

Gemeinde

# Schliersee

Lkr. Miesbach

Bauleitplan

## Flächennutzungsplan 43. Änderung „Weindl-Lenz-Straße“

Planung

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

Bearbeitung

Ritz

QS: goe

Aktenzeichen

SLS 1-07

Plandatum

23.09.2025 (Entwurf)  
23.04.2024 (Vorentwurf)



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz .....	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	6
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	8
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....</b>	<b>9</b>
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung) 9	9
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	9
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	9
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	10
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	10
<b>4.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>10</b>
4.1	Schutzgut Boden .....	11
4.2	Schutzgut Fläche .....	13
4.3	Schutzgut Wasser.....	14
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel .....	16
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt .....	17
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	18
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) .....	19
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	21
4.9	Wechselwirkungen.....	22
<b>5.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>22</b>
6.1	Vermeidung und Minimierung .....	22
6.2	Ausgleich.....	23
<b>7.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>26</b>

## 1. Zusammenfassung

Am 20.06.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Markt Schliersee den Aufstellungsbeschluss für die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weindl-Lenz-Straße“ gefasst.

Anlass für die Planung ist die Nachfrage nach Baugebiedendarstellung zur Errichtung von drei Wohnhäusern im Anschluss an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Neuhaus. Das Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.47 „Stolzenbergstraße-Ost“ vorzubereiten, der die Errichtung der drei Wohnhäuser entlang der Wendelsteinstraße / Weindl-Lenz-Straße vorsieht.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.800 qm, die sich ausschließlich aus einer Fläche für die Landwirtschaft in Form von Grünlandnutzung zusammensetzt. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzwerte Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Negative Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf die Schutzwerte sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schutzwert	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	mittel	mittel
Fläche	mittel	mittel
Wasser	mittel	gering
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	gering	gering
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	gering	keine bis gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel	mittel
Mensch	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	keine

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Überbauung und Versiegelung von Grünland vorbereitet, aus der sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für die Schutzwerte Boden und Fläche ergeben. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Projektgebiets ist für die Schutzwerte Wasser sowie Klima und Luft eine geringe Erheblichkeit vorherzusagen. Aufgrund der Veränderung des Ortsrands und der Schmälerung des Grünlandanteils ist von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzwerte Mensch und Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Für die Schutzwerte Arten, Biotope und biologische Vielfalt sowie Kultur- und Sachgüter werden keine Auswirkungen durch das Vorhaben erwartet.

## 2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Somit kommt die Gemeinde nun zum Schluss, dass der gegenständliche Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethoden. Der Gemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

### 2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Der Gemeinderat hat am 20.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Markt Schliersee gefasst mit dem Ziel Wohnbaufläche für die Ansässigen zu schaffen und die Siedlungserweiterung Richtung Fischhausen-Neuhaus Bahnhof weiterzuentwickeln.

Hierfür werden im Nordosten des Ortsteils Schliersee Neuhaus die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohnhäusern im direkten Anschluss an den Bebauungszusammenhang geschaffen. Die Erschließung erfolgt über die Weindl-Lenz Straße sowie der Wendelsteinstraße. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 2.740 qm.



Abb. 1: Änderungsbereich der 43. FNP-Änderung

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Fläche für die Landwirtschaft, Almen bzw. Felsregionen	2.740	100
Änderungsbereich	<b>2.740</b>	<b>100</b>

## 2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird entweder ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben oder begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Arten-schutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Überplanung einer intensiv genutzten, artenarmen Fläche ohne Lebensraumstrukturen für geschützte Arten, keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche und von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete, kein Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes aufgrund vorhandener Störkulisse, lediglich Vorkommen weit verbreiteter Arten (Kulturfolger) -> Lösung von Konflikten durch Baufeldräumung und Rodungen außerhalb sensibler Lebensphasen, wie Fortpflanzung und Winterruhe, keine bedeutsamen Lebensräume gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, der Artenaustausch bleibt erhalten, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreis Miesbach
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“
Bodenschutz/ Erhalt von Boden-funktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Fläche“

<p>Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Arten-schutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)</p>		
<b>Vorgabe, Ziel, Grundsatz</b>	<b>betroffen</b>	<b>Begründung/ Berücksichtigung</b>
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Klimaschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Anpassung an den Klimawandel	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Regionaler Grüngzug	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Immissionsschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Altlasten	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Walfunktionsplanung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Nationalpark	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturdenkmal	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“. Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Arten-schutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)

<b>Vorgabe, Ziel, Grundsatz</b>	<b>betroffen</b>	<b>Begründung/ Berücksichtigung</b>
geschützter Landschaftsbestandteil	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Artenschutzkartierung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.8 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“

## 2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Begründung</b>
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	Unversiegelte Fläche, Erhöhung des Versiegelungsgrades im Rahmen der 43. Änderung
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage im Außenbereich, Kein bestehendes Baurecht, Erhöhte Versiegelung
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Plangebiet berührt wassersensiblen Bereich
Luft und Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	Grünland als klimatisch wirksames Element
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage in Landschaftsschutzgebiet, Grünland als potentielles Habitat
Orts- und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Freifläche am Ortsrand innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, Wohnbebauung mit Ortsrand prägendem Charakter
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an Bahnstrecke und Landwirtschaft
Kultur- und Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	Baudenkmäler in der näheren Umgebung

### **3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt**

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzwerte benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßige anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben abseits einer Wohnbebauung noch nicht bekannt sind, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Es können keine Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf nachgeordnete Planungsebenen wird verwiesen.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

#### **3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)**

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemision wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen.

Dennoch ist mit zusätzlichen Lärm- und Lichtemissionen zu rechnen, da das bestehende Wohngebiet erweitert werden soll. Der Wärmeenergiebedarf wird ansteigen und damit die Abgasbelastung, sofern die Energieerzeugung durch Verbrennungsvorgänge erfolgt. Auch der Individualverkehr neuer Bewohner trägt zu einer zusätzlichen Lärm- und Abgasbelastung.

#### **3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung**

Es fällt Abfall in Haushaltsüblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gemeinde. Für Sonderabfälle, die ebenfalls im Haushalt anfallen können (Grünabfälle, Sperrmüll, Farben/Lacke) steht ein gemeindlicher Wertstoffhof zur Verfügung.

Es ist lediglich mit haushaltsüblichen Abwässern aus den Sanitäranlagen zu rechnen.

#### **3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Es ist derzeit bekannt, dass drei Wohngebäude errichtet werden sollen und gegebenenfalls eine zusätzliche Erschließung auf das Grundstück geplant werden soll.

Es kommen daher vermutlich keine besonderen Techniken zum Einsatz. Es werden haushaltsübliche Geräte, wie Küchengeräte oder Waschmaschinen verwendet.

Für die Heizung können verschiedene Techniken, wie Ölheizung, Gas, Fernwärme, Kraft-Wärme-Pumpen, Geothermie verwendet werden. Zudem ist die Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie möglich.

### **3.4 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

In der Nähe des Änderungsbereichs befinden sich keine Störfallbetriebe oder Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen. Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht keine Schaffung einer rechtlichen Grundlage für einen solchen Betrieb vor.

### **3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben**

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Eine Kumulierung der Umweltauswirkungen ist jedoch nicht zu erwarten. Da sich keine vorbelasteten Bereiche in der Nähe des Wohngebiets befinden.

## **4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzwerte), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzwerte in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

### **Abgrenzung des Untersuchungsraumes:**

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird vorbereitet, dass Flächen für die Landwirtschaft in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Im Folgenden werden lediglich die Teilflächen näher betrachtet, für welche durch die Umwidmung im Flächennutzungsplan erhebliche negative Umweltauswirkungen vorbereitet werden, welche gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan nicht zu erwarten sind. Da es in diesem Projekt nur einen Flächentyp (Flächen für die Landwirtschaft) gibt wird eben dieser betrachtet.

### **Abschichtung Untersuchungsumfang:**

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzwerte betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant

sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

#### 4.1 Schutgzut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutgzut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter- und Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

#### Beschreibung:

Im Plangebiet kommt gemäß Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 ausschließlich der Bodentyp 9n „Braunerde“ vor. Die genaue Beschreibung des Bodens lautet: „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus grusführendem Lehm bis Gruslehm (Schwemmfächersediment)“. Der Boden weist laut der „Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen“ Karte des Umweltatlas (Stand 16.02.2024) ein Wasserrückhaltevermögen von 4 auf, was als mittel rückhaltefähig zu bewerten ist. Aufgrund des hohen Feinanteils aus Lehm lässt sich ein hohes Filtervermögen und eine geringe Durchlässigkeit mutmaßen. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.

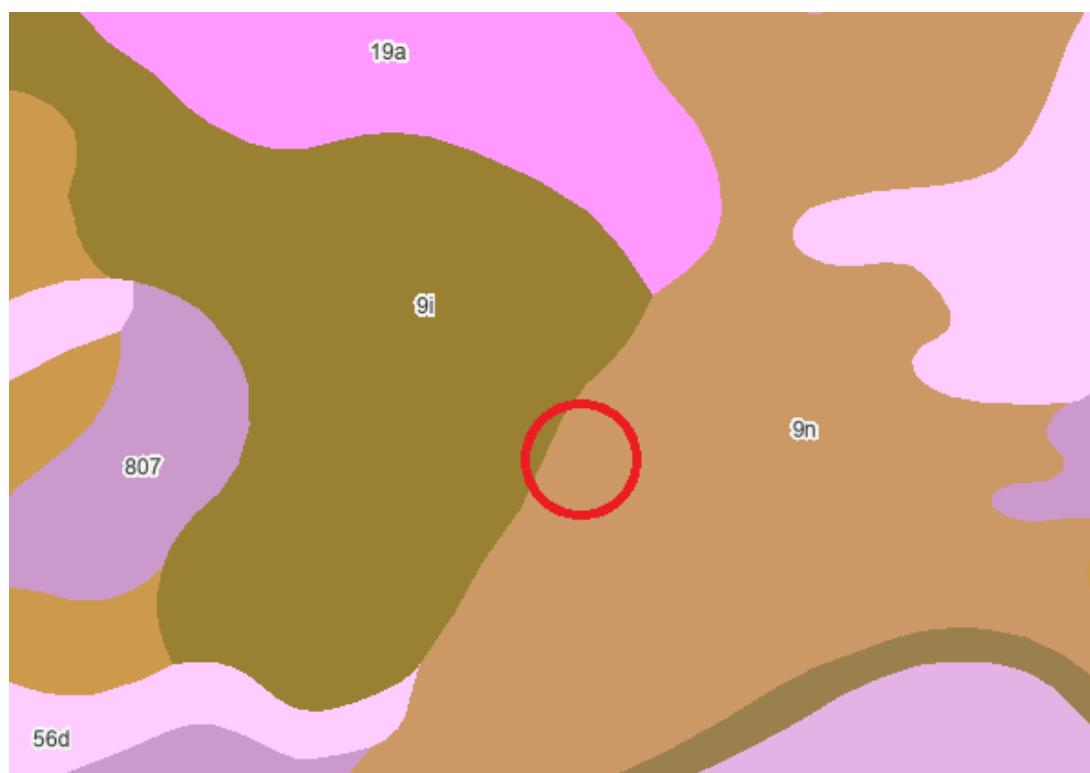


Abb. 2 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, München-Augsburg; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand vom 16.02.2024

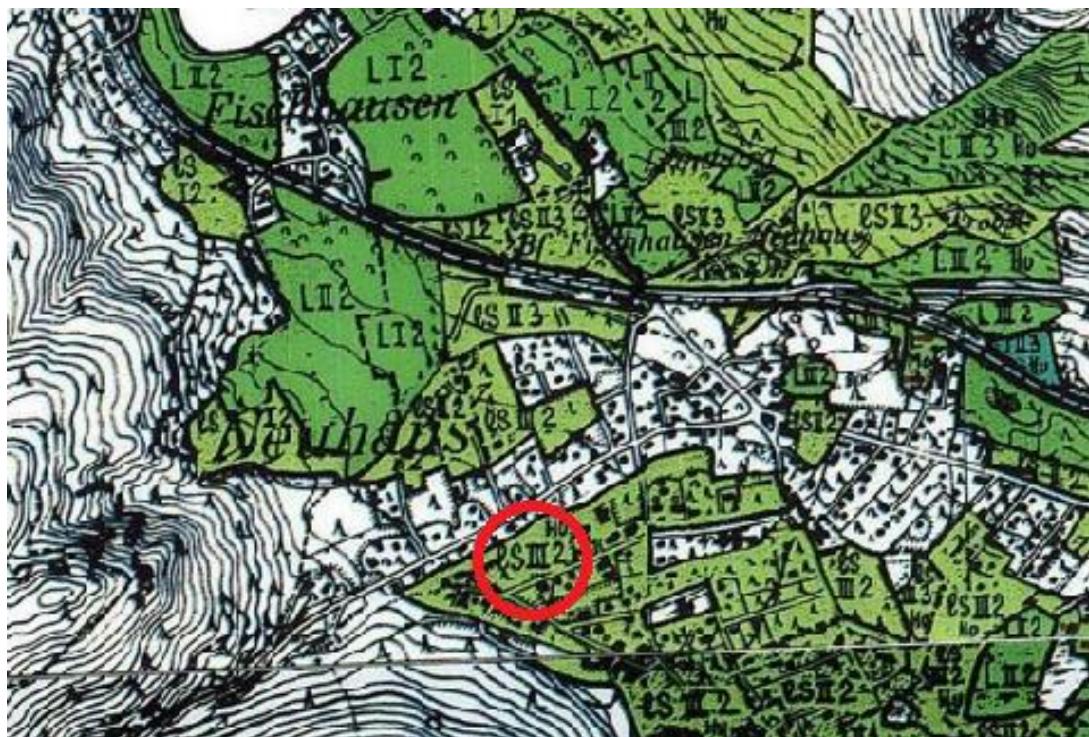


Abb. 3 Ausschnitt Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern 1:25.000; Quelle Geobasisdaten: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung und GeoBasis-DE / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Stand vom 16.02.2024

Gemäß Bodenschätzungsmappe wird das Plangebiet als Fläche definiert, die als Grünland genutzt wird mit einer schlechten Zustandsstufe und guten Wasserverhältnissen.

Die Bodenschätzung weist eine Grünlandzahl von 36 aus, dies liegt unter dem Landkreisdurchschnitt von 40. Damit ist keine überdurchschnittliche landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen.

#### Bewertung:

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

Aufgrund geringer Durchlässigkeit, hohem Filtervermögen, mittlerer Sorptionsfähigkeit und fehlender Prägung durch Grundwasser ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen auszugehen.

Aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens ist jedoch von keinen erhöhten Risiken durch Eintrag bodenverändernder und grundwasserverunreinigender Stoffe auszugehen.

Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der schlechten Zustandsstufe des Grünlands und unterdurchschnittlichen Bonität eher eine geringe Bedeutung.

### Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Bei Umsetzung des Vorhabens kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz. Von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden ist daher nicht auszugehen.

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwassererneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es dabei zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

Baubedingt kann es zur Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge kommen. Bei Aushubarbeiten und Bodenabtrag wird der natürliche Bodenaufbau durch Umlagerungen zerstört. Durch die Baustelleneinrichtung kann es zur temporären Versiegelung kommen.

Anlagebegingt kommt es zu negativen Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit durch die Versiegelung des Bodens.

Betriebsbedingt kommt es durch eine Wohnbebauung voraussichtlich zu keinen Stoffeinträgen in den Boden.

Verluste können durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Insgesamt ist von einer **mittleren** Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

## 4.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

### Beschreibung:

Entlang der Weindl-Lenz-Straße besteht eine Bebauung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise. Das Gebiet weist mehrere Baulücken vor. Der Änderungsbereich liegt auf einer Freifläche die im Westen an die offene Landschaft anschließt und durch die Wendelsteinstraße abgetrennt wird.

### Bewertung:

Die bisherige Erschließung ist eher ungünstig für einen Zugang auf die geplanten Flächen der Wohnbebauung und muss voraussichtlich durch zusätzliche Erschließungsflächen ergänzt werden, was weitere Flächenversiegelung bedingt.

Dennoch ist eine gewisse Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges gegeben, da dieses sich in Richtung des Bahnhofs ausprägt. Es findet bis zu einem gewissen Grad eine verbesserte Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraße und Infrastruktur statt.

### Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Durch das Vorhaben wird einerseits die Grundlage für eine Planung geschaffen, die nicht nach der Maßgabe flächensparenden Bauens entspricht, indem Baurecht für die derzeit unbebauten Flächen geschaffen wird, andererseits bewirkt die bauliche Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und eine Ausprägung der auf den Bahnhof zuwachsenden Siedlungsstruktur. Das Vorhaben für sich bereitet jedoch eher eine blockartige Bebauung in die Freifläche vor und die Ziele zur Minderung des Flächenverbrauches werden hierdurch eher nicht erfüllt.

Durch die neuausgewiesenen Wohngebiete entsteht eine Häuserzeile die vorwiegend für sich auf einer bisher unerschlossenen Fläche steht und die voraussichtlich noch an die vorhandene Infrastruktur angebunden werden muss, was an weiteren Flächenverbrauch gekoppelt ist.

Während der Bauphase kann es durch die Baustelleneinrichtung (Bauzäune) zu Zerschneidungen kommen. Außerdem kann es temporär zu einer höheren Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtung oder Lagerung von Material kommen.

Anlagebedingt kommt es zur Versiegelung von Flächen und einer nicht unerheblichen Ausdehnung der bebauten Fläche in die freie Landschaft.

Betriebsbedingt kommt es voraussichtlich zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen.

Minimierungsmaßnahmen können Eingrünungsmaßnahmen sein, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden können.

Durch das Vorhaben ergeben sich somit Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

### 4.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

#### Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Ein Einfluss durch Schicht- und Hangwasser kann aufgrund der topographischen Lage nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet im Umgriff von einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

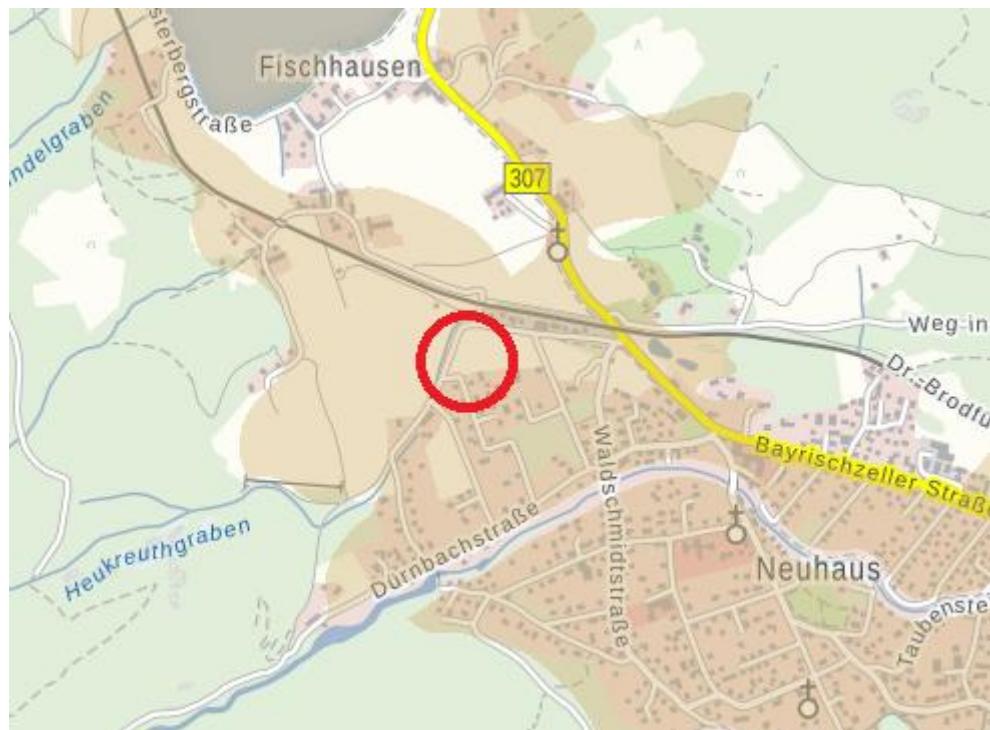


Abb. 4 Ausschnitt Informationsdienst Wassersensible Bereiche; Quelle Basiskarte: ATKIS © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung; Quelle Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Abgefragt am: 16.02.2024

Südlich des Änderungsbereiches liegt der Dürnbach, bei dem es zu Überschwemmungsgefahr kommen kann. Aufgrund der räumlichen Distanz sind jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet absehbar.

Direkt im Westen der Fläche liegt der Heukreuthgraben, der als Zufluss des Schliersees gilt. Hier kann es bei heftigem Gewitter oder Starkniederschlag zu einem Wildbachereigniss kommen. Hier ist auch hinsichtlich des Oberflächenabfluss mit starkem Abfluss zu rechnen der bei entsprechend starkem Niederschlag auch übertragen kann und Geröll mittragen kann.

#### **Bewertung:**

Die Fläche hat aufgrund ihrer Lage in einem wassersensiblen Bereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Wassersensible Bereiche sind für den Wasser- und Naturhaushalt als wertvoll zu beurteilen. Auf diesen Flächen sollten vorrangig Maßnahmen zur ökologischen und hydrologischen Verbesserung stattfinden.

Das Plangebiet selbst ist nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebiets. Der westlich gelegene Heukreuthgraben stellt jedoch ein nennenswertes Risiko bei Starkregenereignissen dar. Aufgrund der topographischen Lage ist es eher unwahrscheinlich, dass das Plangebiet eine wichtige Retentionsfunktion bei solch einem Ereignis übernimmt.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser absehbar. Auf Ebene des Bebauungsplanes sollten dennoch Hinweise über die Lage innerhalb eines wassersensiblen Gebiets getätigt wer-

den und entsprechende Sicherungsmaßnahmen an den Baukörpern empfohlen werden (ausreichend hohe Lage des Erdgeschoss-Rohfußbodens, wasserdichte Bauweise, etc.). Abseits der Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereichs sind keine einschlägigen Berührungen mit dem Schutzgut Wasser vorhanden, weswegen die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als **gering** bewertet werden.

#### **4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen, ferner die durch das Vorhaben evtl. mit verstärkte Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort.

##### **Beschreibung:**

Im Änderungsbereich , d.h. Plangebiet des Vorhabens befindet sich ausschließlich Grünland.

Das Plangebiet ist relativ eben. Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Änderungsbereich.

##### **Bewertung:**

Grünflächen haben eine hohe Bedeutung für das Gelände klima. Grünland fungiert als Fläche für die Kaltluftproduktion. Hinsichtlich der Thematik des Klimaschutzes ist der Erhalt von Grünland von mittlerer bis hoher Bedeutung. Grünland fungiert als Senke für Treibhausgase wie CO<sub>2</sub> und N<sub>2</sub>O. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung spielt jedoch im Verhältnis zu der gesamten Grünlandfläche eine untergeordnete Rolle.

Im Hinblick auf mögliche Gefahren des Klimawandels (z.B. extreme Niederschläge) erweist sich der Änderungsbereich nicht als risikofreier Standort aufgrund der räumlichen Nähe zum Heukreuthgraben und dessen Wildbachereignissen. Den Gefahren kann durch oben beschriebene Maßnahmen, d.h. einer hochwasserangepassten Bauweise begegnet werden.

##### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Durch die geplante Wohnbaufläche kommt es kleinflächig zu einem Verlust von Grünland. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche, der relativ geringen Größe des Plangebietes und der ländlichen Lage ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf das Gelände klima zu rechnen.

Baubedingt kann es zu einer erhöhten Staubbefestigung durch Abtrag des Oberbodens oder Aushub kommen.

Anlagebedingt kommt es zu klimatischen Aufheizungseffekten durch die Versiegelung. Asphalt und Beton heizen sich tagsüber auf und kühlen nachts nur sehr langsam ab. Grasflächen, Böden mit einem hohen Wassergehalt und Wasser heizen sich tagsüber weniger stark auf.

Betriebsbedingt kann es zu geringfügig erhöhten Emissionen von Staub/ Geruch durch Verbrennungsprozesse/ Reinigungsprozesse/ Einsatz von staubförmigen Materialien/ Einsatz von Lösungsmitteln/ Gärung oder tierischen Ausscheidungen kommen.

Durch das Vorhaben kommt es folglich zu **gering** erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### 4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Änderungsbereich, d.h. Plangebiet des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

##### **Beschreibung:**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenze des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiets „Schliersee und Umgebung“. Nach § 26 BNatSchG sind unter anderem alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Der Schutzzweck nach § 3 Abs. 2 der Verordnung über die einstweilige Sicherstellung des geplanten LSG „Schliersee und Umgebung“ in der Fassung vom 14.12.2022 besagt, dass der Schliersee und seine Umgebung mit ihrer hochwertigen Ausstattung an Arten und Lebensräumen, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als typischer Teilbereich des Voralpinen Moor- und Hügellandes (Schliersee) und der Oberbayrischen Voralpen (Berghänge) und ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung zu erhalten und erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, Landschaftsbilds und Erholungswerts zu verhindern sind.

Die in den folgenden Sätzen formulierten Schutzzwecke bzw. die darin genannten Vegetations-Elemente wie z.B. Einzelbäume, Gehölzgruppen, Feldgehölze oder Felsbildungen und Blockstreu sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Kartierte Biotope oder anderweitige Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland.

Gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 16.02.2024 befinden sich keine Art-nachweise im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm wurden Stand 16.02.2024 ebenfalls keine Funde nachgewiesen.

##### **Bewertung:**

Insgesamt weist das Plangebiet eine sehr geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf.

Aufgrund der bestehenden Lebensraumausstattung, der Siedlungsnähe und der Lage im Umfeld von zwei Kreisstraßen ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

### Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Aufgrund geringer Naturnähe und Artenvielfalt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope durch den Verlust von intensiv genutztem Grünland als gering einzustufen.

Baubedingt kann es zu visuellen, akustischen und olfaktorischen Störreizen kommen. Anlagebedingt kommt es voraussichtlich zu einem Verlust von Lebensraum mit geringer Qualität. Betriebsbedingt kann es zu visuellen und akustischen Störreizen kommen, sowie zu einem geringfügig erhöhten Kollisionsrisiko an der Straße.

Insgesamt ist jedoch von **keinen** erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut auszugehen.

## 4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

### Beschreibung:

Das Gebiet liegt an der Grenze von zwei Landschaftstypen, zum einen dem Mangfallgebirge und zum andere dem Voralpenland zwischen Mangfall und Inn.

Gemäß Landschaftssteckbrief 3802 „Voralpenland zwischen Mangfall und Inn“ des Bundesamtes für Naturschutz liegt das Plangebiet insgesamt in einer Gehölz- bzw. waldreichen grünlandgeprägten Kulturlandschaft.

Charakteristisch sind ein hoher Reichtum an Nieder-, Übergangs- und Hochmooren sowie ein Mosaik aus Grünflächen und meist kleinflächigen Waldgebieten.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird nach wie vor durch die Grünlandnutzung geprägt, es findet aber auch eine immer stärkere Umwandlung der Grünflächen in Äcker, vor allem zum Silomaisanbau statt.

Besondere naturschutzfachliche Bedeutung besitzen die vielen Moore, die teilweise bereits als Naturschutzgebiet geschützt sind. Trotz großflächiger Torfnutzung existieren noch naturnahe Restbestände. Systematische Entwässerung und Torfabbau sowie eine Bewaldung der ausgetrockneten Moorkörper führen zum Verlust vieler lebensraumtypischer Arten. Auch der Nährstoffeintrag aus umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen stellt eine Gefahr dar. Außerhalb der Schutzgebiete liegen weitere naturschutzfachlich wertvolle Flächen, die als Kernbereiche des Nationalen Biotopverbundes eingestuft wurden.

Westlich des Plangebiets erstreckt sich der Talhang des Westerbergs mit Grünländern und Einzelbäumen. Es bestehen vom Plangebiet diverse Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler sowie Berghänge und den Schliersee selbst.

Die Verordnung über die einstweilige Sicherstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung“ i.d.F. vom 14.12.2022 beschreibt in §3 Gebietscharakter und Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets. Der Gebietscharakter der Landschaft wird hier unter anderem beschrieben als überwiegend bewaldete Hanglagen mit eingelagerten Grünlandanteilen. Diese Charakterisierung trifft auf das Grünland in dem sich das Plangebiet befindet zu.

Im Süden befindet sich der Ortsrand der bestehenden Wohnbebauung des Ortsteils Neuhaus.

**Bewertung:**

Die Südgrenze des Änderungsbereiches stellt aktuell den klar definierten Wohngebietrand von Neuhaus dar, der so zur geordneten Schönheit der Landschaft beiträgt. Auch der Weidezaun, der das Grünland umläuft wirkt positiv auf die Eigenart des Gebiets. Die weitläufigen Sichtbeziehungen tragen maßgeblich zur Schönheit der Landschaft bei und umgekehrt kann das Plangebiet weitläufig eingesehen werden.

Das intensiv genutzte Grünland ist abseits der Gebietscharakter prägenden Wirkung (Kulturlandschaft) von keiner besonderen Qualität für das Landschaftsbild.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Der Schutzzweck nach §3 Abs. 2 der Verordnung über die einstweilige Sicherstellung des geplanten LSG „Schliersee und Umgebung“ in der Fassung vom 14.12.2022 besagt, dass der Schliersee und seine Umgebung mit ihrer hochwertigen Aussstattung an Arten und Lebensräumen, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als typischer Teilbereich des Voralpinen Moor- und Hügellandes (Schliersee) und der Oberbayrischen Voralpen (Berghänge) und ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung zu erhalten und erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, Landschaftsbilds und Erholungswerts zu verhindern sind.

Als Teil der in den folgenden Sätzen der Verordnung formulierten Schutzzwecke bzw. der darin genannten Landschaftsbild prägenden Elemente des Plangebiets sind der Erhalt der alten Siedlungsformen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird unter anderem durch den Nordrand der Siedlung Neuhaus definiert. Durch die geplante Wohnnutzung wird der bisher klar definierte Ortsrand von Neuhaus neu geprägt und Teile des Grünlands gehen verloren. Dies verändert sowohl Ortsbild und den Erlebniswert des Gebiets entsprechend.

Insgesamt ist deshalb mit **mittleren** negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

#### 4.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

**Beschreibung:**

Erholung: Die geplante Wohnnutzung liegt direkt an die Wendelsteinstraße, die in ihrer Verlängerung (Bodenschneidstraße) als Zuweg für verschiedene regionale und überregionale Wanderrouten im Mangfallgebirge dient.

Immissionsschutz: Südlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Fischhausen-Neuhaus mit sowohl Auto- als auch Fußgängerüberweg in näherer Umgebung (>500m).

Im Süden ist im bisherigen Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nach Osten, Norden und Westen grenzen weiterhin Flächen für die Landwirtschaft an.

**Bewertung:**

Erholung: Der Zuweg zum Wandergebiet ist für Wandertouristen, die mit dem Zug angereist kommen bereits Teil des „Wandererlebnisses“. Der Weg entlang der eingezäunten Grünländer und die unterschiedlichen Blickbeziehungen zum Ortsrand, zu den verschiedenen Berghängen und zum Schliersee spielen eine wichtige Rolle in der Erlebbarkeit der Landschaft für Erholungssuchende.

Immissionsschutz: Aufgrund der Zugstrecke mit ihren Überquerungen ist mit sporadischen Überschreitungsspitzen der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete, vergleichbar mit der geplanten Wohnbaufläche, durch Betätigung des Zughorns zu rechnen.

Aufgrund der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Staub- und Geruchsemissionen kommen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als **mittel** bewertet.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Erholung: Die westlich verlaufende Wendelsteinstraße bleibt erhalten, wodurch sich keine Auswirkungen auf die Zuwegung des Wandergebiets ergeben. Durch eine Überplanung der Fläche für die Landwirtschaft und der damit einhergehenden Schmälerung des Grünlandanteils ist eine gewisse Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft zu schlussfolgern. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets sind jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung vorherzusehen.

Immissionsschutz: Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebiets zum bereits bestehenden Wohngebiet ist eine Überschreitung der Emissionen durch Zugverkehr und Landwirtschaft für die geplante Wohnbebauung, die den bisherigen Status überschreitet nicht zu erwarten.

Das geplante Wohngebiet generiert einen erhöhten Individualverkehr. Die Belastungen durch verkehrsbedingte Abgase im Plangebiet werden hierdurch nur geringfügig erhöht. Die Luftqualität insgesamt verschlechtert sich aufgrund der günstigen Lage nicht erheblich.

Baubedingt ergeben sie eine temporäre Staub- und Lärmbelastung durch die Bauarbeiten. Bei bestimmten Arbeiten ist auch eine kurzzeitige Geruchsbelastung möglich (Asphaltarbeiten).

Eine Lärmbelastung ist durch den Zugverkehr zeitweise auch während der Nachtstunden möglich.

Betriebsbedingt kann es zu geringfügig erhöhten Luftschadstoffen aufgrund eines erhöhten Einzelpersonenverkehrs kommen.

Anlagebegingt gehen geringfügig als Grünland genutzte Flächen verloren die der Erholungsnutzung dienen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch als **gering** zu beurteilen.

#### 4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind wichtige Kriterien die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften.

##### Beschreibung:

Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Änderungsbereich, d.h. Plangebiet des Vorhabens. Ein fernwirksames, landschaftsprägendes Baudenkmal befindet sich in nördlicher Richtung. Die Wallfahrtskirche St. Leonhard (D-1-82-131-39) ist auch vom Plangebiet aus einsehbar. Ebenfalls räumlich nah gelegen ist der Bahnhof Fischhausen-Neuhaus (D-1-82-131-105) der ebenfalls denkmalgeschützt ist, jedoch vom Plangebiet aufgrund eines Gehölzstreifens nicht sichtbar ist. Ferner steht im Osten ein geschütztes Landhaus (D-1-82-131-59).



Abb. 5 Sichtbezug des nördlichsten Punkts der Weindl-Lenz Straße zur St. Leonhardskirche;  
Quelle: eigene Aufnahme

Im Bereich des geplanten Änderungsbereichs und auch in der näheren Umgebung (<300m) sind laut BayernAtlas keine Bodendenkmäler.

##### Bewertung:

Baudenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes. Sie spiegeln die Geschichte und Lebensweise in Bayern wider und weisen grundsätzlich eine hohe Bedeutung auf.

Berücksichtigung: Es ist keine Beeinträchtigung des Wirkraums von Baudenkmälern zu erwarten. Der Erhalt von Blickachsen auf denkmalgeschützte Gebäude/Kirchen ist grundsätzlich gesichert. Es erfolgt keine Überplanung von Bodendenkmälern. Abstände zu denkmalgeschützten Anlagen/Gebäuden werden eingehalten.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben keine zu erwarten.

Es kann jedoch zu anlagebedingten Auswirkungen kommen, indem geringfügige Teile der Sichtachse von der Weindl-Lenz Straße zur St. Leonhard Kirche durch die Wohnbebauung beeinträchtigt werden.

## **4.9 Wechselwirkungen**

### **Beschreibung:**

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Landschaftsbild und der Erholungsfunktion auf.

### **Prognose:**

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können sich durch die Veränderung des Grünlandanteils und der Neuprägung des Ortsrands ergeben. Hier wird vor allem das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion beeinflusst. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets ist jedoch nicht mit erheblich negativen Auswirkungen zu rechnen.

## **5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Es findet kein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet statt.

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens wird die Fläche weiterhin als Intensivgrünland genutzt.

## **6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **6.1 Vermeidung und Minimierung**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden Eingriffe minimiert durch die Umnutzung eines bestehenden Siedlungsbereiches. Hierdurch können erforderliche Flächenausweisungen im Außenbereich reduziert werden, was für die geplante 43. Änderung jedoch nicht zutrifft.

Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt sowie das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden. Diese können insbesondere in einer ausreichenden Ein- oder Durchgrünung bestehen. Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit Dachbegrünung oder der Anlage von Versickerungsmulden tragen ebenfalls zur Minimierung der Eingriffe bei. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

## 6.2 Ausgleich

Im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung neuer Wohnbauflächen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der Nutzung und der damit verbundenen Intensität des Eingriffs detailliert bestimmt.

Auf Ebene der FNP Änderung kann lediglich eine Spannweite des erforderlichen Kompensationsumfangs ermittelt werden, da abhängig vom Versiegelungsgrad (GRZ) und von den Minimierungsmaßnahmen (Planungsfaktor) der Ausgleich höher oder geringer ausfällt.

Die notwendige Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist wiederum abhängig vom Ausgangszustand der Ausgleichsfläche. Generell gilt je geringwertiger der Ausgangszustand (Idealfall: Versiegelte Fläche, wasserundurchlässig: 0 bis 1 Wertpunkte/qm) der Ausgleichsfläche ist und desto hochwertiger das Entwicklungsziel (z.B. Artenarmes bis -reiches Extensivgrünland: 8 bis 12 Wertpunkte/qm) umso mehr Wertpunkte können je qm Fläche „herausgeholt“ werden.

Als Berechnungsmethode wird die Bayrische Kompensationsverordnung (BayKompV) angewendet.

Für die gegenständliche 43. FNP Änderung kann sich daher folgender Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen nach BayKompV ergeben:

Anwendung der BayKompV	Eingriffsschwere	Ausgleich in WP
Gebiete geringer Bedeutung: Ackerfläche [Wert 2 bis 4]	geringer Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ < 0,35	
Fläche: 2.740 qm	Beeinträchtigungsfaktor 0,3 (Beeinträchtigung mittel)	2.740 x 0,3 x 2 (4) = <b>1.644 bis 3.288 WP</b>

Es ergibt sich eine Spanne von 1.644 bis 3.288 Wertpunkten die auszugleichen sind. Der Wert kann zusätzlich durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen vrlstl. um etwa 10% reduziert werden. Dies wird vorerst nicht weiter berücksichtigt.

Bei Annahme einer Differenz von 7 Wertpunkten / qm durch eine Aufwertung auf einer zu bestimmenden Ausgleichsfläche sind zwischen 235 und 470 qm Ausgleichsfläche erforderlich.

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geprüft. Es finden sich Baulücken auf Privatgrundstücken, welche auf Grund von Verfügbarkeit nicht herangezogen werden können. Aufgrund der bedarfsgerechten Größe der geplanten Bauflächenausweisung an den direkten Bebauungszusammenhang im Sinne einer Ortsrandarrondierung wurden darüber hinaus keine weiteren Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen.

## 8. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzzüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Eine Begehung des Plangebietes war ausreichend, da sich aufgrund der Artenarmut des Grünlands keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- BayernAtlas: Naturgefahren
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Miesbach
- Landschaftssteckbrief 3802 des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schliersee
- In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

Gemeinde

Markt Schliersee, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

## 9. Quellenverzeichnis

### Fachinformationen

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 22.02.2024

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationsystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), Stand: 22.02.2024

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 22.02.2024

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „Naturgefahren“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 22.02.2024

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Miesbach vom Juni 2005, [http://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_daten/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm)

BfN 2023 Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbriefe**, <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Stand 24.04.2023

### (Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 und 01.01.2020, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND (2020): **Regionalplan** Region Oberland, Region 17, in Kraft getreten am 01.09.1988, letzte Fortschreibung am 27.06.2020 in Kraft getreten

MARKT SCHLIERSEE (2016): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** mit Stand vom 01.12.1978

### Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2020): **Abwasserverordnung** (Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1287) geändert worden ist

BRD (2021): **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BRD (2021): **Bundeswaldgesetz** (Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

BRD (2002): Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft**) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

BRD (2007): **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)

BRD (2017): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm**) vom 26.08.1998 in der geänderten Fassung vom 01.06.2017 (Banz. S. 4643, Ausgabe vom 08. Juni 2017)

BRD (2020): **Verkehrslärmschutzverordnung** (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

BRD (2023): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2023): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 7 des Gesetzes vom 10. März 2023 (GVBl. S. 91) geändert worden i

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerische Natura 2 000-Verordnung** (BayNat2000V) vom 12. Juli 2006 (GVBl. S. 524, BayRS 791-8-1-U), die zuletzt durch § 1 Abs. 344 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2022): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Waldgesetz** (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2021): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist