

Markt

# Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 21

Josefstaler Straße

2. Änderung

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

Vachev

QS: Martin

Aktenzeichen

SLS 2-33

Plandatum

21.10.2025

22.07.2025 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage.....	4
3.2	Nutzungen.....	5
3.3	Erschließung .....	5
3.4	Flora/ Fauna.....	5
3.5	Boden.....	6
3.6	Denkmäler.....	6
3.7	Wasser.....	7
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Landes- und Regionalplan.....	7
4.2	Flächennutzungsplan .....	8
4.3	Bebauungsplan .....	9
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise, Baugrenzen .....	10
5.4	Bauliche Gestaltung .....	10
5.5	Stellplätze und Garagen.....	11
5.6	Grünordnung.....	11
5.7	Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto).....	11
5.8	Spezieller Artenschutz.....	11
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
5.10	Flächenbilanz .....	13

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Josefstaler Straße“ ist ein Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Doppelhaushälfte auf Flur-Nr. 1613/23 im Ortsteil Josefthal, Marktgemeinde Schliersee.

Die Doppelhaushälfte wird derzeit als eine Wohneinheit genutzt. Aufgrund ihrer baulichen Gegebenheiten bietet sie jedoch ausreichend Platz, um eine zusätzliche Wohneinheit für eine weitere Familie unterzubringen. Ziel ist es, das bestehende Einfamilienhaus in ein Mehrgenerationenhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten umzustrukturieren. Im Zuge dessen ist der Anbau einer Außentreppe sowie eines Wintergartens mit darüberliegender Terrasse geplant (Grundfläche ca. 5,62 m × 0,90 m).

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der Antragsteller eine zweite Wohneinheit im Gebäude realisieren kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Josefstaler Straße“. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 ist in jedem Hausteil lediglich eine Wohneinheit zulässig; Einliegerwohnungen sind ausgeschlossen. Hinsichtlich Außentreppe enthält der Bebauungsplan keine Regelungen. Die Gestaltungssatzung (§ 5 Abs. 23) sieht vor, dass Außentreppe zur Erschließung der oberen Geschosse unzulässig sind; Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen und im Einvernehmen mit der Gemeinde an der Gebäudelängsseite möglich. Die geplante Außentreppe soll jedoch an der Giebelseite errichtet werden.

Diese Aspekte der Planung – insbesondere die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sowie die baulichen Nebenanlagen – machen eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Zuge überprüft und angepasst.

An den übrigen Zielsetzungen und Inhalten des ursprünglichen Bebauungsplans sowie der 1. Änderung soll unverändert festgehalten werden. Die Planzeichnung wird durch die vorliegende 2. Änderung ersetzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen behalten über die vorgenommenen Änderungen hinaus ihre Gültigkeit.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 8336-371 bzw. Vogelschutzgebiet Nr. 8336-471 handelt es sich um das FFH- bzw. Vogelschutzgebiet „Mangfallgebirge“. Diese liegen in mehr als ca. 650 m Luftlinien-Entfernung zum Vorhaben und sind durch das

gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich ca. 2.600 m Luftlinie südlich vom Schliersee in Josefsthal und umfasst eine Fläche von ca. 407 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst nur ein Grundstück mit der Flurnummer 1613/23.

Das Plangebiet liegt auf etwa 802,5 m über NHN. Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Gelände weitgehend eben, während es westlich davon steil ansteigt.



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

### 3.2 Nutzungen

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind ausschließlich mit Einfamilien- und Doppelhäusern bzw. einem Dreispänner bebaut. Die dort stattfindende Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf Wohnen.

### 3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch über die Josefstaler Straße erschlossen.

### 3.4 Flora/ Fauna

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) LSG-00610.01 „Spitzingsee und Umgebung“. Gemäß der Verordnung vom 14.12.2022 sind innerhalb des LSG alle Handlungen untersagt, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine geringfügige

Anpassung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Eine bauliche Nachverdichtung erfolgt im Rahmen der bereits vorhandenen Strukturen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets bleibt unberührt.

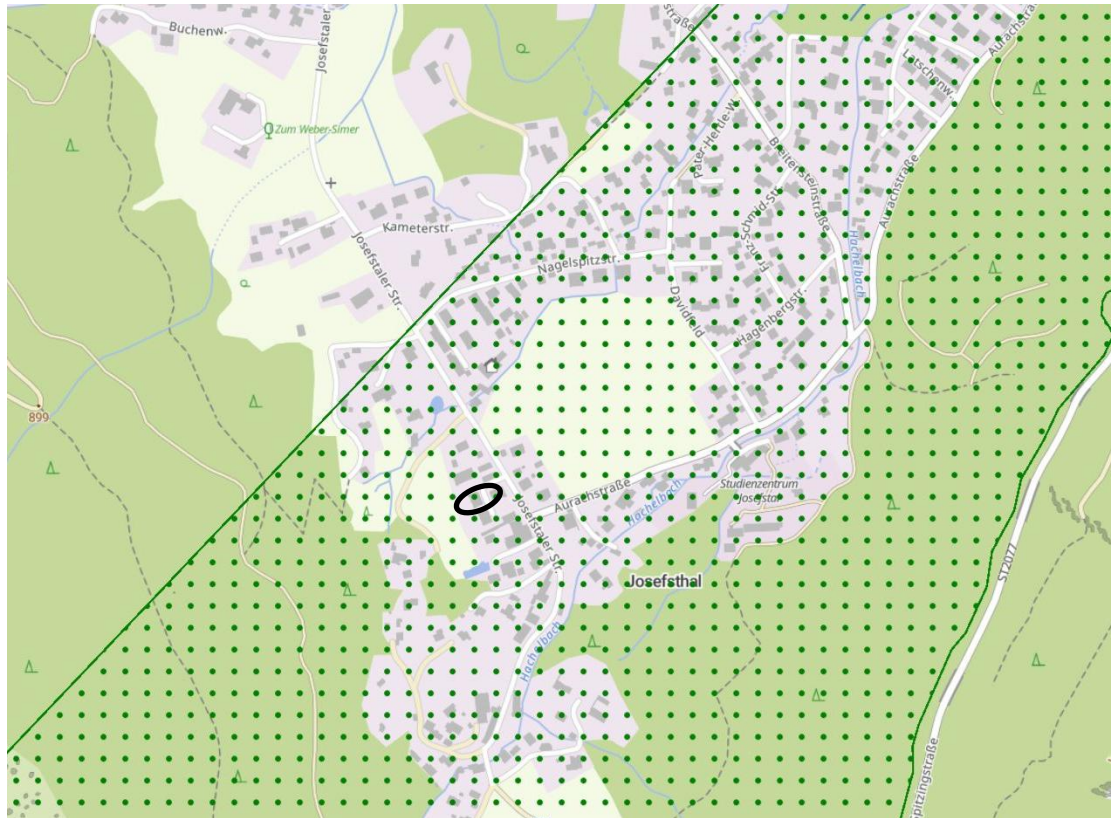


Abb. 2 Landschaftsschutzgebiet „Spitzingsee und Umgebung“, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 3.5 Boden

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

### 3.6 Denkmäler

#### 3.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

#### 3.6.2 Baudenkmäler

Östlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 m das Baudenkmal D-1-82-131-46. Es handelt sich um eine historische Hammerschmiede, einen schmalen, zweigeschossigen Bau mit Flachsatteldach, Laube und teilverschalter Gie-

bellauben aus dem späten 19. Jahrhundert. Das Denkmal wird durch vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

### 3.7 Wasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

In etwa 160 m Luftlinie südöstlich verläuft der Hachelbach mit seinem Überschwemmungsgebiet. Eine Gefährdung durch Hochwasser aus diesem Fließgewässer ist am Plangebiet nicht zu erwarten.



Abb. 3 Überschwemmungsgebiet HQ100 (dunkelblau) und HQextrem (hellblau), Quelle: © Bayernatlas, Stand 09.2023

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landes- und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Schliersee im allgemeinen ländlichen Raum und innerhalb der Zone A des Alpenplans. Bei vorliegender Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Region Oberland) stehen dem Vorhaben aufgrund der maßvollen Nachverdichtung nicht entgegen.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Wohnbaufläche dar. Der bereits bestehende Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden keine Festlegungen getroffen, welche die Art der baulichen Nutzung betreffen oder eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordern.

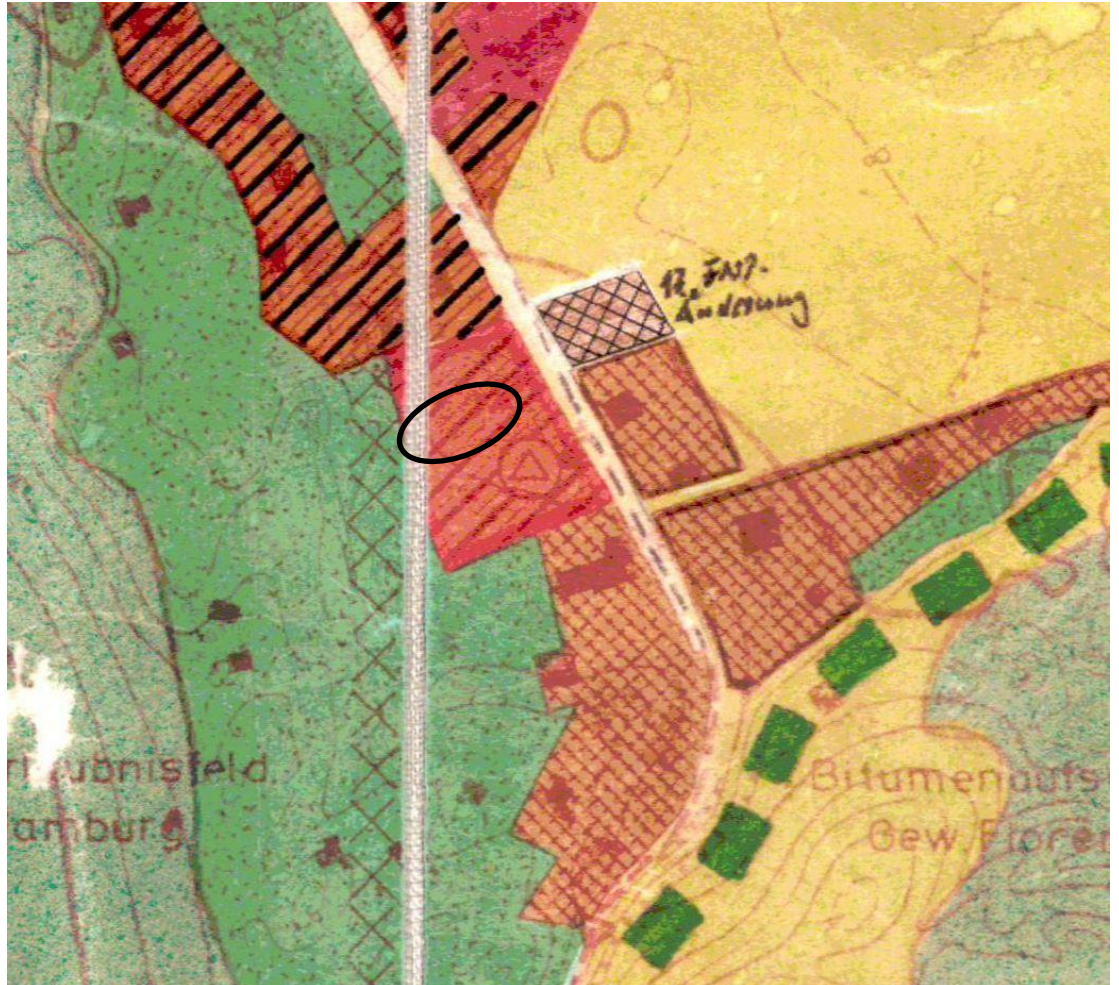


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

### 4.3 Bebauungsplan



Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 21 „Josefstaler Straße“ 1.Änd aus 1993

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Josefstaler Straße“ aus dem Jahr 1988 – einschließlich der 1. Änderung und Erweiterung von 1993 – schafft Baurecht für insgesamt zwei Einzelhäuser, vier Doppelhäuser sowie einen Dreispänner.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept basiert auf eng gefassten Bauräumen, die eine präzise bauliche Umsetzung vorgeben. In weiten Teilen wurde die bauliche Struktur bereits entsprechend realisiert. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zur zulässigen Geschosshöhe klar definiert. Die Dachform ist auf Satteldächer mit einer Neigung von 23° begrenzt und prägt somit die ortsbildtypische Dachlandschaft.

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans ist jeder Wohneinheit mindestens ein Stellplatz, bei Einzelhäusern jeweils zwei Stellplätze, zugeordnet.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung unverändert bestehen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück, das auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts entwickelt wurde. Dieses Konzept wurde im ursprünglichen Bebauungsplan durch eng gefasste Festsetzungen baurechtlich umgesetzt.

Die Baukubatur wird im Wesentlichen durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossigkeit definiert. Zur Ermöglichung der notwendigen Erschließungstreppe erfolgt eine geringfügige Erhöhung der bestehenden GRZ von 0,26 auf 0,30. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits eine klare Begrenzung vorgibt.

### **5.3 Bauweise, Baugrenzen**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht künftig zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte. Damit wird dem gestiegenen Bedarf an Mehrgenerationenwohnen Rechnung getragen, der sich aus dem demografischen Wandel und der aktuellen Wohnraumnachfrage ergibt.

Zudem wird der festgesetzte Bauraum geringfügig erweitert – jeweils um 1 m nach Norden und Westen –, um die geplante Vergrößerung des Balkons sowie die Errichtung einer außenliegenden Erschließungstreppe für die zweite Wohnung zu ermöglichen. Die Grundstruktur und das städtebauliche Konzept bleiben davon unberührt.

Auf die bisherigen Festsetzungen zu Grundstücksteilungen und Abbruchverpflichtungen im ursprünglichen Bebauungsplan wird verzichtet, da die entsprechenden Maßnahmen (Grundstücksteilung bzw. Rückbau) bereits vollzogen wurden.

Für das Bauvorhaben gilt die Abstandsflächensatzung der Marktgemeinde Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **5.4 Bauliche Gestaltung**

Die meisten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung bleiben gegenüber dem Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung unverändert, um das Ortsbild bestmöglich zu erhalten. Eine Ausnahme bilden die Festsetzungen A 5.11 und A 5.12, die künftig eine Abweichung von der Gestaltungssatzung des Marktes Schliersee ermöglichen. Sie ermöglichen die Errichtung einer Erschließungstreppe sowie die Erweiterung des Balkons für die zweite Wohneinheit.

Im Übrigen gilt die Gestaltungssatzung des Marktes Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## 5.5 Stellplätze und Garagen

Bei der Erhöhung der Anzahl der Wohnungen ist mit erhöhtem Stellplatzbedarf zu rechnen. Ein Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es daher, für beide Wohneinheiten insgesamt 2 Stellplätze auf ihrem Grundstück und ein Garagenstellplatz realisieren zu können. Von der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung des Markts Schliersee wird abgewichen. Hierzu wurden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet und flexibler gestaltet.

Um Versiegelung im Gartenbereich der Grundstücksfläche zu vermeiden wird der neue Stellplatz hinter dem bestehenden als Tandem-Stellplatz angeordnet. Zudem sind die Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze ausschließlich aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung des Markts Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## 5.6 Grünordnung

Das Plangebiet liegt in einem Baugebiet, das bereits bisher als Wohngebiet genutzt wird und nahezu vollständig bebaut ist.

Durch die unmittelbare Nähe an Naturwälder und die landwirtschaftlich genutzten Grünflächen ist bereits für eine gute Eingrünung gesorgt.

Die Festsetzungen begrenzen – insbesondere durch die Festsetzung einer maximalen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), die zu erwartende (zusätzliche) Bodenversiegelung. Weitere Festsetzungen zur Grünordnung sichern das Minimierungspotenzial für die zu erwartenden Eingriffe.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind somit nicht zu erwarten.

## 5.7 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Ausgleichsflächen sind aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit als zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5.8 Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Marktgemeinde liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, die durch das Vorhaben betroffen sein könnten, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die

in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Der zu erwartende Eingriff durch die Erweiterung des Baurechts erfolgt auf einer Fläche die bereits von einer intensiven Nutzung geprägt ist (Gartenfläche). Die umgebende Bebauung trägt zu einer erheblichen Vorbelastung bei. Baubedingt kann es temporär zu erhöhtem Lärmeintrag in die umgebende mit Bäumen bestandenen und Grünlandflächen kommen. Anlagebedingt ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da zwar eine Erhöhung der menschlichen Nutzungsfrequenz zu erwarten ist, diese aber im Vergleich zu bestehenden Belastungen zu vernachlässigen ist.

Es ist festzustellen, dass die gegenständliche 2. Änderung den Zulässigkeitsmaßstab nur unwesentlich erweitert. Die bisher zulässige Nutzungsart und Intensität wird nicht verändert. Die potenzielle Betroffenheit von vorhandenen Arten wird somit nicht intensiviert oder deren Lebensstätten erheblich verändert. Die bisherige Nutzung (und damit die Belastung des potenziellen Artvorkommens) ist weiterhin zulässig.

Vollständig ausgeschlossen werden kann die Betroffenheit von Vorkommen z.B. von Brutvögeln und Fledermäusen zumindest während der Bauphase allerdings nicht. Daher ist darauf hinzuweisen, dass der Bauherr für die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes verantwortlich ist.

Es wird daher vorsorglich geregelt, dass Bautätigkeiten nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig sind. Falls dies nicht möglich ist, kann mit zeitgleicher Überprüfung des Baumbestandes unmittelbar vor dem Baubeginn und während der Baumaßnahmen (ökologische Baubegleitung) ein anderer Zeitpunkt gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen.

## **5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung wird eine geringfügige Erweiterung bereits bestehenden Baurechts in einem bebauten Gebiet ermöglicht. Am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

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<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit.
Extreme Niederschläge (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
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie,

## 5.10 Flächenbilanz

	ca. Größe in m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	407
zulässige Grundfläche (GR)	122
Grundflächenzahl (GRZ)	0,30

Gemeinde

Markt Schliersee, den .....

.....  
Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister