

Markt

Schliersee

Lkr. Miesbach

Bauleitplan

Nr. 95

Tegernseer Weg

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

Kneucker

QS: Ritz

Aktenzeichen

SLS 2-32

Plandatum

21.07.2026 (Entwurf)
18.11.2025 (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	5
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	8
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	8
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung) 8	
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	8
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	8
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	9
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	9
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	9
4.1	Schutzgut Boden	10
4.2	Schutzgut Fläche	11
4.3	Schutzgut Wasser.....	12
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	15
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	15
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	15
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)	16
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.9	Wechselwirkungen.....	17
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	17
6.1	Vermeidung und Minimierung	17
6.2	Ausgleich	18
6.3	Maßnahmen des Artenschutzes	21
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	22
8.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	23
10.	Quellenverzeichnis	24

1. Zusammenfassung

Ziel des Vorhabens ist die bessere städtebauliche Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 1066, Gemarkung Schliersee. Durch die Situierung von drei Baukörpern unmittelbar südlich des Tegernseers Wegs und die Festsetzung privater Grünflächen in den Gärten werden Risiken durch das Überschwemmungsgebiet minimiert.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Breitenbach. Die Entfernung zwischen Plangebiet und Schliersee beträgt ca. 400 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3.770 m². Dabei entfallen 1.380 m² auf die Bauflächen, 960 m² auf Grünflächen, 1.029 m² auf Verkehrsflächen und 400 m² auf die Ausgleichsflächen.

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) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

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

Durch Überbauung und Versiegelung von Grünland ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Ertragsfähigkeit, der Sickerfähigkeit und der Grundwasserneubildungsrate. Diese Funktionsverluste werden durch Ausgleichsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung) innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert.

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.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Der Anlass für die Planaufstellung ist der Bauantrag der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1066, Gemarkung Schliersee, am Tegernseer Weg im Markt Schliersee.

Ziel des Vorhabens ist die bessere Nutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung umweltrechtlicher Belange und der Vermeidung von Risiken durch das Überschwemmungsgebiet.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal derzeit als Gewerbegebiet dargestellt. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorgehen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Breitenbach, welcher sich südwestlich des Ortskerns von Schliersee liegt. Im Westen begrenzt der Rainer Berg den Ortsteil und im Osten der Schliersee. Die Entfernung zwischen Plangebiet und Schliersee beträgt ca. 400 m. Es befindet sich östlich der Westerbergstraße und südlich des Tegernseer Weges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3.770 m².

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehrsflächen, Nebenanlagen und Grünordnung sowie den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	1.380	37
Verkehrsfläche	1.029	27
Grünfläche	960	25
Ausgleichsfläche	400	11
Geltungsbereich (inkl. Ausgleichsfläche)	3.771	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, lediglich Vorkommen weit verbreiteter Arten (Kulturfolger) Gemäß Relevanzprüfung keine Maßnahmen erforderlich.
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
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“
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“

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
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“ Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat nicht innerhalb des Geltungsbereiches.
Klimaschutz	☒	Begründung: Ergänzung von drei Gebäuden entlang einer bestehenden Straße führt nicht zu Veränderungen des Kleinklimas, keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, Pflanzung von Gehölzen als CO ₂ -Speicher. Lage im Ortsteil ohne Anbindung an den ÖPNV erfordert Nutzung privater PKW, Bahnhof fußläufig in 20 min, mit dem Rad in 7 min erreichbar.
Anpassung an den Klimawandel	☒	Begründung: keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen, Gefahrenlagen für wild abfließendes Niederschlagswasser oder Schicht- und Hang(austritts)wasser (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß), kein exponierter, sturmgefährdeter Standort, Erhalt klimatisch wirksamer Grünflächen/Freiflächen (Wärmeausgleichsinseln/ Kaltluftentstehungsgebiete), beispielsweise durch Festsetzung einer Grünfläche; siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
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, Vogel-schutzgebiete)	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	☐	Begründung: nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	☐	Berücksichtigung: Das Plangebiet ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ liegt jedoch nicht innerhalb desselben.
geschützter Landschaftsbestandteil	☐	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
gesetzlich geschützte Biotope	☐	Berücksichtigung: Im Plangebiet befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop. In der näheren Umgebung befinden sich ein kartierter Magerrasen (nördlich des Plangebietes) sowie Abschnitte des Laubenbachs mit Gewässerbegleitgehölzen, welche als Biotope kartiert sind. Beide Strukturen sind von der Planung nicht betroffen. Die geplante Ortsrandeingrünung kann einen weiteren Trittstein bei den Gehölzlebensräumen bilden.
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	☐	Begründung: Keine schutzwürdigen Biotope im Geltungsbereich, Kein Biotopverbund oder sonstige Hinweise auf Wechselbeziehungen zwischen umliegenden Biotopen
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	☐	Begründung: Überplanung von Teilen eines Grundstücks, das mit Ausnahme seiner Wirkung für das Landschaftsbild keine Bedeutung für die Erholungsnutzung hat. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten.
Artenschutzkartierung	☐	Begründung: keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet. Der Schliersee bildet einen ASK Lebensraum für Vögel. Punktfunkte in der näheren Umgebung (Fledermäuse, Zauneidechse, Sandbienen, Libellen und Heuschrecken), jedoch keine geeigneten Habitate/Strukturen im Geltungsbereich
Ökoflächenkataster	☐	Begründung: nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	☐	Begründung: Gemäß Bayerischen Denkmatalas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	☒	unversiegelte Fläche, Erhöhung des Versiegelungsgrades
Fläche	☒	Außenbereich, Potenzialfläche für Gewerbe
Wasser	☒	Plangebiet berührt wassersensiblen Bereich und Überschwemmungsgebiet, hoher Grundwasserstand
Luft und Klima	☐	keine klimatisch wirksamen Elemente
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	☐	Überplanung von Intensivgrünland, laut Relevanzprüfung keine Beeinträchtigung von Arten
Orts- und Landschaftsbild	☒	Sensibles Landschaftsbild in unmittelbarer Nähe zum LSG und Schliersee
Mensch	☒	Lage in ca. 100 m Entfernung zur Bahnstrecke
Kultur- und Sachgüter	☐	nicht vorhanden

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.

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 sowie Erschütterungen, Lärm oder Schadstoffe werden durch die Planung voraussichtlich nicht verursacht.

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

Für die Heizung können verschieden Techniken, wie Ölheizung, Gas, Fernwärme, Kraft-Wäre-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).

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

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.

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Vorhabens ist nicht mit einer Kumulationswirkung beispielsweise von Abwässern oder Abgasen zu rechnen.

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.

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.

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 von Bayern im Maßstab 1:25.000 ausschließlich der Bodentyp „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton“ vor. Braunerden weisen in der Regel eine recht gute Filterkapazität auf. Auf Grund der Lage im wassersensiblen Bereich ist davon auszugehen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens untersucht werden muss.

Gemäß Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet als Fläche definiert, die als Grünland genutzt wird mit einer mittleren Zustandsstufe und guten Wasserverhältnissen. Außerdem handelt es sich um einen Standort mittlerer Ertragsklasse mit günstigen Erzeugungsbedingungen (Grünlandzahl von 48 bei Landkreisdurchschnitt von 40).

Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.

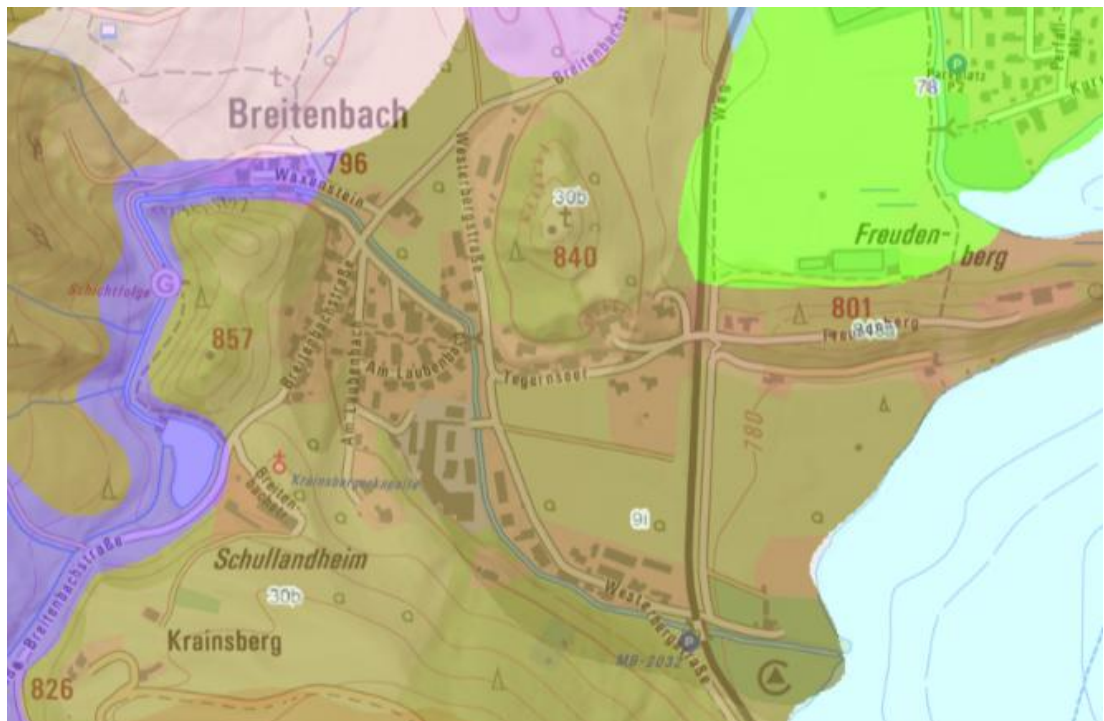


Abb. 1 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; abgefragt 28.08.2025

Bewertung:

Es handelt sich um einen durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägten Boden. Es ist davon auszugehen, dass Düngemittel in den Boden eingebracht werden. Die Bodenfunktionen, Versickerungsfähigkeit, Grundwasserneubildungs- und -reinigungsfunktion sowie Lebensraumfunktion und Ertragsfähigkeit, sind jedoch weitgehend intakt, so dass eine **mittlere Bedeutung** vorliegt.

Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der mittleren Ertragsklasse und der günstigen Erzeugungsbedingungen eine **hohe Bedeutung**.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

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

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

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

Die Verluste der Bodenfunktionen werden 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.

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 des Tegernseer Wegs besteht Wohnbebauung, im westlichen Bereich bislang nur auf der Nordseite der Straße. Eine zweite Gebäudezeile fehlt.

Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Potenzialflächen für Gewerbeentwicklung dargestellt.

Bewertung:

Die bestehende Bebauung am Tegernseer Weg erfolgte nicht nach der Maßgabe flächensparenden Bauens. Die vorhandenen Wohngebäude reihen sich zumindest teilweise einseitig entlang der Erschließungsstraße auf.

Durch die geplante Bebauung werden zwar in geringem Umfang neue Flächen im schützenswerten Außenbereich in Anspruch genommen. Andererseits wird eine bestehende Straße effektiver genutzt und Flächen für neue Erschließungsanlagen an andere Stelle können eingespart werden. Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht zu befürchten. Es handelt sich um einen Ansatz zum Schließen einer Baulücke.

Im übergeordneten Kontext wird der Geltungsbereich von weiteren Bauflächen (Wohnbau und Gewerbe) sowie von verkehrlicher Infrastruktur (Tegernseer Weg im Norden, Westerbergstraße im Westen, durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg im Süden und durch die Bahnstrecke im Osten) begrenzt und ist damit von der freien Landschaft isoliert.

Das Plangebiet weist hinsichtlich dem Schutzgut eine **geringe Bedeutung** auf.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Das Vorhaben liegt im schützenswerten Außenbereich der grundsätzlich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut besitzt.

Durch das Vorhaben wird einerseits eine Entwicklung, die nicht nach der Maßgabe flächensparenden Bauens erfolgte, verstärkt, indem Baurecht für die derzeit unbebauten Flächen und Baulücken geschaffen wird, andererseits bewirkt die bauliche Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Die Schließung von Baulücken in einem verkehrstechnisch erschlossenen Gebiet macht darüber hinaus aufwendige Maßnahmen der Neuerschließung andernorts überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich. Die Ziele zur Minderung des Flächenverbrauches werden hierdurch zumindest teilweise erfüllt.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht anzunehmen, da das Plangebiet im Westen und Norden bereits an bestehende Siedlung angrenzt und auch im übergeordneten Raum eine weitestgehend in Infrastruktur eingebettete Lage besitzt. Zudem handelt es sich um eine verhältnismäßig kleine Erweiterung der Bauflächen, so dass insgesamt mit **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche zu rechnen ist.

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:

Der Geltungsbereich befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich des Breitenbachs, der an der Westseite des Gebiets verläuft und des Schliersees der in etwa 400 m Luftlinie östlich liegt.

Gemäß Informationsdienst BayernAtlas liegt das Plangebiet vollständig im 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.2 Ausschnitt Informationsdienst Überschwemmungsgefahren, wassersensible Bereiche; Quelle Basiskarte: ATKIS © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung; Quelle Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Abgefragt am: 03.09.2025

Der südliche Teil des Geltungsbereichs, welcher als private Grünfläche und als Ortsrandeingrünung festgesetzt wird, ist festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Breitenbachs und wird so auch im Informationsdienst BayernAtlas unter Hochwassergefahrenflächen HQ100 festgehalten.

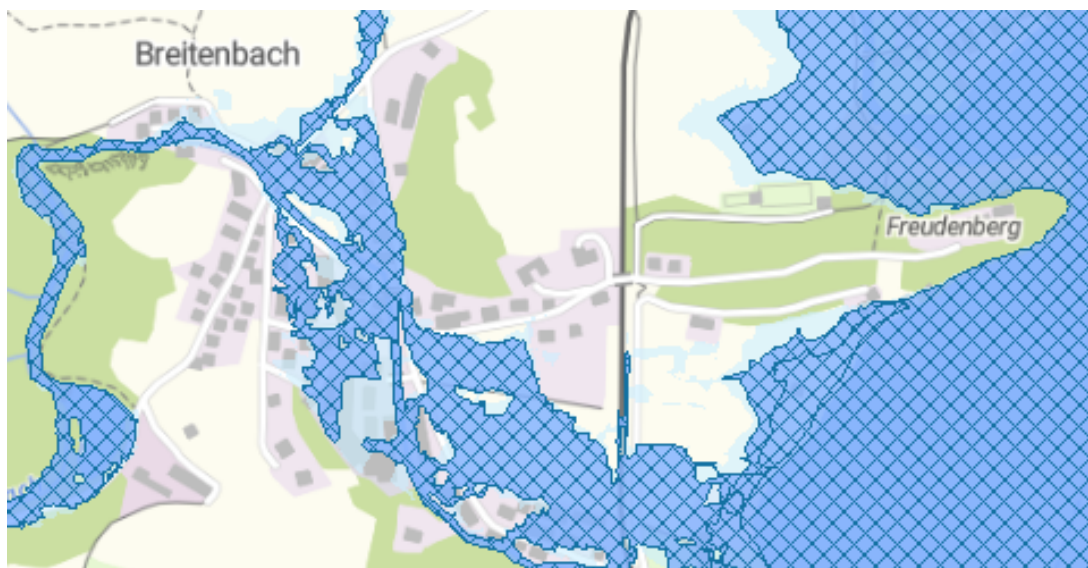


Abb. 3 Ausschnitt Informationsdienst Überschwemmungsgefahren, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, HQ 100, HQ extrem; Quelle Basiskarte: ATKIS © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung; Quelle Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Abgefragt am: 03.09.2025



Abb. 4 Ausschnitt Informationsdienst Überschwemmungsgefahren, Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut; Quelle Basiskarte: ATKIS © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung; Quelle Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Abgefragt am: 03.09.2025

Laut Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut verläuft entlang der Westkante von Fl.-Nr. 1066/2 ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mittlerem Abfluss.

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.

Die Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser, da sie als Retentionsflächen im Falle einer Überschwemmung dienen.

Hinsichtlich Starkregenereignissen ist das Plangebiet nur geringfügig betroffen. Ihm kommt eine untergeordnete Bedeutung für das natürliche Abflussverhalten von Oberflächenwasser zu.

Insgesamt muss dem Geltungsbereich aufgrund der oben zusammengefassten Informationen eine **hohe Bedeutung** für das Schutzgut Wasser zugesprochen werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Die geplanten Baukörper können außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes situiert werden. Lediglich die Gärten liegen innerhalb der Hochwassergefahrenflächen. Um die Situation nicht weiter zu verschärfen, sind Aufschüttungen im Bereich der Gärten und der Ortsrandeingrünung nicht zulässig.

Baubedingt sind Eingriffe in das Grundwasser nicht auszuschließen.

Anlagebedingt verringert sich die Grundwasserneubildungsrate durch die zusätzliche Versiegelung.

Insgesamt lässt sich deshalb schlussfolgern, dass unter Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen von **mittleren Auswirkungen** auf das Schutzgut durch die Planung auszugehen ist.

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

Das Schutzgut Klima und Luft ist von der Planung nicht betroffen. Der Bau von drei Gebäuden verändert das Kleinklima nicht wesentlich. Die Zunahme des Verkehrs ist so gering, dass keine negativen Veränderungen der Luftqualität anzunehmen sind.

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 Geltungsbe- reich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Das Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt ist von der Planung nicht be- troffen. Es wird eine artenarme Intensivwiese überplant. Kartierte Biotope oder an- dere Schutzgebiete werden nicht berührt. Laut artenschutzrechtlicher Relevanzprü- fung sind keine Maßnahmen erforderlich.

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

Beschreibung:

Das Plangebiet gehört zur geografischen Großlandschaft Alpenvorland, zur natur- räumlichen Haupteinheit voralpines Moor- und Hügelland und wird der Naturraum- Einheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ gemäß Meynen & Schmithüsen 1953-62 zuge- rechnet.

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 Grünflä- chen 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 existie-

ren noch naturnahe Restbestände. Außerhalb der Schutzgebiete liegen weitere naturschutzfachlich wertvolle Flächen, die als Kernbereiche des Nationalen Biotopverbundes eingestuft wurden.

Das Plangebiet selbst ist weitgehend eben. Es weist wenige Elemente auf die zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft beitragen. Lediglich die Grünlandnutzung ist Teil der schon im Landschaftssteckbrief beschriebenen Eigenart der Landschaft. An das Plangebiet angrenzenden finden sich die beschriebenen Gehölzbestände und Waldgebiete.

Bewertung:

Der Geltungsbereich ist arm an Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild. Dennoch handelt es sich um einen typischen Ausschnitt der Landschaft. Dem Plangebiet wird eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zugeordnet.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Da durch die Planung lediglich drei zusätzliche Gebäude entstehen und diese wirksam eingegrünt werden, ist nur mit **geringen negativen Auswirkungen** auf das 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:

Der Tegernseer Weg, der die Nordgrenze des Änderungsbereichs darstellt, ist Teil des örtlichen sowie Fernwanderwegenetzes. Die Westerbergstraße, die den Änderungsbereich im Westen begrenzt, ist Teil des Fernradwegenetzes (Bodensee-Königssee-Radweg).

Wesentliche Emittenten in der näheren Umgebung, die sich auf die Wohnbauflächen auswirken, sind das Gewerbegebiet südwestlich des Laubenbachs und die Bahnstrecke im Osten.

Bewertung:

Die Straßen, die dem Fernwandernetz und dem Fernradwegnetz zugehörig sind, liegen teilweise innerhalb des Plangebietes (Tegernseer Weg) und sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut. Darüber hinaus hat das Plangebiet auf Grund seiner Kleinräumigkeit außer durch seine optische Wirkung für das Landschaftsbild keine große Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Durch die Planung soll die Engstelle vor der Einmündung in die Westerbergstraße entschärft werden, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Wegeverbindungen für die Erholungsnutzung ergeben.

Das nahegelegene Gewerbe sowie die Bahnlinie sind voraussichtlich auf eine Verträglichkeit mit der Wohnnutzung zu prüfen. Eine Einschränkung der gewerblichen

Tätigkeit oder Konflikte mit dem Bahnverkehr sind jedoch aufgrund der Distanz (Gewerbe) und den sporadischen Geräuschspitzen (Bahn) unwahrscheinlich. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich durch die Planung lediglich **geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut ergeben.

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.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

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.

Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben lediglich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden ergeben. Schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, befinden sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können die rechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Bebauung nicht geschaffen werden und das Flurstück wird weiterhin als Intensivgrünland genutzt. Die Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms, Wohnraum bedarfsgerecht vorzuhalten, kann nicht umgesetzt werden.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidung und Minimierung

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

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung, Stoffeinträge
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, z.B. Überschwemmungsgebiet

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete
- Ortsrandeingrünung
- Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

6.2 Ausgleich

Für den Untersuchungsraum ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

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

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 (siehe Anlage 1 des Leitfadens mit den Listen 1a, 1b und 1c sowie Biotopwertliste). 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 und gemäß Biotopwertliste.

Als Eingriffsfläche wird der nördliche Teil des Geltungsbereichs, welcher die Bauflächen mit 1.380 m² umfasst, angenommen. Die private Grünfläche, die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs stellen keinen Eingriff mit negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und werden daher bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.



Abb. 5 Blick von Westen auf das Plangebiet; Quelle: PV

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um Intensivgrünland. Dieser Ausgangszustand wird wegen der Bedeutung für Natur- und Landschaftshaushalt als gering mit 3 Wertpunkten eingestuft.

Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume zutreffend abgebildet, da eine ergänzende Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Klima und Luft zu keiner anderen Einschätzung führt und sich die ermittelte Bedeutung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auf den Wirkungsbereich des Vorhabens beschränkt. Das Schutzgut Landschaftsbild hat im vorliegenden Fall eine besondere Bedeutung, welcher jedoch durch die getroffenen Festsetzungen Rechnung (Begrenzung auf eine Bauzeile mit lediglich 3 Gebäuden, Begrenzung der Höhenentwicklung, Festsetzung der Firstrichtung, private Grünfläche, Ortsrandeingrünung) getragen wird.

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird je Gebäude eine maximal zulässige Grundfläche von 150 m² und für bestimmte bauliche Anlagen zusätzlich jeweils 30 m² festgesetzt. Auf die Eingriffsfläche bezogen entspricht dies einer GRZ von 0,39.

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 mit Anrechnung beim Planungsfaktor gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden berücksichtigt:

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen mit landschaftsprägenden Elementen
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Aufgrund oben genannter Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs, welche etwa die Hälfte der im Leitfaden genannten Maßnahmen umfasst, kann ein **Planungsfaktor von 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	Eingriffsschwere	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung regelmäßig gemähter Trittrassen	3	1.380	0,39	minus 5 %	1.535

Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten von **1.535**.

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 wird dies berücksichtigt. Es wird keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen, da die Ortsrandeingrünung gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient.

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.

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr. 1066, Gemarkung Schliersee, südlich der Baugrundstücke erbracht. Die hierfür vorgesehene Fläche umfasst 400 m².

Die Ausgleichsfläche kann vollständig dem Biotop- und Nutzungstyp Intensivgrünland (genutzt) mit 3 Wertpunkten (Biotopwertliste G11) zugeordnet werden.

Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste.

Auf der Ausgleichsfläche ist die Herstellung des Biotop- und Nutzungstyps B112 Mesophiles Gebüsch / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) mit 10 Wertpunkten geplant.

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.

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.

Der Ausgleichsumfang berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsfläche = Ausgleichsumfang (WP) / [(Prognosezustand – Timelag) – Ausgangszustand]

Ausgleichsumfang (WP)	Prognosezustand	Timelag	Ausgangszustand
1.535	10	0	3

Es ergibt sich somit ein **Ausgleichsbedarf** im Umfang von $1.535 / (10 - 3) = 220 \text{ m}^2$

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von **220 m²** steht einer Ausgleichsfläche von 400 m² gegenüber. 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.

6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Für das Plangebiet wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt, welche auf einer Übersichtsbegehung am 09.04.2025 basiert. Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund des strukturarmen Eingriffsbereichs und der gesichteten Arten keine Maßnahmen erforderlich sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Für den Umgriff des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten geprüft. Zunächst war der Tegernseer Weg nicht Bestandteil des Plangebietes. Um jedoch die Engstelle vor der Einmündung in die Westerbergstraße zu entschärfen, wurde die Straße in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Die erforderlichen Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im ersten Vorentwurf hat der Geltungsbereich bis an die Fl.-Nr. 1068/2 herangereicht. Die Fläche zwischen Ortsrandeingrünung und Fl.-Nr. 1068/2 sollte als Ausgleichsfläche dienen. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs hat sich gezeigt, dass eine geringfügig verbreiterte Ortsrandeingrünung als Ausgleich für die geplante Bebauung ausreicht. Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlicher Fläche zu entsprechen, wurde der Geltungsbereich nach Norden zurückgenommen.

8. 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 Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen. Nachdem bereits im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung eine Ortsbegehung stattgefunden hat, konnte auf weitere Bestandsaufnahmen vor Ort verzichtet werden. Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht haben sich nicht ergeben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- BayernAtlas: Naturgefahren
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Landschaftssteckbrief 3802 des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Schliersee
- Regionalplan Region Oberland
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Kenntnislücken:

Derzeit liegen keine Angaben zur Beschaffenheit und Sickerfähigkeit des Baugrundes bzw. zum Grundwasserflurabstand vor.

Zudem wurde kein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben, welches Aussagen zur Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit der Bahnlinie und den Gewerbebetrieben macht.

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde prüft die Umsetzung und Wirksamkeit der Ortsrandeingrünung, welche gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme dient.

i.A. C. Kneucker

München, den 18.11.2025

10. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS): **Bodenschätzung**.
Bereitgestellt vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
(LDBV), Bayern. Stand: 18.08.2025

BayLfD (2025) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 06.06.2025

BayLfU (2025) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 18.08.2025

BayLfU (2025) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 18.08.2025

BayStMFH (2025) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt und Naturgefahren“, „Plus“
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 18.08.2025

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Miesbach von 1992 mit Aktualisierung von 2005, http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm

BfN 2025 Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbriefe**, <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Stand: 06.06.2025

(Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2023) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.06.2023, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND (2020): **Regionalplan** Region Oberland, Region 17, in Kraft getreten am 01.09.1988, letzte Fortschreibung am 12.10.2022 in Kraft getreten

Markt Schliersee (1978): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** in digitaler Fassung von 2007

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2022): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

BRD (2023): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts)

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG)

FREISTAAT BAYERN (2022): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)

FREISTAAT BAYERN (2021): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG)