

**LANDKREIS MIESBACH
MARKT SCHLIERSEE**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.86 „Josefstaler- /Dürnbachstraße“
mit integrierter Grünordnung**

Anlass und Auftrag:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 22.06.2021 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 86 „Josefstaler-/ Dürnbachstraße“ mit integrierter Grünordnung beschlossen.

UMWELTBERICHT

VORENTWURF (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung 22.06.2021) Stand 2.8.2021

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Um den erhöhten Ansprüchen der Planung bezüglich der Betroffenheit von Schutzgütern und Artenschutz nachzukommen und um eine fachgerechte Abwägung zu gewährleisten, wurde zusätzlich dieser Umweltbericht erstellt.

Entwurfsverfasser:

Bebauungsplan

Architekturbüro Krogoll
Gerhard Krogoll Architekt, Dipl. Ing. Univ
Bayrischzeller Strasse 3a
83727 Schliersee
Tel: 08026 7527
architekt@krogoll.de

Grünordnung und Umweltbericht

Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur PartGmbH
Dipl. Ing. Rupert Schelle
Hirsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel.: 08053 518
Fax: 08053 1047
Email: info@schelle-hirsberg.de

Für die Entwurfsverfasser

Ort, den _____

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden.....	4
1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne.....	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Schutzgüter	6
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz.....	6
2.1.2	Schutzgut Fläche.....	7
2.1.3	Schutzgut Boden.....	8
2.1.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	9
2.1.5	Schutzgut Klima / Luft.....	11
2.1.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung.....	11
2.1.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	12
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	13
2.2	Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB).....	14
2.2.1	Abfälle.....	14
2.2.2	Abwasser	14
2.2.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	14
2.2.4	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	14
2.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen.....	14
2.2.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	14
2.2.7	Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima	15
3.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	15
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	17
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
6.	Zusätzliche Angaben	18
6.1	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
6.2	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
6.3	Datengrundlage	18
6.4	Zusammenfassung	19
6.5	Quellenverzeichnis.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hochwasserschutzgebiet (blau schraffiert) und Hochwassergefahrenflächen (dunkelblau = HQ häufig, hellblau = HQ extrem), Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/Hochwasser

.....Seite 9

Abbildung 2: Relevante Bäume im Plangebiet (Quelle: Relevanzprüfung von Biologie Chiemgau, S.

Mühl)Seite 17

Umweltbericht

1. Einleitung

Die Gemeinde verfügt derzeit nur über eigenständige Nahversorger im Hauptort Schliersee, in Neuhaus gibt es keinen Lebensmittelmarkt mehr. Daher gibt es seit Jahren Bestrebungen, in Neuhaus wieder einen Nahversorger zu etablieren.

Auf dem bisher unbebauten Flurstück Nr. 1405/28 zwischen Josefstaler Straße und Dürnbachstraße in Neuhaus (Gemeinde Schliersee) ist geplant, einen Nahversorger und Wohnungen sowie ca. 50 Stellplätze zu errichten.

Der Vorhabensträger, die ADA Planungs- und Bauconsulting GmbH & Co.KG sieht ein Gebäude mit einem UG, EG, zwei OGs und einem DG vor. Es sind im Erdgeschoss ein Einkaufsmarkt sowie in den Obergeschossen 20 Wohnungen geplant. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage sowie Lager- und Abstellräume des Einkaufsmarktes und Kellerabteile der Wohnungen.

Um die Durchführung dieses konkreten Vorhabens sicherzustellen, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Die Vereinbarungen des Durchführungsvertrags verpflichten den Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Zeitspanne.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Von der Umweltprüfung/ Umweltbericht, könnte abgesehen werden. Anhand der hohen Betroffenheit umweltrechtlicher Belange hat sich allerdings die Gemeinde entschieden einen Umweltbericht zur besseren Abwägbarkeit der Belange des Vorhabens erstellen zu lassen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Lage:

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 0,64 ha und befindet sich südlich des Marktentrums von Schliersee im Ortsteil Neuhaus.

Das Plangebiet befindet sich auf Fl.Nr. 1405/28. Im Osten wird das Grundstück durch die Josefstaler Straße und im Norden durch die Dürnbachstraße begrenzt. Im Süden verläuft der Dürnbach, der nur zeitweise Wasser führt. Im Westen schließt ein privates Grundstück mit Wohnhaus und Garten an.

Städtebauliches Konzept:

- Das zur Bebauung mit einem Supermarkt vorgesehene Grundstück definiert an zentraler Stelle („Neuhauser Stachus“) am Eingang zum Josefstal und in Nachbarschaft zum Neuhauser Kurpark.
- Sicherung der baulichen Entwicklung und der Nahversorgung im Ortsteil Neuhaus
- Um die Flächenversiegelung mit einer wirtschaftlichen Nachverdichtung zu vereinbaren soll über dem Supermarkt Wohn- (bzw. Büro-) Nutzung entstehen. Die Höhe soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren (Altersheim und westl. Landhausvilla).
- Anbindung der Geh- und Radwege entlang der Josefstaler Straße und des geplanten Supermarktes an den Kurpark (Neuhauser Stachus).
- Das vorhandene Gelände, angrenzend an den Dürnbach, erfordert eine sensible Einbindung der Gebäude
- Durch die starke Böschung (ca. 2,0 m) in der Mitte des Grundstücks ist es notwendig, das Gebäude besonders zum Dürnbach an das Gelände anzupassen, (Siehe Höhenplan) damit keine zu hohe Gebäudewand nach Süden zum Dürnbach entsteht.
- Vorschlag zur städtebaulichen Ordnung und ortsverträgliche Verdichtung des Planungsgebietes, Maßstäbliche Einfügung der Baukörper in den Landschaftsraum,
- Bauweise und Baugestaltung werden in den textlichen Festsetzungen festgelegt. Ferner gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.
- Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Stellplätze für die Wohnungen (Büros) sollen in einer Tiefgarage ausgeführt werden.

- Durch Verkürzung der Gebäudelänge mit größerem Abstand zum Dürnbach sowie das Absetzen der TG-Zufahrt vom Gelände soll durch Anböschern die Gebäudehöhe des Supermarktes optisch reduziert werden.

Grünordnungskonzept:

- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes mit Sträuchern, standortgerechten Bäumen
- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendigste Maß
- Begrünung unterbauter Flächen und herausragender, fensterloser Bauteile des Erdgeschosses
- Schutz- und Migrationskorridor als Pufferzone im Süden des Plangebietes entlang des Dürnbachgrabens von 8-10 Metern.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit. Die Regelungsinhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

Die Gesamt-GRZ (GR 1 + GR 2 = 3.750 m² gesamt überbaut) beträgt ca. 0,75.

1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Allgemeine rechtliche Grundlagen:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei diesem Verfahren wird zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Zur Klarstellung umweltrelevanter Belange wurde zusätzlich beschlossen einen vereinfachten Umweltbericht zu erstellen. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1, BauGB) und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1, BauGB) ist vorgesehen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 13) werden folgende wesentliche landesplanerische Vorgaben für die Entwicklung des Planungsgebietes getroffen:

Flächensparen: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP: 3.1 -G). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP: 3.1 -G).

Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP: 3.2 -Z)

Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind in allen Gemeinden Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, landesplanerisch zulässig.

Regionalplan Region 18

Im Regionalplan 17 Oberland ist Schliersee als Grundzentrum eingetragen, u.a. als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie Alpengebiet.

1.2 Sicherung und Entwicklung der Grundzentren

G In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

G Die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung mit dem öffentlichen Verkehr soll sichergestellt werden.

G Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der zentralen Orte gebündelt werden.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist das Gebiet teilweise als Mischgebiet und teilweise als sonstige Grünfläche dargestellt.

Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Nutzung entspricht somit nicht oder nur in Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Darstellung der Änderungen gem. Bebauungsplan ist im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans anzupassen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Eine Finweb Abfrage im Juni 2021 ergab keine Treffer für Einträge für ABSP Daten (Quelle: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm).

Artenschutzkartierung

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde die Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umwelt mit Artnachweisen von saP-relevanten Arten im Umkreis von 2,5km um das Planungsgebiet berücksichtigt. (siehe Anhang 9.2, Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), Nußbaumstraße 3, 83112 Frasdorf erarbeitet (Datum: 05.05.2020)

Schutzgebiete und Biotopfunktion

Im Planungsgebiet selbst und dessen direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) vorhanden. Außerhalb des Siedlungsbereiches Neuhaus sind jedoch flächendeckend landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete dargestellt. Der Dürnbach mit Uferbereichen übernimmt eine Vernetzungs- bzw. Verbindungsfunktion.

Satzungen und Verordnungen

- Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.
- Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee

Bebauungspläne

Südlich des Geltungsbereiches gilt der Bebauungsplan Nr. 54 „Grünsee- Josefstalerstraße“. Hierin wurde südlich des Dürnbachs die Darstellung der Grünzone am Dürnbach entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 82 weitergeführt.

Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

2.1 Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Bestand:

Es befinden sich im Plangebiet eine Vielzahl von Bäumen jungen bis mittleren Alters. Vor allem an den Randbereichen sind auch ältere und mächtigere Altbäume vorhanden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Birken, Fichte und Eschen. Vereinzelt kommen auch Buchen und Kiefern vor. Die Stammumfänge betragen teilweise über 100 cm. Außerhalb der Randbereiche sind primär junge Bergahorne, Eschen und Fichten zu finden. Die Strauchschicht besteht zum Großteil aus Buchen und Hartriegel-Gewächsen. Nach Süden grenzt das Gebiet an den Lebensraum des Dürnbachs mit einer steilen Uferböschung an. Im Zentrum des Grundstücks und nach Nordwesten hin ist größtenteils eine extensiv genutzte Grünfläche vorhanden.

Eine Vegetationsaufnahme von Markus Höper am 17.7.2020 ergab folgende Vegetationsvorkommen: Im unteren Teil (Saum) am Gartenhaus sind kleinflächige Vorkommen von Fuchs Knabenkraut (RLB V) vorhanden. Südlich besteht ein Uferbegleitgehölz am Dürnbach.

Im nördlichen Teil befindet sich eine extensiv bewirtschaftete, arten- und blütenreiche Mähwiese grundwasserferner, frischer Standorte. Die Wiese kann durch Auftreten von Pflanzen mit später Samenreife einer Mähwiese einer 2-3schürigen Mahd, i.d.R. mit spätem ersten Schnitt, zugeordnet werden. Es ist ein ausgeprägter Anteil an Magerkeitszeigern (Deckung $\geq 25\%$) vorhanden. Dementsprechend gibt es keine Anzeichen für eine Düngung. Zudem gibt es einen hohen Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen im Vergleich zu G213 (Artenarmes ext. Grünland). Nicht berücksichtigt wurden Nährstoffzeiger.

Die Wiese im Nordwesten ist demnach als magere Extensivwiese, mit Einstufung nach den Kriterien der Biotopkartierung (G214-GE6510) einzustufen und entspricht damit dem gesetzlichen Schutz gem. 30 BNatSchG.

Artenschutzrechtliche Belange:

Angaben zur Relevanzprüfung von Biologie Chiemgau, S. Mühl, wurden am 06.04.2020 siehe Punkt 4.3 dieses Umweltberichtes.

Weiterhin wurde das Planungsgebiet von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie) im Oktober 2020 zum Vorkommen von Reptilien untersucht und ein Kurzbericht dazu erstellt.

Zusammengefasst kann man dem Kurzbericht entnehmen, dass im Plangebiet keine prüfungsrelevanten Reptilien, Vögel oder Fledermäuse erfasst wurden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Zur Baufeldfreimachung muss der gesamte vorhandene Vegetationsbestand (Extensivwiese und Gehölzbestand) für das Bauvorhaben vollständig entfernt werden. Es können keine Lebensräume auf dem Grundstück erhalten werden. Zum Schutz vorhandener Arten und Lebensräume ist die Maßnahmen M1 vor Rodung (jegliche Gehölzentnahme) und Baufeldräumung einzuhalten.

Baubedingt kommt es zudem zu Lärm- und Staubimmissionen sowie zu optischen Störungen und Scheueffekten durch Baumaschinen und Baustellenverkehr, welche benachbarte Lebensräume und Arten beeinflussen können.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch den Bau des Supermarktes mit Parkplätzen können keine bestehenden Lebensräume auf dem Grundstück erhalten werden. Nur der südliche Böschungsbereich zum Dürnbach kann erhalten bleiben. Als Vermeidungsmaßnahmen sieht die Planung in Randbereichen eine Eingrünung vor. Als Schutz- und Migrationskorridor (Pufferzone) im Süden des Plangebietes entlang des Dürnbachgrabens von 8-10 Metern gesichert werden. Es werden lückig angeordnete heimische Sträucher und Bäume festgesetzt. Nutzungen sind ausgeschlossen. Flachdächer werden extensiv mit einer Substratmindeststärke von 15 cm begrünt. Auch die Fassaden des Erdgeschosses mit fensterlosen Teilen werden begrünt. Heimische Strauch- und Baumarten werden als Ein- und Durchgrünung festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die intensive Nutzung des Supermarktes und dem damit zusammenhängendem Verkehrsaufkommen, Lärmemission oder Beleuchtungsstörungen kann es zu Scheueffekten bezüglich der in unmittelbarer Umgebung vorkommenden besiedelten Bäume bzw. Vegetationsbestände kommen.

Ergebnis:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Miesbach kann eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG gestellt werden, da das Bauvorhaben aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses (Gemeinbedarf), einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig ist.

Die Ergebnisse der Relevanzprüfung zeigen, dass mit Umsetzung des Vorhabens mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden, sofern die Maßnahme M1 durchgeführt wird.

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind auf Grund des hochwertigen Bestandes und der großräumigen Eingriffe durch das Vorhaben insgesamt Auswirkungen **hoher** Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Fläche

Bestand:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha. Die Fläche ist abseits der bestehenden Straßen bisher unversiegelt und wird von Magerwiese bzw. Gehölzbestand eingenommen.

Nur zwei kleine Hütten stehen im Osten bzw. in der Mitte des Flurstücks. An der in der Mitte befindlichen Hütte ist ein ehemaliges kleines Schwimmbecken angebaut. Teilbereiche sind hier bereits versiegelt und /oder mit Steinen aufgeschüttet.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: siehe anlagenbedingte Auswirkung

Die Fläche wird zur Baustelleneinrichtung komplett geräumt und mit tragfähigem Material aufgeschüttet.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Das Grundstück soll fast vollständig überbaut und (teil-)versiegelt werden. Das Hauptgebäude hat Maße von etwa 35 x 65 m. Entlang der Josefstaler Str. sind großflächige Parkflächen und zwei Zufahrten geplant. Randlich und am Dürnbach verbleiben geringfügige unversiegelte Grünbereiche.

Die Überbauung mit Supermarktgebäude und Wohnungen nimmt etwa 1800qm Fläche in Anspruch. Zufahrts- und Parkflächen betragen etwa 2.500qm. Als randliche Grünflächen verbleiben nur etwa 700qm.

Durch den Bau des Supermarktes im Ortszentrum sind keine zusätzlichen Bau- und Erschließungsflächen (Straßen) außerhalb des Ortes („auf der grünen Wiese“) notwendig. Die mehrgeschossige Bebauung mit Einkaufsmarkt und den darüberliegenden 20 Wohnungen ermöglicht

zudem eine effiziente Flächennutzung. Die Tiefgarage im Untergeschoss reduziert den Flächenbedarf für zusätzliche Parkplätze.

Betriebsbedingte Auswirkungen: /

Die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen und zu begrünenden Dachflächen vermindert den Versiegelungsgrad und Oberflächenwasserabfluss.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche sind für den Bestand im Geltungsbereich selbst Auswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten. Diese werden jedoch relativiert durch die effiziente Flächennutzung sowie der zentralen Lage, dass somit die peripheren Grünflächen von Neuhaus freigehalten werden können. Dementsprechend kann man in einer ortsplanerischen Betrachtung die Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand:

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse wurde durch die HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg (Schwabern) ein Geotechnischer Bericht erstellt, welcher im Anhang des Bebauungsplanes einzusehen ist. Für diesen wurden insgesamt 3 Kleinrammbohrungen sowie 6 Schwere Rammsondierungen durchgeführt. Im Ergebnis der Baugrundaufschlüsse stehen auf dem Gelände unterhalb des Oberbodens (sandig, steinig) bis in eine Tiefe von ca. 7 m unter GOK ausschließlich schwach schluffige, sandige Kiese mit lockerer bis dichter Lagerung an. Unterhalb dieser werden aufgrund der Rammdiagramme Settone in Tiefen von ca. 11 m unter GOK vermutet.

Bau- und Bodendenkmäler:

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Unmittelbar gegenüber des Baugrundstückes befindet sich das Baudenkmal D-1-82-131-82, Bayrischzeller Straße 3, Ehem. Gasthaus Neues Haus, jetzt Caritasheim St. Elisabeth aus dem Jahr 1912 (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

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.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zu einem vollständigem Abtrag/Austausch des natürlich anstehenden Bodens. Die im Baugebiet anstehenden Böden weisen allerdings eine geringe Witterungsempfindlichkeit auf. Durch die gute Tragfähigkeit des Bodens reagieren die Böden kaum bis gar nicht auf das Befahren durch Baustellenfahrzeuge. Die anfallenden Böden sind für eine gezielte Verwendung als Verfüllmaterial gut geeignet. Die Kiese können z. B. für die Verfüllung von Arbeitsräumen wiederverwendet werden. Laut Geotechnischem Bericht kann das Geschäftshaus über Streifenfundamente oder alternativ über eine lastverteilende Bodenplatte gegründet werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Bebauung und Versiegelung führen zu einem vollständigem Abtrag/Austausch des natürlich anstehenden Bodens und damit zum Verlust seiner Funktion als Lebensraum, Standort für Vegetation, Puffer – und Filter für Schadstoffe.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Nutzung als Supermarkt ist nicht mit der Handhabung bodengefährdender Stoffe zu rechnen. Potenziell gefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen, zu begrünenden Frei- und Dachflächen ermöglicht zumindest in Teilbereichen den Erhalt/Regeneration von intakten Bodenfunktionen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen **hoher** Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand:

Südlich angrenzend an das Baugebiet fließt der Dürnbach. Dieser hat seinen Quellbereich westlich im Gebiet Freudenreichalm und mündet ca. 1km östlich des Baugebietes in die Aurach.

Der Geltungsbereich liegt z.T. in einem sog. „Wassersensiblen Bereich“. Solche Standorte werden vom Wasser beeinflusst und können folgende Beeinträchtigungen mit sich führen: Flüsse und Bäche, die über die Ufer treten, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden. Somit gibt es keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und/oder Verbote).

Weiterhin ist der Dürnbach als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet HQ 100 gekennzeichnet.

Laut Mitteilung durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 5.11.2020 wird das Planungsgebiet bei einem 100jährigen Hochwasserabfluss des Dürnbachs nicht überflutet. Beim Abfluss eines Extremhochwassers (in etwa HQ1000) ergeben sich Überflutungswasserspiegellagen um ca. 803 müNN. Die östlich gelegene Straße wird bei diesem Ereignis nicht überflutet

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass grundsätzlich in den gewässerbegleitenden Schotterkörpern von Wildbächen mit Grundwasserständen zu rechnen ist, die zumindest gewässernah sehr schnell mit den Wasserständen im Gewässer korrespondieren. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude dementsprechend zu sichern.

In der näheren Umgebung sind keine Brunnen- oder Heilquellnutzungen vorhanden. Das Trinkwasserschutzgebiet Schliersee liegt ca. 1,0 km östlich.

Für das Geotechnische Gutachten wurden Baugrundaufschlüsse bis 7m unter Geländeunterkante gemacht. Grundwasser wurde in den Aufschlüssen nicht angetroffen bzw. bestätigt. Der mittlere Grundwasserstand wird mit 799,0 mNN angesetzt.



Abbildung 1: Hochwasserschutzgebiet (blau schraffiert) und Hochwassergefahrenflächen (dunkelblau = HQ häufig, hellblau = HQ extrem), Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/Hochwasser

Vorbeugender Hochwasserschutz:

- Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an den Dürnbach an. Beim Dürnbach handelt es sich im fraglichen Abschnitt um einen ausgebauten Wildbach in der Unterhaltungslast des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Das Überschwemmungsgebiet des Dürnbachs wurde mit Bekanntmachung des Landratsamtes Miesbach vom 23.02.2016 vorläufig gesichert und bekanntgemacht.

Allgemeine wasserrechtliche Anforderungen:

- Die im 60m-Bereich des Dürnbachs zu errichtenden Anlagen unterliegen der formalen Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Der Antrag ist vom Bauherren rechtzeitig im Baugenehmigungsverfahren beim zuständigen Fachbereich 32 zu stellen. Sollte im Freistellungsverfahren genehmigt werden, hat der Bauherr dafür gleichwohl Sorge zu tragen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Das Gebäude kann mit einer Grundwasserfassung (Voll- oder Teilsickerrohr als Grundwasserbegrenzungssystem - GWBGS) vor andringendem Grundwasser geschützt werden. Die vor Ort vorhandenen Gefälleverhältnisse erlauben vsl. einen Ablauf der Leitung im freien Gefälle.

Sofern keine zusätzlichen Maßnahmen getroffen werden ist ein Bemessungswasserspiegel von 805,00 mNN anzusetzen. Selbst durch die Aufhöhung des Geländes und auch die wasserdichte Ausführung und Höherführung der Lüftungsschächte kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Durchlässigkeit der Kiese das Grundwasser bzw. Hochwasser im Bereich der Nordwestecke des Gebäudes bis zu einem Niveau von 805,00 mNN ansteigt bzw. sich auf dieser Höhe kurzfristig aufstaut. Der Bemessungswasserstand kann allerdings abgesenkt werden, wenn um das Gebäude herum ein Grundwasserbegrenzungssystem angeordnet wird. In diesem Fall ergibt dann das Begrenzungsniveau den Bemessungswasserstand vor. Aufgrund der Morphologie sowie der Wasserstände beim HQextrem kann eine GWBGS auf einem Tiefenniveau von 804,0 im Gefälle verlegt werden. Die GWBGS kann dann an der Südostecke des Grundstücks in den Dürnbach eingeleitet werden. Das Niveau am Auslauf muss dann geringfügig über dem Wasserstand im

HQextrem liegen, damit kein Rückstau erfolgen kann. Dies ist im Systementwurf zum Grundwasserbegrenzungssystem von HPC AG vom 15.03.2020 erläutert.

Oberflächenwasser muss über die Bauzeit effektiv abgeleitet werden. Entsprechend ist das Planum mit einem Gefälle anzulegen und am Tiefpunkt das anfallende Niederschlagswasser durch einen Pumpensumpf abzuziehen

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Überbauung und Versiegelung führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses. Diese Auswirkungen werden durch Verwendung sickerfähiger Beläge, Minimierung von versiegelten Flächen und Rückhaltung bzw. lokale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen begrenzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Dach- und Oberflächenwasser können auf dem Gelände versickert werden. Laut Geotechnischem Bericht kann durch die hohen Durchlässigkeiten der Böden die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet werden.

Ergebnis:

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

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

In Neuhaus ist es bei einer Meereshöhe von ca. 800 m üNN allgemein kalt und gemäßigt. Es gibt viel Niederschlag in Schliersee, selbst im trockensten Monat. Die Temperatur liegt in Schliersee im Jahresdurchschnitt bei 5.5 °C. 1582 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres. (Quelle: www.climate-data.org)

Das Planungsgebiet gehört zu den vielen für Neuhaus typische Grünflächen, welche bisher frei von Bebauung gehalten für Frischluftentstehung fungieren.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeiten entstehen kurzfristig erhöhte Abgas und Staubemissionen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von Flächen wird die Fläche für Frischluftentstehung reduziert und es ist kleinklimatisch mit einer leichten Veränderung zu rechnen. Die Baukörper werden eine geringfügige Behinderung der Frischluftzufuhr für die umgebende Bebauung darstellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist durch den zusätzlichen Liefer – und Kundenverkehr mit erhöhten Abgasen und Lärm im Rahmen der Nutzung des Supermarktes zu rechnen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Bestand:

Die zentral gelegene Fläche prägt das Erscheinungsbild des Ortszentrums von Neuhaus und liegt direkt gegenüber vom Kurpark. Das bisher von Bebauung frei gehaltene, mit Altbäumen und Blumenwiesen bestandene Grundstück, trägt zudem zur Durchgrünung von Neuhaus bei und bildet die Verknüpfung von Ortsmitte/Kurpark und Dürnbach.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist durch Bauzäune und Kräne mit einer Beeinträchtigung des Ortsbildes zu rechnen. Lärm- und Staubemissionen mindern die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum und v.a. im angrenzenden Kurpark.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird das Ortsbild nachhaltig verändert. Es geht eine zentrale Grünfläche im Zentrum von Neuhaus sowie die Verbindung zum Dürnbach unwiderruflich verloren. Das Supermarktgebäude mit Wohnungen stellt eine im Vergleich zur umgebenden Bebauung große Dimension dar.

Durch Pflanzung von Bäumen im Einfahrtsbereich und auf den Stellplätzen soll die bestmögliche Einbindung der Gebäude in das Ortsbild erreicht werden.

Weiterhin werden die bisherige natürliche Topografie (Hangkante von etwa 2m) sowie das Ufer des Dürnbaches in seiner bisherigen Ausdehnung völlig überprägt und vom Josefthal kommend ein ganz anderes Erscheinungsbild von der Dürnbachbrücke generieren. Unnatürliche Geländemodellierungen/ Böschungen und daraus herausragende Gebäudeteile werden von Süden, Westen und Norden sichtbar sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Betrieb des Supermarktes führt zu einer Belebung und besseren Nutzung der Ortsmitte. Trotz festgesetzter Eingrünung werden parkende Autos das Erscheinungsbild der umliegenden Freiflächen prägen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen insgesamt **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Bestand:

Erholung und Freizeit:

Der Ort Schliersee-Neuhaus liegt in der für den Tourismus bedeutenden Region Schliersee – Tegernsee.

Im Regionalplan ist der Bereich Teil des Regionalen Fremdenverkehrsgebietes 7 Schliersee- und Leitzachgebiet. Auf der Josefstaler Straße verläuft der Bodensee-Königssee Radweg.

Auf der nördlichen Dürnbachstraße verläuft ein Wanderweg als Ost-West Verbindung des Wegenetzes Schliersee. Der Kurpark grenzt direkt an das Baugebiet an. Eine besondere Bedeutung der Erholungsfunktion hat der Geltungsbereich selbst nicht.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Lärmemissionen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Ansiedelung eines Supermarktes mit 20 Wohnungen werden grundlegende Versorgungsstrukturen, Wohnraum und Arbeitsplätze in der Ortsmitte von Neuhaus geschaffen.

Das benachbarte Wohnhaus nordwestlich des Supermarktes verliert mit dem Bauvorhaben seine Situierung neben der bestehenden Grünfläche und damit an deutlich an Qualität. Der Ausblick nach Osten wird auf voller Länge durch den Supermarkt erheblich eingeschränkt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist durch den zusätzlichen Liefer – und Kundenverkehr mit erhöhtem Lärm- und Abgasaufkommen im Rahmen der Nutzung des Supermarktes zu rechnen. Lärmemissionen durch Klimaanlage/Kühlaggregate sind dem Dürnbach zugewandt. Auch die Anlieferung befindet sich auf der den Anwohnern abgewandten Seite und ist zudem eingehaust. Zur Betroffenheit der Anwohner und Bewohner der Wohnungen auf dem Supermarktgebäude wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein Konzept zu Wärmeschutz und Bauakustik, Bericht Nr. M157668/01, 04.02.2021 von Müller-BBM GmbH Robert-Koch-Str. 11 82152 Planegg bei München, erstellt. Darin erarbeitete Vorgaben werden in die weitere Planung eingearbeitet um einen guten Schallschutz zu realisieren, sodass die Bewohner bei üblichem rücksichtsvollem Wohnverhalten im allgemeinen Ruhe finden und die Vertraulichkeit gewahrt bleibt.

Eine Aktualisierung an den aktuellen Bebauungsplanentwurf wurde im Bericht Nr. M157668/02 vom 28.07.2021 realisiert.

Darin werden ausgehende Gewerbegeräusche sowie Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen dargestellt.

Für Gewerbegeräusche werden keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Für Verkehrsgeräusche, die sich auf die geplante Wohnnutzung auswirken, werden Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissgestaltung, (Teil) verglaste Vorbauten, Schalldämmung von Außenbauteilen, Lüftungseinrichtungen und Organisatorische Maßnahmen dargestellt und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten. Die Schaffung von Wohnungen, Arbeitsplätzen und die Verbesserung der Nahversorgung sind als positiv zu bewerten.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Unmittelbar gegenüber des Baugrundstückes befindet sich das Baudenkmal D-1-82-131-82, Bayrischzeller Straße 3, Ehem. Gasthaus Neues Haus, jetzt Caritasheim St. Elisabeth aus dem Jahr 1912 (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

Ansonsten befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeit im Tiefbau kann es evtl. zu Erschütterungen kommen. Eventuelle Auswirkungen auf das Baudenkmal sind zu beobachten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung verändert sich das Ortsbild und die Bezüge in der Ortsmitte. Durch Festsetzungen zur Eingrünung mit Bäumen 1. Ordnung sowie zur Fassadengestaltung wird versucht den Neubau in das Ortsbild zu integrieren.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

-

Ergebnis:

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

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes bewirkt im Wesentlichen:

- Verdichtung der Bebauung im Bereich Dürnbachstraße und Josefstaler Straße
- Wegfall der bestehenden Magerwiese und des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes
- Veränderung des Reliefs und Reduzierung der Uferzone des Dürnbaches
- Verbesserung der Nahversorgung in Schliersee-Neuhaus
- Verminderung der Ortsdurchgrünung
- Erhöhung der versiegelten bzw. überbauten Fläche

Baubedingte Wirkfaktoren

- Temporär erhöhte Lärmentwicklung
- Temporäre Bodenerschütterungen durch Baumaschinen und (Baustellen-) Verkehr
- Optische Störungen und Scheueffekte durch Baumaschinen und (Baustellen-)Verkehr
- Temporär erhöhte Staub- und Abgasemission durch Baumaschinen und (Baustellen-) Verkehr
- Flächeninanspruchnahme
- Verlust von Lebensräumen und Habitatstrukturen
- In Folge der genannten Wirkprozesse kann es zu dauerhaften Verlusten bzw. temporär begrenzten Störungen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und Nahrungssuchgebieten von störungsempfindlichen Tierarten im Planungsgebiet kommen. Ebenso sind Vermeidungsverhalten und Scheueffekte von vor allem Vögeln und Fledermäusen zu erwarten.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächenversiegelung und Reliefveränderungen
- Barrierewirkung und Zerschneidung von Jagd- und Verbundhabitaten
- Störung des Bodenlebens
- Angebot von Lebensmitteln und Arbeitsplätzen im Ortszentrum

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Verkehrszunahme
- Lärmemissionen

Wechselwirkung Tiere – Habitate – Pflanzen - Schutzzweck Natura 2000-Gebiete:

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen:

Die Bebauung/Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zu einem größeren Oberflächenabfluss und zur Verminderung von Versickerungs- bzw. Rückhalteflächen sowie Verringerung des Vegetationsbestandes.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima:

Die Bebauung/Versiegelung von Flächen führen zum Verlust von intaktem Boden, artenreichen Wiesen sowie altem Baum- und Strauchbestand. Dies wiederum führt zu verminderter Frischluftbildung und zu größerer Aufheizung der versiegelten und überbauten Fläche.

Wechselwirkungen Mensch und Gesundheit-Landschaftsbild-Kultur- und Sachgüter:

Das Angebot des Supermarktes stellt ein Angebot an Lebensmitteln und Arbeitsplätzen sicher und wird zu Ungunsten der Grünfläche in der Ortsmitte bzw. einer Veränderung des Ortsbildes in Kauf genommen.

2.2 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB)

2.2.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch das Bauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten. In der Betriebsphase wird sämtlicher anfallender Abfall entsprechend geltendem Recht entsorgt. (Restmülltonne, Altpapiertonne, Biomüll: Müllentsorgung erfolgt über Gemeinde Schliersee bzw. Landkreis Miesbach). Weitere Abfall-Arten werden bei Bedarf mit Container entsorgt. Problemabfall fällt voraussichtlich nicht an.

Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist. Zufahrtsmöglichkeiten sind in der Planung vorgesehen.

2.2.2 Abwasser

Abwasser: Der Erschließungsplan sieht einen sachgerechten Umgang mit Abwässern vor. Das Abwasser wird über das Abwasserkanalsystem der Gemeinde Schliersee entsorgt.

2.2.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden werden bei allen Gebäudeteilen eingehalten.

2.2.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die Bepflanzung der Randbereiche sowie der Stellplätze mit Bäumen und Sträuchern soll die Luft filtriert und von Luftschadstoffen befreit werden.

2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

2.2.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Mit der zeitgleichen Entwicklung des BP 77 Feuerwehr Neuhaus, entsteht in einer Entfernung von ca. 150 m eine weitere Bebauung auf einer bestehenden Grünfläche mit extensiver Wiese und

Baumbestand. Daraus ergeben sich für das Ortsbild als auch für die Lebensräume und intakten Bodenvorkommen in Neuhaus kumulativen Auswirkungen mit dem angrenzenden Vorhaben. Die Gemeinde kann mit einer gesteuerten Ortsentwicklung und Gestaltung der Freiflächen zwischen Supermarkt, Kurpark und zukünftiger Feuerwehr die Auswirkungen minimieren. Durch die beiden Vorhaben in der Ortsmitte wird dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

2.2.7 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima

Bei Bau und Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Wohnungen entstehen Treibhausgasemissionen durch Baumaschinen und verwendete Baumaterialien. Die Flächenversiegelung für den Lebensmittelmarkt und dazugehörige Verkehrsflächen bewirkt eine Erhöhung des Aufheizungseffektes sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses bei Starkregen. Es besteht keine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens Lebensmittelmarkt gegenüber den Folgen des Klimawandels.

3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Planungsgebiet an sich ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Die extensiven Wiesenbereiche sowie die Gehölzbestände blieben erhalten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die unversiegelte Grünfläche bliebe für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

Schutzgut Fläche

Es würde keine Fläche versiegelt bzw. für Überbauung und Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, Standort für Vegetation sowie als Schadstofffilter blieben weiterhin erhalten.

Schutzgut Klima /Luft

Die Fläche bliebe weiterhin für die Entstehung von Frischluft erhalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die bisher von Bebauung frei gehaltene Fläche würde weiterhin als wesentlicher Bestandteil eines gut durchgrüntes Ortsbildes fungieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsbereich betroffen.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Es würden sich keine zusätzlichen Wohnungen in diesem Bereich von Neuhaus sowie keine neuen Arbeitsplätze und keine Verbesserung der Nahversorgung an dieser Stelle entwickeln.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

Es werden Baumpflanzungen aus heimischen Arten, eine Dachbegrünung und Fassadenbegrünung festgesetzt

Artenschutz:

- Reptilienschutz- und Migrationskorridor (Pufferzone) im Süden des Plangebietes entlang des Dürnbachgrabens von 8-10 Metern. Es werden lückig angeordnete heimische Sträucher und Bäume angeordnet. Nutzungen die dem Ziel widersprechen werden hier ausgeschlossen.

Maßnahme M1:

- Rodung

Die zu fällenden Bäume und Gehölze sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel (30. September bis 28. Februar), jedoch noch vor Inanspruchnahmen der Baumhöhlen als Winterquartiere von Fledermäusen (Oktober/November), zu fällen.

Demnach verbleibt ein Rodungszeitraum vom 1.- 30. September. Da der Großteil der Vögel bereits mit Ende August die Brutzeit abgeschlossen hat, kann aus fachlicher Sicht einer Rodung im September (bevorzugt ab 15.9.) zugestimmt werden.

- Baumhöhle Nr. 1

Kontrolle der Baumhöhle durch einen Fachbiologen im September und sofortiger Verschluss (sofern unbesetzt). Sollte die Höhle besetzt sein, so sind die Tiere fachgerecht in einen Fledermauskasten umzusetzen und dieser im nahen Umkreis an einem Baum in einer Mindesthöhe von 4m zu befestigen.

- Beleuchtung:

Es wird angenommen, dass der Dürnbach als essentielle Leitlinie/Flugroute, sowie als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt wird. Um lichtbedingte Störungen und Irritationen der Tiere zu vermeiden werden die folgenden Vorkehrungen getroffen:

- Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampflampen) während der Bauphase
- Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahendem Beleuchtungsbereich während der Bauphase
- Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung, Zufahrtswege, Abstellplätze für Maschinen etc.
- Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauflächen beleuchtet werden
- Direkte Beleuchtung des Dürnbachs und seiner Ufer sind zu vermeiden

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Einbau einer Grundwasserfassung bzw. eines Grundwasserbegrenzungssystems zum Schutz vor Überflutungen
- Flächensparende Nutzung durch Unterbringung von Wohnungen über dem Supermarktgebäude
- Verwendung sickerfähiger Beläge auf den Stellplätzen
- Lokale Versickerungseinrichtung

Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzung von Bäumen auf Stellplätzen und im Randbereich des Grundstückes zur bestmöglichen Eingrünung der geplanten Gebäude
- Fassadenbegrünung fensterloser Bereiche des Sockelgeschosses

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft, Klima

- Beachtung der baulichen Maßnahmen aus dem Konzept zu Wärmeschutz und Bauakustik

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird demnach abgesehen.

Um den erhöhten Ansprüchen der Planung bezüglich der Betroffenheit von Schutzgütern und Artenschutz nachzukommen und um eine fachgerechte Abwägung zu gewährleisten, wurde zusätzlich ein Umweltbericht erstellt.

Eine Vegetationsaufnahme von Markus Höper am 17.7.2020 ergab Vegetationsvorkommen einer

mageren Extensivwiese, mit Einstufung nach den Kriterien der Biotopkartierung (G214-GE6510). Damit ist dieser Bereich nach 30 BNatSchG gesetzlich geschützt und verlangt eine Befreiung vom Verbot der Zerstörung durch die Baumaßnahme.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Miesbach kann eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG gestellt werden, da das Bauvorhaben aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses (Gemeinbedarf), einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig ist.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge einer Relevanzprüfung von Biologie Chiemgau, S. Mühl, wurden am 06.04.2020 die Bäume auf artenschutzfachliche relevante Strukturen (Höhlungen, Spalten, Risse, Altnester etc.), die Vögeln und/oder Fledermäusen als Lebensstätten dienen könnten, untersucht. An zwei Bäumen konnten relevante Strukturen (= potentielle Lebensstätten) erfasst werden. Eine Esche (*Fraxinus excelsior*), StU 140 cm mit großer Höhlung sowie eine Fichte (*Picea abies*), StU 60 cm mit Nest (s. Abb. unten). Eine Vielzahl von Bäumen besitzt kleinere Astlöcher, die einzelne Fledermäuse oder Höhlenbrüter (z.B. Meisen) als Quartiere nutzen könnten. Aufgrund der hohen Anzahl dieser Bäume wurden diese nicht extra erfasst, sondern die Maßnahmen M1 erarbeitet.

Demnach sind die vom Bauvorhaben betroffenen Gehölze nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel (30. September bis 28. Februar) sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Reptilien (Ende April bis Oktober) zu entfernen. Demnach beschränkt sich der Rodungszeitraum auf die Zeit zwischen 1. November und 28. Februar.



Abbildung 2: Relevante Bäume im Plangebiet (Quelle: Relevanzprüfung von Biologie Chiemgau, S. Mühl)

Weiterhin wurde das Planungsgebiet von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie) im Oktober 2020 zum Vorkommen von Reptilien untersucht und ein Kurzbericht dazu erstellt. Zusammengefasst kann man dem Kurzbericht entnehmen, dass im Plangebiet keine prüfungsrelevanten Reptilien, Vögel oder Fledermaus erfasst wurden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante Maßnahme hat gegen alternative Planungsmöglichkeiten den wesentlichen Vorteil der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Um eine entsprechende Fläche für einen entsprechenden Supermarkt und 20 Wohneinheiten am Ortsrand zu schaffen wären weitaus mehr Erschließungs- und Bauflächen notwendig. Die dichte, zentrumsnahe Bebauung hat neben der optimalen Nutzung der Fläche auch den Vorteil der Minimierung von Wegestrecken, die ansonsten meist mit dem Auto zurückgelegt werden.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der Pflanzgebote: im Rahmen der einzelnen Bauanträge, sowie 5 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 10 Jahre.
- Prüfung des Grundwasserbegrenzungssystems, der Retentions- und Versickerungsanlagen auf Funktionsfähigkeit nach Fertigstellung, danach jährlich, bzw. nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen.
- Überwachung der eingesetzten Beleuchtungsmittel und Leuchtkörper (Artenschutz): nach Fertigstellung, danach alle 5 Jahre

Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde generell die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Darüber hinaus erfolgt die Prüfung nach oben genannten Zeitintervallen.

6.2 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan, Luftbilder, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

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

6.3 Datengrundlage

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

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

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), Nußbaumstraße 3, 83112 Frasdorf erarbeitet (Datum: 05.05.2020)
- Kurzbericht zum Vorkommen von Reptilien auf dem Flurstück 1405/28 im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 – Josefstaler-/ Dürnbachstraße -, Markt Schliersee, Landkreis Miesbach, Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), 2.10.2020
- Vegetationsbestandsaufnahme von Markus Höper am 17.7.2020
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86, (Nahversorger Neuhaus), Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Josephospitalstraße 7 - 80331 München, Tel 089 / 54 21 55-0 Fax 089 / 54 21 55-11, post@pslv.de - www.stadt-land-verkehr.de , 11.9.2020
- Konzept Wärmeschutz und Bauakustik, Bericht Nr. M157668/01, Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München, Telefon +49(89)85602 0, Telefax +49(89)85602 111, www.MuellerBBM.de, 4.2.2021
- 1. Geotechnischer Bericht, HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg (Schwaben), Telefon: 09080 999-0, Telefax: 09080 999-299, 9.2.2021
- Systementwurf Grundwasserbegrenzungssystem, HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg (Schwaben), Telefon: 09080 999-0, Telefax: 09080 999-299, 15.3.2021

6.4 Zusammenfassung

Gegenstand der Planung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Josefstaler-/ Dürnbachstraße“ Markt Schliersee. Auf dem bisher unbebauten Flurstück Nr. 1405/28 zwischen Josefstaler Straße und Dürnbachstraße in Neuhaus (Gemeinde Schliersee) ist geplant, einen Nahversorger und 20 Wohnungen mit Tiefgarage sowie ca. 50 oberirdischen Stellplätze zu errichten.

Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes bewirkt im Wesentlichen:

- Verdichtung der Bebauung im Bereich Dürnbachstraße und Josefstaler Straße
- Wegfall der bestehenden Magerwiese und des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes
- Veränderung des Reliefs und Reduzierung der Uferzone des Dürnbaches
- Verbesserung der Nahversorgung in Schliersee-Neuhaus
- Verminderung der Ortsdurchgrünung
- Erhöhung der versiegelten bzw. überbauten Fläche

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen, Biol. Vielfalt, Artenschutz	hoch	hoch	mittel	hoch
Fläche	mittel	mittel	mittel	mittel
Boden	mittel	hoch	mittel	hoch
Grundwasser und Oberflächenwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	gering	mittel	gering	mittel
Mensch (Gesundheit, Lärm / Erholungseignung)	gering	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Artenschutz

Im Zuge einer Relevanzprüfung Bäume auf artenschutzfachliche relevante Strukturen untersucht. Bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Einschränkung der Rodungszeiten auf die Zeit zwischen 1. November und 28. Februar können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Weiterhin wurde das Planungsgebiet zum Vorkommen von Reptilien genauer untersucht und ein Kurzbericht dazu erstellt. Zusammengefasst kann man dem Kurzbericht entnehmen, dass im Plangebiet keine prüfungsrelevanten Reptilien, Vögel oder Fledermaus erfasst wurden.

Eine Vegetationsaufnahme ergab das Vorkommen einer mageren Extensivwiese, mit Einstufung nach den Kriterien der Biotopkartierung (G214-GE6510). Damit ist dieser Bereich nach 30 BNatSchG gesetzlich geschützt und verlangt eine Befreiung vom Verbot der Zerstörung durch die Baumaßnahme. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Miesbach kann eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG gestellt werden, da das Bauvorhaben aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses (Gemeinbedarf), einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig ist.

Eingriffsregelung nach Leitfaden:

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird demnach abgesehen.

6.5 Quellenverzeichnis

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), Nußbaumstraße 3, 83112 Frasdorf erarbeitet (Datum: 05.05.2020)
- Kurzbericht zum Vorkommen von Reptilien auf dem Flurstück 1405/28 im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 - Josefstaler-/ Dürnbachstraße -, Markt Schliersee, Landkreis Miesbach, Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), 2.10.2020
- Bestandsaufnahme von Markus Höper am 17.7.2020
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86, (Nahversorger Neuhaus), Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Josephspitalstraße 7 - 80331 München, Tel 089 / 54 21 55-0 Fax 089 / 54 21 55-11, post@pslv.de - www.stadt-land-verkehr.de , 11.9.2020
- Konzept Wärmeschutz und Bauakustik, Bericht Nr. M157668/01, Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München, Telefon +49(89)85602 0, Telefax +49(89)85602 111, www.MuellerBBM.de, 4.2.2021
- Konzept Wärmeschutz und Bauakustik, Bericht Nr. M157668/02, Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München, Telefon +49(89)85602 0, Telefax +49(89)85602 111, www.MuellerBBM.de, 2.8.2021
- 1. Geotechnischer Bericht, HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg (Schwaben), Telefon: 09080 999-0, Telefax: 09080 999-299, 9.2.2021
- Systementwurf Grundwasserbegrenzungssystem, HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg (Schwaben), Telefon: 09080 999-0, Telefax: 09080 999-299, 15.3.2021