

**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6a Abs. 1 BauGB  
zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Weindl-Lenz-Straße“**

Nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 6a 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 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.

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 Flächennutzungsplan mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt wurden:

Schutzgut	Bewertungsgrad	Berücksichtigung
Boden	mittel	Das Vorhaben führt nicht zu Schadstoffeinträgen, mindert jedoch durch Versiegelung und Bebauung Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung und Lebensraum, was mittlere negative Auswirkungen hat. Temporäre Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten können auftreten. Verluste lassen sich durch versickerungsfähige Beläge und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren.
Fläche	mittel	Das Vorhaben führt zu zusätzlichem Flächenverbrauch und blockartiger Bebauung, nutzt aber teilweise vorhandene Infrastruktur besser. Baustellen verursachen nur temporäre Beeinträchtigungen, Betriebsverkehr ist geringfügig erhöht. Eingrünungsmaßnahmen sind vorgesehen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche von mittlerer Erheblichkeit.
Wasser	gering	Auf Flächennutzungsplan-Ebene sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Hinweise zu wassersensiblen Bereichen und bauliche Vorsorgemaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen worden. Insgesamt sind die Auswirkungen gering.
Luft und Klima	gering	Die Wohnbaufläche führt zu geringfügigem Grünlandverlust und leichtem Versiegelungseffekt, der Staub- und Aufheizungseffekte verursachen kann. Aufgrund der geringen Größe und Lage sind die negativen Auswirkungen auf Geländeklima und Schutzgut insgesamt gering.
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	/	Aufgrund der geringen Naturnähe sind die Auswirkungen auf Arten und Biotope gering. Temporäre Bau- und Betriebsstörungen sowie geringer Lebensraumverlust treten auf, insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Orts- und Landschaftsbild	mittel	Die geplante Wohnnutzung verändert den Ortsrand von Neuhaus und führt zu Grünlandverlust, wodurch Ortsbild und Erlebniswert leicht beeinträchtigt werden. Insgesamt sind mittlere negative Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.
Mensch	mittel	<b>Erholung:</b> Die Wendelsteinstraße bleibt erhalten, Grünlandverlust ist gering und die Erholungsfunktion kaum beeinträchtigt.

		<b>Immissionsschutz:</b> Bau- und Betriebsarbeiten verursachen nur temporäre Staub-, Lärm- und Geruchsbelastungen. Verkehr und Zuglärm erhöhen Emissionen nur geringfügig; die Luftqualität verschlechtert sich nicht erheblich.
Kultur- und Sachgüter	gering	Auf Kultur- und Sachgüter hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen; nur Teile der Sichtachse zur St. Leonhard-Kirche können geringfügig beeinträchtigt werden.

**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.

<b>Handwerkskammer für München und Oberbayern</b> Hinweis auf Konfliktpotential bei Heranrücken von Wohnbebauung an Gewerbe	Abwägung erfolgt Keine Planänderung
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b> Bereich Landwirtschaft: Hinweis auf Erarbeitung eines Ausgleichskonzepts	Abwägung erfolgt Keine Planänderung
<b>Energienetze Bayern</b> Hinweis auf Erdgasversorgungsleitungen im Plangebiet	Keine Planänderung
<b>Landratsamt Miesbach, Gutachterausschuss und Bauleitplanung</b> Hinweis zu grünordnerischen Festsetzungen und datenschutzrechtlichen Informationspflichten im Bauleitverfahren	Abwägung erfolgt Keine Planänderung
<b>Regierung von Oberbayern</b> Hinweise zu berührten Belangen der Innen- u. Außenentwicklung, Natur u. Landschaft, Wasserwirtschaft.	Abwägung erfolgt Keine Planänderung
<b>Landratsamt Miesbach, Umwelt- und Naturschutz</b> 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
<b>ZAS – Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal</b> Hinweise zur kanalmäßigen Erschließung	Keine Planänderung
<b>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim</b> Keine Einwände.	Keine Planänderung
<b>Landratsamt Miesbach, Hoch- und Tiefbau Kreisstraßen</b> Keine Einwände.	Keine Planänderung
<b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung</b> 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

  
.....  
Schnitzenbauer, Erster Bürgermeister