Markt

# Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

## Nr. 95
## Tegernseer Weg

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de  www.pv-muenchen.de

Bearbeitung  Mohseni  QS: Martin

Aktenzeichen  SLS 2-32

Plandatum  21.07.2026 (Entwurf)
18.11.2025 (Vorentwurf)

# Begründung

# Inhaltsverzeichnis

**1. Anlass und Ziel der Planung ..... 3**

**2. Plangebiet ..... 3**
2.1 Lage ..... 3
2.2 Nutzungen ..... 4
2.3 Erschließung ..... 4
2.4 Flora/ Fauna ..... 5
2.5 Boden ..... 6
2.6 Denkmäler ..... 7
2.7 Wasser ..... 8

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 9**
3.1 Landes- und Regionalplan ..... 9
3.2 Flächennutzungsplan ..... 10
3.3 Auslegungsfrist ..... 11
3.4 Gemeinderatsbeschluss ..... 11

**4. Planinhalte ..... 11**
4.1 Art der baulichen Nutzung ..... 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 12
4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ..... 13
4.5 Bauliche Gestaltung ..... 13
4.6 Verkehr und Erschließung ..... 13
4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ..... 14
4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung ..... 19
4.9 Altlasten, Bodenschutz ..... 20
4.10 Flächenbilanz ..... 20

**5. Alternativen ..... 20**

# 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Anlass für die Planaufstellung ist der Antrag der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1066, Gemarkung Schliersee; am Tegernseer Weg bzw. der Westerbergstraße im Markt Schliersee zur Errichtung von drei Wohngebäuden entlang des Tegernseer Wegs im direkten Anschluss an den Bebauungszusammenhang. Da es dem Marktgemeinderat Schliersee ein Anliegen ist, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und somit ein Abwandern von nachfolgenden Generationen zu verhindern, befürwortet der Marktgemeinderat die Planung mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan mit dazugehöriger Flächennutzungsplanänderung am 17.09.2024.

Aufgrund der überwiegenden Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet des Breitenbachs konzentriert sich die Planung der Gebäude auf die nordöstliche Ecke, welche außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Zugleich führt über das Grundstück parallel zum Tegernseer Weg ein Abwasserkanal, der bei der Überplanung des Gebiets berücksichtigt werden muss.

Auf Flächennutzungsplanebene ist das gesamte Grundstück derzeit als Gewerbefläche mit Grünstreifen dargestellt. Eine dementsprechende Entwicklung hat aber aufgrund der Lage im mittlerweile festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht stattgefunden.

Ziel des Vorhabens ist somit die bessere Nutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung umweltrechtlicher Belange und der Vermeidung von Risiken durch das Überschwemmungsgebiet.

# 2. Plangebiet

## 2.1 Lage

Das Grundstück Fl.Nr. 1066, Gemarkung Schliersee; liegt am östlichen Rand des Ortsteils Breitenbach, Markt Schliersee. Es befindet sich an der Kreuzung des Tegernseer Weges und der Westerbergstraße. Breitenbach selbst liegt südwestlich des Ortskerns von Schliersee und etwa 400 m nordwestlich des Sees. Westlich des Ortsteils steht der Rainer Berg, während die westlichen und südlichen Gebiete von Waldflächen umgeben sind.

Der Geltungsbereich umfasst den nordöstlichen Teil des Flurstücks 1066 sowie den nördlich bzw. nordwestlich verlaufenden Tegernseer Weg bis zur Westerbergstraße. Das Areal weist eine Größe von etwa 3.771 m² auf, hat ein leichtes Gefälle und liegt in einer topografisch reizvollen Umgebung. Die Höhenlinien innerhalb des Geltungsbereichs liegen zwischen 784 m und 788 m über NHN.

Die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs wird durch die nördlich des Tegernseer Wegs gelegenen Wohnhäuser gebildet. Im Osten wird das Grundstück durch das Grundstück Fl.Nr. 1066/2 und im Westen durch die Westerbergstraße und zum Teil durch den restlichen Teil der Flurnummer 1066 begrenzt. Etwa 20 Meter westlich des Grundstücks verläuft der Breitenbach, parallel zur Westerbergstraße auf deren gegenüberliegender Seite.

*Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2023*

## 2.2 Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich an einem Schnittpunkt unterschiedlicher Nutzungsarten und ist durch ein gemischtes Umfeld geprägt. Im Norden, Westen und Osten grenzt Wohnnutzung, im Süden eine unbebaute Wiese sowie ein gewerblich geprägtes Areal im Westen und Südwesten an.

Im Norden, Westen und Osten des Plangebiets dominieren Wohnhäuser, die eine gewachsene Wohnstruktur bilden. Direkt östlich angrenzend an das Grundstück befindet sich die Kultureinrichtung „Schliersee liest e.V.“. Zudem liegt ein Dienstleister, ein Coaching Center, etwa 170 Meter nördlich des Geltungsbereichs.

Westlich und südwestlich des Areals erstreckt sich ein Gewerbegebiet (gegenüberliegenden Seite der Westerbergstraße), das von verschiedenen Betrieben geprägt wird. Zu den ansässigen Unternehmen zählen ein Reifen- und Autoservice sowie ein Betrieb, der Fliesensortimente anbietet.

## 2.3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Kreuzung des Tegernseer Weges und der Westerbergstraße, worüber es verkehrlich und technisch erschlossen ist. Innerhalb des Grundstücks im Plangebiet verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal parallel zum Tegernseer Weg, welcher mittels Schutzstreifen in der Planung berücksichtigt wird.

Der Tegernseer Weg verbindet das Gebiet in nördlicher Richtung über die Westerbergstraße mit dem Ortskern Schliersee. Die Westerbergstraße verläuft südlich entlang des Westufers des Schliersees und bindet den Ortsteil Breitenbach an den Ortsteil Neuhaus an.

Das Gebiet ist zudem über die Westerbergstraße und anschließend die Breitenbachstraße an einen Winterwanderweg angebunden, der vom Schliersee bis zum Tegernsee führt.

## 2.4 Flora/ Fauna

Rund um das Plangebiet befinden sich fünf Biotope sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ (ID: LSG-00609.01) umgeben, wobei ein Mindestabstand von ca. 30 m in östlicher Richtung zwischen dem Areal und dem Schutzgebiet besteht.

Detaillierte Informationen zu den Biotopflächen sind umfassend in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

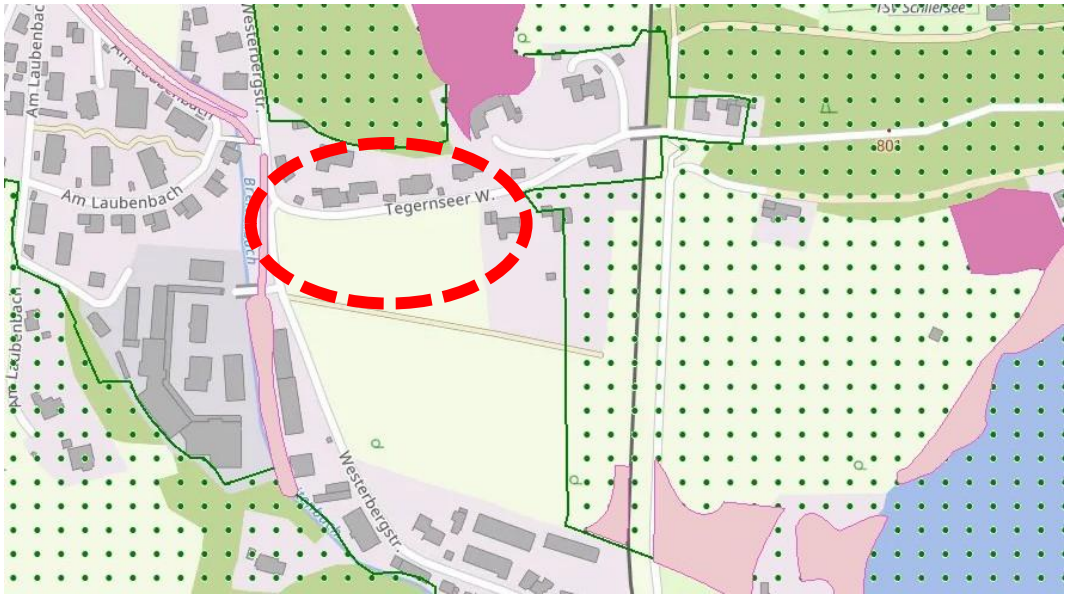


*Abb. 2 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.08.25*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Biotop:** "Schwaiger-Hügel" westlich Schliersee | Biotopteilflächen Nr.: 8237-0348-001 | Biotoptyp: Magerrasen, basenreich (45 %), Artenreiches Extensivgrünland (30 %); Magerrasen, bodensauer (5 %); Initialvegetation, trocken (5 %) | ca. 45 m Norden |
| **Biotop:** Streuwiese am Schliersee südlich der Halbinsel Freudenberg | Biotopteilflächen Nr.: 8237-0347-001 | Biotoptyp: Flachmoor, Streuwiese (80 %), Großseggenried (10 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (5 %); Hecken, naturnah (5 %) | ca. 330 m Osten |
| **Biotop:** Gehölzstrukturen westlich und südwestlich Wolfsegg | Biotopteilflächen Nr.: 8237-0333-002 | Biotoptyp: Verlandungsröhricht (75 %), Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (15 %); Gewässer-Begleitgehölze, linear (10 %) | ca. 300 m Osten |
| **Biotop:** Blumenreiche, extensiv genutzte Wirt- | Biotopteilflächen Nr.: 8237-0346-001 8237-0346-002 | Biotoptyp: Artenreiches Extensivgrünland (65 %), Flachmoor, | ca. 150 m – 250 m Südwesten |

| | | | |
|---|---|---|---|
| schaftswiese und Niedermoorreste in der Talniederung des Laubenbaches kurz vor seiner Mündung in den Schliersee | 8237-0346-003 | Streuwiese (22 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (10 %); Hecken, naturnah (3 %) | |
| **Biotop:** Abschnitte des Laubenbachs in Schliersee-Breitenbach | Biotopteilflächen Nr.:<br>8237-0345-001<br>8237-0345-002<br>8237-0345-003 | Biotoptyp: Hecken, naturnah (55 %), Gewässer-Begleitgehölze, linear (30 %); Unverbautes Fließgewässer (15 %) | ca. 10 m -70 m Westen und Nordwesten |

## 2.5 Boden

### *2.5.1 Bodenaufbau*

Gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern, M 1:25.000 (dIGK25), liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einer polygenetischen Talfüllung aus dem Pleistozän bis Holozän, bestehend aus lehmigen oder sandigen, teils kiesigen Böden.

Das Gebiet weist oft eine kleinräumig variierende Gesteinsausbildung auf. Der Baugrund ist oftmals wasserempfindlich, wodurch Veränderungen in der Konsistenz sowie Schrumpf- und Quellverhalten auftreten können. In bestimmten Bereichen besteht die Möglichkeit von Staunässe. Zudem ist der Boden häufig frost- und setzungsempfindlich, was die Tragfähigkeit beeinträchtigen kann. Die Befahrbarkeit ist teilweise eingeschränkt.

### *2.5.2 Georisiken*

Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zu den Bergregionen bestehen in alle Himmelsrichtungen potenzielle Risiken durch Rutschungen, Hanganbrüche sowie Steinschlag oder Blockschlag. Obwohl innerhalb des Geltungsbereichs keine direkten Gefahrenbereiche vorhanden sind, befindet sich im Nordosten, in weniger als 30 Metern Entfernung, ein Gefahrenhinweisbereich für Hanganbruch im Extremfall. Diese Hanganbrüche sind in der Regel kleinräumige, flachgründige Rutschungen, die oft einen hohen Wassergehalt aufweisen und mit einem Ausfließen der Rutschmasse einhergehen, wie sie typischerweise bei Starkregenereignissen auftreten.

Für Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets bedeutet dies, dass Eingriffe in den Untergrund mit größter Umsicht erfolgen und ggf. durch ein qualifiziertes Baugrundgutachten begleitet werden sollten. Die Gefährdung durch Hanganbrüche, also spontane flachgründige Rutschungen infolge Starkregens, kann bei Neu- bzw. Ersatzbauten durch eine angepasste Bauweise verringert werden.

*Abb. 3 Georisiken, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.08.2025*

### *2.5.3 Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Markt nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 2.6 Denkmäler

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich zwei Baudenkmäler, darunter die Krainsbergerkapelle (Aktennummern D-1-82-131-55) und ein Wohnhaus (D-1-82-131-38). Die Kapelle befindet sich in einer Luftlinienentfernung von 250 m westlich des Geltungsbereichs, während das Wohnhaus 400 m nordwestlich gelegen ist. Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Baudenkmäler zu erwarten.
Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Im Plangebiet wie in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

*Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 28.08.25*

## 2.7 Wasser

Der Breitenbach (Gewässerkennzahl 1822 gemäß der Risikokulisse 2024) verläuft westlich und südlich des Planungsgebiets. Obwohl der Bach selbst nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegt, stellt er aber insbesondere im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes ein erhebliches Hochwasserrisiko dar.

Laut der Karte des BayernAtlas erstrecken sich sowohl das „festgesetzte Überschwemmungsgebiet“ als auch die „Hochwassergefahrenfläche HQ100“ über fast das gesamte Planungsgebiet, wobei lediglich der nordöstliche Bereich davon ausgenommen ist.

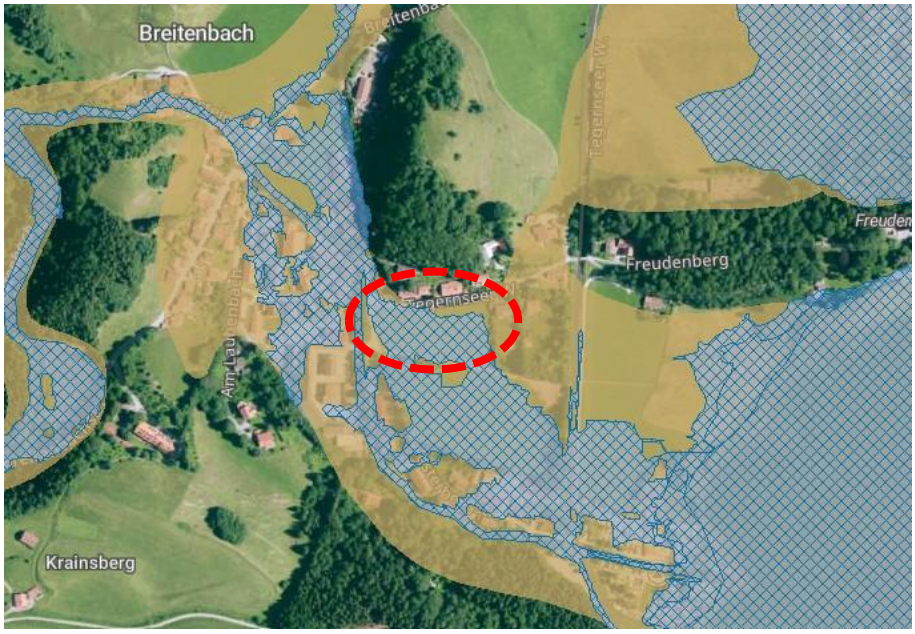


*Abb. 5 Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern-Atlas, Stand 28.08.25*

Die zukünftige Bebauung wird daher ausschließlich zur Risikominimierung außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zugelassen (im Nordosten). Allerdings befindet sich der geplante Bauabschnitt weiterhin innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs“. Obwohl dieser Bereich nicht als amtliches Gebiet festgesetzt ist, müssen im Rahmen der Planung zusätzliche Maßnahmen zur Gefahrenminderung berücksichtigt werden, wie eine wasserdichte Gebäudeausführung sowie auch die Festlegung der Mindesthöhenlage des Erdgeschossfußbodens.

# 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 3.1 Landes- und Regionalplan

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 14.05.2020 befindet sich der Markt Schliersee im allgemeinen ländlichen Raum sowie innerhalb der Zone A des Alpenplans. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Breitenbach in Zone A.

Der Markt Schliersee ist gemäß dem Regionalplan Oberland vom 23.10.2006 als Grundzentrum ausgewiesen. In der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans liegt das Dorf Breitenbach innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Aufgrund der unscharfen Planzeichnung ist der genaue Geltungsbereich auf der Karte jedoch nicht eindeutig erkennbar. Dennoch befindet sich das Gebiet innerhalb einer Wohnbaufläche bzw. einer gewerblichen Baufläche.

*Abb. 6 Regionalplan Oberland, Karte 3 Landschaft und Erholung, ohne Maßstab, Quelle: Planungsverband Region Oberland, Bayern-Atlas, Stand 23.10.06*

Die folgenden Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

**I Natur und Landschaft**

**Z 2.2.2** *Zur Sicherung eines intakten Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen, insbesondere auch im Hinblick auf die Wasserrückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen sollen … Hochwassergefährdete Tallagen als Abfluss- und Rückhalteflächen von damit unvereinbaren Nutzungen freigehalten werden.*

**II Siedlungswesen**

**G 2.2** *Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.*

***Z 3.2*** *Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.*

**G 5** *Noch anstehende Maßnahmen der abwassertechnischen Ersterschließung im ländlichen Raum sollen überwiegend mit mechanisch-biologischen Kleinklär-anlagen erfolgen. Bereits bestehende private Kleinkläranlagen müssen mit biologischen Reinigungsstufen nachgerüstet werden. Die mit vertretbarem Aufwand noch an Sammelkanalisationen und kommunale Kläranlagen anschließbaren Ortsteile sollen angeschlossen werden. Soweit wasserwirtschaftlich möglich und wirtschaftlich vorteilhaft, sollen ortsnahe Lösungen realisiert werden.*

## 3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schliersee mit Genehmigung vom 03.03.1978 und 23.11.1978 ist das Plangebiet so dargestellt, dass entlang des Tegernseer Wegs eine sonstige Grünfläche als durchgehendes Band vorgesehen ist. Zudem ist der südliche Bereich des Plangebiets als Gewerbegebiet dargestellt

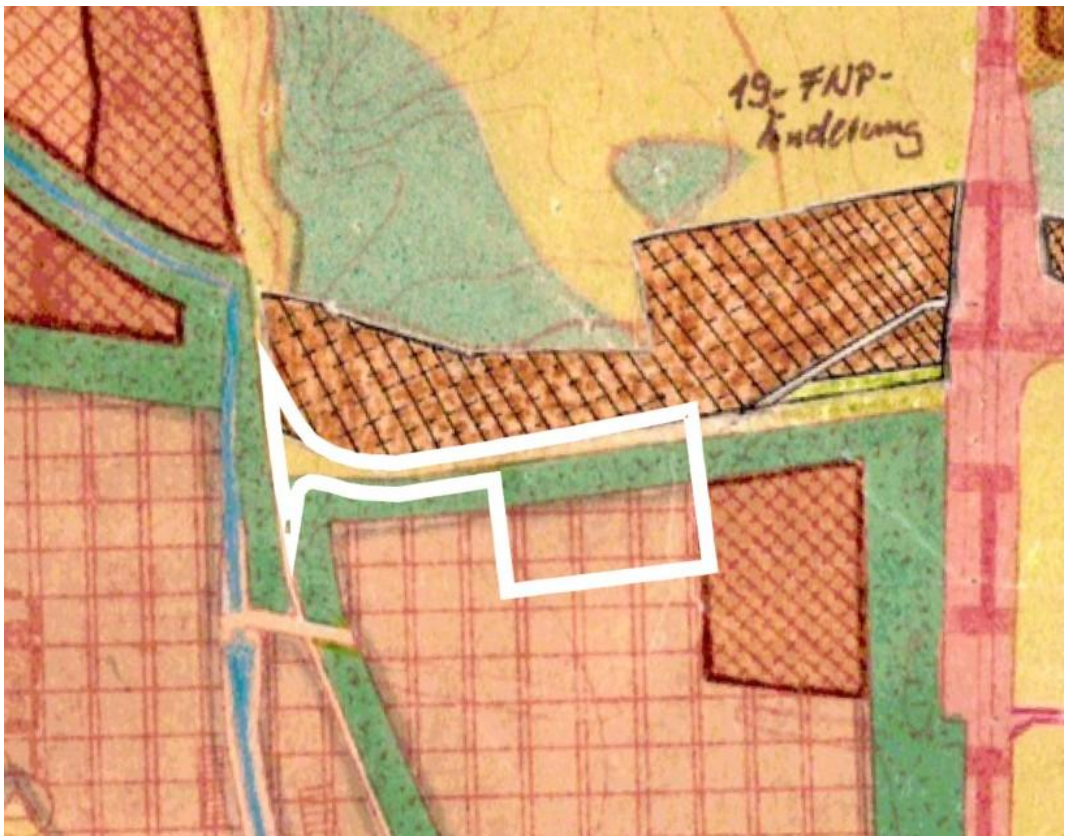


*Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes (weiß), ohne Maßstab*

Im Umfeld des Plangebiets weisen die angrenzenden Bereiche im FNP zwei unterschiedliche Nutzungen auf. Im Norden und Osten sind die benachbarten Gebiete als Mischgebiet vorgesehen, während die Bereiche im Süden und Westen als Gewerbegebiet dargestellt sind.

Für die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zur Realisierung der Wohnbebauung ist die Änderung des FNP in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich. Zugleich sollen die Gewerbegebietsflächen zurückgenommen werden und neben der straßenbegleitenden Darstellung als Wohnbaufläche als Grünfläche umgewidmet werden. Die somit 44. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

### 3.3 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.
Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ausgewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

### 3.4 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat des Markt Schliersee hat sich am 17.09.2024 dafür ausgesprochen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 95 „Tegernseer Weg“ für einen Teilbereich des Flurstücks 1066 zu aufstellen.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb ein Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt wird.

## 4. Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend dem tatsächlichen Charakter der Nachbarschaft auf der anderen Seite des Tegernseer Wegs sowie der geplanten Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese als nicht gebietstypisch erachtet werden und die Gemeinde an anderer Stelle Flächen hierfür bereithält.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine flächensparende, kompakte Bauweise zu ermöglichen und eine Einbindung in die bestehende Siedlung zu gewährleisten, wird eine maximal zulässige Grundfläche für die Hauptbaukörper festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für jedes Baufenster liegt bei 150 m² (insgesamt 450 m² für den gesamten Geltungsbereich). Um dar-

über hinaus eine gewisse Flexibilität für die Bauherren zu erreichen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen zugelassen. Zudem kann die zulässige Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1–3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 65 % überschritten werden.

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in den nördlich gelegenen Ortszusammenhang und das sensible Landschaftsbild wird eine zulässige Wandhöhe von 6,5 m festgelegt die Firstrichtung parallel zum Tegernseer Weg festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab dem festgelegten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Da über die Hälfte der Flächen des Geltungsbereichs im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt und das gesamte Plangebiet im wassersensiblen Bereich werden entsprechende Festsetzungen für die geplanten Baukörper getroffen. Zum Schutz vor Hochwasser ist die Oberkante des Rohfußbodens mindestens 0,25 m über dem festgelegten Höhenbezugspunkt anzuordnen. Bis zu dieser Höhe sind die Gebäude wasserdicht auszuführen.

Abgrabungen außerhalb des Baufensters sind unzulässig. Aufschüttungen sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstücke bis zu dem jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig, nicht jedoch auf privaten Grünflächen oder auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Durch die Beschränkung der Geländemodellierung wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Versiegelungen (z. B. durch Pools im Garten) entstehen und somit der Wasserabfluss zu Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke führt.

Ebenfalls sind für jedes Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, für jede Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit zulässig. Diese Vorgabe dient der städtebaulichen Einbindung in das bestehende Umfeld sowie der Berücksichtigung der verkehrlichen und technischen Kapazitäten der Erschließung.

## 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baufenster definiert. Diese sind so positioniert, dass sie außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets zum Liegen kommen. Zudem verläuft über das Grundstück parallel zum Tegernseer Weg ein Schmutzwasser Kanal. Dieser darf nicht überbaut werden und der Abstand sollte beidseitig mind. 2,5m betragen. Diesen Abstand halten die festgesetzten Baufenster ein. Die gegenständliche Planung regelt durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen darüber hinaus die städtebauliche Situierung der Gebäude im Plangebiet. In Verbindung mit einer festgesetzten Firstrichtung stellt sie somit die städtebauliche Abrundung des Siedlungszusammenhangs her.

Die Baugrenzen können um eine größere Flexibilität zu erreichen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3 m und bis zu einer Fläche von 15 m² überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gründen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Regelung dient der städtebaulichen Einbindung in die bestehende Umgebung.

## 4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, die geplante Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebiets anzusiedeln und mit den Gefahren eines wassersensiblen bereichs umzugehen und zugleich die neu geplante Bebauung durch eine qualifizierte Grünordnung auszugleichen. Die Bauräume wurden soweit möglich nach Norden geplant, während die südlichen Teile der vorgesehenen Grundstücke im Überschwemmungsgebiet liegen und als „private Grünfläche“ bzw. als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wurden.

Um sicherzustellen, dass die geplante Grünstruktur dauerhaft von Versiegelung freigehalten werden und zugleich bauliche Anlagen aufgrund von Überflutungsgefahr auszuschließen, ist geregelt, dass Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zwar auch außerhalb der Baugrenzen, z.B. zwischen den Bauräumen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten o.g. Grünflächen zulässig sind. Dadurch wird die zusätzliche Versiegelung auf den nördlichen Teil des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Tegernseer Weg beschränkt und zugleich die Versieglung minimiert.

Um sowohl den Umweltschutz als auch die gestalterischen Anforderungen zu wahren, dürfen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausschließlich auf Dächern sowie an Fassaden- oder Brüstungselementen angebracht werden. Auf geneigten Dächern ist ihre Installation nur mit einem maximalen Abstand von 0,2 m zur Dachhaut zulässig. Die Module sind in rechteckigen Flächen anzuordnen.

Darüber hinaus dient die Festlegung einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m für Garagen, Carports und Nebenanlagen der städtebaulich deutlichen Unterordnung von Nebenanlagen zu Hauptanlagen.

## 4.5 Bauliche Gestaltung

Im gesamten Gebiet sind wie ebenfalls in der „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Solaranlagen im Markt Schliersee“ (2023) verankert ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Festsetzung des Satteldachs für Haupt- und Nebengebäude sowie die zulässige Dachneigung von 15 bis 26° orientieren sich an den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sind aus Gründen des Ortsbilds unzulässig und sichern eine ruhige, städtebaulich ortsangepasste Dachlandschaft.

Um die charakteristische Dachlandschaft des Ortes zu erhalten, müssen die Dachflächen mit Dachsteinen oder Ziegeln in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit ausgeführt werden. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachform, gleicher Dachneigung und identischer Dacheindeckung ohne Versatz zu gestalten.

Im Übrigen gilt die Ortsgestaltungssatzung der Marktgemeinde Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## 4.6 Verkehr und Erschließung

### *4.6.1 Verkehrserschließung*

Die bestehende Breite des Tegernseer Weges erweist sich im westlichen Bereich sowie im Kreuzungsbereich mit der Westerbergstraße als problematisch. Im Rahmen

der Bauleitplanung soll daher sichergestellt werden, dass ein Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW möglich ist und die erforderliche Straßenverbreiterung umgesetzt wird. Hierfür sind eine Wegbreite von mindestens 6 m sowie ein Kurvenradius von mindestens 8 m im Kreuzungsbereich erforderlich.

Die geplante Anpassung führt zu einer geringfügigen Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück Fl. Nr. 1066 an der Nordwestseite. Zu diesem Zweck soll der Markt in Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern treten, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

### *4.6.2 Zufahren, Stellplätze Fußwege und Abstellflächen*

Um die Versickerung von Regenwasser zu erhöhen und Umweltbelange zu berücksichtigen, sind für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

### *4.6.3 Abwasserbeseitigung*

Gemäß dem Lageplan des „Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal“ verläuft ein West-Ost-orientierter Abwasserkanal im nördlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1066. Die Bauräume sind daher so angeordnet, dass ein Mindestabstand von 2,5 m zum Abwasserkanal eingehalten wird.

*Abb. 8 Ausschnitt aus dem Abwasserkanal), ohne Maßstab, Quelle: Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, Stand:12.9.2024*

## 4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### *4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden aus ökologischen und klimatischen Gründen getroffen und entsprechen somit den Anforderungen des 1. Modernisierungsgesetztes.

Durch die Festsetzung privater Grünflächen in den südlichen Teilen der Grundstücke

wird der sensiblen landschaftlichen Situation mit der Lage im Überschwemmungsgebiet und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen. Die private Grünfläche verdeutlicht das ortsplanerische Ziel der Marktgemeinde Schliersee, nur eine Bauzeile südlich des Tegernseer Wegs zu ermöglichen. Innerhalb der Grünfläche sind lediglich Gartenhäuser oder ähnliche bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 10 m² zulässig. Andere bauliche Anlagen wie Beispielsweise Pools sind auch wegen des Überschwemmungsgebietes unzulässig.

Um die geplante Bebauung gut in das sensible Landschaftsbild einzubinden, werden die Gebäudehöhen begrenzt und die Firstrichtung parallel zum Tegernseer Weg festgesetzt. Zudem ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung südlich der geplanten Grundstücke vorgesehen.

Um eine Gartengestaltung mit einem möglichst großen ökologischen Wert zu erreichen, sind pro Grundstück drei Laubbäume, darunter mindestens ein Baum I. Wuchsklasse, zu pflanzen. Bei den Grundstücksgrößen von mehr als 700 m² ist diese Festsetzung verhältnismäßig. Aus dem gleichen Grund sind unbebaute Baugrundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Ausgeschlossen sind dagegen Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien wegen ihrer negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und das Kleinklima.

Wegen der sehr ländlich geprägten Situation und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet bzw. zum Schliersee sind autochthone Gehölze zu verwenden. Mit dem Begriff „autochthon“ werden heimische Sträucher und Bäume bezeichnet, die von Beständen abstammen, die in der näheren und weiteren Umgebung der Pflanzstelle wild wachsen.

Die Pflanzgebote werden ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, um ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicher zu stellen. Sie tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf gar nicht eingefriedet werden. Ausgenommen hiervon ist ein temporärer Wildschutzzaun, welcher die Gehölze in den ersten Jahren vor Verbiss schützt.

### *4.7.2 Ausgleich*

Für den Untersuchungsraum ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Folgende Schritte zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sieht der Leitfaden vor.

**Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung**

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5 bzw. 3), mittel (Wertpunkte 6 bis 10 bzw. 8) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen (siehe Anlage 1 des Leitfadens mit den Listen 1a, 1b und 1c sowie Biotopwertliste). Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprägungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens und gemäß Biotopwertliste.

Als Eingriffsfläche wird der nördliche Teil des Geltungsbereichs, welcher die Bauflächen mit 1.380 m² umfasst, angenommen. Die private Grünfläche, die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs stellen keinen Eingriff mit negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und werden daher bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

*Abb. 9 Blick von Westen auf das Plangebiet; Quelle: PV*

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um Intensivgrünland. Dieser Ausgangszustand wird wegen der Bedeutung für Natur- und Landschaftshaushalt als gering mit 3 Wertpunkten eingestuft.

Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume zutreffend abgebildet, da eine ergänzende Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Klima und Luft zu keiner anderen Einschätzung führt und sich die ermittelte Bedeutung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auf den Wirkungsbereich des Vorhabens beschränkt. Das Schutzgut Landschaftsbild hat im vorliegenden Fall eine besondere Bedeutung, welcher jedoch durch die ge-

troffenen Festsetzungen Rechnung (Begrenzung auf eine Bauzeile mit lediglich 3 Gebäuden, Begrenzung der Höhenentwicklung, Festsetzung der Firstrichtung, private Grünfläche, Ortsrandeingrünung) getragen wird.

**Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere**

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird je Gebäude eine maximal zulässige Grundfläche von 150 m² und für bestimmte bauliche Anlagen zusätzlich jeweils 30 m² festgesetzt. Auf die Eingriffsfläche bezogen entspricht dies einer GRZ von 0,39.

**Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors**

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs mit Anrechnung beim Planungsfaktor gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden berücksichtigt:

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen mit landschaftsprägenden Elementen
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Aufgrund oben genannter Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs, welche etwa die Hälfte der im Leitfaden genannten Maßnahmen umfasst, kann ein **Planungsfaktor von 5 %** berücksichtigt werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Wertpunkte BNT x Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor – Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

**Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 1 bis 3 in der Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

| Schritt 1 | | | Schritt 2 | Schritt 3 | Ergebnis |
|---|---|---|---|---|---|
| Bedeutung Schutzgüter, Biotop-, Nutzungstypen | Wertpunkte | Eingriffsfläche m² | Eingriffsschwere | Planungsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
| BNT geringer Bedeutung regelmäßig gemähter Trittrasen | 3 | 1.380 | 0,39 | minus 5 % | 1535 |

Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten von **1535.**

**Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept**

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der Planung wird dies berücksichtigt. Es wird keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen, da die Ortsrandeingrünung gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient.

Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein.

Hierzu ist zunächst der Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche zu ermitteln mittels einer flächenscharfen Erfassung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen.

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr. 1066, Gemarkung Schliersee, südlich der Baugrundstücke erbracht. Die hierfür vorgesehene Fläche umfasst 400 m².

Die Ausgleichsfläche kann vollständig dem Biotop- und Nutzungstyp Intensivgrünland (genutzt) mit 3 Wertpunkten (Biotopwertliste G11) zugeordnet werden.

Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste.

Auf der Ausgleichsfläche ist die Herstellung des Biotop- und Nutzungstyps B112 Mesophiles Gebüsche / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) mit 10 Wertpunkten geplant.

**Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ab. Hiervon abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Ausgleichsmaßnahmen können in Abhängigkeit vom Ausgangsbiotoptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (Endzustand) in Anspruch nehmen. In Ansatz gebracht werden kann jedoch nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand. Eine längere Entwicklungszeit (Timelag) wird durch einen Abschlag berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist kein Abschlag erforderlich.

Der Ausgleichsumfang berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsfläche = Ausgleichsumfang (WP) / [(Prognosezustand – Timelag) – Ausgangszustand]

| Ausgleichsumfang (WP) | Prognosezustand | Timelag | Ausgangszustand |
|---|---|---|---|
| 1.535 | 10 | 0 | 3 |

Es ergibt sich somit ein **Ausgleichsbedarf** im Umfang von
1.535 / (10 - 3) = 220 m²

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von **220 m²** steht einer Ausgleichsfläche von 400 m² gegenüber. Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff ist somit gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig bzw. gleichwertig.

### *4.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Für das Plangebiet wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt, welche auf einer Übersichtsbegehung am 09.04.2025 basiert. Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund des strukturarmen Eingriffsbereichs und der gesichteten Arten keine Maßnahmen erforderlich sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

## 4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des $CO_2$- Ausstoßes und die Bindung von $CO_2$ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

| **Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel** | **Berücksichtigung** |
|---|---|
| Hitzebelastung<br>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge) | Baumpflanzungen durch Privatgärtner, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, dadurch Verringerung der Hitzebelastung, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung |
| Extreme Niederschläge<br>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet |
| **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)** | **Berücksichtigung** |
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien | kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Entwicklung durch Überplanung eines bereits erschlossenen |

| | |
|---|---|
| (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) | Gebietes und Platzierung der Stellplätze und Nebenanlagen im vorderen Bereich, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie |
| Vermeidung von $CO_2$ Emissionen durch MIV und Förderung der $CO_2$ Bindung<br>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, $CO_2$ neutrale Materialien) | Förderung der $CO_2$-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme |

### 4.9 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.

### 4.10 Flächenbilanz

Hier wird auf den Umweltbericht (Kapitel 1.1) verwiesen.

## 5. Alternativen

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes wurde der mittel- bis langfristige Flächenbedarf aufgrund der zu erwartenden Einwohnerentwicklung des Marktes Schliersee hier nicht berücksichtigt uns mit auch keine Planungsalternativen untersucht.

Markt Schliersee, den .....

.....
Erster Bürgermeister Florian Reinthaler