Bauflächen Erschließungsbeiträge gem. BauGB und der Erschließungssatzungen der Marktgemeinde Schliersee erheben.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Marktgemeinde Schliersee.

#### **Anlagen zur Begründung:**

- Vegetationsbegutachtung Fl.Nr. 1456, Gmkg. / Gde. Schliersee, Natueri, Markus Höper, Dipl. Biologe, Manholding 19a, 833339 Chieming (Datum: 30.05.2021, ergänzt am 07. Juli 2021)
- Artenschutzfachliche Stellungnahme von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), Nußbaumstraße 3, D-83112 Frasdorf erarbeitet (Datum: 18.06.2021, Ergä).
- Geotechnisches Baugrundgutachten von Dip.Geol. F. Ohin GmbH, Büro für Baugrunderkundung Achenweg 3 83101 Rohrdorf Tel 08032/91220 [mail@ohin.de](mailto:mail@ohin.de)
- Schalltechnische Untersuchung- Müller BBM
- Verkehrsgutachten SKM\_C750i21070115560

Schliersee, den .....

Träger: Marktgemeinde Schliersee  
Rathausstr.1  
83727 Schliersee

Franz Schnitzenbaumer  
1. Bürgermeister

Planung: Gerhard Krogoll  
Architekt und Stadtplaner, Dipl. Ing.(Univ.)  
Bayrischzeller Str. 3 A  
83 727 Schliersee  
T. 08026/7527 F. 08026/7771  
E. [architekt@krogoll.de](mailto:architekt@krogoll.de)

Grünordnung: Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB  
Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf  
T. 08053/518, F. 08053/1047  
[info@schelle-hirnsberg.de](mailto:info@schelle-hirnsberg.de), web [www.schelle-heyse.de](http://www.schelle-heyse.de)