

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 „Stolzenbergstraße-Ost“

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben zur Bestandssituation gemacht, sondern auch detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die durch die Planung berührt werden. So konnte im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit der Änderungsbereiche aufgezeigt werden.

Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere Schutzgüter untersucht und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Verfahrensfortschritt ergänzt und aktualisiert.

Die folgende Tabelle zeigt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im Bebauungsplan mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt wurden:

Schutzgut	Bewertungsgrad	Berücksichtigung
Boden	mittel	Das geplante Wohngebiet birgt keine Risiken für Boden oder Grundwasser. Durch Bebauung gehen Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung und Lebensraum verloren, was mittlere negative Auswirkungen hat. Diese können durch versickerungsfähige Beläge und Ausgleichsmaßnahmen gemindert werden.
Fläche	gering	Die neuen Wohngebiete führen zu zusätzlichem Flächenverbrauch und blockartiger Bebauung, was negative Auswirkungen auf das Schutzgut bedeutet. Teilweise wird jedoch vorhandene Infrastruktur besser genutzt. Eingrünungsmaßnahmen sind zur Minimierung vorgesehen.
Wasser	gering	Durch die Entfernung zum Dümbach sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Eine erhöhte Versiegelung kann den Oberflächenabfluss leicht steigern, jedoch ohne wesentliche Auswirkungen auf benachbarte Gewässer. Hinweise zu wassersensiblen Bereichen und entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen wurden in der Bebauungsplanbegründung aufgenommen. Ansonsten sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.
Luft und Klima	gering	Durch die geplante Wohnbaufläche kommt es kleinfächig zu einem Verlust von Grünland. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche, der relativ geringen Größe des Plangebietes und der ländlichen Lage ist jedoch mit sehr geringen Auswirkungen auf das Geländeklima und das Schutzgut im generellen zu rechnen. Den Gefahren des starken Oberflächenabflusses durch den Heukreuthgraben kann durch Maßnahmen einer hochwasserangepassten Bauweise begegnet werden.
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	gering	Aufgrund der geringen Naturnähe und Artenvielfalt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Arten und Biotope als gering einzustufen. Temporäre baubedingte Störungen sind ebenfalls unerheblich. Da im Plangebiet keine schutzrelevanten Vegetationselemente des geplanten LSG „Schliersee und Umgebung“ vorkommen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch auf das ASK-Gewässer sowie angrenzende Gehölze sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Orts- und Landschaftsbild	mittel	Durch die Änderung gehen rund 2.800 m² Grünland verloren, was den Ortsrand geringfügig verändert. Da jedoch der Großteil der Flächen erhalten bleibt und das Plangebiet im Verhältnis zur Gesamtgröße des Landschaftsschutzgebiets sehr klein sowie randlich an bestehende Bebauung anschließt, ist keine wesentliche Veränderung des Gebietscharakters zu erwarten. Schutzrelevante Landschaftsbestandteile, Biotop oder besondere Erholungselemente sind nicht betroffen; das angrenzende Wegenetz bleibt unbeeinträchtigt. Insgesamt sind nur geringe negative Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.
Mensch	gering	Erholung: Die Wendelsteinstraße bleibt unverändert, sodass die Zuwegung zum Wandergebiet nicht beeinträchtigt wird. Die Reduzierung des Grünlands führt nur zu einer sehr geringfügigen Einschränkung der Landschaftserlebnisfunktion. Immissionsschutz: Das Wohngebiet ist mit dem Bestandsgebiet verträglich. Lärm- und Abgasbelastungen durch Verkehr, Zugverkehr oder Landwirtschaft sind gering, temporär und unbedenklich.
Kultur- und Sachgüter	/	Im Plangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler, auch landschaftsprägende Denkmäler liegen nicht in der Nähe. Daher sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form einer öffentlichen Auslegungen mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die nachfolgende Tabelle gibt einen stichpunktartigen Überblick über die Entscheidungsergebnisse. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst oder verkürzt wiedergegeben.

Handwerkskammer für München und Oberbayern Hinweis auf Konfliktpotential bei Heranrücken von Wohnbebauung an Gewerbe	Abwägung erfolgt Keine Planänderung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Landwirtschaft: Hinweis auf Erarbeitung eines Ausgleichskonzepts	Abwägung erfolgt Keine Planänderung
Energienetze Bayern Hinweis auf Erdgasversorgungsleitungen im Plangebiet	Keine Planänderung
Landratsamt Miesbach, Gutachterausschuss und Bauleitplanung Hinweis zu grünordnerischen Festsetzungen und datenschutzrechtlichen Informationspflichten im Bauleitverfahren	Abwägung erfolgt Keine Planänderung
Regierung von Oberbayern Hinweise zu berührten Belangen der Innen- u. Außenentwicklung, Natur u. Landschaft, Wasserwirtschaft.	Abwägung erfolgt Keine Planänderung
Landratsamt Miesbach, Umwelt- und Naturschutz Keine naturschutzfachlichen Einwände. Hinweis auf das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen und den Umgang mit dem nicht mehr rechtskonformen bzw. sich nun in Aufstellung befindlichen Landschaftsschutzgebiet	Abwägung erfolgt Keine Planänderung
ZAS – Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal Hinweise zur kanalmäßigen Erschließung	Keine Planänderung
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Keine Einwände.	Keine Planänderung
Landratsamt Miesbach, Hoch- und Tiefbau Kreisstraßen Keine Einwände.	Keine Planänderung
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Keine Einwände.	Keine Planänderung

3. Änderung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Mögliche Planungsalternativen wurden geprüft, aber nicht weiter verfolgt.



Markt Schliersee

Schliersee, 05.03.2026


.....
Schnitzbaumer, Erster Bürgermeister