

Gemeinde

Markt Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 47

Stolzenbergstraße-Ost

3. Änderung

Planung

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

Bearbeitung

Mohseni

QS: Martin

Aktenzeichen

SLS 2-28

Plandatum

18.11.2025

23.09.2025 (Entwurf)

18.02.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	3
2.2	Regionalplan Oberland	4
2.3	Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“	7
2.4	Flächennutzungsplan	7
2.5	Bodenschutz	8
2.6	Auslegungsfrist	9
3.	Plangebiet	9
3.1	Lage	9
3.2	Nutzungen	10
3.3	Eigentumsverhältnisse	10
3.4	Erschließung	10
3.5	Emissionen	11
3.6	Flora/ Fauna	11
3.7	Boden	13
3.8	Denkmäler	13
3.9	Wasser	14
4.	Planinhalte	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
4.5	Bauliche Gestaltung	18
4.6	Verkehr und Erschließung	18
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	19
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	22
4.9	Altlasten, Bodenschutz	23
4.10	Flächenbilanz	24
5.	Alternativen	24

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Markt Schliersee hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.06.2023 die Aufstellung der Erweiterung (3. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 47 „Stolzenbergstraße-Ost“ beschlossen.

Anlass der Planung ist der Antrag eines Grundstückseigentümers nach Baugebietsausweisung zur Errichtung von drei Wohnhäusern im direkten Anschluss an den südlichen Bebauungszusammenhang. Ziel der Planung ist es, die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu decken. Diese Entwicklung ermöglicht nicht nur die Schaffung neuer Wohnräume für die ortsansässige Bevölkerung, sondern trägt auch dazu bei, die Abwanderung nachfolgender Generationen zu verhindern.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1299/37, 1399/38, 1399/40 und 1399/39, Gemarkung Schliersee.

Folgende Planungsziele werden mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 verfolgt:

- Festsetzung des Bauraumes für drei Wohngebäude
- Sicherung einer ortstypischen baulichen Gestaltung
- Grünordnerische Festsetzung zur Sicherung einer ausreichenden Begrünung am Ortsrand und der Schaffung von Biodiversitätsflächen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Markt Schliersee im allgemeinen ländlichen Raum. Darüber hinaus liegt der Ortsteil Neuhaus sowie der Änderungsbereich innerhalb des Alpenraums. Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen nennt das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.06.2023):

1. Grundlagen und Herausforderungen

1.2 Demographischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

2. Raumstruktur

2.3 Alpenraum

2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums

(G) *Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie*

die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben, seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]*

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:

Der Geltungsbereich befindet sich in direktem Anschluss an bereits bebaute Flächen. Damit ist die Siedlungstätigkeit an gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Die gegenständlichen Flächen runden den Bebauungszusammenhang ab und sind zugleich bereits erschlossen.

2.2 Regionalplan Oberland

Neuhaus ist ein Ortsteil der Gemeinde Markt Schliersee und gehört zum Landkreis Miesbach. Der Markt Schliersee (Ortskern) ist im Regionalplan 17 Oberland als Grundzentrum eingetragen, während der Ortsteil Neuhaus dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet ist.

Auf Grundlage der Karte 3 des Regionalplans Oberland befindet sich der Geltungsbereich am nordwestlichen Ortsrand von Neuhaus, einem Ortsteil der Gemeinde Schliersee und liegt im Landschaftsschutzgebiet "Schliersee und Umgebung" (ID: LSG-00609.01).

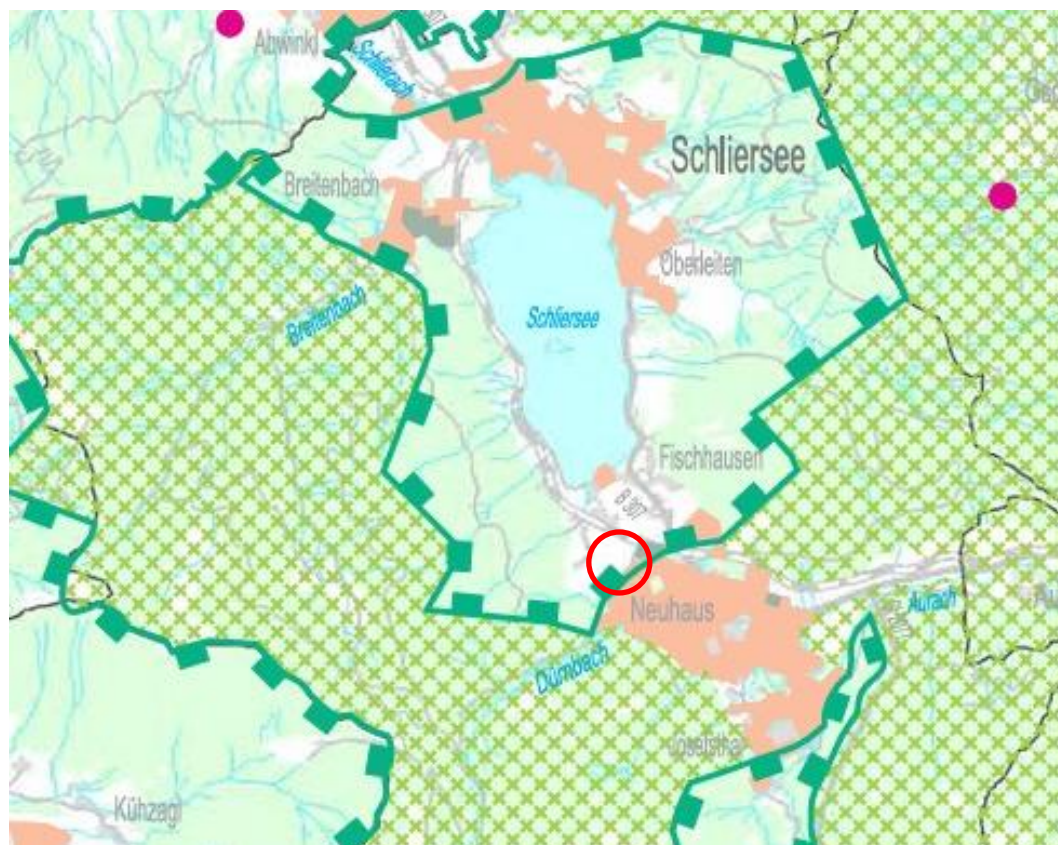


Abb. 1 Regionalplan Oberland, Landschaft und Erholung, ohne Maßstab, Quelle: Planungsverband Region Oberland, Stand 23.10.2006

Der Regionalplan für die Region Oberland (17), Kap. B II in Kraft getreten am 01.07.2001, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

A I Grundlagen der regionalen Entwicklung

2 Leitlinien für die Region

G 2.5 Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels für künftige Generationen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll reduziert werden.

G 2.6 Die Natur- und Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Zum Erhalt der Kulturlandschaften sollen eine bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft, eine vielfältig strukturierte Forstwirtschaft sowie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung beitragen.

3 Leitlinien für den Alpenraum

G 3.1 Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt werden, dass die Vielfalt und Eigenart des alpinen Naturhaushalts und die regionstypischen Orts- und Landschaftsbilder erhalten bleiben.

B I Natur und Landschaft

2 Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

2.1 Boden und Geologie

- Z 2.1.2 *Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden. [...]*

3 Sicherung der Landschaft

3.2 Schutzgebiete

- Z 3.2 *Durch ein abgestuftes System von Schutzgebieten sollen naturnahe Landschaften, typische Kulturlandschaften, besonders abwechslungsreiche Landschaften und landschaftsprägende Strukturelemente dauerhaft nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz gesichert werden. Kernlebensräume naturraumtypischer und regional sowie überregional bedeutsamer Arten sollen langfristig als Naturschutzgebiete ausgewiesen werden. Bis zur naturschutzrechtlichen Sicherung der Gebiete soll auf die Erhaltung der Gebiete und deren hochwertigen Zustand geachtet werden. Nachteilige Veränderungen des Standortes, insbesondere Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt, sollen unterbleiben. Flächeninanspruchnahmen durch andere Nutzungen sowie beeinträchtigende Nutzungen der Gebiete oder benachbarter Gebiete sollen unterbleiben. Zur Erhaltung ihrer hochwertigen Lebensraumqualität sollen notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu sollen Pflege- und Entwicklungskonzepte erarbeitet und umgesetzt werden. Bei Neuverordnungen bestehender Naturschutzgebiete sollen geeignete Entwicklungs- und Pufferungsflächen einbezogen werden. [...]*

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsleitbild

- G 1.1 *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.*
- Z 1.3 *Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.*
- G 1.3 *Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden. [...]*
- Z 1.8 *Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.*

2 Wohnsiedlungstätigkeit

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

4 Bauflächensicherung

- G 4 Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.*

Berücksichtigung in der Planung

Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ (ID: LSG-00609.01). Die Entwicklung von Wohnbauflächen in geringfügigem Umfang könnte jedoch gerechtfertigt sein, wenn die Gemeinde einem steigenden Bedarf an Wohnraum gegenübersteht und die ortsansässige Bevölkerung einen Mangel an Wohnraum hat. Um negative Umweltauswirkungen zu minimieren, sollten im Planungsprozess spezifische Maßnahmen zur umweltverträglichen Gestaltung umgesetzt werden. Die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung werden begrenzt, und eine angemessene Begrünung des Gebiets wird sichergestellt.

.

2.3 Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ (LSG-00609.01), das im Süden den Ortsrand von Neuhaus tangiert.

Die Gemeinde Markt Schliersee liegt laut der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die am 21.04.1955 erlassen wurde, zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet. Gemäß dieser Verordnung ist die Errichtung von Bauwerken aller Art unzulässig. Ausnahmen von dieser Bestimmung können in besonderen Fällen vom Landratsamt zugelassen werden. Für eine Ausnahme sprechen die Kleinflächigkeit des Vorhabens auf einem Grundstück, welches zur südlichen Seite an bebauten Flächen angrenzt, sodass fast eine Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles besteht.

Eine Befreiung von den Verboten der Verordnung wird im Verlauf des Verfahrens beantragt und muss vor Satzungsbeschluss vorliegen. Siehe hierzu auch Umweltbericht Kap. 2.2 und 4.6 sowie 8.

2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Markt Schliersee verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, der aus dem Jahr 1978 stammt.

Der Bereich dieser Änderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, Almen bzw. Felsregionen dargestellt. Zur Schaffung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB für den Geltungsbereich, ist aus diesem Grund der Flächennutzungsplan zu ändern. Die 43. Änderung wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Stolzenbergstraße-Ost“ durchgeführt.



Abb. 2 Ausschnitt rechtswirksamen FNP, (Geltungsbereich mit rot umrandet), ohne Maßstab, 1978

2.5 Bodenschutz

Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Neuinanspruchnahme von Bauflächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Diese Grundsätze sind bei der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu beachten. Entsprechend sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu dokumentieren und vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes wurde der mittel- bis langfristige Flächenbedarf aufgrund der zu erwartenden Einwohnerentwicklung des Marktes Schliersee hier nicht berücksichtigt. Der Markt Schliersee ist sich jedoch dieser jede Kommune betreffenden Aufgabenstellung bewusst. Hierzu soll zeitnah ein kommunales Flächenmonitoring als dauerhaftes Aktivierungsinstrument installiert werden. Darin findet eine Überprüfung der Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht statt - auch schließlich vor dem Hintergrund der Klimaangepassten Ortsentwicklung. Dazu sind vorhandene, zu bilanzierende Flächenpotenziale im Gemeindegebiet, die aktuell rein plangrafisch kaum bzw. dem Plan nicht zu entnehmen sind, zu eruieren.

Darüber hinaus liegt Änderungsbereich gem. der Karte der „Bodenschätzung“ (ALKIS) im BayernAtlas in der Kulturart „Grünland“ (Bodenschätzungsfläche 1SIIb2) mit der Bodenart Lehmiger Sand und der Bodenstufe II. Die Acker-/Grünlandzahl beträgt 36 und liegt damit unter dem durchschnittlichen Grünlandwert des Landkreises Miesbach, der bei 40 liegt. Dies ist von Bedeutung, da sie darauf hindeutet, dass die Bodenqualität in diesem Gebiet leicht unterdurchschnittlich ist.



Abb. 3 Bodenschätzung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.11.2024

Dies zeigt, dass die geplante Änderung der Flächennutzung auf einem Grundstück mit unterdurchschnittlicher Bodenqualität erfolgt und somit die Umweltauswirkungen der Änderung auf den Boden begrenzt sind.

2.6 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet mit einer Größe 2.877 m² befindet sich nordwestlich des Ortsteils Neuhaus. Der Änderungsbereich umfasste ursprünglich teilweise das südwestliche Grundstück Fl. Nr. 1399/25 Gemarkung Schliersee, welches aber bereits geteilt wurde. Das Gebiet besteht daher derzeit aus drei Hauptgrundstücken (Flurnummern: 1399/37, 1399/38, 1399/40) sowie einem Weg mit der Flurstücksnummer 1399/39, der im südlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“, das sich im Norden, Osten sowie im Westen ausbreitet. Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Südlicher Teil des Geltungsbereiches tangiert den Ortsrand von Neuhaus. Im Westen wird das Plangebiet durch die Wendelsteinstraße begrenzt, die in der Richtung Bahnhof in die Neuhauser Straße (B 307) mündet. Ebenso im westlichen Rand verläuft der Heukreuthgraben (ca. 15 m). Ca. 120 m Luftlinie im Norden vom Plangebiet befinden sich der Bahnhof sowie ein Gewerbegebiet.

Das Plangebiet fällt relativ steil auf einer Distanz von ca. 40 m von Süden (ca. 812,40 m ü. NHN) nach Norden (ca. 810,50 m ü. NHN) um bis zu ca. 2 m ab.



Abb. 4 Luftbild des Plangebietes (schematisch mit rot markiert), ohne Maßstab; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2024

3.2 Nutzungen

Die Bebauung der näheren Umgebung weist eine dörfliche Struktur aus. Sie ist durch zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern geprägt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“, das sich im Osten sowie im Westen ausbreitet. Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

3.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind bereits vom Süden über die angrenzenden Wendelstein- und Weindl-Lenz-Straße verkehrlich und technisch erschlossen. Eine ausreichende Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationsleitungen sind bereits vorhanden.

Der Bahnhof ist in lediglich sieben Gehminuten erreichbar und bietet mit der Regio-

nalbahn RB 55 eine direkte Anbindung nach München, einschließlich eines Haltepunkts im Kernort Schliersee, sowie nach Bayrischzell.

Die Bushaltestelle Neuhaus liegt etwa 750 Meter vom Planungsgebiet entfernt. Dort verkehren Busse der Linie 362 mit Verbindungen zum Spitzingsee sowie zum Bahnhof Fischhausen-Neuhaus.

3.5 Emissionen

Auf den Flächen im Norden sowie im Westen des Plangebietes wird Landwirtschaft betrieben. Mit Lärm-, Geruchs- oder Staubemissionen ist daher zu rechnen.

3.6 Flora/ Fauna

3.6.1 Landschaftsschutzgebiet

Das ganze Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ (LSG-00609.01), das sich nach Osten, Norden und Westen erstreckt.

Die Gemeinde Markt Schliersee liegt laut der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die am 21.04.1955 (letztlich geändert durch Verordnungen vom 14.12.2022) erlassen wurde, zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet. Gemäß dieser Verordnung ist die Errichtung von Bauwerken aller Art unzulässig. Ausnahmen von dieser Bestimmung können in besonderen Fällen vom Landratsamt zugelassen werden. Für eine Ausnahme sprechen die Kleinflächigkeit des Vorhabens auf einem Grundstück, welches zur südlichen Seite an bereits bebaute Flächen angrenzt, sodass ortsplannerisch von einer Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gesprochen werden kann. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet für die Flächen im Geltungsbereich wird im Laufe des Verfahrens beantragt.

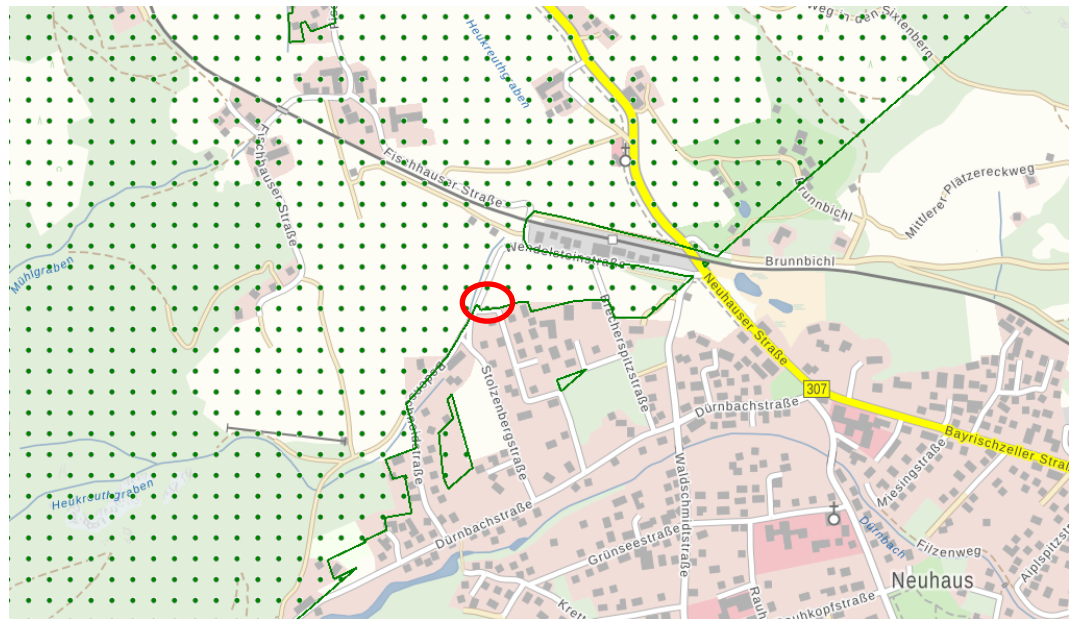


Abb. 5 Lage des Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung“ mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.02.2024

3.6.2 Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets sowie in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Biotope. Insgesamt wurden sechs Biotopflächen in einer Entfernung von mindestens 450 Metern (Luftlinie) zum Änderungsbereich identifiziert. Diese Flächen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt und auf der Karte dargestellt.

Biotopteilflächen Nr.	Überschrift	Hauptbiotoptyp	Standort
A8237-0095-003	Probstalm bei Fischhausen-Neuhaus	Artenreiches Extensivgrünland (100 %)	ca. 470 m Nordosten
A8237-0095-004	Probstalm bei Fischhausen-Neuhaus	Artenreiches Extensivgrünland (100 %)	ca. 500 m Nordosten
A8237-0096-001	Weiher bei Fischhausen-Neuhaus	Vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern (45 %)	ca. 450 m Osten
A8237-0066-001	Moorweiher mit Steifseggenried und Erlenbruch nördlich von Neuhaus	Bruchwälder (50 %)	ca. 400 m Osten
A8237-0062-001	Extensivweide am Pfannilift	Artenreiches Extensivgrünland (100 %)	ca. 520 m Südwesten
A8237-0061-001	Borstgrasrasen am Pfannilift	Magerrasen, bodensauer (100 %)	ca. 520 m Südwesten

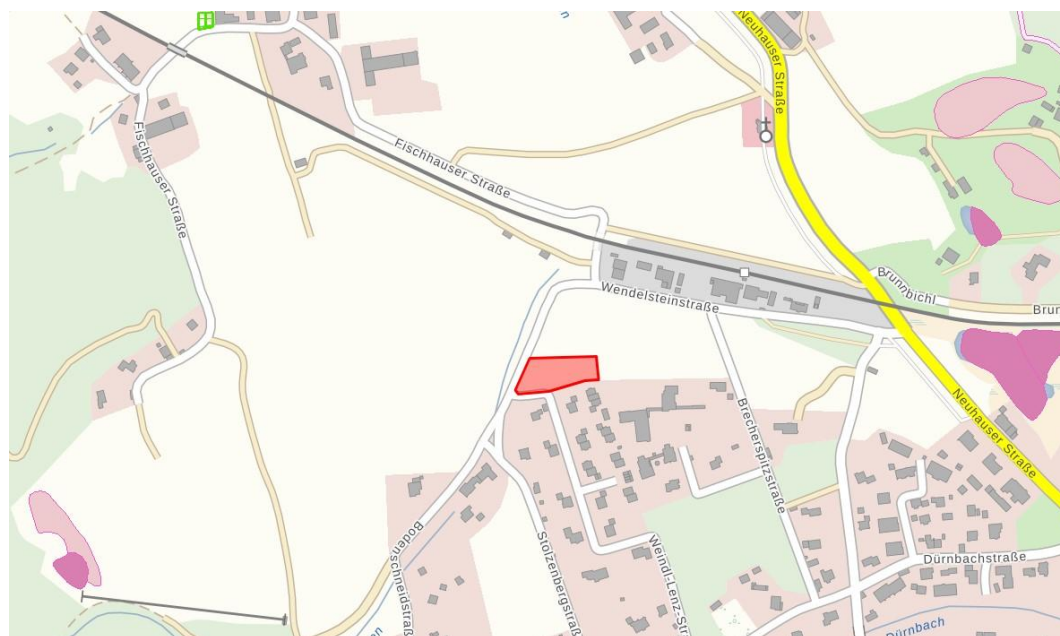


Abb. 6 Biotopkartierung, ohne Maßstab mit Plangebiet in rot, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.11.2024

3.7 Boden

3.7.1 Bodenaufbau

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt das Plangebiet in der geologischen Serie Pleistozän bis Holozän, charakterisiert durch Mur-, Verschwemmungs- und Bachablagerungen. Die Gesteinszusammensetzung umfasst Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig sowie tonige bis sandige und kiesige bis blockige Anteile, teilweise mit Holzresten. Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) weisen die Bodenverhältnisse auf eine sehr variable Gesteinsausbildung hin, wobei mögliche Herausforderungen wie Wasserempfindlichkeit, Staunässe, Frostempfindlichkeit, Setzungsunterschiede und eingeschränkte Befahrbarkeit besondere Gründungsmaßnahmen erfordern können.

3.7.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Bei den bisherigen Baumaßnahmen sind keine Auffälligkeiten bekannt geworden.

Sollten bei den weiteren Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.8 Denkmäler

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich kein Denkmalobjekt. Ca. 230 m Luftlinie nordöstlich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofs Fischhausen-Neuhaus (Baudenkmal, D-1-82-131-105). Östlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von mehr als 200 m (Luftlinie) das Landhaus (D-1-82-131-59).

Durch das geplante Vorhaben sind keine nachteiligen Veränderungen im Nahbereich der Denkmäler zu erwarten. Ein direkter Sichtkontakt besteht nicht.



Abb. 7 Denkmaldaten mit Plangebiet in rot, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.11.2024

3.9 Wasser

3.9.1 Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Infolgedessen kann das Vorhaben durch den hohen Wasserabfluss beeinträchtigt werden. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier insbesondere durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

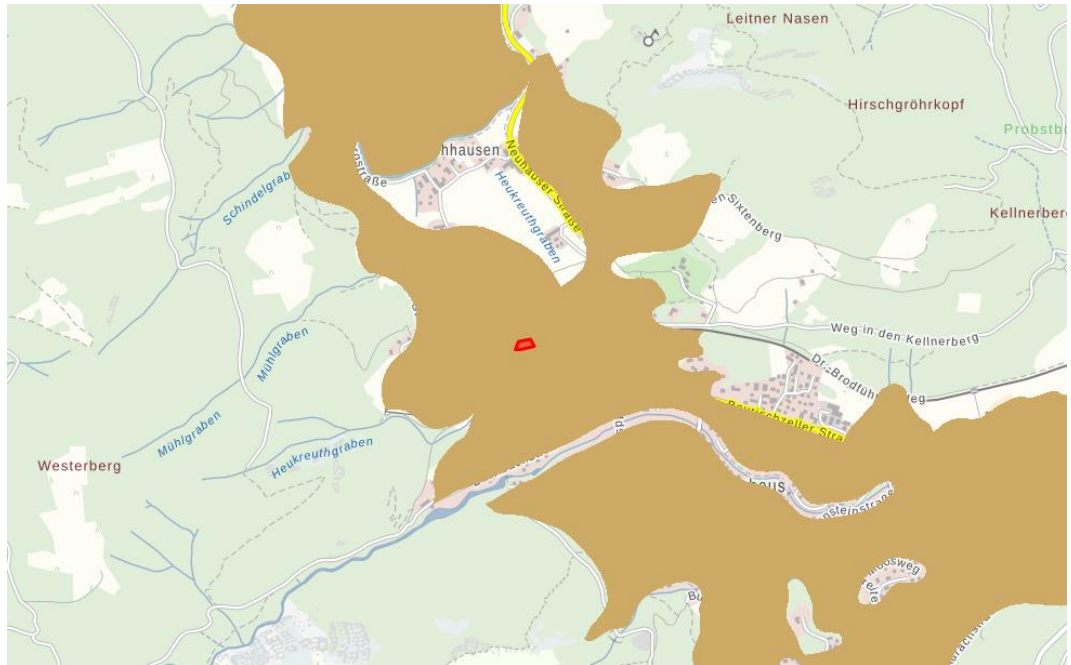


Abb. 8 Darstellung des wassersensiblen Bereiches mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab; Quelle BayernAtlas, 26.02.2024.

3.9.2 Hochwasserschutz/ Starkregen

Aufgrund der topografischen Lage ist das Plangebiet in keinem festgesetzten oder aus bisherigen Ereignissen bekannten Überschwemmungsgebiet gelegen.

In § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist geregelt, dass Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Starkregenereignisse können grundsätzlich an jedem Ort auftreten. Dies sind Niederschlagsereignisse, die lokal und kleinräumig auftreten und in kurzer Zeit sehr große Niederschlagsmengen verursachen. Häufig entstehen diese Ereignisse durch Konvektion: Dabei führen Temperaturunterschiede zu starken Aufwärtsbewegungen von feuchtwarmen Luftmassen und damit zur Bildung von ergiebigen Regenwolken, die plötzlich und intensiv abregnen können. Belastbare meteorologische Vorhersagen von Ort und Intensität dieser Ereignisse sind nur kurz vor dem Auftreten möglich. Durch Starkregenereignisse können Sturzfluten ausgelöst werden, auch auf Flächen der topografischen Lage ein solches Ereignis nicht erwarten lassen.

Sturzfluten sind besonders plötzlich und unerwartet auftretende Hochwasserereignisse, die sich durch ihre extreme Wucht von anderen Hochwasserereignissen unterscheiden. Ausgelöst werden sie von außergewöhnlichen Starkregenereignissen, die starken Oberflächenabfluss, schnell ansteigende Wasserstände und kräftige Abflusswellen bilden. Wo Sturzfluten auftreten, verursachen sie häufig katastrophale Schäden und stellen eine sehr große Gefahr für Leib und Leben dar. Sie reißen sogar sehr schwere Objekte mit sich und können selbst Schäden an massiven Bauwerken anrichten. (Quelle: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/index.htm)

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (LfU Bayern) stellt ebenfalls keine Gefährdungslage dar. Aufgrund der steilen Lage (ca. 2 m) muss dennoch bei bauli-

chen Veränderungen der Topografie daher darauf geachtet werden, dass kein Abfluss in das Plangebiet geleitet wird aber auch, dass auf den höher liegenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen kein Aufstau von Überflächenwasser erstmalig ausgelöst wird.

Trotz einer geringen Gefährdung ist es empfehlenswert, bautechnische Sicherungsmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Es wird auf das Wasserhaushaltsgesetz - WHG), dort § 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten verwiesen, dort heißt es in Abs. 2: „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Fachliche Hinweise gibt die Hochwasserschutzfibel: (https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf). Dort sind Empfehlungen unter Anderem zum Objektschutz gesammelt.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird wie der Ursprungsbebauungsplan auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese als nicht gebietstypisch erachtet werden und die Gemeinde an anderer Stelle Flächen hierfür bereithält.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für eine flächensparende Bauweise und zur Einbindung ans den bestehenden Ortsrand wird eine zulässige Grundfläche für die Hauptbaukörper festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für die bestehenden Grundstücke liegt zwischen 145 m² und 180 m². Um darüber hinaus eine gewisse Flexibilität für die Bauherren zu erreichen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 m² für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen zugelassen. Die zulässige Grundfläche kann darüber hinaus für die in § 19 Abs. 4 Nr.1-3 BauNVO genannten Anlagen für die Grundstücke mit den Flurnummern 1399/37 und 1399/40 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,40 überschritten werden. Für das Grundstück mit der Flurnummer 1399/38 ist aufgrund der Mittellage und der Zulässigkeit als Doppelhaus eine Überschreitung bis zu einem Wert von 0,5 zulässig.

Zur Einbindung der Bebauung an den südlich gelegenen Ortszusammenhang wird die dort zulässige Wandhöhe von 6,5 m ebenfalls für das Plangebiet übernommen. Die Wandhöhe wird gemessen ab dem festgelegten Höhenbezugspunkt bis zum Traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und stellt so die Einbindung der Bebauung in die Topografie sicher. Ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wird die Zahl der zulässigen Vollgeschoße, welche mit 2 festgesetzt wird. Dies dient gerade in hängigem Gelände dem städtebaulichen Einfügen in die Umgebung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die gegenständliche Planung regelt über die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen die Situierung der Gebäude im Plangebiet und stellt somit in Verbindung mit einer festgesetzten Firstrichtung die städtebauliche Abrundung des Siedlungszusammenhangs her. Die Baugrenzen können um eine größere Flexibilität zu erreichen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3 m und bis zu einer Fläche von 15 m² überschritten werden.

Die gegenständliche Planung verfolgt grundsätzlich das Ziel, Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und somit eine angemessene Ausnutzung und Dichte für Ort und Stelle zu schaffen, wird für die Grundstücke mit den Flurnummern 1399/37 und 1399/38 eine Bebauung als Doppelhaus festgesetzt. Pro Doppelhaushälfte sind 2 Wohneinheiten zulässig, so dass auch Einliegerwohnungen entstehen können. Aufgrund der Grundstücksgröße und des Querschnitts ist auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1399/40 ein Einzelhaus (2 zulässige Wohneinheiten) zulässig.

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Marktgemeinde Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Flächen sind bewusst etwas großzügiger festgesetzt worden um eine Flexibilität je nach Bauungskonzept zu erreichen. Offene Stellplätze wie auch Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die festgesetzte Gesamtgrundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 bildet hier den oberen Rahmen.

4.5 Bauliche Gestaltung

Im gesamten Gebiet sind wie ebenfalls in der Ortsgestaltungssatzung verankert ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 20-26° und lehnt sich somit an die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans an. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sind aus Gründen des Ortsbilds unzulässig und sichern eine ruhige, städtebaulich ortsangepasste Dachlandschaft. Im Übrigen gilt die Ortsgestaltungssatzung der Marktgemeinde Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.6 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bodenschneid- /Wendelsteinstraße bzw über die Weindl-Lenz-Straße. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten derer sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m nicht gegeben.

4.6.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Im nordsüdlichen Eck des Grundstücks befindet sich ein Schacht des Abwasserkanals, welcher im Umkreis von 2 m nicht überbaut werden darf. Zudem sind alle drei Grundstücke an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) von Norden kommend an den dort liegenden öffentlichen Kanal anzuschließen.

4.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerken ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln

zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

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

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die festgesetzten Grünstrukturen übernehmen ökologische und klimatische Funktionen und sorgen dafür, dass sich die geplante Bebauung gut in die umgebende Landschaft einfügt.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Auf eine Festsetzung von Bäumen wird aufgrund einer möglicher Beschattung der nördlichen angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen verzichtet. Dieser Streifen dient einerseits einer angemessenen Ortsrandeingrünung des Gebiets und leistet andererseits einen Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität. Durch die Festsetzung von zertifiziert gebietseigenem (autochthonem) Pflanzgut kann im Übergangsbereich zur freien Landschaft sichergestellt werden, dass sich Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für die heimische Fauna entwickeln. Es besteht mittelbarer Anschluss an vorhandene Gehölze im Südosten des Plangebietes, so dass ein Biotopverbund gewährleistet ist.

Um darüber hinaus die Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen ist pro Grundstück ein heimischer Laubbaum mind. 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Neben gestalterischen Funktionen weisen Bäume wichtige kleinklimatische Funktionen auf. Durch die große Oberfläche des Laubs verdunstet viel Wasser, welches sich kühlend auf die Umgebung auswirkt. Zudem können sich bebaute und versiegelte Flächen weniger aufheizen, wenn diese durch Bäume beschattet werden.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen und werden ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellt. Dies trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und ist daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten (s. B. Umweltbericht).

4.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Durch die Planung des Allgemeinen Wohngebiets ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft der mit einem Ausgleichsbedarf von 2.460 Wertpunkten kompensiert werden muss.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie das Maßnahmenkonzept werden im Umweltbericht (Kapitel 6.2) genau erläutert. Es wird an dieser Stelle darauf verwiesen.

4.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Von einem Vorkommen geschützter Arten kann daher derzeit nicht ausgegangen werden. Ebenfalls befindet sich im Plangebiet keinerlei Bewuchs oder Bäume, die geschützte Arten beherbergen könnten.

Negative Auswirkungen auf geschützte Arten sind daher durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Hinzu kommt, dass die Pflanzgebote neben ihrer gestalterischen Bedeutung die Funktion haben, die bestehenden Lebensraumqualitäten im räumlichen Zusammenhang und über die Dauer von Baumaßnahmen hinaus zu verbessern.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch die Tötung von Individuen geschützter Tierarten während der Brut und Aufzucht lassen sich durch eine Beschränkung der Rodungen auf die Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar lösen.

4.7.4 *Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung*

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

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

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen (Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung am 08.02.2024).

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

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

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt.

Der gesamte Untersuchungsraum mit einer Fläche von 2877 m² kann dem Biotop- und Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ mit 3 Wertpunkten zugeordnet werden.

Eine Korrektur der Einstufung kann verbal argumentativ vorgenommen werden, wenn die anderen Schutzgüter in ihrer Bedeutung maßgeblich abweichen. Gleiches gilt, wenn die erfassten Biotop- und Nutzungstypen weitreichendere Bedeutung haben, als sich allein durch Fokussierung auf den Untersuchungsraum abbilden lässt, z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder für Austauschbeziehungen zwischen Habitaten.

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

Der im Untersuchungsraum erfasste Biotop- und Nutzungstyp mit seinen zugehörigen Wertpunkten und Flächengröße sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in den Spalten eins bis drei gelistet.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung leitet sich die Schwere der Beeinträchtigungen (Beeinträchtigungsfaktor) ab aus dem Maß der baulichen Nutzung, welches sich überschlägig in der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. dem Verhältnis zwischen festgesetzter Grundfläche und Größe des Baugrundstückes ausdrückt. Für das Plangebiet wird gemäß Leitfaden eine Mindest-Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die ermittelte Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ist in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in der Spalte vier gelistet.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

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

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden festgesetzt/dargestellt:

- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und Erhalt von bestehenden Grünstrukturen sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin

Aufgrund oben genannter Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs kann ein Planungsfaktor von bis zu 5 % berücksichtigt werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Wertpunkte BNT x Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor – Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

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

Schritt 1				Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Bedeutung	Schutzgüter, Biotop-, Nutzungstypen	Wertpunkte	Eingriffsfläche m²	Eingriffs-schwere	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung Biotopwert zw. 1 und 5		3	2877 m²	0,3 GRZ	5 %	2.460

Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten von **2.460**.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

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

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Entwicklung durch Überplanung eines bereits erschlossenen Gebietes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Zughaltestelle
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

4.9 Altlasten, Bodenschutz

Der Marktgemeinde Schliersee liegen keine Hinweise oder Kenntnisse über Altlasten oder Bodenveränderungen im Plangebiet vor. Sollten dennoch Altlastenverdachtsflächen oder auffällige Veränderungen des Bodens zu Tage treten, besteht gem. Art. 1 BayBodSchG Mitteilungspflicht an das Landratsamt.

4.10 Flächenbilanz

Hier wird auf den Umweltbericht (Kapitel 1.1) verwiesen.

5. Alternativen

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



Schliersee, den

05.03.2026

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer