

Gemeinde

Markt Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 73

Haus Bambi

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 2-02

Plandatum

22.10.2024 (Entwurf) Vorabzug



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.....	5
	2.6 Denkmäler.....	6
	2.7 Wasser.....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
	3.1 Landes- und Regionalplan.....	8
	3.2 Flächennutzungsplan	9
	3.3 Auslegungsfrist.....	10
	3.4 Gemeinderatsbeschluss	10
4.	Planinhalte	11
	4.1 Art der baulichen Nutzung	11
	4.2 Grünordnung	11
	4.3 Oberflächenwasserbeseitigung	12
	4.4 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
	Flächenbilanz	14
5.	Alternativen	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung am 20.10.2015 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Zusammenhang mit einem Ersatzbau für das "Haus Bambi" beschlossen. Da das Haus Bambi jedoch ein Baugrundstück in der Gemeinde Hausham erworben hat und dorthin umziehen wird, ist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten. Das betreffende Grundstück an der Rauheckstraße 5 (Fl. Nr. 1423/14), ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Sonstige Grünfläche dargestellt. Für dieses Gebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Das Gebäude wurde ursprünglich als Gästehaus genehmigt und später in ein Heilpädagogisches Zentrum für mehrfach behinderte Kinder und Jugendliche umgebaut. Die Einrichtung hat sich in der Region fest etabliert, es besteht weiterhin ein dringender Bedarf an Betreuungsplätzen dieser Art.

Um die zukünftige Nutzung des Grundstücks zu sichern, ist es Ziel der Marktgemeinde Schliersee, einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 und 3 BauGB aufzustellen. Dieser soll das Grundstück als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heilpädagogisches und Gesundheitszentrum festsetzen. Damit soll die Art der baulichen Nutzung dauerhaft geregelt und die Versorgung mit dringend benötigten Pflegeplätzen in der Region gesichert werden.

Die städtebaulichen Ziele sind die Stärkung der sozialen Infrastruktur der Gemeinde Schliersee durch die Bereitstellung einer Einrichtung für die Betreuung und Versorgung geistig und körperlich behinderter Menschen, insbesondere Kinder und Jugendlicher. Dies berücksichtigt die Nutzungsmischung und fördert eine lebendige Nachbarschaft sowie eine Vielfalt an Wohn- und Betreuungsangeboten. Die Festsetzung eines Sondergebiets für ein Heilpädagogisches und Gesundheitszentrum sichert zudem die gute Erreichbarkeit und die langfristige Nutzung des Standorts.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Grundstück mit der Flurnummer 1423/14, gelegen an der Rauheckstraße 5, befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Neuhaus des Marktes Schliersee. Neuhaus liegt südlich des Schliersees, umgeben von einer Berg- und Waldlandschaft. Mit einer Größe von 4.666 m² bietet das Grundstück eine besondere Lage in einer topographisch bemerkenswerten Umgebung.

Die Höhenlinien auf dem Grundstück verlaufen zwischen 807,5 m und 802,5 m ü NHN, was ein deutliches Gefälle von West nach Ost zeigt. Das Grundstück wird im Osten durch die Flurnummern 1423/68 und 1423/69 sowie im Westen durch die Flurnummern 1423/42 und 1423/44 begrenzt. Die Rauheckstraße bildet die nördliche Grenze, während im Süden der Ankelgraben verläuft.

Ein Fußweg im Südwesten des Plangebietes ermöglicht den direkten Zugang zum angrenzenden Dürnbachwald, der auf der gegenüberliegenden Seite des Weges beginnt.



Abb. 1 Luftbild mit Plangebiet (in rot), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.09.2024

2.2 Nutzungen

Trotz der überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umgebung weist das Umfeld eine moderate Mischung unterschiedlicher Nutzungen auf. Innerhalb eines 300-Meter-Radius befinden sich Einrichtungen wie die Kirchengemeinde Neuhaus, ein Geigenbaubetrieb sowie mehrere Ferien- und Gästehäuser. Diese Vielfalt trägt zu einer lebendigen Nachbarschaft bei.

In der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks befinden sich sowohl im Osten als auch im Westen Einfamilienhäuser. Auf der anderen Seite der Rauheckstraße im Norden sowie auf der gegenüberliegenden Seite des Ankelgrabens befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Die südwestliche Grenze wird durch einen Fußweg markiert, der direkt in den Dürnbachwald führt und die enge Verbindung des Grundstücks mit der natürlichen Umgebung und den angrenzenden Erholungsgebieten unterstreicht.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Rauheckstraße, worüber es verkehrlich und technisch erschlossen ist. Die Rauheckstraße verbindet das Gebiet über die Josefstaler Straße mit der Bundesstraße B307, wodurch eine optimale regionale Anbindung an den Ortskern von Markt Schliersee sowie an den Schliersee selbst gewährleistet ist. Im Südwesten des Plangebiets verläuft ein Fußweg, der eine Verbindung zum Buchenweg und zur Waldschmidtstraße bietet. Sie bieten Anschluss an den Bockerbahnweg sowie an das Wandergebiet.

Außerdem befindet sich die Bushaltestelle Rauheckstraße nur ca. 200 Meter vom Plangebiet entfernt. An dieser Haltestelle verkehrt die Buslinie 362 mit Verbindungen nach Spitzingsee, Neuhaus und zum Bahnhof Fischhausen-Neuhaus, der in nur drei Stationen zu erreichen ist. Der Bahnhof Fischhausen-Neuhaus ist zu Fuß in ca. 16 Minuten erreichbar und bietet mit der Regionalbahn RB 55 direkte Anbindungen an

den Kernort Schliersee sowie an die Stadt München.

2.4 Flora/ Fauna

Östlich, südöstlich und südwestlich des Änderungsbereichs befinden sich wertvolle ökologische Flächen, in einem Abstand von bis zu 400 m. Diese sind wie folgt aufgelistet:

- Biotop Bruchwälder (Biotopteilfläche Nr. A8337-0145-001) ca. 380 m östlich
- Biotop Magerrasen, basenreich (Biotopteilfläche Nr. A8337-0144-001) ca. 300 m südöstlich
- Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd.-Nr. 170127) ca. 300 m südöstlich
- Biotop Magerrasen, basenreich (Biotopteilfläche Nr. A8337-0144-002) ca. 390 m südöstlich
- Biotop Bachläufe Ankelgraben und Hachelbach (Biotopteilfläche Nr. A8337-0150-001) ca. 350 m südwestlich
- Biotop Latschengebüsche (Biotopteilfläche Nr. A8337-0150-001) ca. 380 m südwestlich

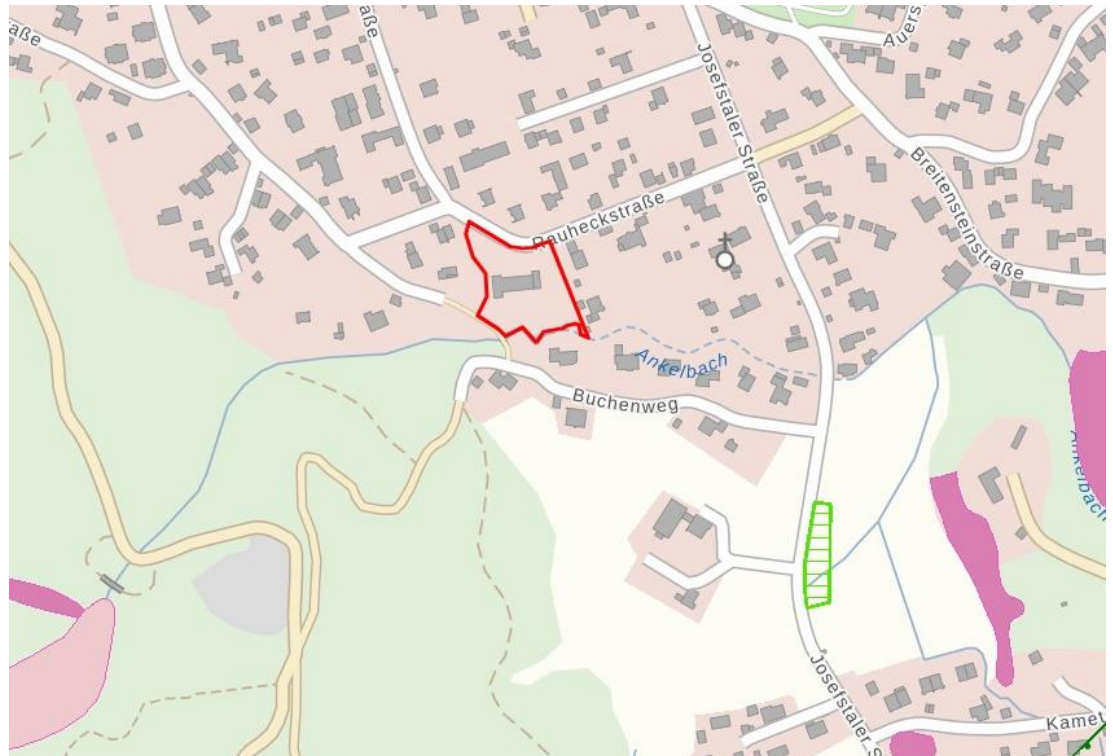


Abb. 2 LSG und Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.09.2024

2.5 Boden

2.5.1 Bodenaufbau

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern, M 1:25.000 liegt das Plangebiet im Bereich einer Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän, mit lehmigen oder sandigen, teils kiesigen Böden.

2.5.2 Georisiken

Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zu den Bergregionen bestehen im Westen und Süden potenzielle Risiken durch Hanganbrüche sowie Steinschlag oder Blockschlag. Obwohl innerhalb des Geltungsbereichs keine direkten Gefahrenbereiche vorliegen, liegen im Süden (weniger als 100 Meter entfernt) und im Westen (etwa 100 Meter entfernt) zwei Gefahrenhinweisbereich für Hanganbrüche 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. Weitere größere Gefahrenzonen für Böschungsbrüche sowie Steinschlag oder Blockschlag befinden sich in einem Abstand von mindestens 350 m.

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.

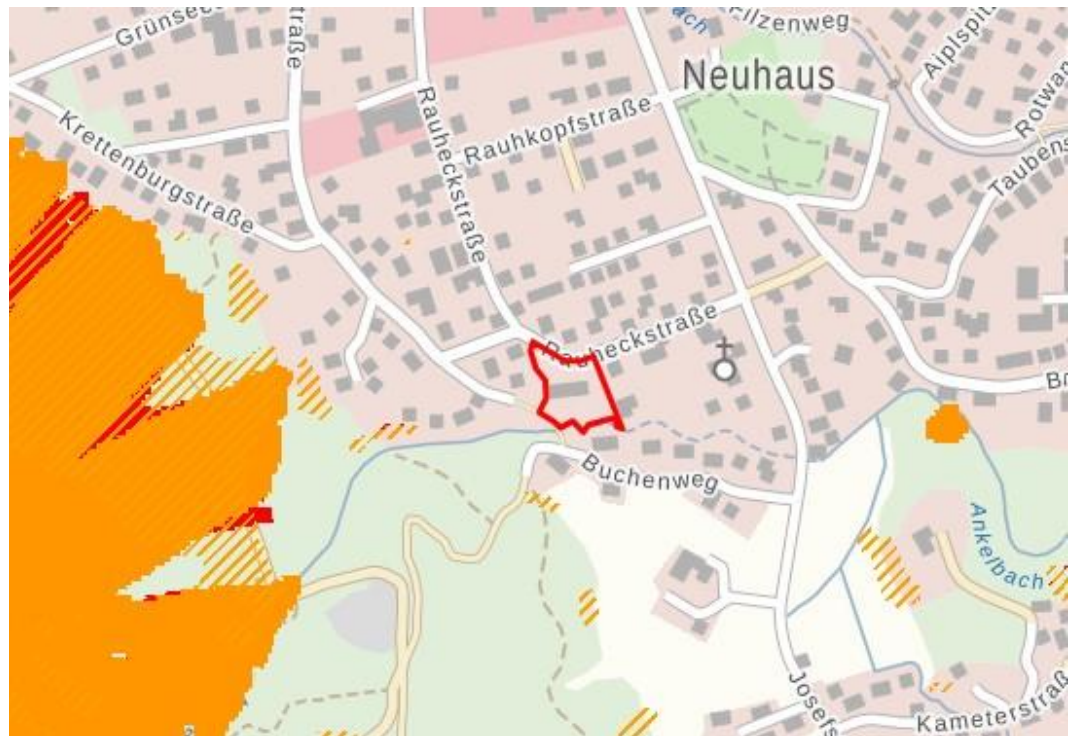


Abb. 3 Georisiken, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.09.2024

2.5.3 Altlasten

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.

2.6 Denkmäler

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 evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

2.7 Wasser

2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

2.7.2 Hochwasserschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets zum Ankelgraben liegt fast der gesamte Geltungsbereich in einem wassersensiblen Bereich, der jedoch nicht als amtliches Gebiet festgesetzt ist. Diese Gebiete sind durch den Einfluss des Wassers geprägt und werden durch Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt.



Abb. 4 Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas, Stand 12.09.2024

Bei näherer Betrachtung der Karte der festgesetzten Überschwemmungsgebiete zeigt sich, dass insbesondere der südöstliche Teil des Plangebietes einem erheblichen Hochwasserrisiko ausgesetzt ist. Das betroffene Überschwemmungsgebiet umfasst etwa ein Drittel des Geltungsbereichs, was potenziell negative Auswirkungen auf den Entwurf haben könnte. Es ist daher wichtig, geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um die Hochwassergefahr zu minimieren und die langfristige Sicherheit des Gebiets zu gewährleisten.

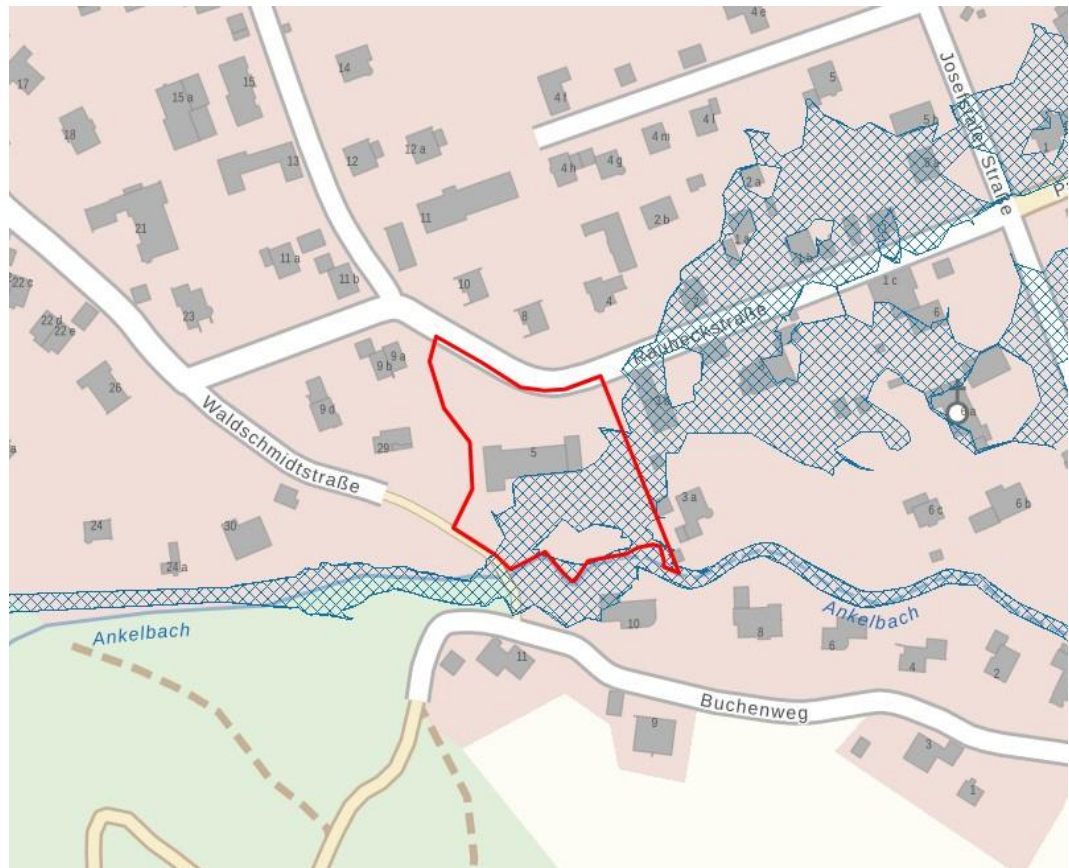


Abb. 5 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 12.09.2024

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 Neuhausen in Zone A, jedoch an der Grenze zu Zone C.

In der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Oberland vom 23.10.2006 liegt Neuhausen im Gegensatz zum Ortskern von Schliersee innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Dennoch ist sowohl der Ortsteil als auch das Plangebiet als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (mit Ausnahme gewerblich genutzter Sonderbauflächen)“ ausgewiesen. Westlich des Plangebietes befindet sich gemäß dem Regionalplan Oberland ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Region Oberland) stehen dem Vorhaben aufgrund der maßvollen Nachverdichtung eines Baugrundstückes nicht entgegen.

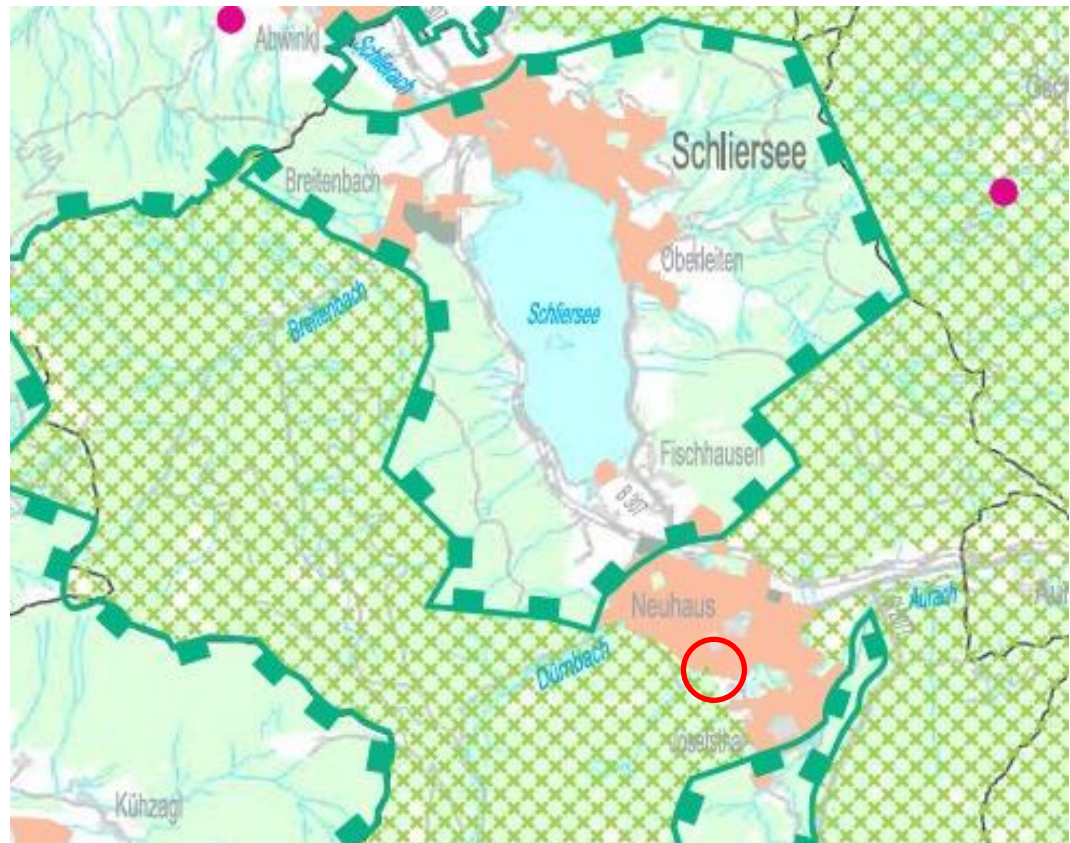


Abb. 6 Regionalplan Oberland, Landschaft und Erholung, ohne Maßstab, Quelle: Planungsverband Region Oberland, Stand 23.10.2006

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schliersee mit Genehmigung vom 03.03.1978 und 23.11.1978 ist das Plangebiet die nördliche Hälfte des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet, die südliche Hälfte als Grünfläche dargestellt.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage Plangebiet (weiß) ohne Maßstab

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 ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen 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 der Markt Schliersee hat sich am 30.07.2024 dafür ausgesprochen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nr. 73, Haus Bambi“ für das Flurstück 1423/14 zu aufstellen.

Die nunmehr vorliegende Bebauungsplanung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet „Heilpädagogisches und Gesundheitszentrum“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gebiets sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die für den Betrieb eines heilpädagogischen und gesundheitlichen Zentrums erforderlich sind. Hierzu zählen Einrichtungen für Betreutes Wohnen, Wohnformen für Menschen mit Handicap, Tagespflegeeinrichtungen sowie Mitarbeiterwohnungen. Ergänzend sind untergeordnete medizinische, therapeutische, soziale und betriebstechnische Nebeneinrichtungen zulässig.

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der o.g. Zweckbestimmung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1423/14 trägt wesentlich zur sozialen Entwicklung des Marktes Schliersee bei. Die Sicherung des Standorts gewährleistet die Deckung der sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse sowohl in Neuhaus als auch in den weiteren Ortsteilen der Gemeinde und stärkt die regionale Versorgung.

Die soziale Infrastruktur der Gemeinde Schliersee wird durch die Bereitstellung einer Einrichtung für die Betreuung und Versorgung geistig und körperlich behinderter Menschen, insbesondere Kinder und Jugendlicher deutlich gestärkt. Dies berücksichtigt die Nutzungsmischung und fördert eine lebendige Nachbarschaft sowie eine Vielfalt an Wohn- und Betreuungsangeboten. Die Festsetzung eines Sondergebiets für ein Heilpädagogisches und Gesundheitszentrum sichert zudem die gute Erreichbarkeit und die langfristige Nutzung des Standorts

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur baulichen Gestaltung oder Bauweise bzw. überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Die Zulässigkeit richtet sich neben den Festsetzungen der gegenständlichen Planung nach § 34 BauGB.

4.2 Grünordnung

Entsprechend der Grünfläche in der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes im südlichen Bereich des Grundstücks sowie nördlich des Ankelgrabens, ist private Grünfläche in diesem Bereich festgesetzt. Dies dient der Sicherung wertvoller Naturbestände, insbesondere durch die Festlegung von „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, wodurch der langfristige Erhalt der Vegetation im südlichen Bereich gewährleistet wird.

Die südliche private Grünfläche überschneidet sich teilweise mit dem festgelegten

Überschwemmungsgebiet. Diese Überlappung trägt dazu bei, dass zukünftige Bauvorhaben eher im nördlichen Grundstücksbereich realisiert werden, um Risiken durch Hochwasser zu minimieren.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche als Parkanlage erfolgt, um einen Raum für Freizeit und Erholung für die Bewohner und Patienten des Zentrums zu schaffen. Dabei wird großer Wert daraufgelegt, dass Bäume, die in einem schlechten Zustand sind, entfernt werden, um Unfälle zu vermeiden und gleichzeitig durch Neupflanzungen mit festgelegten Mindestqualitäten ersetzt werden.

Um beruhigende Umgebung für die Bewohner und Mitarbeiter zu schaffen, ist außerdem vorgesehen, unbebaute Flächen bebauter Grundstücke durch Begrünung und gärtnerische Gestaltung in ihrem Wuchs zu fördern. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind untersagt.

Die Mindestpflanzqualität legt fest, dass für Sträucher standortgerechte heimische Heister verwendet werden müssen. Bäume müssen ebenfalls standortgerecht und heimisch sein und als Hochstamm in einer Pflanzqualität mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm sowie einem Kronenansatz in 2,5 m Höhe gepflanzt werden. Für Obstbäume regionaltypischer Sorten gilt die Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm.

4.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung 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 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Erhalt der privaten Grünflächen</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>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)</p>	<p>Ressourcen schonende Innenentwicklung, 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</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p>

Flächenbilanz

- Geltungsbereich 4.666 m²,
- private Grünfläche 1.975 m²

5. Alternativen

Da es sich um einen bereits bestehenden Standort handelt, der im Sinne der Art der baulichen Nutzung gesichert werden soll, wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

Gemeinde

Markt Schliersee, den

.....
Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister