

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

Ritz

QS: goe

Aktenzeichen

SLS 2-28

Plandatum

18.11.2025

23.09.2025 (Entwurf)

18.02.2025 (Vorentwurf)



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Einleitung.....	4
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).....	9
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	9
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)	10
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	10
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	10
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	10
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	11
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	11
4.1	Schutzgut Boden	11
4.2	Schutzgut Fläche	14
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	18
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)	21
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
4.9	Wechselwirkungen.....	23
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	23
6.1	Vermeidung und Minimierung	23
6.2	Ausgleich	24
7.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	29
8.	Quellenverzeichnis	31

1. Zusammenfassung

Am 20.06.2024 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Markt Schliersee den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Stolzenbergstraße-Ost“ gefasst.

Anlass der Planung ist die Nachfrage des 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. Die Marktgemeinde hat sich die Planung zu eigen gemacht, da sie dem gemeindlichen Ziel der Wohnraumbeschaffung entspricht.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.900 m², die sich ausschließlich aus einer Fläche für die Landwirtschaft in Form von Grünlandnutzung zusammensetzt. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umwelt Risiken beschrieben.

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

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

Durch die Bebauungsplanänderung wird landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) für eine Überbauung und Versiegelung vorgesehen. Aus dieser Inanspruchnahme ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden und Fläche. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Projektgebiets ist für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft eine geringe Erheblichkeit vorherzusagen. Aufgrund der Veränderung des Ortsrands und der Schmälerung des Grünlandanteils ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch und Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Für die Schutzgüter Arten, Biotope und biologische Vielfalt sowie Kultur- und Sachgüter werden keine erheblichen 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 Marktgemeinde 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 angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Somit kommt die Marktgemeinde 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 Marktgemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Am 20.06.2024 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Markt Schliersee den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Stolzenbergstraße-Ost“ gefasst.

Anlass der Planung ist die Nachfrage des 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.

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 umfasst eine Fläche von 2.877 m².

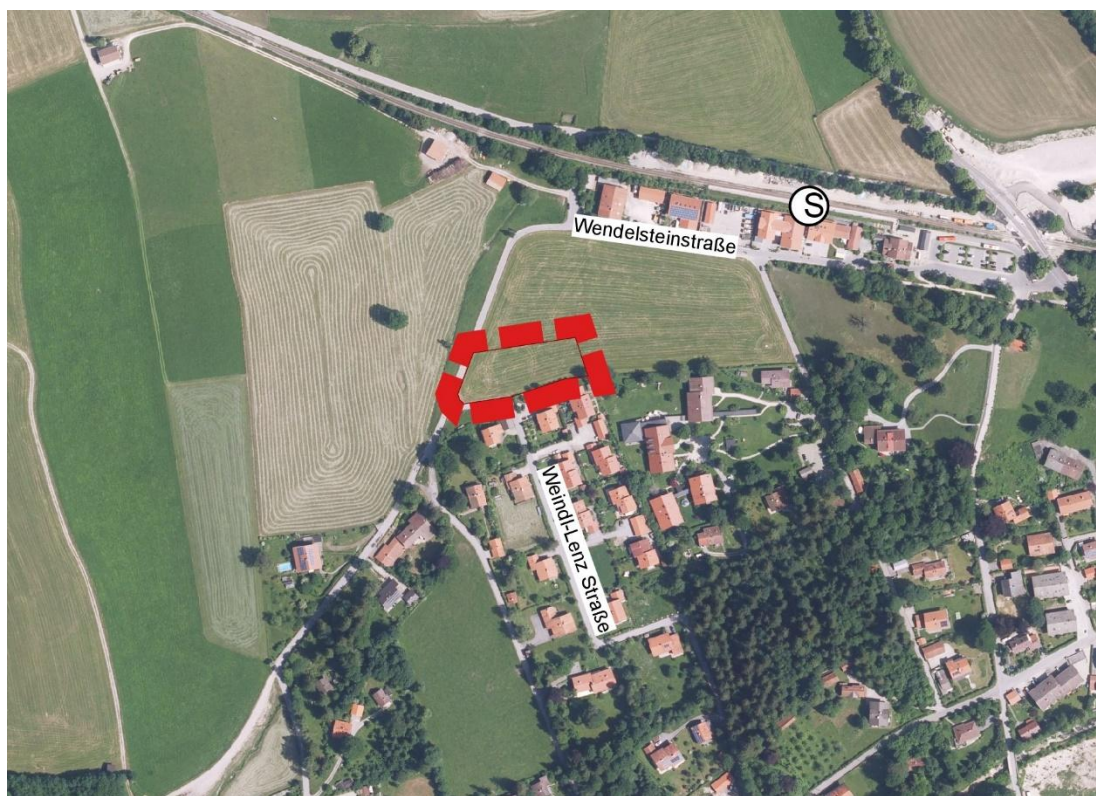


Abb.1: Darstellung des Änderung Bereichs (rot) © Hintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m ² / ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet/Gewerbegebiet	2.330	81
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	383	13
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit/ der Versorgungsträger/ der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Fläche	164	6
Ausgleichsfläche	-	-
Geltungsbereich (inkl. Ausgleichsfläche)	2.877	100

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, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	☐	Begründung: 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	☐	Begründung: 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 Landkreises Miesbach
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Fläche“

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, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Klimaschutz	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Anpassung an den Klimawandel	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Regionaler Grünzug	☐	Begründung: nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	☐	Begründung: nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Immissionsschutz	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Altlasten	☐	Begründung: nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald-funktionsplanung	☐	Begründung: nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	☐	Begründung: nicht vorhanden

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, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Landschaftsschutzgebiet	☒	Berücksichtigung: Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ (LSG-00609.01). Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Die Marktgemeinde 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 im besonderen Fall vom Landratsamt zugelassen werden. Für eine Ausnahme des gegenständlichen Geltungsbereichs sprechen die Kleinflächigkeit des Vorhabens (0,29 ha im Vergleich zu dem 1627 ha großen LSG) auf einem Grundstück, das zur südlichen Seite an bereits bebaute Flächen angrenzt sowie die Lage am äußeren Rand des Landschaftsschutzgebiets. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet für die Flächen im Geltungsbereich wird im Laufe des Verfahrens beantragt. Es wird um Stellungnahme des Landratsamt gebeten, ob eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG für das Genehmigungsverfahren in Aussicht gestellt werden kann.
geschützter Landschaftsbestandteil	☐	Begründung: nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotop	☐	Begründung: nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotop	☐	Begründung: nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Artenschutzkartierung	☐	Begründung: keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung
Ökoflächenkataster	☐	Begründung: nicht vorhanden

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, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	☐	Begründung: Es befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Die nächsten Denkmäler sind das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofs Fischhausen-Neuhaus (Baudenkmal, D-1-82-131-105) und ein Landhaus (D-1-82-131-59). Eine Beeinträchtigung der Denkmäler ist weder visuell noch räumlich gegeben. Daher ist der Belang voraussichtlich nicht betroffen.

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	☒	Anthropogen geprägter unversiegelter Boden, Erhöhung des Versiegelungsgrades
Fläche	☒	Lage im Außenbereich, Zulässigkeitsnorm nach § 35 BauGB, Erhöhter Flächenverbrauch
Wasser	☒	Plangebiet berührt wassersensiblen Bereich, Starker Oberflächenabfluss in der näheren Umgebung
Luft und Klima	☒	Grünland als klimatisch wirksames Element
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	☒	Lage in Landschaftsschutzgebiet, Grünland als potentiell Habitat, angrenzender Baumbestand
Orts- und Landschaftsbild	☒	Freifläche am Ortsrand, Innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets
Mensch	☒	Lage an Bahnstrecke und Landwirtschaft
Kultur- und Sachgüter	☐	Voraussichtlich keine Auswirkungen auf 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 Schutzgüter 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.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die

durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

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 Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen.

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

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 verschiedenen 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 sieht keine Schaffung einer rechtlichen Grundlage für einen solchen Betrieb vor. Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle ist daher nicht gegeben.

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. Die Vorbelastung durch das Wohngebiet hält sich stark in Grenzen. Auch die Neubelastung durch das Vorhaben ist in sehr geringem Umfang. Eine Kumulierung der Umweltauswirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

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

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter 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:

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens werden vorwiegend innerhalb des Geltungsbereichs untersucht, da dieser weitestgehend homogen ist. Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung werden, falls offensichtlich, beschrieben und ebenfalls bewertet. Einwirkungen durch Faktoren außerhalb des Geltungsbereichs werden ebenfalls berücksichtigt.

Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter 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. Umweltauswirkungen die bereits im Verfahren zur FNP Änderung festgestellt werden konnten, werden teilweise in die gegenständliche Untersuchung übernommen.

4.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, 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.

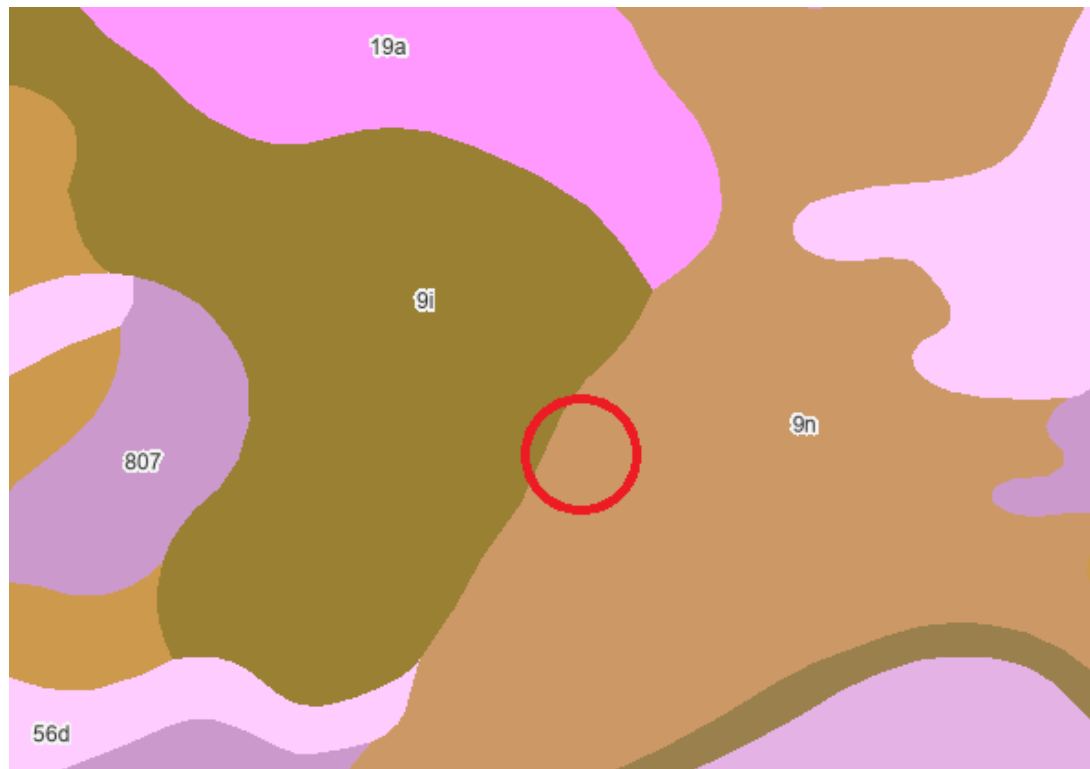


Abb. 2 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand vom 04.02.2025

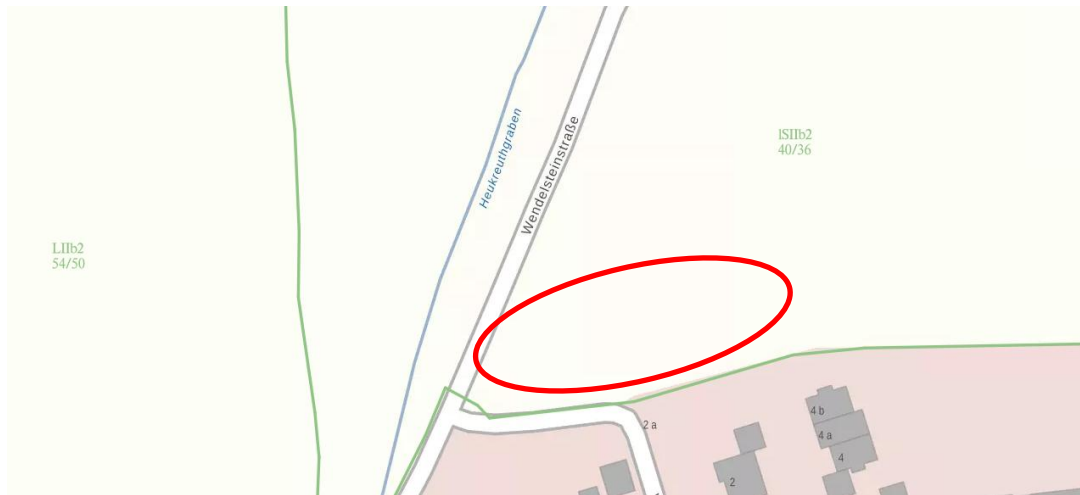


Abb. 3 Ausschnitt Bodenschätzungs-Übersichtskarte; Quelle ©: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert, Copernicus Sentinel-2 der Europäischen Union, Datenbezug 2018, verarbeitet durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Stand vom 04.02.2025

Gemäß Bodenschätzungskarte 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.

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.

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

Insgesamt kann von einer **mittleren Bedeutung** für das Schutzgut Boden ausgegangen werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Da ein Allgemeines Wohngebiet geplant wird, ist von keinen erhöhten Risiken durch Eintrag bodenverändernder und grundwasserverunreinigender Stoffe auszugehen.

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

Die 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 davon abgegrenzt wird.

Bewertung:

Die Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich erfolgt nicht nach Maßgabe des flächensparenden Bauens (Doppel- oder Mehrfamilienhausbebauung). Da es sich jedoch hinsichtlich der Flächengröße (ca. 0,3 ha) um einen kleinteiligen Bereich handelt ist dieser von eher **geringer Bedeutung** für das Schutzgut.

Es ist außerdem bereits 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 die neu ausgewiesenen Wohngebiete entsteht eine blockartige 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 und die Ziele zur Minderung des Flächenverbrauches verfehlt. Demnach sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Auf der anderen Seite wird die vorhandene Infrastruktur teilweise besser ausgenutzt.

Minimierungsmaßnahmen in Form von Eingrünungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vorgesehen.

Durch das Vorhaben ergeben sich 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 Grundwasserangebot, 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: 04.02.2025

Südlich des Änderungsbereiches liegt der Dürnbach, in dessen näherer Umgebung es zu Überschwemmungsgefahr kommen kann.

Direkt im Westen der Fläche liegt der Heukreuthgraben, der als Zufluss des Schliersees gilt. Hier kann es bei Starkniederschlag zu Wildbachereignissen kommen. Laut Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist im Bereich des Grabens mit starkem Abfluss zu rechnen der bei entsprechend starkem Niederschlag auch übertreten 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 liegt nicht im Überschwemmungsbereich des Dürnbachs, weshalb es von keiner Bedeutung für den Hochwasserschutz ist.

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.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Aufgrund der räumlichen Distanz zum Dürnbach sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Es kann durch die erhöhte Versiegelung auch zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser kommen, der zu einem erhöhten Oberflächenabfluss auf benachbarten Flächen führen kann. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist jedoch nicht von einer wesentlichen Verschärfung der Lage z.B. für den Abfluss des Heukreuthgrabens auszugehen.

In der Begründung zum Bebauungsplan sollten Hinweise über die Lage innerhalb des wassersensiblen Gebiets getätigt werden 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 Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich ausschließlich landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Die Planungshinweiskarte des Landesamtes für Umwelt trifft folgende Aussagen für das Gebiet.

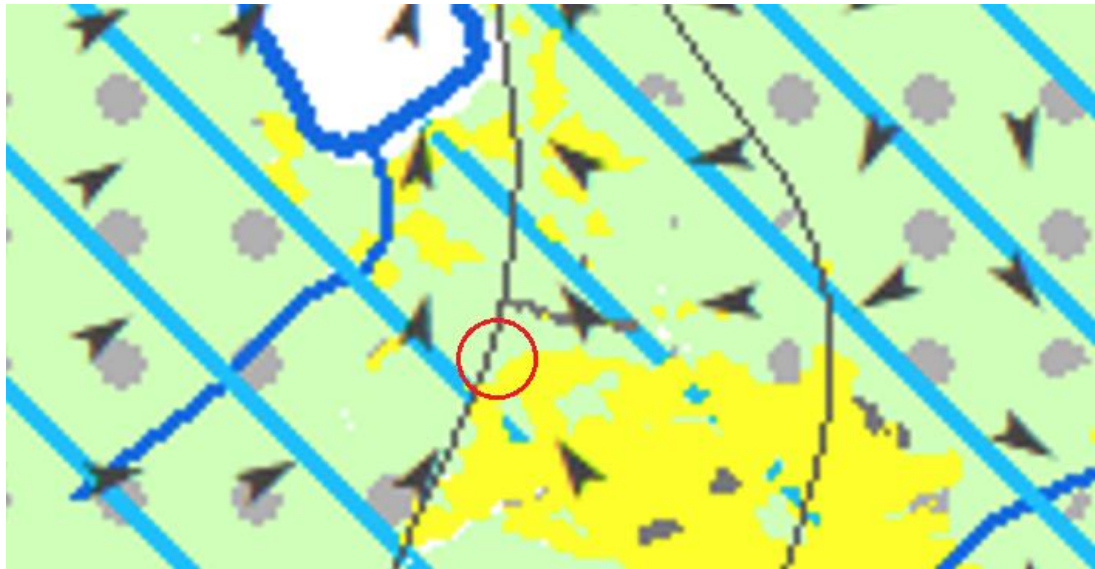


Abb. 5 Ausschnitt Planungshinweiskarte mit Markierung des Plangebiets (rot) (ohne Maßstab); © Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG 2018 (Daten verändert)

Hieraus lässt sich ableiten, dass die umliegende Bebauung der geringsten Belastungsstufe (1) (gelbe Fläche) zuzuordnen ist und damit auch unter der Annahme eines starken Klimawandels eine günstige oder sehr günstige humanbioklimatische Situation aufweist. Auffällig ist, dass der Bereich in einer Fläche mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem (blaue Schraffur) liegt und ein Vorwärtstrajektor (graue Linie) in Richtung Norden beinhaltet. Ansonsten lassen sich keine Kaltluftprozessgeschehen feststellen.

Bewertung:

Landwirtschaftliche Flächen und darunter insbesondere Ackerland und Grünland, weisen eine hohe Kaltluftproduktivität auf. Dies ergibt sich aus dem hohen Potenzial der nächtlichen Abkühlung, da es wenig Hindernisse wie Gebäude oder dichte Vegetation gibt, die die Wärmeabstrahlung behindern. Die Hindernisarmut wirkt sich nicht nur auf die Abstrahlung aus, sondern auch auf den horizontalen Lufttransport. Der Abfluss der Kaltluft kann so in der Regel begünstigt in angrenzende Gebiete mit höherer Hitzebelastung transportiert werden, was insbesondere in Randbereichen von Siedlungen von Bedeutung sein kann. Die Bodenbeschaffenheit spielt eine weitere wichtige Rolle. Die Struktur des Bodens auf Ackerland, insbesondere, wenn er frisch gepflügt oder bearbeitet wurde, fördert die Kaltluftproduktion, da ein höheres Porenvolumen im Boden die Wärmeleitfähigkeit reduziert und eine stärkere Abkühlung ermöglicht.

Die angrenzenden Flächen der Belastungsstufe 1 sind nicht zwangsläufig auf eine Zufuhr von Kaltluft angewiesen.

Hinsichtlich des Klimaschutzes ist der Erhalt von Grünland von mittlerer Bedeutung, da es als Senke für Treibhausgase wie CO₂ und N₂O fungiert.

Der Standort ist hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel von keiner besonderen Bedeutung. Er ist keinen offensichtlichen Risiken wie Hitzeinselbildung, Überschwemmungsgefahr oder Sturmrisiken ausgesetzt. Lediglich der Oberflächenabfluss des angrenzenden Heukreuthgrabens sollte berücksichtigt werden.

Insgesamt ist der Geltungsbereich von **geringer Bedeutung** für das Schutzgut Klima/Luft und Klimaschutz/-anpassung.

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 sehr **geringen Auswirkungen** auf das Geländeklima und das Schutzgut im generellen zu rechnen.

Den Gefahren des starken Oberflächenabflusses durch den Heukreuthgraben kann durch Maßnahmen einer hochwasserangepassten Bauweise begegnet werden.

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.

Die in den folgenden Sätzen formulierten Schutzzwecke bzw. die darin genannten Vegetationselemente 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 direkter Umgebung.

Gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 04.02.2025 befindet sich nördlich der Bahntrasse an der Fischhauser Straße ein ASK Gewässer mit Amphibien Nachweisen von 1986.

Das Arten und Biotopschutzprogramm trifft keine nennenswerten Aussagen für den Geltungsbereich.

Bewertung:

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

Aufgrund der bestehenden Lebensraumausstattung und der Siedlungsnähe ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Insgesamt ist der Geltungsbereich von **geringer Bedeutung** für das Schutzgut.

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 Grün-

land als gering einzustufen. Auch die baubedingten Auswirkungen wie visuelle, akustische und olfaktorische Störreize sind untergeordnet zu sehen, da sie lediglich temporär vorkommen.

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. Da sich keine Vegetationselemente gemäß dem Schutzzweck des LSGs im Plangebiet befinden ist in dieser Hinsicht auch keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Für das ASK Gewässer werden aufgrund der räumlichen Distanz und topographischen Unterschiede sowie der Beschaffenheit des Vorhabens keine negativen Auswirkungen erwartet.

Das östlich angrenzende Gehölz befindet sich auf privaten Grundstücksflächen. Lediglich kleinere Kronenteile ragen in den Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen ausgelöst werden.

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.

Das Plangebiet liegt wie bereits beschrieben im Landschaftsschutzgebiets „Schliersee und Umgebung“. Nach § 26 BNatSchG sind unter anderem alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

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 Landschaftsschutzgebietes. Der Gebietscharakter der Landschaft wird hier unter anderem beschrieben als überwiegend bewaldete Hanglagen mit eingelagerten Grünlandanteilen. Diese Charakterisierung trifft auf das Plangebiet weitestgehend zu.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze markiert den Ortsrand der bestehenden Wohnbebauung des Ortsteils Neuhaus.

Bewertung:

Die Südgrenze des Änderungsbereiches stellt aktuell den klar definierten Wohngebietsrand 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.

Insgesamt ist der Bereich der Änderung von **mittlerer Bedeutung** für das Landschaftsbild.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Durch die Änderung wird eine Überformung des bestehenden Ortsrandes vorgesehen. Es gehen dabei ca. 2.800 m² Grünland verloren. Dies wirkt sich prinzipiell negativ auf die den Gebietscharakter prägende Nutzung aus. Es handelt sich jedoch um eine vergleichsweise überschaubare Neuprägung, wenn man berücksichtigt, dass ca. 15.600 m² des ursprünglichen Grünlands erhalten bleiben.

Der Gebietscharakter des Landschaftsschutzgebietes wird voraussichtlich nicht verändert. Dies liegt zum einen daran, dass das Plangebiet mit ca. 0,29 ha im Vergleich zur Gesamtgröße des LSGs mit ca. 1628 ha nur einen sehr geringen Prozentsatz ausmacht. Zum anderen liegt es am äußersten Rand des LSGs in direktem Anschluss an bestehende Wohnbebauung, weshalb sich die Änderung maßvoll in den Gebietscharakter einfügt. Außerdem treffen die Aussagen, die in der Untergliederung a) bis c) des § 3 Abs. (1) beschrieben werden nur sehr eingeschränkt auf das Plangebiet zu. Bedeutsame Biotope und Landschaftselemente die unter „a) Natur“ beschrieben werden sind nicht innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Landschaftliche Besonderheiten die unter „b) Landschaft“ geschildert werden sind ebenfalls kaum auf das Plangebiet zu übertragen. Zur besonderen Bedeutung des Gebiets für die Erholung werden unter „c) Erholung“ Ausstattungselemente beschrieben, die sich so nicht im Plangebiet wiederfinden. Lediglich die angrenzende Wendelsteinstraße, die in die

Bodenschneidstraße übergeht, ist Teil des bedeutsamen Wander- und Radwegenetzes. Gründe zur Annahme einer Beeinträchtigung des Wegenetzes durch das Vorhaben liegen jedoch nicht vor.

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.

Teil der in den folgenden Sätzen der Verordnung formulierten Schutzzwecke bzw. der darin genannten landschaftsbildprägenden Elemente des Plangebiets ist auch der Erhalt der alten Siedlungsformen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird unter anderem durch den Ortsrand der Siedlung Neuhaus definiert. Durch das geplante Wohngebiet wird der bisher definierte Ortsrand neu geprägt und geringfügig nach Norden ausgeweitet. Jedoch ist auch hier die Größe der Änderung zu berücksichtigen, die sich zum einen im Verhältnis zur Größe des LSGs stark unterordnet. Außerdem ist die Lage des Vorhabens am äußeren Rand des LSGs zu berücksichtigen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzzwecks kann daher nicht ausgegangen werden.

Die weiteren unter § 3 Abs. (2) aufgeführten Schutzzwecke sind nach planerischer Beurteilung nicht betroffen, da sie entweder nicht im Geltungsbereich des Vorhabens enthalten sind oder durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen darauf erwartet werden.

Von der Naturschutzbehörde ist zu beurteilen, ob eine Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt werden kann.

Insgesamt ist deshalb mit **geringen** 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 Wanderrouen im Mangfallgebirge dient.

Immissionsschutz

Südlich des Plangebiets befindet sich eine Bahnstrecke und der Bahnhof Fischhausen-Neuhaus mit sowohl Auto- als auch Fußgängerüberweg in näherer Umgebung (>500m). Zusammen mit der umgebenden Landwirtschaft stellen sie die wesentlichen Emittenten im näheren Umfeld dar.

Im Süden ist grenzt bereits ein Allgemeines Wohngebiet an.

Bewertung:

Erholung

Der Zuweg zum Wandergebiet ist für Touristen bereits Teil des „Wandererlebnisses“ und trägt zum Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft bei. 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

Das Grünland besitzt keine Bedeutung hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Insgesamt wird die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Mensch als **gering** bewertet.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Erholung

Die westlich verlaufende Wendelsteinstraße bleibt unverändert, weshalb sich keine Auswirkungen auf die Zuwegung des Wandergebiets ergeben. Durch eine Überplanung des Grünlands und der damit einhergehenden Schmälerung der Kulturlandschaft ist eine gewisse Beeinträchtigung der Erlebnisfunktion der Landschaft gegeben, jedoch im Größenverhältnis stark untergeordnet. Deshalb wird hier keine negative Auswirkung auf das Schutzgut erwartet.

Immissionsschutz

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist mit dem Bestandswohngebiet immissionschutzrechtlich verträglich.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebiets zum bereits bestehenden Wohngebiet ist auch die sporadische Überschreitung der Emissionen durch Zugverkehr und Landwirtschaft für die geplante Wohnbebauung voraussichtlich unbedenklich und zu tolerieren. Die Lärmbelastung durch den Zugverkehr ist zeitweise auch während der Nachtstunden möglich.

Das geplante Wohngebiet generiert einen erhöhten Individualverkehr. Die Belastungen durch verkehrsbedingte Abgase im Plangebiet werden hierdurch geringfügig erhöht. Die Luftqualität insgesamt verschlechtert sich aufgrund der günstigen Lage nicht erheblich. Baubedingte Auswirkungen, wie Staub- oder Lärmemissionen, sind untergeordnet, da sie nur temporär auftreten.

Insgesamt sind die **Auswirkungen** auf das Schutzgut 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.

Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Daher kommt dem Gebiet **keine Bedeutung** zu und es werden **keine Auswirkungen** erwartet.

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 der Flächennutzung, 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 Orts-/ 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 voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland genutzt.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie
- Unzulässigkeit von nicht-versickerungsfähigen Belägen für Zufahren, nicht überdachten Stellplätzen, Fußwegen und Abstellflächen
- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit naturschutzfachlichen Spezifikationen (Mindestqualität, Herkunft...)

- Festsetzung zu Neupflanzung von heimischen Laub-Gehölzen mit Mindestpflanzqualität
- Festsetzung zur Sicherung der Neupflanzungen (Ausfallprävention)
- Festsetzung zur Sockelfreiheit bei Einfriedungen

6.2 Ausgleich

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 Schutzgü-

ter 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:

- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Verbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit dem Außenbereich
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und Erhalt von bestehenden Grünstrukturen sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

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 m ²		Eingriffs-schwere	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung Biotopwert zw. 1 und 5	3	2877 m ²		0,3 GRZ	5 %	2.460

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

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch:

- eine Beanspruchung von weniger als 3 ha land- oder forstwirtschaftlich genutzter Fläche
- eine Verwendung von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit unterdurchschnittlich ertragreichem Boden im landkreisweiten Vergleich (Acker- und Grünlandzahl) (Grünlandzahl 12 - LK Durchschnitt 40)
- Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung

Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein.

Hierzu ist zunächst der Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche zu ermitteln mittels einer flächenscharfen Erfassung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen.

Die gesamte Ausgleichsfläche die auf Flurnummer 1325 Gemarkung Schliersee liegt, kann dem Biotop- und Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ mit 3 Wertpunkten zugeordnet werden.

Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste. Auf der Ausgleichsfläche ist folgender Biotop- und Nutzungstyp geplant: G211 „Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“.

Das Maßnahmenkonzept umfasst im wesentlichen folgende Schritte:

1. Nutzungsextensivierung und Aushagerung

Düngeverzicht:

- Komplette Einstellung mineralischer und organischer Düngung zur Reduzierung der Nährstoffverfügbarkeit

Anpassung Mahdregime zur Aushagerung:

- Erste fünf Jahre 4-maliger Schnitt pro Jahr mit Mahdgutabfuhr
- Ab dem sechsten Jahr Reduzierung der Schnitthäufigkeit von 4 auf 1-2 Mahden pro Jahr
- Erster Schnitt erst nach der Hauptblüte der Gräser (Mitte Juni bis Juli), zweiter Schnitt im September
- Mahdgutabfuhr zur weiteren Nährstoffreduktion

2. Bodenbearbeitung und Saatgutetablierung

Umbruch und oberflächliche Bearbeitung:

- Bei stark degradierten Flächen: Pflügen und Rückverfestigung des Saatbetts
- Bei erhaltener Grasnarbe: Fräsen oder Striegeln, um 50-70% Offenbodenanteil zu schaffen

Einsatz von regionalem Saatgut:

- Verwendung von zertifiziertem regionalem Saatgut
- Alternativ Mähgutübertrag von artenreichen Spenderflächen

3. Strukturanreicherung und Abgrenzung

Randstreifenmanagement:

- Anlage ungemähter Säume oder streifenförmiger Brachbereiche zur Förderung von Insekten und Kleinsäugetern sowie einer klaren Abgrenzung zur angrenzenden intensiv genutzten Fläche

4. Langfristiges Monitoring

Vegetationskontrollen:

- Dokumentation des Umwandlungserfolgs alle 2-3 Jahre zur Feststellung der Umsetzung der Maßnahmen

Nachjustierung:

- Bei Bedarf zusätzliche Mahdgutübertragungen oder Nachsaat

Um eine insektenfreundliche Bewirtschaftung zu gewährleisten sollte wird auf folgende Maßnahmen hingewiesen:

- Verwendung schonender Mähtechnik: Ein Messerbalken (Fingerbalken- oder Doppelmessertechnik) ist nachweislich deutlich schonender für Insekten als ein Kreiselmäher. Falls ein Kreiselmäher verwendet werden muss, sollte dieser langsam und mit reduzierter Drehzahl eingesetzt werden. Der Messerbalken ist in jedem Fall vorzuziehen.
- Anpassung der Schnitthöhe: Die Schnitthöhe sollte 8-10 cm nicht unterschreiten. Dies ermöglicht es Insekten, in den unteren Pflanzbereichen Schutz zu finden.
- Saffelmahd durchführen: Das Grünland sollte in Etappen gemäht werden. Etwa ein Viertel der Fläche kann Mitte Juni gemäht werden, während andere Bereiche später gemäht werden. Dies erhält Rückzugsmöglichkeiten für Insekten
- Altgrasstreifen belassen: Bei größeren Flächen sollten 10-20% als ungemähte Altgrasstreifen über den Winter stehen bleiben. Diese dienen als Winterquartier für Insekten und ihre Larven.
- Einsatz von Scheuchen: Vor dem Mähwerk angebrachte Scheuchen können Insekten zur Flucht veranlassen und so Verluste reduzieren

- Mahd von innen nach außen: Diese Technik ermöglicht es Insekten, in die Randbereiche zu flüchten
- Mahdgut entfernen: Das gemähte Material sollte von der Fläche entfernt werden, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden und die Artenvielfalt zu fördern
- Zeitpunkt beachten: Mitte Juni ist ein geeigneter Zeitpunkt für eine erste Mahd, da viele Pflanzen bereits Samen gebildet haben. Bei Bedarf kann der Zeitpunkt leicht nach hinten verschoben werden, um noch mehr Arten die Samenreife zu ermöglichen

Die im Ausgangszustand der Ausgleichsfläche erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sowie die Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten im geplanten Endzustand der Ausgleichsfläche sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs“ in den Spalten eins bis fünf gelistet.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ab. Hiervon abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Für Beeinträchtigungen der Funktionen des Landschaftsbildes ist kein gesonderter Ausgleichsbedarf erforderlich, da die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut minimiert werden, da die Ausgleichsmaßnahmen multifunktional wirken und mit einer Aufwertung des Landschaftsbildes verbunden sind.

Ausgleichsmaßnahmen können in Abhängigkeit vom Ausgangsbiotoptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (Endzustand) in Anspruch nehmen. In Ansatz gebracht werden kann jedoch nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand. Eine längere Entwicklungszeit (Timelag) wird durch einen Abschlag berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist kein Abschlag erforderlich, da das Entwicklungsziel voraussichtlich in 25 Jahren erreicht wird.

Der Ausgleichsumfang berechnet sich wie folgt:

Fläche x ((Prognosezustand – Timelag) – Ausgangszustand) = Ausgleichsumfang

$$X \times ((6 - 0) - 3) = 2.460$$

$$X \times 3 = 2.460$$

$$X = 2.460 / 3$$

$$X = 820$$

**Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 4 bis 5 in der
Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs**

Schritt 4					5	Ergebnis
Ausgangszustand	WP	Ausgleichs- fläche m ²	Endzustand	WP	Time- lag	Ausgleichs- umfang
Intensivgrünland	3	820 Fläche in m ²	Mäßig extensiv ge- nutztes, artenar- mes Grünland	6	-	2.460

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.460 WP kann entsprechend bei einer Entwicklung von 820 m² Intensivgrünland (G11) in mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) erbracht werden. Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff ist somit gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig bzw. gleichwertig. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, 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 Bebauungsplans 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.

Die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets stellt einen klärungsbedürftigen Belang dar zu dem bei Planstand der frühzeitigen Beteiligung noch Kenntnislücken bestehen. Hier wird um Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde gebeten sich zu äußern, ob eine Befreiung von den Verboten der Verordnung anhand der Argumentation unter Kapitel 2.2 und Kapitel 4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild in Aussicht gestellt werden kann.



Markt Schliersee, den 05.03.2026


Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

i.A. [David Ritz]

München, den 18.11.2025

8. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

BayLfD (2024) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 04.02.2025

BayLfU (2024) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 04.02.2025

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, „Naturgefahren“, „Natur“ <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 04.02.2025

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „BayernAtlas-Plus“ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 04.02.2025

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

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

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2024) Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) **Bodenschätzung**

(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: **Abwasserverordnung** (Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer)

BRD: **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

BRD: **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV)

BRD: **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)

BRD: **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

BRD: **Bundeswaldgesetz** (Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft)

BRD: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft**)

BRD: **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm**

BRD: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm**)

BRD: **Verkehrslärmschutzverordnung** (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)

BRD: **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerische Natura 2 000-Verordnung** (BayNat2000V)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Waldgesetz** (BayWaldG)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG)