



Markt Schliersee  
LANDKREIS MIESBACH

**Vorentwurf**

Stand: 23.05.2022

## **42. Änderung des Flächennutzungsplans**

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

in der Fassung vom .....

Markt

**Schliersee**

Rathausstraße 1  
83727 Schliersee

Tel. 08026 60090  
rathaus@schliersee.de

## BEGRÜNDUNG

zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan  
(Im Weiteren zur Vereinfachung nur noch Flächennutzungsplan genannt)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.3.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.3.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	10
A.3.4	Denkmalschutz	12
A.3.5	Schutzgebiete und Biotopkartierung	12
A.3.6	Boden	13
A.3.7	Grundwasser	13
A.3.8	Gewässer	13
A.3.9	Starkregenereignisse	14
A.3.10	Vorbelastungen	14
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>16</b>
B.1	Ziele der Planung	16
B.2	Planungskonzept	16
B.2.1	Städtebauliches Konzept	16
B.2.2	Erschließungskonzept	17
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	17
B.3	Immissionsschutz	18
B.4	Artenschutz	18
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>20</b>
C.1	Einleitung	20
C.1.1	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	21
C.1.2	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	22
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	24
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	24
C.2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	26
C.2.3	Schutzgut Fläche	27
C.2.4	Schutzgut Boden	28
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	29
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	30
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	31
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	32
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes	33
C.4.1	Abfälle	33
C.4.2	Abwässer	33
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	33
C.4.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (Störfallschutz)	33

Markt Schliersee	Begründung
C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	35
C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	35
C.6.2 Eingriffsregelung	35
C.6.3 CEF-Maßnahmen	36
C.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	36
C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten	36
C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	36
C.10 Datengrundlage	37
C.11 Zusammenfassung	37
C.12 Quellenverzeichnis	39
<b>D Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>39</b>

### Planung:

## WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1104

### Anlagen:

#### **Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

Steil Landschaftsplanung, Julia Steil; Berg; 12. Februar 2020; 17 Seiten

#### **Schalltechnische Untersuchung**

Möhler + Partner Ingenieure AG; München; 22. Juni 2020; 6 Seiten

#### **Verkehrsuntersuchung mit zwei Ergänzungen**

Planungsgesellschaft Stadt-Land- Verkehr GmbH, München; 20.02.2020; 41 Seiten;

Ergänzung 1: 13.10.2020; 9 Seiten; Ergänzung 2: 02.11.2020; 6 Seiten

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan im Osten entlang der Straße als Sonderbaufläche und im übrigen Bereich als Grünfläche dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels mit flankierenden Nutzungen geschaffen werden. Dieses Vorhaben soll, über die heutige Flächendarstellung im Flächennutzungsplan hinaus den gesamten heute unbebauten Bereich innerhalb des Siedlungskörpers entlang der Stolzenbergstraße einnehmen.

Um wiederum die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ zu schaffen, hat der Marktgemeinderat Schliersee am ..... die Durchführung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ durchgeführt.

### A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung überplante Bereich stellt eine Lücke im heutigen Siedlungsgefüge dar und liegt an der bestehenden Stolzenbergstraße.

Jedoch besteht nicht auf dem gesamten Bereich heute Baurecht. Somit handelt es sich nicht ausschließlich um eine Innenentwicklungsmaßnahme. Jedoch bestehen in Schliersee derzeit keine anderweitigen geeigneten Flächen innerhalb des Ortsgefüges für ein entsprechendes Projekt.

Vor diesem Hintergrund kann aufgrund der bestehenden Erschließung und des teilweise bestehenden Baurechts eine angemessene Gewichtung der Innenentwicklung unterstellt werden.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden keine Flächen für Wald überplant.

Zwar werden die Flächen heute landwirtschaftlich als Weide und Grünland genutzt, jedoch sind diese durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ bereits überplant und als Sondergebiet Fremdenverkehr sowie private Grünfläche festgesetzt. Somit kann auf planungsrechtlicher Ebene keine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen unterstellt werden.

## A.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Neuhaus der Marktgemeinde Schliersee. Es liegt ca. 900 m vom Südufer des Schliersees entfernt. Das Ortszentrum von Schliersee liegt etwa 3,5 km nordöstlich. Der Ortskern von Neuhaus befindet sich ca. 700 m östlich.

Das Änderungsbereich umfasst die FlSt.-Nrn. 1409/10, 1409/9, 1409 und liegt in der Gemarkung Schliersee.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (Änderungsumgriff **rot**) - ohne Maßstab!

Der Änderungsumgriff wird im Norden und Süden von bestehenden Siedlungsstrukturen mit Wohnbebauung und den dazugehörigen Privatgärten begrenzt.

Im westlichen Bereich grenzen ebenfalls Wohngebiete an. In direktem Anschluss an den hier gegenständlichen Änderungsbereichs ist jedoch weitgehend keine Bebauung vorhanden oder zulässig.

Im Osten wird der Änderungsumgriff durch die Stolzenbergstraße begrenzt. Jenseits dieser befinden sich weitere Wohnbebauungen.

Der Änderungsumgriff umfasst ca. 1,2 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 190 m und in Ost-West Richtung von ca. 85 m.

### A.3.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Schliersee mit dem Ortsteil Neuhaus südlich des Mittelzentrums Miesbach/Hausham im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Im Süden befindet sich die Landesgrenze zu Österreich.

Für die Region 17 (Oberland) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 0,9 % bis 2020 bzw. 0,1% bis 2030 vorausberechnet.

Der Geltungsbereich ist im Alpenplan als Zone A gekennzeichnet.

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- 1.1.1 Z: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)  
→ *Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur*
- 1.1.1 G: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.  
→ *Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur*
- 1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.  
→ *Entwicklung als Lückenschluss im bestehenden Siedlungskörper an bestehender Erschließung, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale*
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.  
→ *Entwicklung als Lückenschluss im bestehenden Siedlungskörper an bestehender Erschließung, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale*
- 7.1.1: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden  
→ *Entwicklung als Lückenschluss im bestehenden Siedlungskörper an bestehender Erschließung*

#### Regionalplan 17

Der Markt Schliersee ist gemäß dem gültigem Regionalplan für die Region Oberland (17) als ländlicher Teilraum im Alpengebiet verzeichnet. Sämtliche angrenzende Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Teilraum im Alpengebiet verzeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich nach Darstellungen des Regionalplans am Rand eines Landschaftsschutzgebietes.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Oberland sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- A I 1 (G): Die Region Oberland soll nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden. (...)  
→ *Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur*
- B II 1.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.  
→ *Entwicklung als Lückenschluss im bestehenden Siedlungskörper an bestehender Erschließung, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale*
- B II 1.2 (G): Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.  
→ *Aktivierung von bestehendem Baurecht in der Nähe eines leistungsfähigen ÖPNV-Anschlusses*

### **Landschaftsschutzgebiet**

Der hier gegenständliche Änderungsbereich liegt am Südrand des Landschaftsschutzgebiets LSG – 00052.01 / MB-02 „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“, erlassen 1955. Kleine Teile im Süden des Änderungsumgriffs liegen bereits außerhalb des Geltungsbereichs.

Nach § 1 Satz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind jedoch die Bereiche von der Geltung der Landschaftsschutzgebietsverordnung ausgenommen, welche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Dies trifft hier auf einen Streifen von ca. 20 m Tiefe entlang der Stolzenbergstraße zu.

Weiter sind nach § 1 Satz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung solche Flächen ausgenommen, die innerhalb eines geschlossenen Ortsteils liegen. Nach Auffassung des LRA Miesbach ist hierfür hilfsweise die Definition analog § 34 BauGB im Hinblick auf geschlossene Ortsteile heranzuziehen. Unter diesen Maßgaben ist der Bereich westlich der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Sonderbaufläche als „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen: Hier würde somit das Bauverbot nach § 3 a) der Landschaftsschutzgebietsverordnung gelten.

Aufgrund einiger rechtlicher Mängel in vorangegangenen Änderungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet bzw. begründeter Zweifel bezüglich der Rechtmäßigkeit der Definition des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes bestehen begründete Zweifel, ob die Landschaftsschutzgebietsverordnung anzuwenden ist.

Unabhängig davon hat der Markt Schliersee einen Antrag auf Herausnahme des hier gegenständlichen Änderungsbereichs aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes beim zuständigen Landratsamt Miesbach gestellt. Dieser wurde jedoch zurückgestellt, bis geklärt ist, ob das Landschaftsschutzgebiet überhaupt Bestand hat.

Das hier gegenständliche Änderungsverfahren wird unter der Annahme durchgeführt, dass entweder die Landschaftsschutzgebietsverordnung keinen Bestand hat und somit der Änderung des FNP nicht entgegensteht oder der Änderungsbereich aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung herausgenommen wird. Sollte dies beides nicht eintreten, wird die Marktgemeinde das Änderungsverfahren vor dem Feststellungsbeschluss der 42. Flächennutzungsplanänderung einstellen.

## Flächennutzungsplan

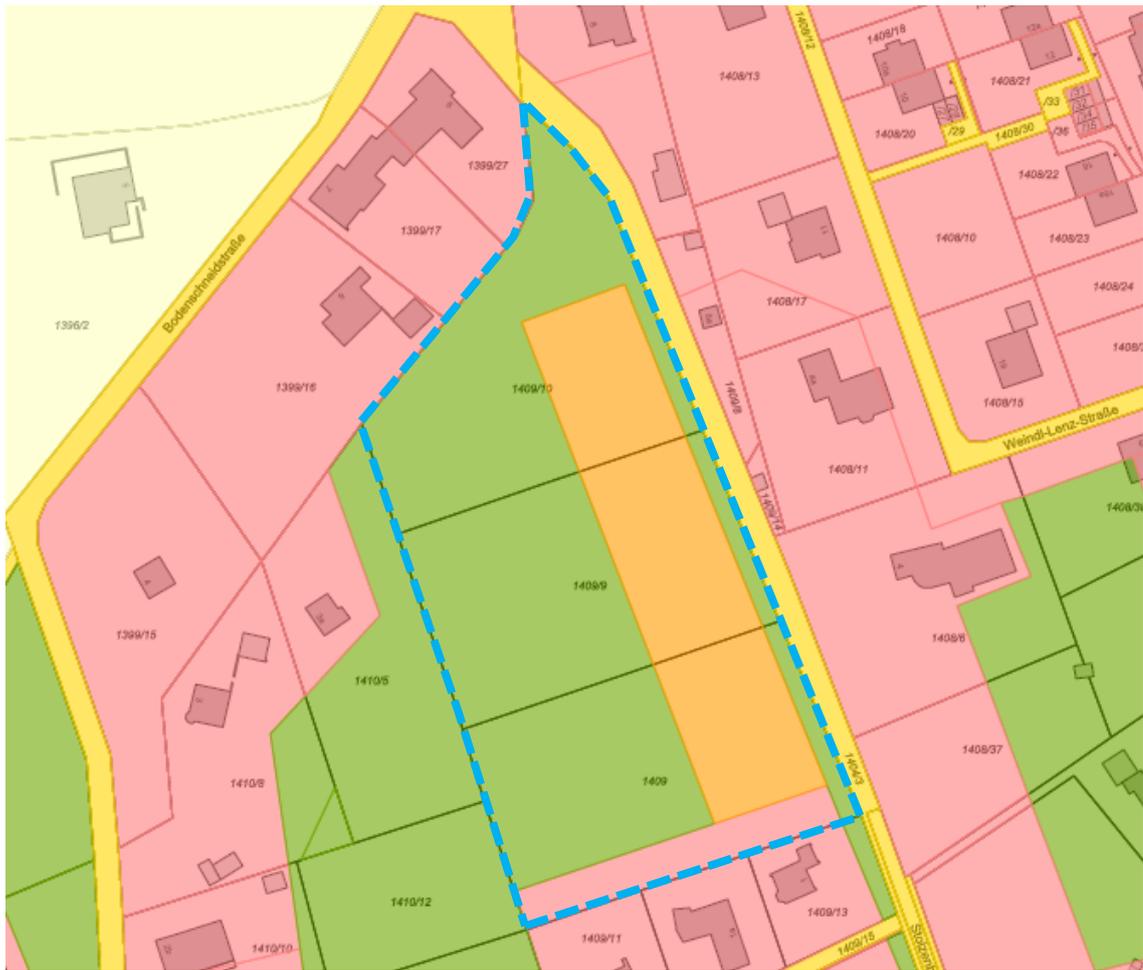


Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (blau) - ohne Maßstab!

Im Geltungsbereich der hier gegenständlichen 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Norden, Westen und einem schmalen Streifen im Osten als Grünfläche dargestellt. Im östlichen Bereich ist eine Fläche als Sonderbaufläche dargestellt. Im Süden ist ein schmaler Streifen als allgemeines Wohngebiet verzeichnet. Die westlich angrenzenden Flächen sind, nach Süden breiter werdend ebenso als Grünfläche dargestellt. Die nördlich, südlich und östlich (jenseits der Straßenverkehrsfläche) angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Norden sind die jenseits der Bodenschneidstraße angrenzenden Flächen, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen nur teilweise der im Rahmen des in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ vorgesehenen Nutzung.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert und die Sonderbaufläche auf den Geltungsbereich des Vorhabenplanes ausgeweitet werden.

Die hier gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ durchgeführt.



Abgerückt von der Stolzenbergstraße sind drei Bauräume mit zweimal 20x25 m und 22x27 m festgesetzt. Zwischen den Bauräumen und der Straße sind umfangreiche Parkplatzflächen vorgesehen. Unter dem zentralen Gebäude ist eine Tiefgarage festgesetzt.

Entlang der Stolzenbergstraße ist eine Reihe von Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Bereiche westlich und nördlich der Bauräume sind großflächig als private Grünflächen festgesetzt.

### **A.3.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

#### **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet ist heute unbebaut. Es besteht extensives, artenarmes Grünland. Diese wird als Weide und landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Am westlichen Rand der Fläche befinden sich Baumbestand. Es handelt sich um eine Linde (*Tilia spec.*), einen Spitzahorn (*Acer platanoides*) und ca. sechs Thujen (*Thuja spec.*). Diese stocken jedoch nicht direkt im Änderungsbereich sondern auf dessen Grenze und ragen hauptsächlich mit ihrer Krone in diesen.

Weitere Laub- und Nadelgehölze stehen im direkten Anschluss an die Grundstücksgrenze auf den Nachbargrundstücken im Norden, Westen und Süden. Auch deren Krone ragt zum Teil in den Änderungsbereich.

Der Änderungsumgriff steigt von Norden nach Süden relativ gleichmäßig um bis zu ca. 13 m an. Der niedrigste Punkt liegt im Nordosten auf ca. 819,3 m ü. NHN. Der höchste Punkt liegt im Südwesten bei ca. 832,0 m ü. NHN.

Zusätzlich weist das Gebiet ein Gefälle von Westen nach Osten zur Stolzenbergstraße hin auf. Dies beträgt im Norden ca. 3 m, im Süden ca. 5 m. Entlang der Stolzenbergstraße gibt es durchgehend eine Böschung von ca. 50 - 80 cm wobei die Straße unter dem Änderungsbereich liegt.

#### **Umgebung**

Nördlich des Änderungsbereichs grenzen, entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 22 „Bodenschneidstraße“ Wohngebäude an. Die übrigen Flächen sind intensiv gärtnerisch genutzt.

Westlich des Planungsgebiets befinden sich Wohnbauflächen. Direkt an den hier gegenständlichen Änderungsbereich angrenzend sind diese jedoch im nördlichen Bereich durch umfangreichen Baumbestand geprägt. Die nächsten Gebäude befinden sich hier ca. 17 m weiter südlich. Es handelt sich um kleinteilige Einfamilienhäuser.

Weiter südlich befinden sich jenseits eines Strauchsaums, ausgeräumte Wiesenflächen. Die Bebauung mit größeren Wohngebäuden orientiert sich hier an der Bodenschneidstraße und hält einen Abstand zum hier gegenständlichen Änderungsbereich von ca. 60 m ein.

Südlich des Planungsumgriffs grenzen Wohngebäude an. Die umgebenden Flächen sind intensiv gärtnerisch genutzt.

Östlich wird der Änderungsumgriff durch die Stolzenbergstraße begrenzt. Es handelt sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße ohne abgesetzte Gehbahnen. Diese Straßenfläche weist dabei weitgehend eine Breite von ca. 4,7 – 4,9 m, in kleinen Teilstücken 4,2 m auf.

Jenseits der Stolzenbergstraße befinden sich ca. 20 m von der Straße zurückgesetzt größere Wohngebäude. Im nördlichen Bereich befinden sich direkt an der Straße einige kleinere Gebäude.

Im weiteren Umfeld entwickelt sich Richtung Süden, Osten und Westen der Ortsteil Neuhaus mit einer lockeren, relativ kleinteiligen Bebauungsstruktur. Im Nordosten und Richtung Osten wird

diese Struktur teilweise durch größere Gebäudeagglomerationen durchsetzt (z.B. Landhaus Munich Re).

Richtung Norden, jenseits der Bodenschneidstraße in ca. 70 m Entfernung vom Planungsgebiet schließt die freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutztem Grün- und Ackerland an. Die Flur wird durch die Bahnlinie Holzkirchen-Bayrischzell weiter nördlich durchtrennt. Dahinter liegt am Ufer des Schliersees der Ortsteil Fischhausen.

### **Verkehr und Infrastruktur**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Der Änderungsbereich liegt entlang seiner kompletten östlichen Seite an der Stolzenbergstraße. Hier handelt es sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße ohne Gehbahnen. Sie weist im hier gegenständlichen Bereich eine Fahrbahnbreite von ca. 4,7 – 4,9 m, in Teilbereichen 4,2 m auf.

Im Anschluss nach Süden verschmälert sich die Stolzenbergstraße auf eine Fahrbahnbreite von ca. 4,2 m. Hier besteht in ca. 90 m Anschluss auf die Dürnbachstraße und über diese im Osten auf die Neuhauser Straße (B307). Aufgrund der schmalen Fahrbahnbreiten, insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Dürnbachstraße, ist diese Verbindung jedoch nur untergeordnet zu Erschließungszwecken geeignet.

Richtung Norden mündet die Stolzenbergstraße ca. 40 m nördlich des Planungsgebiets auf die Bodenschneidstraße.

Ca. 230 m nördlich des Planungsgebiets mündet die Bodenschneidstraße auf die Wendelsteinstraße. Diese ist gegenüber der Bodenschneidstraße und Stolzenbergstraße breiter ausgebaut und mündet im Bereich des Bahnhofs in die Neuhauser Straße (B307).

Über die B307 besteht nach Süden Anschluss zum Ortszentrum Neuhaus. Nach Norden führt die B307 zum Hauptort Schliersee und von hier weiter Richtung Miesbach und zur BAB A8. Somit besteht Anschluss zum übergeordneten Verkehrssystem.

Die gesamte Verkehrssituation hinsichtlich dem Ausbauzustand der Straßen, deren aktueller Belastung und deren Leistungsfähigkeit, wurde im Rahmen eines Gutachtens durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH untersucht. Dieses Gutachten unterstellt als beispielhafte Umsetzung der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan die im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### **Öffentlicher Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt ca. 500 m südwestlich des Bahnhofs Neuhaus. Von hier bestehen stündlich Anschlüsse Richtung Bayrischzell und München. Hier befindet sich auch die nächste Bushaltestelle mit Verbindungen Richtung Schliersee, Spitzingsee und Neuhaus.

#### **Sonstige Infrastrukturen**

Das Umfeld des Planungsgebietes wird bereits baulich genutzt. In der Stolzenbergstraße liegen die entsprechenden Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. vor.

Soweit nötig ist deren Ausbau mit angemessenem Aufwand möglich.

### A.3.4 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich und dessen direkter Umgebung befinden sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Denkmäler, Bodendenkmäler oder geschützte Ensemble (Stand Mai 2022).

Das nächste Denkmal liegt in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet, in südöstlicher Richtung. Es handelt sich um das Landhaus von Hertlein, ein Baudenkmal (D-1-82-131-57) mit Flachsatteldachbau in Heimatstilformen mit Blockbau-Obergeschoss, Eckerker, giebelseitigen Balusterlauben, Glockenstuhl und reicher Bemalung, von Friedrich von Thiersch, 1912. Dieses hat jedoch weder funktional noch räumlich eine Verbindung zum Änderungsbereich und ist durch diverse andere Gebäude von diesem getrennt.

### A.3.5 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Gemäß der naturräumlichen Einteilung Bayerns (Meynen & Schmitthüsen, 1953) befindet sich das Planungsgebiet im Naturraum Schwäbisch Oberbayerische Voralpen (02), Haupteinheit Mangfallgebirge (025), Untereinheit 025-13 Bayrischzell und damit in der alpinen biogeographischen Region.

#### Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb bzw. am südlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes LSG 00052.01. Schutz des Schliersees und seiner Umgebung. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen in Ziffer A.3.2 verwiesen.

#### Biotopkartierung

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Biotope. Biotopkartierte Flächen befinden sich erst in einer Entfernung von ca. 500 m westlich. Diese stehen weder funktional noch räumlich in direkter Verbindung zum Änderungsbereich.

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

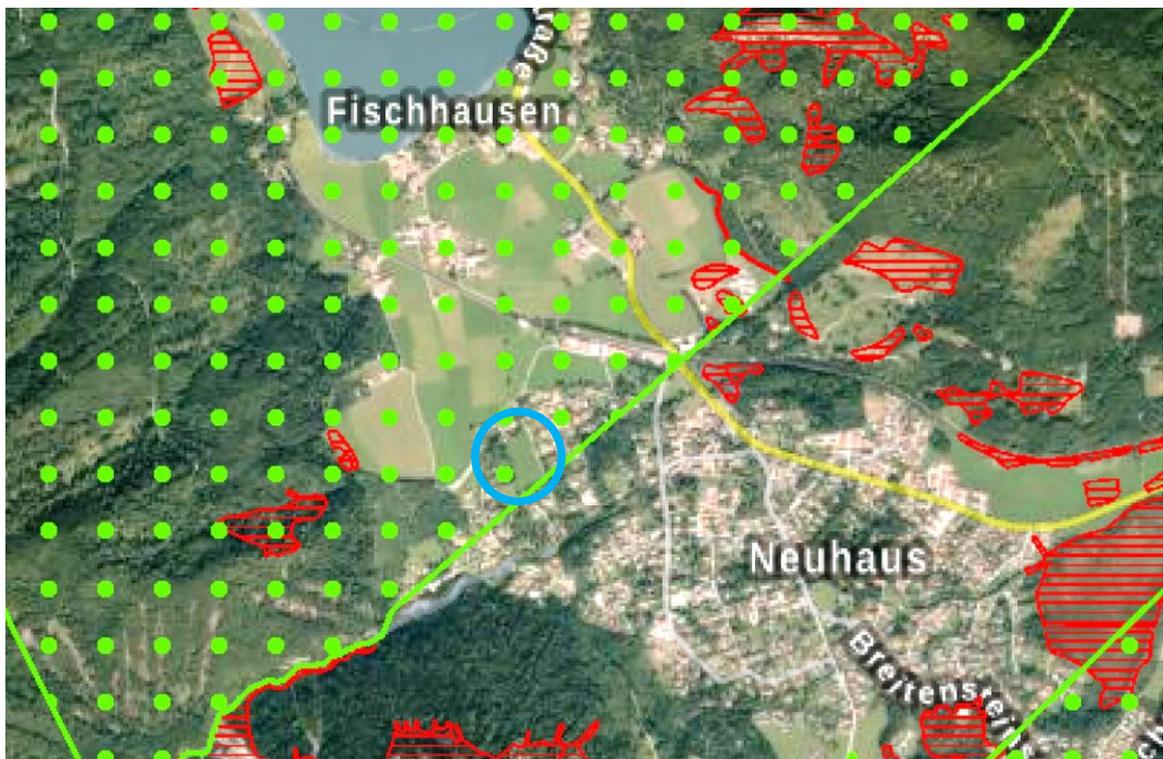


Abbildung 4:  
Schutzgebiete (grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Biotope, blau = Plangebiet) - ohne Maßstab

#### Arten- und Biotopschutzprogramm

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Miesbach befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem Schwerpunktgebiet. Es sind demnach keine Ziele und Maßnahmen hinsichtlich der Änderung zu beachten.

#### **A.3.6 Boden**

Nach der geologischen Karte von Bayern M 1:25.000, Blatt Nr. 8237 Miesbach, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, München 1968, liegt der Änderungsumgriff im Bereich eines holozänen Schwemmkegels des Dürnbachs. Der Schwemmkegel wird überwiegend aus karbonatischen Kiesen aufgebaut. Diese werden von in der Trias sedimentierten Festgestein, dem Hauptdolomit, unterlagert.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich mit angemessenem Aufwand bebaut werden kann.

#### Sickerfähigkeit

Die Versickerung kann aufgrund der vorherrschenden anstehenden Kiesböden, die eine hohe Durchlässigkeit aufweisen, als gut eingestuft werden. Eine besondere Wahrscheinlichkeit für Schichtwasserhorizonte oder Staunässe besteht somit nicht.

#### **A.3.7 Grundwasser**

Aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse ist mit einem ausgeprägten Grundwasserspiegel erst auf Höhe des Seewasserstandes zu rechnen. Dieser liegt ca. 40 – 50 m unterhalb der GOK im Änderungsbereich. Somit sind keine Wechselwirkungen einer Bebauung mit dem Grundwasserstand zu erwarten.

#### **A.3.8 Gewässer**

Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 1.000 m nördlich befindet sich der Schliersee. Sein Wasserspiegel liegt ca. 40 m unter dem Gelände des Planungsgebiets an seiner Nordseite.

Etwa 200 m südlich des Änderungsbereichs verläuft der Wildbach Dürnbach. Nördlich verläuft der vom Westerberg kommende und im Siedlungsbereich großteils verrohrte Heukreutgraben, parallel zur Bodenschneidstraße in ca. 40 m Entfernung. Im Bereich der Einmündung der Stolzenbergstraße in die Bodenschneidstraße verläuft dieser Bach teilweise oberirdisch. Weiter nördlich verläuft der Graben westlich der Bodenschneidstraße ebenfalls an der Oberfläche. Der Graben verläuft jeweils mindestens 3 m unterhalb des Geltungsbereichs.

Der Planungsbereich liegt nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Mai 2022) weder in einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 noch HQ extrem. Dennoch können, insbesondere lokale, temporäre Überschwemmungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit dem Schliersee-Dürnbach-Aurachgebiet liegt das Planungsgebiet jedoch in einem wassersensiblen Bereich.

### **A.3.9 Starkregenereignisse**

Im alpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Darüber hinaus kann es bei Starkregenereignissen zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen.

Im Änderungsbereich besteht vor allem eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser.

Die Gefahren für statische Hochwässer werden jedoch durch die Bodenverhältnisse und die Hanglage relativiert. Auch die Gefahr durch hoch anstehendes Grundwasser und Stauwasserhorizonte ist im Rahmen der Bodenbeschaffenheit als moderat anzusehen.

Dennoch erscheint eine Bebauung ggf. unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen auf Ebene der konkreten Hochbauplanung nicht in Frage gestellt.

### **A.3.10 Vorbelastungen**

#### **Altlasten**

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Abudis, Stand: Mai 2022) sind keine Altlasten für den Planungsbereich verzeichnet. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

#### **Emissionen und Immissionen**

##### Anlagenlärm

Im Norden, Osten, Westen und Süden schließen lediglich Wohnnutzungen im Rahmen reiner und allgemeiner Wohngebiete an. Hier ist mit keinen relevanten Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Die nächsten gewerblichen Nutzungen liegen im Bereich des Bahnhofs ca. 300 m nördlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung ist hier nicht mit relevanten Lärmimmissionen zu rechnen. Weiter liegen zwischen dem Änderungsbereich und diesen gewerblichen Nutzungen, Wohngebiete, welche die möglichen Emissionen der Gewerbegebiete bereits auf ein Sondergebiet unschädliches Maß einschränken.

Sämtliche Wohnbebauungen der Umgebung sind relevante Immissionsorte für eine zukünftige Nutzung im Rahmen von Sonderbauflächen. Es sind die entsprechenden Vorgaben der TA-Lärm einzuhalten.

##### Verkehrslärm

Aufgrund des untergeordneten Charakters der umliegenden Straßen ist mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

Ca. 300 m nördlich des Planungsgebiets verläuft die Bahnstrecke Schliersee-Bayrischzell. Ca. 450 m östlich verläuft die Bundesstraße B307. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Gebäude ist mit keinen relevanten Verkehrslärmimmission auf den Änderungsbereich zu rechnen.

Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde durch Möhler + Partner Ingenieure AG ein Lärmgutachten erarbeitet, welches sowohl die Immissionen im Planungsgebiet sowie dessen zu erwartende Emissionen beurteilt. (siehe auch Ziffer B.7).

In diesem Gutachten wird das im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgebildete Vorhaben untersucht. Somit kann das Gutachten auf Ebene der Flächennutzungsplans als exemplarischer Nachweis herangezogen werden, dass eine entsprechende Nutzung im Änderungsbereich im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen möglich ist. Das Gutachten liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Gerüche

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 550 m nordwestlich des Änderungsbereichs.

Aufgrund der großen Entfernung ist mit keinen die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Nutzung infrage stellenden Geruchsbelastungen auszugehen.

Belastungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen

Durch die Bewirtschaftung der Flächen für die Landwirtschaft im Nordwesten, am nördlichen Siedlungsrand von Neuhaus, in ca. 80 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet, kann es durch die Bewirtschaftung dieser Flächen zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen ist jedoch nicht mit einer unzulässigen Beeinträchtigung des Gebietes zu rechnen.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

Ziel der 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“. In dessen Rahmen soll die Errichtung eines Hotels mit flankierenden Nutzungen geschaffen werden.

### **B.2 Planungskonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Im Zuge der hier gegenständlichen Änderung soll, wie auch im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan die Fläche westlich des nördlichen Teils der Stolzenbergstraße als Sonderbaufläche, in diesem Fall für den Fremdenverkehr, genutzt werden. Nun soll jedoch entgegen der vormaligen des Flächennutzungsplan kein 20 m breiter Streifen, sondern der gesamte Bereich in einer Breite von 85 m genutzt werden. Auch soll im Süden der FlSt.-Nr. 1409 am südlichen Rand des Änderungsbereichs keine Wohnbebauung entstehen. Auch dieser Bereich soll im Sinne einer angemessenen Flächengröße zu touristischen Flächen genutzt werden.

Durch diesen nun größeren touristisch zu nutzenden Bereich kann ein angemessenes und langfristig überlebensfähiges Hotelprojekt entwickelt werden.

Die vormalige Flächendarstellung umfasste ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Dies ist nicht ausreichend für ein unter den gegebenen Marktbedingungen sinnvoll zu betreibendes Hotel. Insbesondere ist es Ziel des Markt Schliersee aufgrund des Rückgangs der Bettenzahl im Gemeindegebiet bei anhaltend hoher Nachfrage neue Hotelkapazitäten zu entwickeln. Nur so kann dauerhaft die touristische Infrastruktur aber auch die Einzelhandelsstruktur in Schliersee erhalten werden. Diese ist eine essenzielle wirtschaftliche Grundlage für die Gemeinde.

An dieser Stelle kann eine touristische Einrichtung angemessener Größe innerhalb einer Lücke des Siedlungsgefüges entstehen. Somit werden keine heute zusammenhängenden, unbebauten Flächen außerhalb zerschnitten. Auch liegt der Bereich bereits an einer bestehenden Erschließung und es entsteht kein gänzlich neuer Erschließungsaufwand.

Im Rahmen eines touristischen Projekts, welches auf den nun neu dargestellten Flächengrößen möglich ist, ist voraussichtlich mit größeren Gebäuden zu rechnen als sie heute direkt angrenzend bestehen. Dies ist jedoch im Ortsgefüge von Neuhaus kein Einzelfall und somit mit dem Ortsbild vereinbar. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung können Festsetzungen getroffen werden, welche die Einfügung dieser Baukörper soweit städtebaulich notwendige und insbesondere die Einhaltung nachbarlicher Interessen ausreichend regeln.

Auch ein der Umgebung und den landschaftlichen Rahmenbedingung entsprechendes Freiraumkonzept ist mit einer touristischen Nutzung grundsätzlich vereinbar. Dies kann ebenfalls auf Ebene der konkreten Bauleitplanung gesichert werden.

### **B.2.2 Erschließungskonzept**

Der Änderungsbereich liegt bereits entlang seiner kompletten östlichen Seite an der Stolzenbergstraße. Über diese kann die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgen. Über diese besteht nach Norden über die Bodenschneidstraße sowie die Wendelsteinstraße Anschluss zur Neuhauser Straße B307 und somit an das übergeordnete, regionale Verkehrssystem.

Eine weitere Anbindung ist nach Süden über die Dürnbachstraße ebenfalls zur Neuhauser Straße B307 möglich. Aufgrund der geringen Breite ist diese jedoch nur sehr untergeordnet und nur für PKW und Radfahrer bzw. Fußgänger heranzuziehen.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ wurde dessen Planung hinsichtlich ihrer verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Diese Untersuchung kann exemplarisch für die Möglichkeit einer entsprechenden Nutzung wie sie der Flächennutzungsplan nun Darstellen soll herangezogen werden.

Dem folgend liegt die Untersuchung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 20.02.2020; 13.10.2020; 02.11.2020) auch der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung bei.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, das der von einem solchen Vorhaben erzeugte Verkehr so auf den angrenzenden Straßen abfließen kann, dass sowohl in der Stolzenbergstraße als auch in den Anschlusspunkten in Richtung der B307 ohne unzulässige Beeinträchtigungen abgeführt werden kann.

Um den Busverkehr und den zu erwartenden Baustellenverkehr sicher und angemessen abwickeln zu können, sind an einigen Stellen der Stolzenbergstraße bzw. der Bodenschneidstraße ggf. Erweiterungen des heute hergestellten Straßenprofils nötig. Dies ist jedoch im Rahmen der heutigen Straßengrundstücke bzw. des hier gegenständlichen Änderungsbereichs möglich. Im Übrigen übersteigt dies die Planungsgenauigkeit des Flächennutzungsplans.

Die notwendigen Stellplätze können im Rahmen der nun geplanten Sonderbaufläche untergebracht werden.

In der Stolzenbergstraße liegen die entsprechenden Medien wie Kanalisation, Strom, Wasser und Telekommunikation etc. vor. Im Rahmen des Bauvollzugs kann von hier ein Anschluss entsprechender Vorhaben erfolgen.

Insgesamt kann somit die Erschließung für ein Projekt, welches die im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung geplante Darstellung ausfüllt, sichergestellt werden.

### **B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan**

Dem Ziel der Flächennutzungsplanänderung folgend wird der gesamte Änderungsbereich als „Sonderbaufläche Fremdenverkehr“ dargestellt.

Um eine genauere Ausrichtung und somit Abschätzung der folgend einer entsprechenden Nutzung erreichen zu können wird entgegen der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan an dieser Stelle die Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ ergänzt.

Entlang der Stolzenbergstraße im Osten ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan die bestehende „Sonderbaufläche“ durch einen ca. 5 m breiten Streifen mit „Grünfläche“ abgegrenzt. Dies ist aus weder auf der gegenüberliegenden Seite der Stolzenbergstraße noch in einer anderen Straße der Umgebung so dargestellt. Auch vor Ort ist bei der vorhandenen Bebauung entlang der Stolzenbergstraße keine entsprechend abweichende Situation gegenüber umgebenden Bebauung festzustellen. Auf diese Darstellung kann somit verzichtet und die Sonderbaufläche bis an die Straße heran gezogen werden.

Im Norden und Westen sind heute größere Grünflächen, welche in Verbindung mit weiter westlich liegenden Grünflächen stehen dargestellt. Diese stellen jedoch keinen durchgängigen Verbund

von Grünflächen dar. Vielmehr sind Teile von Neuhaus, insbesondere beidseits des Dürnbachs durch dichten, teilweise waldartigen Baumbestand geprägt. Diese Flächen sind, vornehmlich im Blockinneren als Grünflächen dargestellt. Die hier gegenständlichen Flächen weisen jedoch keinen Baumbestand auf. Auf den westlich angrenzenden Flächen besteht jedoch entsprechender Baumbestand bzw. handelt es sich nur um kleinere Lichtungsflächen. Somit kann auf der hier gegenständlichen Fläche unter Abwägung mit den übrigen Belangen auf die Darstellung einer Grünfläche verzichtet werden.

Entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereichs ist heute ein ca. 9 m breiter Streifen „Wohngebiet, allgemein dargestellt“. Dieser ist noch unbebaut. Da diese Fläche für sich genommen aufgrund des Flächenzuschnitts keine angemessene bauliche Nutzung als Wohngebiet ermöglicht und die südlich angrenzenden Flächen bereits bebaut sind, kann der Bereich der „Sonderbaufläche Fremdenverkehr“ zugeschlagen werden.

### **B.3 Immissionsschutz**

Vor dem Hintergrund der möglichen Restriktionen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung kann eine touristische Nutzung im Rahmen einer Sonderbaufläche, auch dieser Größe so geregelt werden, dass eine Koexistenz dieser mit den umgebenden Flächennutzungen möglich ist, ohne dass es zu unzulässigen Immissionskonflikten kommt.

### **B.4 Artenschutz**

Für die änderungsgegenständliche Fläche wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ eine „Relevanzprüfung zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung“ durchgeführt. Da hier der heutige Zustand der Fläche, unabhängig von der konkreten, geplanten Bebauung untersucht und bewertet wurde, kann diese Untersuchung auch für die Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden.

Die Relevanzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

#### Fledermäuse:

Unter Einhaltung der Maßnahmen M1 (Fällung der Bäume im Winterhalbjahr) können Tötungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) und Störungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) im Hinblick auf Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden. Die Einhaltung dieser Restriktion ist jedoch unabhängig der Bauleitplanung bereits durch § 39 BNatSchG allgemein geregelt.

Da das Planungsgebiet kaum geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse aufweist und da im Umfeld, sowie nach Fertigstellung des Vorhabens, auch im Planungsgebiet ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, können Verstöße gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Hinblick auf Fledermäuse ausgeschlossen werden.

#### Vögel:

Unter Einhaltung der Maßnahmen M2 (Fällung der Bäume außerhalb der Zeit von 1. März bis 30. September) können Tötungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) und Störungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) im Hinblick auf geschützte Vogelarten sicher ausgeschlossen werden. Die Einhaltung dieser Restriktion ist jedoch unabhängig der Bauleitplanung bereits durch § 39 BNatSchG allgemein geregelt.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Habitatausstattung können Schädigungstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Sonstige Arten:

Prüfungsrelevante Schmetterlingsarten können aufgrund der Vegetations- und Habitatstruktur im Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Für prüfungsrelevante Pflanzenarten sind keine Standortbedingungen gegeben.

Prüfungsrelevante Amphibienarten können aufgrund des Fehlens geeigneter Laichgewässer ausgeschlossen werden. Für relevante Reptilienarten sind die erforderlichen Eiablage- und Sonnenplätze nicht vorhanden.

Für diese Artengruppen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sicher ausgeschlossen werden.

**B.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Darstellung von ca. 12.250 m<sup>2</sup> neuer „Sonderbauflächen Fremdenverkehr“ auf ca. 7.850 m<sup>2</sup> vormaligen „Grünfläche“, 800 m<sup>2</sup> vormaliger Fläche „Wohngebiet, allgemein“ und ca. 3.600 m<sup>2</sup> „Sonderbaufläche“.

## C Umweltbelange

---

### C.1 Einleitung

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelnutzung mit flankierenden Nutzungen im Änderungsbereich geschaffen werden.

Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen, soll die hier gegenständliche 42. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurden durch den Marktgemeinderat Schliersee am ..... gefasst.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, geändert am 29.07.2017, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Parallel zur hier gegenständlichen 42. Änderung des Flächennutzungsplans wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

#### **Lage und Nutzung**

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Neuhaus der Marktgemeinde Schliersee.

Das Gebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland und Weide genutzt. Es ist als artenarmes Extensivgrünland einzustufen.

Das Planungsgebiet ist ca. 1,2 ha groß.

Gemäß der naturräumlichen Einteilung Bayerns (Meynen & Schmitthüsen, 1953) befindet sich das Planungsgebiet im Naturraum Schwäbisch Oberbayerische Voralpen (02), Haupteinheit Mangfallgebirge (025), Untereinheit 025-13 Bayrischzell und damit in der alpinen biographischen Region.

Im Norden und Süden sowie im Osten jenseits der Stolzenbergstraße grenzen allgemeine Wohngebiete an. Im Westen befinden sich teilweise dicht mit Bäumen bewachsene Flächen.

Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an weitläufige, strukturarme Ackerfluren an. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einzelnen Wohnnutzungen. Östlich jenseits der Oberndorfer Straße B471 befindet sich ein bereits bestehendes Gewerbegebiet.

## Ziele der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und deren Darstellungen

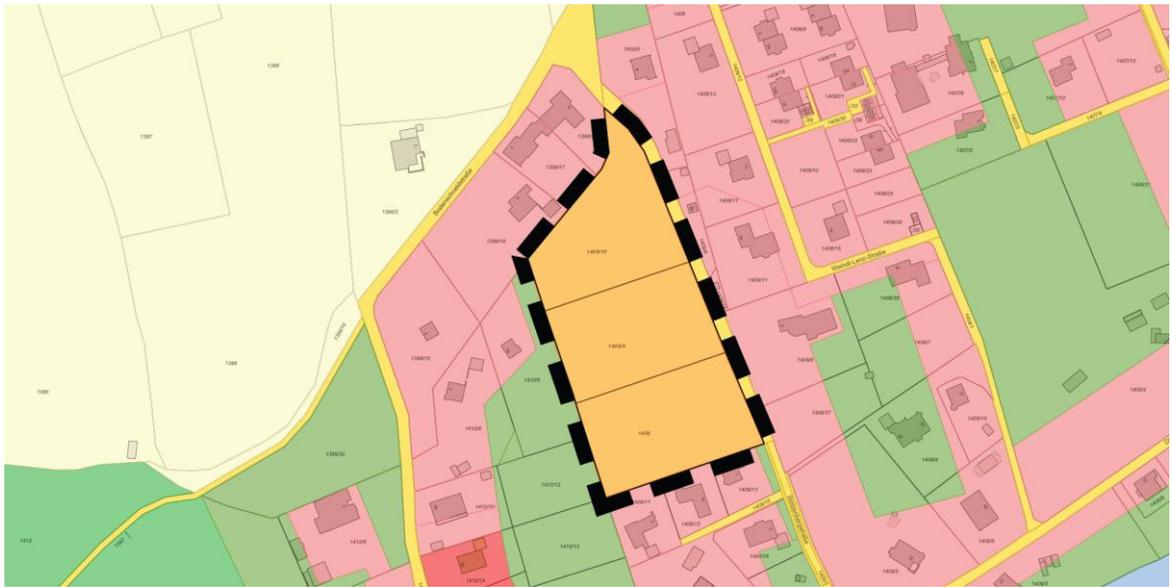


Abbildung U1: Ausschnitt aus der 42. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand: 20.05.2022, ohne Maßstab

Das zentrale Ziel der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“. Dem folgend ist im Änderungsbereich nun eine „Sonderbaufläche Fremdenverkehr“ dargestellt.

### **C.1.1 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird ein Umgriff von ca. 1,22 ha überplant. Teile des Umgriffs (ca. 4.400 m<sup>2</sup>) sind bereits heute als „Sonderbaufläche Fremdenverkehr“ bzw. „Wohngebiet, allgemein“ dargestellt.

Somit wird durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans die Inanspruchnahme von ca. 7.800 m<sup>2</sup> ha heute als „Grünfläche“ dargestellter Fläche vorbereitet. Im Rahmen der „Sonderbauflächen Fremdenverkehr“ ist von einem mittleren Versiegelungsgrad auszugehen.

Durch die Neuausweisung von „Sonderbauflächen Fremdenverkehr“ an bestehender Erschließung, im räumlichen Zusammenhang mit bereits als „Sonderbauflächen“ bzw. „Wohngebiet, allgemein“, sind, soweit in Abwägung mit den übrigen Planungszielen möglich, die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB, gegeben. Abschließend kann dies jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht bewertet werden, da dies vom jeweiligen, konkreten Baukonzept abhängt.

## C.1.2 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

### Allgemeine rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2022)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2021)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert am 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2021)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (aktualisiert 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Schliersee mit dem Ortsteil Neuhaus südlich des Mittelzentrums Miesbach/Hausham im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Im Süden befindet sich die Landesgrenze zu Österreich.

Für die Region 17 (Oberland) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 0,9 % bis 2020 bzw. 0,1% bis 2030 vorausberechnet.

Der Geltungsbereich ist im Alpenplan als Zone A gekennzeichnet.

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- 1.1.1 Z: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
- 1.1.1 G: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 G Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 7.1.1: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden

### Regionalplan 17 (RP 17)

Der Markt Schliersee ist gemäß dem gültigem Regionalplan für die Region Oberland (17) als ländlicher Teilraum im Alpengebiet verzeichnet. Sämtliche angrenzende Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Teilraum im Alpengebiet verzeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich nach Darstellungen des Regionalplans am Rand eines Landschaftsschutzgebietes.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Oberland sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- A I 1 (G): Die Region Oberland soll nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden. (...)

B II 1.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

B II 1.2 (G): Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.

### **Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan, als „Sonderbaufläche“, „Grünfläche“ und „Wohngebiet, allgemein“ dargestellt.

(Für einen Abdruck der Planzeichnung des Flächennutzungsplans siehe Ziffer A.3.2)

### **Landschaftsschutzgebiet**

Der Änderungsbereich liegt, bis auf kleine Teilflächen im Süden, im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiet LSG – 00052.01 / MB-02 „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“ erlassen 1955. Nach § 1 Satz 2 der Verordnung sind die bereits im FNP als Bauflächen dargestellten Flächen von der Satzung ausgenommen. Für die übrigen Flächen gilt nach Satzung ein Bauverbot.

Aufgrund einiger rechtlicher Mängel in vorangegangenen Änderungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet bzw. begründeter Zweifel bezüglich der Rechtmäßigkeit der Definition des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes bestehen begründete Zweifel, ob die Landschaftsschutzgebietsverordnung anzuwenden ist.

Unabhängig davon hat der Markt Schliersee einen Antrag auf Herausnahme des hier gegenständlichen Änderungsbereichs aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes beim zuständigen Landratsamt Miesbach gestellt. Dieser wurde jedoch zurückgestellt, bis geklärt ist, ob das Landschaftsschutzgebiet überhaupt Bestand hat.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Miesbach befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem Schwerpunktgebiet. Es sind demnach keine Ziele und Maßnahmen hinsichtlich der Änderung zu beachten.

### **Artenschutzkartierung**

Innerhalb des direkten Planungsbereichs sind in der Artenschutzkartierung keine relevanten Nachweise vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden sich im Umkreis von ca. 0,5 – 1,0 km vier Nachweise von geschützten Fledermäusen. Nachweise von geschützten Vögeln bestehen nicht.

### **Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete**

Im Planungsgebiet selbst und dessen Umgebung sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, etc.) vorhanden. Das nächste Biotop befindet sich ca. 500 m westlich an einem Waldrand und steht weder räumlich noch funktional in direkter Verbindung mit dem Änderungsbereich.

## C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Nutzungen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zugrunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

### C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

#### Bestand

Beim Eingriffsgebiet handelt es sich um artenarmes Extensivgrünland welches landwirtschaftlich als Weide und Mähwiese genutzt wird. Im Süden und Westen stocken einige Bäume am Rand des Änderungsbereichs, deren Kronen teilweise in diesen ragen. Einige wenige Bäume stocken auch unmittelbar auf der Grenze. Hier handelt es sich um eine Linde (*Tilia spec.*), einen Spitzahorn (*Acer platanoides*) und einige Thujen (*Thuja spec.*).

Insgesamt stellt das Gebiet durch seine relative Strukturarmut und Bewirtschaftung für Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum beschränkter Qualität und Diversität dar.

Die folgenden Detailinformationen zu artenschutzrechtlich relevanten Arten sind dem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt durch Steil Landschaftsplanung entnommen, welches als Anlage beiliegt. Die Unterlagen beziehen sich zwar auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“, jedoch können diese aufgrund des nahezu identischen Eingriffsbereichs auch für den Flächennutzungsplan herangezogen werden.

#### Säugetiere

Im Plangebiet gibt es keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Nur ein Baum (Spitzahorn) weist in ca. 10 m Höhe ein Astloch ohne Spuren einer Besiedelung auf. Aufgrund des Stammumfangs an dieser Stelle, kann ein Winterquartier sowie ein größeres Sommerquartier ausgeschlossen werden.

Einige der prüfungsrelevanten Fledermausarten könnten das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen, aufgrund von Größe und Ausstattung des Plangebietes dürfte es aber für Fledermäuse kein essenzielles Jagdhabitat darstellen.

#### Vögel

Zum Zeitpunkt der Begehung wurden keine Vogelnester gesichtet, der Gehölzbestand im Plangebiet kann jedoch prinzipiell ein potenzielles Bruthabitat für häufigere freibrütende Vogelarten darstellen. Da es sich jedoch insgesamt um einen sehr geringen Gehölzbestand handelt kann davon ausgegangen werden, dass ein möglicherweise betroffenes Brutpaar in der näheren Umgebung ein Ersatzhabitat finden könnte. Dass das Plangebiet für prüfungsrelevante

Vogelarten ein essentielles Nahrungshabitat darstellt, kann aufgrund der begrenzten Größe, der Vegetationsausstattung und der Umgebung ausgeschlossen werden.

#### Sonstige prüfungsrelevante Arten

Alle übrigen prüfungsrelevanten Tierarten können aufgrund fehlender Habitatsbedingungen ausgeschlossen werden. Auch sind keine Standortbedingungen für seltene Pflanzenarten gegeben.

### **Auswirkungen**

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubemissionen. Die heutige Wiese geht als Lebensraum vor allem für Insekten verloren. Ggf. werden einige der am Rand des Änderungsbereich befindlichen Gehölze entfernt. Da jedoch deren Entfernung nach § 39 auf die Wintermonate beschränkt ist, können Auswirkungen auf Brutvögel, insbesondere geschützte Arten und Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist baubedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung der Planung gehen heute als Grünland genutzte Flächen verloren. Ggf. ist auch mit einem Verlust eines Teils der wenigen am Rand des Änderungsbereichs gelegenen Bäume zu rechnen.

Im Rahmen der Errichtung einer Hotelanlage ist mit einer wesentlich differenzierteren Habitatausstattung zu rechnen. Neben potenziellen Gebäudequartieren für Tiere werden auch diverse Gehölzpflanzungen erfolgen, welche eine Diversifizierung des Lebensraumangebots gegenüber der heutigen Situation darstellen.

Insgesamt ist somit mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den potenziellen Hotelbetrieb kommt es ggf. zu Scheuchwirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Flächen. Jedoch handelt es sich hier überwiegend um Hausgärten, in welchen ohnehin Arten leben, welche an die Präsenz von Menschen gewohnt sind.

Darüber hinaus wäre auch ohne die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung eine touristische Nutzung im FNP angelegt. Somit würde auch dann eine Scheuwirkung entstehen. Diese wäre ggf. etwas kleiner.

Es ist mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind, aufgrund der der heutigen geringen Habitatausstattung und des bestehenden Wohnumfelds insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG können aufgrund der mangelnden Habitateignung und da die vorhandenen Bäume nach § 39 BNatSchG ohnehin nur im Winterhalbjahr entfernt werden dürfen, sicher ausgeschlossen werden.

## C.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

### Bestand

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 200 m südlich des Änderungsbereichs hinter einer Kuppe mit ca. 7 m Höhenunterschied verläuft der Wildbach Dürnbach. Nördlich verläuft der vom Westerberg kommende und im Siedlungsbereich großteils verrohrte Heukreutgraben. Die nächste oberirdisch verlaufende Stelle des Baches liegt ca. 40 m entfernt vom Änderungsbereich und ca. 2 m unter diesem. Aufgrund der topographischen Lage ist das Planungsgebiet relativ gut vor Hochwassergefahren durch diese Bäche geschützt.

Der Änderungsbereich liegt nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Mai 2022) weder in einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 noch HQ extrem.

Wie weite Teile des Tales des Schliersees und somit auch des Ortes Neuhaus liegt der Änderungsbereich in einem wassersensiblen Bereich.

Im Rahmen von Starkregenereignissen besteht im Planungsgebiet die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Die Gefahr für statische Hochwässer wird durch die Bodenverhältnisse und die Hanglage relativiert. Auch die Gefahr von hoch anstehendem Grundwasser oder Stauwasserhorizonten wird durch die Bodenbeschaffenheit relativiert.

Aufgrund der Topographie sowie der Lage auf einem Schwemmkegel und den daraus folgenden Bodenverhältnissen ist mit einem ausgeprägten Grundwasserstand erst auf Höhe des Schliersees ca. 40 – 50 m unterhalb der heutigen Geländeoberfläche zu rechnen.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen des Bauvollzuges kann es im Rahmen von Starkregenereignissen zu kleinräumigen Zuflüssen kommen. Große Zuflüsse und Gefahren für die Baugrube etc. sind aufgrund der Bodenverhältnisse und der Topographie der Umgebung nicht zu erwarten.

Durch den großen Grundwasserflurabstand können baubedingte Eingriffe in das Grundwasserregime oder eine durchgehende Bauwasserhaltung ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf Oberflächengewässer können ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen werden. Lediglich im Rahmen der Erdarbeiten können Staub und Schmutzablagerungen in kleinen Mengen auf der Stolzenbergstraße nach Norden in den dort offenen Graben geschwemmt werden.

Insgesamt sind dennoch baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grund und Oberflächenwasser zu erwarten.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Nutzung als Sonderbaufläche (bzw. daraus abgeleitet Sondergebiet) ist in Anlehnung an § 17 BauNVO eine Versiegelung von bis zu 80 % möglich. Es ist jedoch aufgrund der Umgebung damit zu rechnen, dass diese im Rahmen der konkreten Bauleitplanung auf ein geringeres Maß reduziert wird.

Insgesamt erscheint jedoch auch bei einer Versiegelung von 80% der Fläche, aufgrund der Bodenverhältnisse, eine vollumfängliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück möglich. Es ist somit mit nur begrenzten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den lokalen Wasserkreislauf zu rechnen.

Eingriffe der Bauwerke in das Grundwasserregime können aufgrund des enormen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser ausgegangen werden.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen eines zu erwartenden Hotelbetriebes ist mit keinem wesentlichen Einsatz von gewässergefährdenden Stoffen wie Ölen etc. zu rechnen. Betriebsbedingt ist somit mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu rechnen.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **C.2.3 Schutzgut Fläche**

### Bestand

Die Fläche ist heute vollkommen unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt. Jedoch stellt sie bereits den Teil einer Insel im umgebend bebauten Siedlungskörper von Neuhaus dar.

Darüber hinaus sind bereits 4.400 m<sup>2</sup> der Fläche heute auf Ebene des Flächennutzungsplans als Baufläche (Wohngebiet und Grünfläche) dargestellt.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Ausweislich des der Flächennutzungsplanänderung beiliegenden Verkehrsgutachtens ist ggf. an einigen Stellen eine kleinräumige Verbreiterung der befestigten Fläche der Stolzenbergstraße und der Bodenschneidstraße erforderlich. Diese beschränken sich jedoch auf die heutigen Straßengrundstücke und ggf. den hier gegenständlichen Planungsbereich. Weitere baubedingte Flächeninanspruchnahmen sind hingegen nicht zu erwarten. Somit sind baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu unterstellen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Es wird eine Umwandlung von ca. 7.800 m<sup>2</sup> (die übrigen 4.400 m<sup>2</sup> sind bereits als Siedlungsfläche im FNP dargestellt) heute landwirtschaftlich genutzter Flächen zu neuen Siedlungsflächen vorbereitet.

Diese Flächeninanspruchnahme wird jedoch an bestehender Erschließung in einem von Bebauung abgegrenzten Bereich vorbereitet und somit in gewisser Weise relativiert.

Anlagenbedingt ist dennoch mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb einer „Sonderbaufläche Fremdenverkehr“ sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanungen keine weiteren Flächeninanspruchnahmen zu erwarten (Externe Stellplätze etc.).

### Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## C.2.4 Schutzgut Boden

### Bestand

Laut geologischer Karte von Bayern M 1:25.000, Blatt Nr. 8237 Miesbach, (Bayerisches geologisches Landesamt, München 1968) liegt der Änderungsumgriff im Bereich des holozänen Schwemmkegels des Dürnbachs. Der Schwemmkegel wird überwiegend aus karbonatischen Kiesen aufgebaut. Diese werden von in der Trias sedimentierten Festgesteinen, dem Hauptdolomit, unterlagert.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Dem Boden im Änderungsbereich kommen vorrangig folgende Funktionen zu: Landwirtschaftlicher Produktionsfaktor, Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Abudis, Stand: Mai 2022) sind keine Altlasten für den Planungsbereich verzeichnet. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland und Weide ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird voraussichtlich der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen jedoch als gering erheblich einzustufen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung einer im Hinblick auf den bisherigen Zulässigkeitsrahmen um 7.800 m<sup>2</sup> umfänglicheren Bauflächen-Ausdehnung geht Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

Darüber hinaus ist unter Rückgriff auf die Orientierungswerte für Sondergebiete nach §17 BauNVO, GRZ von 0,8, von einer Einschränkung der Bodenfunktionen durch Versiegelung zu rechnen. Wobei im Rahmen einer angestrebten Hotelnutzung nicht von einer Ausnutzung der Orientierungswerte auszugehen ist. Aufgrund der hervorragenden Sickerverhältnisse vor Ort ist dennoch mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen eines zu erwartenden Hotelbetriebes ist mit keinem wesentlichen Einsatz von gewässergefährdenden Stoffen wie Ölen etc. zu rechnen. Betriebsbedingt ist somit mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu rechnen.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestand

Für das Änderungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel ca. 1.040 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 6 °C. (Quelle: Deutscher Wetterdienst)

Aufgrund der heutigen Nutzung als Grünland weist die Fläche eine gewisse Qualität als Frischluftentstehungsgebiet auf. Da jedoch auch die Umgebung von üppigen Grünstrukturen geprägt ist und ca. 40 m nördlich die offene Landschaft bedingt hat diese keine wesentliche Bedeutung für das Klima der Umgebung.

Auch stellt die Fläche keinen Teil einer Kaltluftschneise oder Ähnliches dar, da diese Windsysteme wesentlich durch die umliegenden Berge geprägt werden.

Durch die Bewirtschaftung, insbesondere die Beweidung können Staub und Geruchsemissionen nicht ausgeschlossen werden.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen durch die Bautätigkeit kommen. Diese werden jedoch durch die üppigen Vegetationsbestände der Umgebung und deren Filterfunktion relativiert.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen als gering erheblich einzustufen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Verwirklichung der im Rahmen der Änderungen vorbereiteten Fremdenverkehrsnutzung gehen Vegetationsbestände verloren. Hierbei handelt es sich jedoch um weniger klimarelevante Wiesenflächen. Insbesondere ist im Rahmen der vorbereiteten Entwicklung von einer wesentlichen Erhöhung des Gehölzbestandes mit einer stärkeren Verschattung und Klimafunktion auszugehen.

Negative Auswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung können aufgrund der lockeren Bebauung, der Lage in der Nähe des Ortsrandes und der üppigen Vegetation ausgeschlossen werden.

Es sind anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die gegenüber der bisher durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Nutzung intensiveren Nutzung ist mit Emissionen, im Rahmen von zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Durch die geringe Vorbelastung, die moderate Flächengröße und die umliegenden Vegetationsbestände ist dennoch mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind geringer Erheblichkeit.

## C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

### Bestand

Im Osten, Westen und Norden des Änderungsbereichs grenzend direkt Siedlungsflächen an. Im Westen grenzen hinter einem durch Baumbestand dominierten Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges ebenfalls Wohngebiete an. Eine Ortsrandlage und somit besondere Relevanz für das Landschaftsbild bestehen nicht.

Der Änderungsbereich liegt, wie auch die Umgebung auf einem großflächig nach Norden fallenden Hangbereich. Er fällt von Süden nach Norden um etwa 8 m. Somit besteht nach Norden eine gewisse Fernwirkung.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist bei Umsetzung der Sonderbauflächen „Fremdenverkehr“, wenn überhaupt durch Baukräne und eine Baugrube etc., mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Dies ist jedoch im Siedlungszusammenhang als gering erheblich einzustufen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung der Sonderbauflächen „Fremdenverkehr“ im nun vorgesehenem Umfang ist mit zumindest teilweise den umgebenden Bestand überragenden Baukörpern zu rechnen. Dies ist jedoch an anderer Stelle bereits heute Charakteristika des Siedlungskörpers von Neuhaus. Insgesamt werden diese sich auch aufgrund der nach Süden weiter steigenden Topographie in das Gesamtbild angemessen einfügen.

Unter Maßgabe, der auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu erwartenden konkreten Höhenfestsetzung kann, somit von anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild geringer Erheblichkeit gerechnet werden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestand

Im Änderungsbereich und dessen direkter Umgebung befinden sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Denkmäler, Bodendenkmäler oder geschützte Ensemble (Stand Mai 2022). Das nächste Denkmal liegt ca. 100 m vom Planungsgebiet entfernt, in südöstlicher Richtung. Es handelt sich um eine Landhaus aus dem Jahr 1912 (D-1-82-131-57). Dieses hat jedoch weder funktional noch räumlich eine Verbindung zum Änderungsbereich und ist durch diverse Gebäude von diesem getrennt.

### Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Vorhaben vorbereitet, welche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwarten lassen.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

### Bestand

#### Lärm

Aufgrund des untergeordneten Charakters der umliegenden Straßen ist mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiets zu rechnen.

Ca. 300 m nördlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnstrecke Schliersee-Bayerischzell. Ca. 450 m östlich verläuft die Bundesstraße B307. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Gebäude ist mit keinen relevanten Immissionen im Änderungsbereich aus diesen Quellen zu erwarten.

Für die umgebenden Nutzungen (Wohngebiete) gehen heute vom Planungsgebiet, abgesehen von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen keine Lärmbelastungen vom Planungsgebiet aus. Im Rahmen des derzeit gegenständlichen Flächennutzungsplans wird jedoch im Änderungsbereich bereits eine Nutzung als „Sonderbaufläche“ vorbereitet. Bei deren Umsetzung wären in geringem Umfang zusätzliche Verkehrs- und Anlagenlärmbelastungen zu erwarten.

#### Erholungseignung

Das Planungsgebiet weist nur im Gesamtkontext, als Teil einer touristischen Region eine Erholungseignung auf. Im Rahmen der bestehenden Flächendarstellung als „Sonderbaufläche“ kann vor dem Hintergrund des bestehenden Bebauungsplans eine touristische Nutzung entwickelt werden. Diese weist eine gewisse Erholungseignung auf.

Für die Naherholung hat der Bereich heute keine Bedeutung.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Umsetzung der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten, der im Rahmen der heutigen Zulässigkeiten, umfänglicheren Fremdenverkehrsnutzung, wird es kurzfristig zu erhöhten Lärm- und Staubemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung der Umgebung hat auch dies ggf. temporäre Auswirkungen. Diese baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind einer mittleren Erheblichkeit zuzuordnen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung umfänglicherer Gebäude zur Fremdenverkehrsnutzung sind keine besonderen Lärmreflexionen oder Ähnliches zu erwarten, welche eine Veränderung der Lärmverhältnisse in der Umgebung erwarten ließen.

Im Rahmen eines Gutachtens von Möhler + Partner Ingenieure AG wurde im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans die Lärmsituation umfänglich betrachtet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens, welches den Planungsunterlagen beiliegt, können exemplarisch auch auf Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen werden. Ausweislich den Ergebnissen des Gutachtens können innerhalb des Planungsgebiets auch ohne besondere Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nachgewiesen werden.

Durch die Entwicklung einer umfänglicheren Fremdenverkehrsnutzung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung zu rechnen. Vielmehr wird die touristische Infrastruktur ausgebaut und somit die „regionale“ Erholungseignung gestärkt.

Insgesamt ist mit anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Erholungseignung können, wenn überhaupt, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen. Aufgrund der begrenzten heutigen Erholungseignung dieser Fläche sind jedoch Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Durch die Entwicklung der durch den heutigen Flächennutzungsplan bereits im Änderungsbereich vorgesehenen Wohngebiete und Sonderbauflächen würde es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und somit Verkehrslärmemissionen kommen. Auch würde die Nutzung der Sonderbaufläche voraussichtlich, wenn auch in kleinem Umfang Anlagenlärmemissionen bedingen.

Die im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung vorbereitete Fremdenverkehrsnutzung lässt die Entwicklung eines größeren Hotelbetriebs erwarten. Dem folgend wird mit einer weiteren Erhöhung des Verkehrs und somit der Verkehrslärmemissionen zu rechnen sein. Auch Anlagenlärmemissionen sind durch den Hotelbetrieb zu erwarten.

Wie oben beschrieben wurden diese im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in einem Gutachten im Detail untersucht. Das im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Vorhaben kann exemplarisch für eine aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde Nutzung herangezogen werden.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens zeigen, dass durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung Vorhaben möglich sind, welche keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen in der Umgebung haben.

Vor dem Hintergrund der heute sehr ruhigen Umgebung ist dennoch mit betriebsbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch im Hinblick auf die Lärmbelastung auszugehen.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Erholungseignung Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Aufgrund der heute sehr ruhigen Lage sind lärmbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

### Wechselwirkung Boden – Fläche – Wasser

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden und „Fläche“ auch mittelbar zu einem größeren Oberflächenabfluss. Die Versickerung wird auf eine kleinere Fläche konzentriert.

### Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust von Boden durch zu erwartende Versiegelung bzw. Bebauung bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas (versiegelte Flächen heizen sich mehr auf, keine Verdunstung). Wobei dieser Effekt ggf. durch eine Grünausstattung höherer Wertigkeit im Rahmen der Umsetzung einer Fremdenverkehrsnutzung relativiert wird.

## **C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes**

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

### **C.4.1 Abfälle**

Durch die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten umfänglicheren Nutzung als Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ ist mit dem Anfall von Abfällen zu rechnen.

Für die „normalen“ Abfälle eines Hotelbetriebs bestehen bereits entsprechende Entsorgungswege. Mit besonders zu behandelnden Abfällen ist in diesem Rahmen nicht zu rechnen.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Auch besteht aufgrund der heutigen Flächennutzung und da der Bereich bisher noch nicht baulich genutzt war keine besondere Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten.

Somit ist im Rahmen des Bauvollzugs zwar ggf. mit Stoffströmen hinsichtlich Aushubmaterials zu rechnen, jedoch sind diese voraussichtlich abfallrechtlich nicht weiter relevant.

### **C.4.2 Abwässer**

Im Rahmen der gegenüber der heutigen Zulässigkeit umfänglicheren Nutzung als Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ ist mit dem Auftreten normaler Siedlungsabwässer zu rechnen. Besondere Belastungen im Hinblick auf besondere Schadstoffe sind nicht zu erwarten.

Eine gemeindliche Abwasserleitung besteht in der Stolzenbergstraße bereits. Der Bereich kann mit angemessenem Aufwand an diese angebunden werden.

Anfallendes Niederschlagswasser kann voraussichtlich direkt im Änderungsbereich versickert werden.

### **C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Soweit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung absehbar, steht einer soweit möglich energieeffizienten Fremdenverkehrsnutzung und der Nutzung erneuerbarer Energien nichts entgegen. Ein Fernwärmenetz oder Ähnliches liegt im Planungsgebiet nicht vor.

### **C.4.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (Störfallschutz)**

Es sind bei Umsetzung einer Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

## **C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die im Rahmen der 42. Änderung vorbereiteten Flächennutzung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Grundsätzlich würden den Flächen entlang der Straße entsprechend dem bestehenden Baurecht eine Fremdenverkehrsnutzung (kleinerer Hotelbetrieb) entstehen. Die nördlich gelegenen Wohngebietsflächen würden ggf. zur Erweiterung der nördlich gelegenen Wohngebietsflächen führen. Die übrigen im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung von einer Neuausweisung von Bauflächen betroffenen Flächen würden als Gartenflächen dieser Nutzungen fungieren.

Schutzgut Lebensräume und Arten

Es würde zu einer Reduzierung der Vegetationsflächen im Süden und Osten kommen. Voraussichtlich würde jedoch auf den übrigen Flächen eine Diversifizierung und Aufwertung des Vegetationsbestandes erfolgen. Die wenigen Bestandsbäume am Rand könnten voraussichtlich erhalten werden.

Insgesamt würde es voraussichtlich zu einer Diversifizierung der Habitatstrukturen bei gleichzeitigem Verlust des Wiesenlebensraums kommen.

#### Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Der Änderungsbereich würde im Osten und Norden teilweise versiegelt. Im übrigen Bereich wären im Rahmen von Gartennutzungen nur untergeordnete Versiegelungen durch Wege etc. zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse wären insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versickerung und Regenrückhaltung zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe würden im Norden und Osten durch die heute bereits vorbereitete Bebauung verloren gehen. Im übrigen Bereich bliebe diese erhalten.

Die Fläche würde als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren gehen.

#### Schutzgut Fläche

Es käme an dieser Stelle zu einem in gewisser Weise „geringeren Verbrauch“ von Fläche. Jedoch würde die Fläche durch die großen Gartennutzungen ineffizient genutzt. Dem folgend würden mittelbar an anderer, voraussichtlich nicht in das Ortsgefüge eingebundener Stelle, neue Siedlungsflächen in der „Freien Landschaft“ entstehen.

#### Schutzgut Klima /Luft

Durch die teilweise Bebauung bei gleichzeitig zu erwartender Aufwertung der Vegetationsbestände wären insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Es wäre eine bauliche Entwicklung entsprechend der Umgebung und somit keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

#### Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Durch die bereits im Rahmen der heutigen Darstellung des Flächennutzungsplans vorbereitete Bebauung würde es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs und somit der Verkehrslärmbelastung sowie zu ggf. Anlagenlärmemissionen kommen. Dennoch wäre insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umgebung zu rechnen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung würde es zu keinen wesentlichen Auswirkungen kommen.

## **C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Vermeidungsmaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter vorgesehen. Diese sind in der Regel erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu etablieren.

### **C.6.2 Eingriffsregelung**

Seit dem Jahr 2021 liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vor. Dieser bildet nun in der Regel den Abwägungsrahmen für Gemeinden im Hinblick auf die Eingriffsregelung.

Jedoch steht es der Kommune weiterhin offen, auch den bisher einschlägigen Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) für die Eingriffsregelung heranzuziehen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kann der zu erwartende Eingriff und somit notwendige Ausgleich nur sehr überschlägig ermittelt werden. Dies ist durch den Leitfaden von 2021 nur schwer abbildbar, dem folgend wird auf Ebene des Flächennutzungsplans der Eingriff weiterhin im Rahmen des Leitfadens von 2003 ermittelt. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung kann dann ggf. eine genauere Ermittlung erfolgen.

Der gesamte Änderungsbereich ist heute unbebaut, jedoch bestehen in Teilen bereits Darstellungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan. Um eine verständliche und praxisorientierte Abschätzung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu erhalten, wird der gesamte Änderungsbereich unabhängig der heutigen Darstellung von Bauflächen bewertet.

#### **Bestand**

Der gesamte Änderungsbereich ist heute mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Er ist somit der Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung“ nach Leitfaden zuzuordnen.

#### **Eingriff**

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bereich Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ dargestellt. Vor diesem Hintergrund ist in Abwägung mit einer, der Umgebung angemessenen Bebauung mit einer Eingriffsschwere Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zu rechnen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine relevanten Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese können ggf. in der konkreten Bauleitplanung zum Ansatz kommen und den Kompensationsbedarf reduzieren.

Insgesamt ist mit einer intensiven baulichen Nutzung zu rechnen. Der Eingriff ist voraussichtlich der Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) nach Leitfaden zuzuordnen.

Aus der Kombination der Flächenkategorie II mit dem Eingriffsschweretyp A ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,5 – 0,8.

Bei einer Fläche von ca. 1,22 ha entsteht somit voraussichtlich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. 6.000 – 10.000 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur sehr rudimentär möglichen Bewertung des tatsächlichen Eingriffs und der Vermeidungs- und Verringerungsmaßen ist eine Einordnung in die Spannen nicht sinnvoll möglich.

### **C.6.3 CEF-Maßnahmen**

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind voraussichtlich keine CEF-Maßnahmen erforderlich, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

### **C.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans entstehen nicht direkt Eingriffe. Somit sind auch keine direkt notwendigen Maßnahmen der Überwachung abzuleiten.

Diese sind, aufbauend auf dem tatsächlichen Planungskonzept, im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu erarbeiten.

### **C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Um den Tourismusstandort Schliersee dauerhaft attraktiv zu halten und um dem Rückgang der Gästebetten der vergangenen Jahre etwas entgegenzusetzen, sind neue Beherbergungsstätten erforderlich. Soweit diese im Rahmen von Hotels entstehen sollen, worauf vieles hindeutet, müssten diese Betriebe eine gewisse Größe aufweisen, um am Markt bestehen zu können.

Da keine geeigneten anderen Flächen im Gemeindegebiet innerhalb des Siedlungskörpers zur Verfügung stehen, müsste an anderer Stelle im freien Landschaftsraum eine entsprechende Hotelnutzung entstehen.

Die im Rahmen des Änderungsbereichs heute vorbereitete Nutzung würde, wie auch schon die letzten Jahrzehnte geschehen, aufgrund ihrer begrenzten Größe voraussichtlich nicht realisiert. Somit würde die Fläche ggf. zur Deckung ebenfalls vorhandener Wohnbedarfe genutzt.

### **C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der bisher gültige Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Miesbach, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Auf Grundlage dieser erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfaden sowie in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Der Bestand hinsichtlich geschützter Arten wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst.

Die herangezogenen Fachgutachten beziehen sich jeweils auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“. Da ein nahezu identes Plangebiet vorliegt und ebenfalls eine Fremdenverkehrsplanung geplant wird, können die Angaben jedoch, gerade vor dem Hintergrund der geringeren Planungstiefe der vorbereitenden Bauleitplanung adaptiert werden. Durch das bereits konkret geplante Vorhaben und dessen Bewertung ist sichergestellt, dass die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan zumindest in diesem Szenario und somit grundsätzlich realisiert werden kann.

## C.10 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.02.2020; Steil Landschaftsplanung, Julia Steil; 17 Seiten
- Schalltechnische Untersuchung vom 22.06.2020, Möhler + Partner Ingenieure AG, 52 Seiten
- Verkehrsuntersuchung vom 20.02.2020 mit zwei Ergänzungen vom 13.10.2020 und 02.11.2020; Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 41, 9 und 6 Seiten

## C.11 Zusammenfassung

Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ geschaffen. Mit diesem soll eine Hotelentwicklung mit flankierenden Nutzungen ermöglicht werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird das Siedlungsgebiet um ca. 0,8 ha erweitert.

Im Hinblick auf artenschutzrechtlich relevante Arten wurde in der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt, dass im Plangebiet Vorkommen geschützter Fledermaus und Vogelarten nicht sicher ausgeschlossen werden können. Mit der Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatschG ist jedoch bei Verwirklichung der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Nutzung nicht zu rechnen.

Für das **Schutzgut Arten- und Lebensräume** sind aufgrund der heutigen, geringen Habitatsausstattung insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** ist aufgrund der Topographie, der Bodenverhältnisse und da keine Oberflächengewässer bestehen mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu rechnen.

Für das **Schutzgut Fläche** sind aufgrund des vorbereiteten Flächenverbrauchs, auf heute landwirtschaftlichen Flächen, Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Boden** kommt es zu Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

Der Änderungsbereich hat vor dem Hintergrund der umgebenden Strukturen nur eine begrenzte Bedeutung für das **Schutzgut Klima/Luft**. Somit sind hier Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Die Lage innerhalb des Siedlungskörpers führt zu Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Landschaftsbild**.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind im Hinblick auf die Erholungseignung Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Durch die heute sehr ruhige Umgebung sind jedoch im Hinblick auf Lärm Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung.

Soweit dies auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abschätzbar ist, entsteht bei Umsetzung der Planung ein Ausgleichserfordernis von ca. 6.000 – 10.000 m<sup>2</sup>.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Wasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Fläche	gering	mittel	keine	<b>mittel</b>
Boden	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Klima / Luft	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Landschaftsbild	gering	gering	keine	<b>gering</b>
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	<b>keine</b>
Mensch (Lärm / Erholungseignung)	mittel	gering	gering / mittel	<b>mittel</b>

## C.12 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2022)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2021)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2021)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal, Stand: Mai 2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung, Stand: Mai 2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, Stand: Mai 2022
- Bayerische Vermessungsverwaltung / Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayernatlas/Naturgefahren: Stand Mai 2022
- Deutscher Wetterdienst, Klimadaten: Stand Mai 2022
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020
- Regierung von Oberbayern: Regionalplan Oberland (17), Stand: Juni 2020
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Miesbach
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, München 2006
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, München 2003
- Relevanzprüfung zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.02.2020; Steil Landschaftsplanung; 17 Seiten
- Verkehrsuntersuchung mit 2 Ergänzungen; Stadt-Land-Verkehr; 20.02.2020, 13.10.2020, 02.11.2020, 41, 9 und 6 Seiten
- Schalltechnische Untersuchung; Möhler + Partner Ingenieure AG; 22. Juni 2020; 52 Seiten

## D Zusammenfassende Erklärung

---

*Die Zusammenfassende Erklärung nach §6a BauGB wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.*