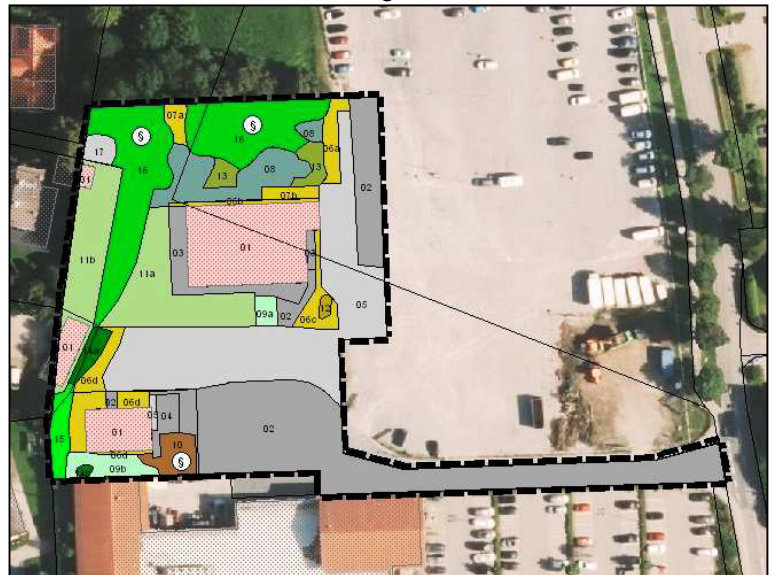


17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Haidmühlstraße“, Stadt Miesbach

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Stadt Miesbach
Rathausplatz 1
83714 Miesbach



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Fassung vom: 07.08.2026

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu §2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB).....	2
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	2
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	7
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	7
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ...	7
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu §2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB).....	8
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	8
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	8
6.1	Verfahren und Methodik	8
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	8
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	9
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	9
9.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	10

Anhang

- Karte 1: Bestand, Bewertung
- Karte 2: Bewertung (Zusammenfassung)
- Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Ergebnissen der Bestandserfassung

1. Einleitung

Die Stadt Miesbach hat die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Haidmühlstraße“ beschlossen, um in der Nähe des Miesbacher Volksfestplatzes „Schlierseer Straße“, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Die im Plangebiet bereits bestehende temporäre Einrichtung soll durch einen Neubau ersetzt werden, womit dem dringenden Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen Rechnung getragen werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Auch wenn somit keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich wäre, hat die Stadt Miesbach u. a. aufgrund einer in das Plangebiet sich erstreckender Gehölzstruktur, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist, beschlossen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Haidmühlstraße“ wird mit dem Ziel geändert, den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen durch einen Neubau im Ortszentrum von Miesbach zu decken. Die verkehrliche Erschließung ist sowohl für PKW als auch für Fußgänger aufgrund der Lage und angrenzender Straßen gegeben. Im Plangebiet sind ein Biomasseheizwerk und eine Kindertagesstätte in einem temporären Bau vorhanden. Die benachbarten Flächen sind durch Einzelhandel, Volksfestplatz und Wohnbebauung geprägt. Die Bebauungsplanänderung weist folgende Inhalte auf:

- Art der baulichen Nutzung: Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kinderbetreuungseinrichtung“ für die geplante Kindertagesstätte und „Nahwärmeversorgung“ für das bestehende Biomasseheizwerk
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grund- und Geschossfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe festgesetzt.
- Für den ruhenden Verkehr werden Flächen für Stellplätze festgelegt, die den Bedarf auf dem Grundstück decken und so angeordnet sind, dass die Sicherheit der Kinder gewährleistet ist.
- Die geplante Freifläche der Kindertagesstätte wird als Grünfläche verankert.
- Zur Eingrünung des Plangebietes wird im Osten eine Heckenpflanzung festgesetzt

Das detaillierte städtebauliche Konzept sowie die detaillierten Zielsetzungen der Planung sind der Begründung zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Haidmühlstraße“, Stadt Miesbach zu entnehmen (s. werkbureau _ Architekten & Stadtplaner, München, 22.07.2026).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Miesbach ist das Plangebiet als Parkplatz dargestellt. Die Darstellung wird im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans angepasst.

In das Plangebiet erstreckt sich das in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nummer 8237-0255-001 als „Hagbestände und Gehölzstreifen im Ortsbereich von Miesbach“ erfasste Gehölz.

Auszug aus der Biotopkartierung - Biotop Nr. 8237-0255-001
(Erhebungsdatum: 22.07.1993, aktualisiert: 11.10.2018)

-Tf. 01: Gepflanzter Hagstreifen nordwestlich des Festplatzes in Miesbach:

Der Bestand verläuft im Norden am Fuß einer Terrassenböschung und bildet hier die Ostgrenze eines bebauten Grundstückes. Östlich befindet sich eine ruderalisierte Wiese. Im mittleren Teil (Knick) zieht sich der Bestand die Böschung hinauf, an ihrer Oberkante grenzt hier östlich ein angelegtes Feuchtbiotop an. Weiter südlich begleitet er noch ca. 60m weit die Oberkante der Terrassenböschung.

Im Norden besteht der Hag in der Baumschicht überwiegend aus gepflanzten Weiden, am Nordrand auch 2 Kanadapappeln. Heimische Baumarten sind nur selten (z.B. Vogelbeere), sie wachsen jedoch in der Strauchschicht nach (v.a. Bergahorn, Ulme und Vogelkirsche).

Bergahorn und Vogelkirsche bilden auch überwiegend den südlichen Teil. Im Unterwuchs herrschen nitrophytische Brennesselsäume vor, die außen oft zusätzlich Hohlzahnsäume aufweisen. Giersch, Waldzwenke und andere typische Hagarten sind relativ selten. Die durchschnittliche Bestandesbreite beträgt 4m.

Das östlich angrenzende Feuchtbiotop ist durch Trittschäden, hineingeworfenen Dosen- und Papierabfall stark gestört und führt trotz heftiger Regenfälle kaum Wasser. Periodisch überstaute Teile sind mit Röhricht aus Schilf und Rohrkolben, selten auch Steifsegge bewachsen (wegen geringem Flächenanteil unter 1% nicht codiert). Uferferne Bereiche weisen einen Blutweiderich-Mädesüßsaum auf, der hier auch die Saumgesellschaften des Hagbestandes bildet.

Es ist eine natürliche Artenzusammensetzung anzustreben, die Säume sind auszuhaarn.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu §2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB)

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Gemäß den Ergebnissen einer Luftbildauswertung sowie einer Bodenreferenzkartierung (durchgeführt am 23.06.2026) ist das Plangebiet heterogen strukturiert und weist zahlreiche Biotop- und Nutzungstypen auf. Im Anhang sind die erfassten Einheiten im Detail beschrieben und in Karte 1 „Bestand und Bewertung“ verortet. Neben den Gebäuden (Interimsbau Kindertagesstätte, Biomasseheizwerk, Nebengebäude) zeugen von einer intensiven Nutzung u. a. versiegelte und gepflasterte Zufahrten, Wege und die Terrasse des Kindergartens sowie artenarme Rasenflächen und strukturarme Gartenflächen. Artenarme Ruderalfluren und Säume sowie Staudenfluren trockener Standorte befinden sich vor allem im Umfeld der bebauten und versiegelten Flächen. Artenarme Säume und Standorte feuchter Standorte sind im nördlichen Plangebiet im Übergang von dem Gebäude des Kindergartens zum nördlichen Gehölz zu verzeichnen, eine artenreiche Initialvegetation am südlichen Plangebietsrand im Anschluss an die versiegelte Verkehrsfläche. Als Gehölze sind neben einem Gebüsch und einer jungen Baumgruppe, naturnahe Feldgehölze im nördlichen Plangebiet sowie eine Hecke am südwestlichen Plangebietsrand und eine mittelalte Baumgruppe im Umfeld des südwestlich gelegenen Nebengebäudes zu verzeichnen. Die artenreiche Initialvegetation und das naturnahe Feldgehölz sind nach § 39 Abs. 5 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt.

- ⇒ **Bewertung:** In nachstehender Tabelle ist den im Plangebiet zu verzeichnenden Biotop- und Nutzungstypen der entsprechende naturschutzfachliche Wert gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ausgabe 2021 zugeordnet, zugleich ist vermerkt, ob ein Schutz nach BNatSchG oder BayNatSchG vorliegt.

Im Plangebiet vorhandene Biotop- und Nutzungstypen (BNT)	Wertpunkte	Schutz
Gebäude	0	
Versiegelte Flächen	0	
Schotter- und Lagerflächen	3	
Artenarme Rasenflächen	3	
Strukturarme Gartenflächen	3	
Artenarme Ruderalfluren, Säume und Staudenfluren trockener Standorte	3	
Artenarme Säume und Staudenfluren feuchterer Standorte	8	
Artenreiche Initialvegetation	8	§
Gebüsch	3	
Naturnahe Feldgehölze	8	§
Hecke	8	
Junge Baumgruppen	3	
Mittelalte Bäume und Baumgruppen	8	

Artenschutzrechtliche Aspekte

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude können ebenso wie Feldgehölze und größere Einzelbäume für Brutvögel oder Fledermäuse artenschutzrechtlich von Bedeutung sein. Demzufolge sind vor der Beseitigung der Gehölze und vor Abriss der Gebäude artenschutzrechtliche Beurteilungen erforderlich.

Boden und Geologie: Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 sind im Plangebiet Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorherrschend, die sich gemäß digitaler geologischer Karte 1:25.000 auf Schmelzwasserschottern der würmzeitlichen Nieder- oder Spätglazialterrasse bildeten. Die Schotter sind aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig zusammengesetzt. Im Zuge der schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung wurden die Böden im Plangebiet anthropogen überprägt, bzw. wurden durch Gebäude, Straße- und Erschließungsflächen versiegelt.

- ⇒ **Bewertung:** Gemäß dem Leitfaden kommt anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Den versiegelten Bereichen kommt keine Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

Wasser: Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich würmzeitlicher Terrassen und der Zusammensetzung des Bodens und Gesteins ist von einem hohem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Auch die Vegetation zeigt keine Anzeichen eines oberflächennahen Grundwasserstandes.

- ⇒ **Bewertung:** Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

Klima und Luft: Das Plangebiet verfügt über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen, den Grünflächen kommt als Kaltluftentstehungsflächen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu. Die versiegelten Flächen sind aufgrund ihrer schnelleren Aufwärmung als Vorbelastung der lokalklimatischen Situation anzusehen. Die mittelalten Bäume sowie die sonstigen Gehölze tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen als Gebiete mit geringer Bedeutung für das Klima einzustufen.

Landschaftsbild/Erholungseignung: Das Landschafts- und Siedlungsbild ist durch die Lage im bebauten Bereich sowie durch die im Plangebiet bestehenden Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsflächen geprägt. Als strukturierende Elemente bereichern im Norden und Westen des Plangebietes Gehölze, insbesondere ein sich in das Plangebiet erstreckendes Feldgehölz, eine Hecke sowie eine mittelalte Baumgruppe das Bild.

⇒ Bewertung: Stellen die Gebäude und versiegelten Flächen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar, kommt den intensiv genutzten Grünflächen eine geringe, den strukturgebenden Gehölzen eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Das Plangebiet verfügt über keine besondere Erholungseignung.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Die Gesamtbewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes entspricht im Wesentlichen der Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (s. o.).

Nachfolgend werden die sonstigen für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter: Für das Plangebiet sind in der Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler erfasst. Bezüglich der außerhalb des Plangebietes im Nahbereich des Plangebietes (ca. 140 bis 190 m entfernt), gelegene Bau- und Bodendenkmäler (Waitzingerkeller, Turnhalle, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marksiedlung Miesbach mit abgegangener Burg des hohen Mittelalters) enthält die Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Hinweise (s. werkureau _ Architekten & Stadtplaner, München, 22.07.2026).

Informationen über weitere schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

Mensch: Dem Plangebiet kommt für das Schutzgut Mensch aktuell mit dem Interimsbau der Kindertagesstätte eine Bedeutung für die Betreuung von Kindern zu. Darüber hinaus trägt das bestehende Biomasseheizwerk zur Wärmeversorgung bei.

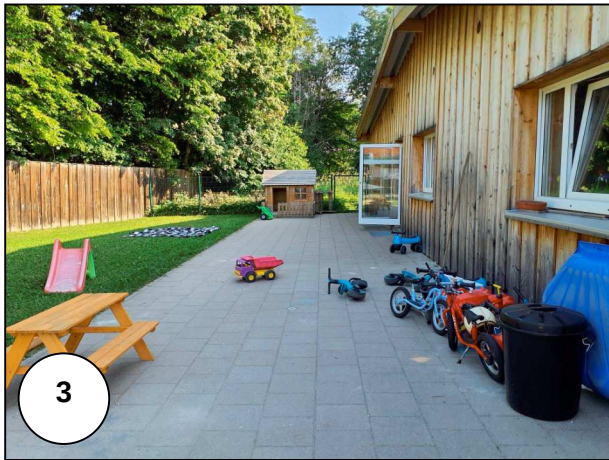
Fotodokumentation



1



2



3



4



5



6

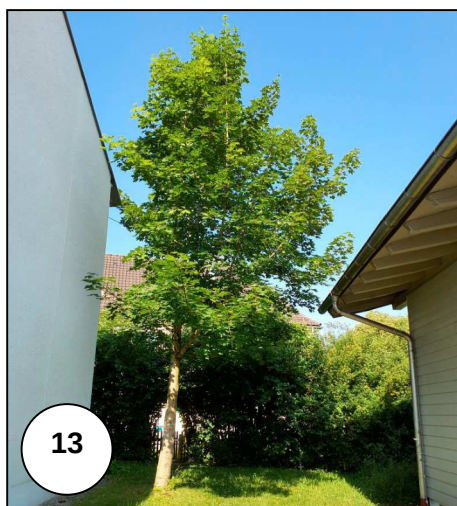


7

Neben den Gebäuden der temporären Kindertagesstätte (1) und des Biomassekraftwerkes (2) prägen versiegelte und intensiv genutzte Garten- und Schotterflächen (3 und 4) das Plangebiet. Artenarme Ruderalfluren (5) und artenarme Säume und Staudenfluren trockener (6) und feuchter (7) Standorte befinden sich im Umfeld der Gebäude und intensiv genutzten Flächen sowie im Übergang zu Gehölzen.



Artenreiche, meist lückige Initialvegetation auf schotterreichem Untergrund mit einem hohen Anteil an Extensivwiesenarten und Arten wärmeliebender Standorte sind im Umfeld des Biomasseheizwerkes ausgebildet (8, 9). Im nördlichen Plangebiet sind ein dichtes, stark in Form geschnittenes Gebüsch aus Rotem Hartriegel und etwas Liguster (10) sowie eine junge Baumgruppen aus Berg-Ahorn und Esche neben Sal- und Purpur-Weide (11) zu verzeichnen. Eine überwiegend mittelalte Salweiden-Gruppe (12) sowie ein mittelalter Spitzahorn befinden sich im südwestlichen Plangebiet (13). Eine dichte, von heimischen und standortfremden Gehölzen (v.a. Rosen und Hartriegelarten) aufgebaute Hecke (14), in welche weitere Arten wie Liguster eingestreut sind, befindet sich am westlichen Plangebietsrand.





Die im Norden und Nordwesten des Plangebietes ausgebildeten Feldgehölze (15 und 16) weisen meist eine lückige bis mäßig dichte Baumschicht aus mittelalten Bäumen auf. Teils überwiegt Berg-Ahorn, teils kommt vermehrt Esche dazu, neben Grau-Erle, Weide oder Berg-Ulme. Im Unterwuchs wachsen teils junge Bäume (v. a. Grau-Erlen und Berg-Ahorn) und etwas Weißdorn. Die Krautschicht ist dicht aus Kratzbeere und Brombeere gebildet. Im Westen sind - teils entlang einer mäßig steilen Böschung - auch Bereiche mit geschlossener Baumschicht und weiteren Arten wie Linde vorhanden. Die Strauchschicht ist dort teils dichter mit vermehrt Weißdorn, Hartriegel oder Hasel.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert wird, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2, Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da jedoch ein gemäß Art. 16 BayNatSchG geschütztes Feldgehölz, insbesondere durch die Anlage der Grünflächen/Außenanlagen der geplanten Kindertagesstätte, beeinträchtigt werden wird, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung der Kindertagesstätte ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des Art. 16 BNatSchG gestellt. Die Voraussetzungen zur Erlass der Ausnahme können erfüllt werden, da die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können und die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses (Schaffung von Kinderbetreuungseinrichtungen) notwendig wird.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Die Umweltauswirkungen sind aufgrund der bereits weitgehend versiegelten und intensiv genutzten Flächen gering, zudem steht der Neuversiegelung aufgrund des geplanten Gebäudes eine Entsiegelung aufgrund des geplanten Abrisses des Interimsbaus gegenüber. Die wesentliche Umweltauswirkung besteht somit im teilweisen Verlust des Feldgehölzes aufgrund der geplanten Freianlagen der Kindertagesstätte. Entscheidungserhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete sind nicht zu erwarten.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Vermeidungsgrundsatz ist durch Inanspruchnahme einer weitgehend bereits versiegelten und intensiv genutzten Fläche umfassend umgesetzt. Im Rahmen der Ausgestaltung der Freianlagenplanung ist das Augenmerk auf einen weitgehenden Erhalt des naturschutzrechtlich geschützten Feldgehölzes zu richten. Um den Eingriff in das Feldgehölz möglichst gering zu halten, sollten insbesondere vitale mittelalte Einzelbäume erhalten und in die Freiflächenplanung integriert werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, entfällt die Pflicht zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Aufgrund der Betroffenheit des naturschutzrechtlich geschützten Feldgehölzes (s. Punkt 2.2) sind jedoch die Beeinträchtigungen des Feldgehölzes gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG auszugleichen. Da der Umfang der Beeinträchtigung des geschützten Feldgehölzes erst ermittelt werden kann, wenn eine detaillierte Freiflächenplanung zur Kindertagesstätte vorliegt, erfolgt die Ermittlung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Zum jetzigen Zeitpunkt ist von einer Betroffenheit des Feldgehölzes zwischen 357 m² (Variante 2) und 381 m² (Variante 1) Fläche auszugehen. Gemäß der Ergebnisse der im Rahmen der Bebauungsplanänderung durchgeführten Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen ist aufgrund des Alters von einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung des Feldgehölzes auszugehen, so dass die beeinträchtigten Flächen mit dem Faktor 1,0 auszugleichen sind.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die beeinträchtigten Teilflächen des Feldgehölzes soll im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 355 und 356, Gemarkung Miesbach durch Erweiterung des bestehenden Feldgehölzes erfolgen.

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu §2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu prüfen.

Im vorliegenden Fall lässt die Zielsetzung der Planung, durch einen Neubau den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen auf einer Fläche zu decken, die aufgrund des bestehenden Interimsbaus bereits intensiv genutzt ist und eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist und die durch weitgehenden Erhalt des Feldgehölzes qualitativ in die Umgebung eingebunden werden kann, keine grundsätzlichen Alternativen zu.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin weitgehend intensiv genutzt, das Feldgehölz könnte unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflichten erhalten werden. Die Errichtung einer Kindertagesstätte an einem alternativen Standort wäre mit entsprechenden Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

6.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes zu schließen wären.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Die Stadt Miesbach hat die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Haidmühlstraße“ beschlossen, um in der Nähe des Miesbacher Volksfestplatzes „Schlierseer Straße“, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Die im Plangebiet bereits bestehende temporäre Einrichtung soll durch einen Neubau ersetzt werden, womit dem dringenden Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen Rechnung getragen werden soll.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Auch wenn somit keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich wäre, hat die Stadt Miesbach u. a. aufgrund einer in das Plangebiet sich erstreckender Gehölzstruktur, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist, beschlossen, eine Umweltprüfung durchzuführen.

Durch Inanspruchnahme einer weitgehend bereits versiegelten und intensiv genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend vermieden.

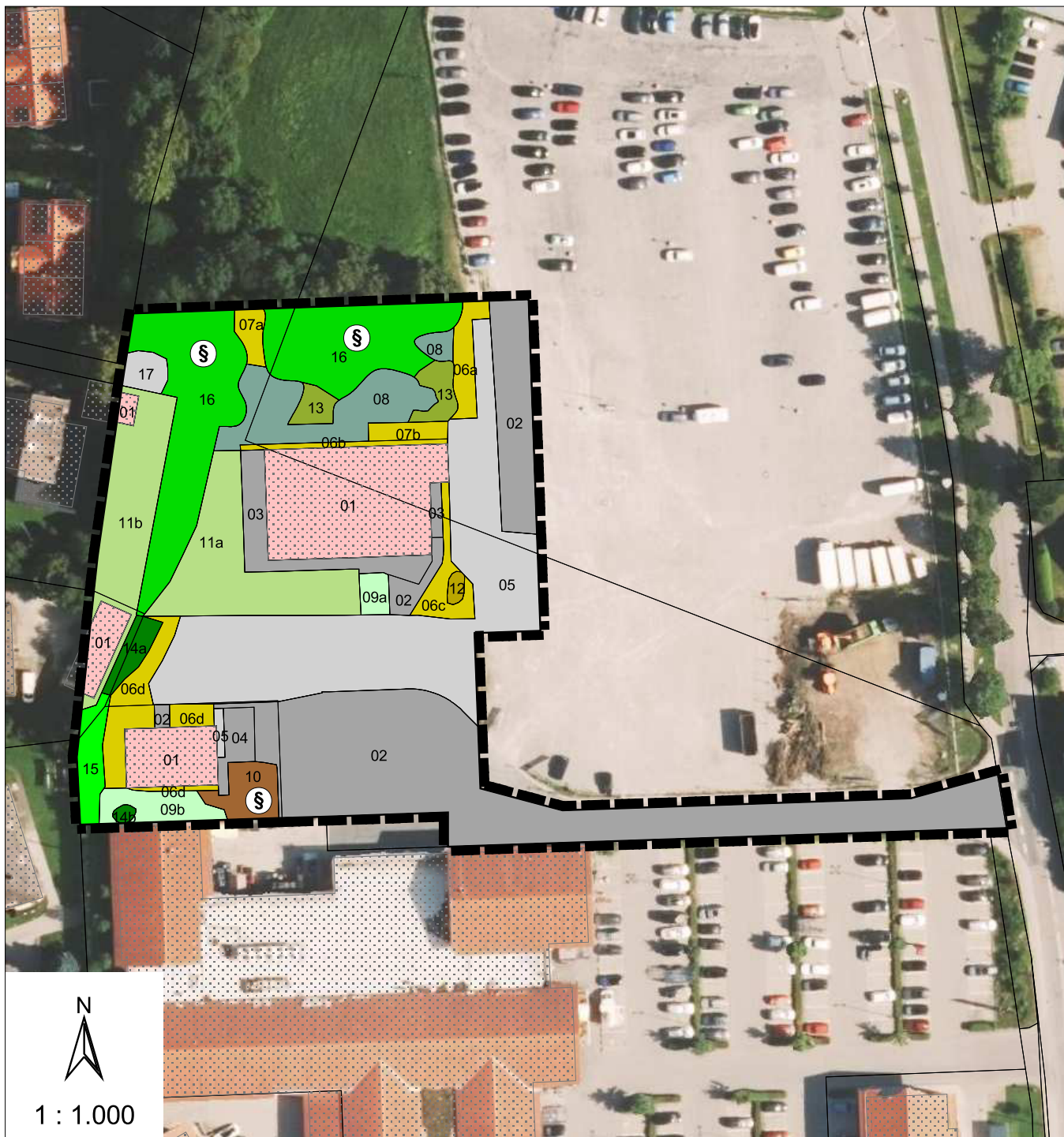
Die wesentliche Umweltauswirkung besteht in der teilweisen Beeinträchtigung eines naturschutzrechtlich geschützten Feldgehölzes, das sich in das Plangebiet erstreckt. Die Beeinträchtigungen des Feldgehölzes sind gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG auszugleichen. Da der Umfang der Beeinträchtigung des geschützten Feldgehölzes jedoch erst ermittelt werden kann, wenn eine detaillierte Freiflächenplanung zur Kindertagesstätte vorliegt, erfolgt die Ermittlung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Zum jetzigen Zeitpunkt ist von einer Betroffenheit des Feldgehölzes zwischen 357 m² (Variante 2) und 381 m² (Variante 1) Fläche auszugehen. Bei Ausgestaltung der Freiflächenplanung ist der Eingriff in das Feldgehölz möglichst gering zu halten, insbesondere sind vitale mittelalte Einzelbäume zu erhalten und in die Freiflächenplanung zu integrieren. Gemäß der Ergebnisse der im Rahmen der Bebauungsplanänderung durchgeführten Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen ist aufgrund des Alters von einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung des Feldgehölzes auszugehen, so dass die beeinträchtigten Flächen mit dem Faktor 1,0 auszugleichen sind. Der Ausgleich für die beeinträchtigten Teilflächen des Feldgehölzes soll im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 355 und 356, Gemarkung Miesbach durch Erweiterung des bestehenden Feldgehölzes erfolgen.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert wird, gelten die sonstigen Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2, Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass über das Ausgleichserfordernis des beeinträchtigten Feldgehölzes keine Ausgleichsverpflichtungen bestehen.

**9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden
(Pos. 3b der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern
(<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
(<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Stadt Miesbach: Flächennutzungsplan der Stadt Miesbach
- werkbureau _ Architekten & Stadtplaner, München (22.07.2026): Begründung zur
17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Haidmühlstraße“, Stadt Miesbach



Umweltprüfung

1. Bestand

- Gebäude - 0 WP
- Versiegelte Flächen - 0 WP
- Schotter- und Lagerflächen - 3 WP
- Artenarme Rasenflächen - 3 WP
- Sturkturarme Gartenflächen - 3 WP
- Artenarme Ruderalfluren, Säume und Staudenfluren trockener Standorte - 3 WP
- Artenarme Säume und Staudenfluren feuchterer Standorte - 8 WP
- Artenreiche Initialvegetation - 8 WP, §
- Gebüsch - 3 WP
- Naturnahe Feldgehölze - 8 WP, §
- Hecke - 8 WP
- Junge Baumgruppen - 3 WP
- Mittelalte Bäume und Baumgruppen - 8 WP

WP

Wertpunkte gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ausgabe 2021)



Nach § 39 (5) BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG geschützt



Abgrenzung und Ziffern (01-17) der Teilflächen für die Zuordnung der textl. Beschreibungen "Arten und Lebensräume" im Anhang

2. Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Haidmühlstraße"



Bestehende Gebäude

Umweltprüfung

zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Haidmühlstraße", Stadt Miesbach

Karte 1: Bestand, Bewertung

Stadt Miesbach
Rathausplatz 1
83714 Miesbach



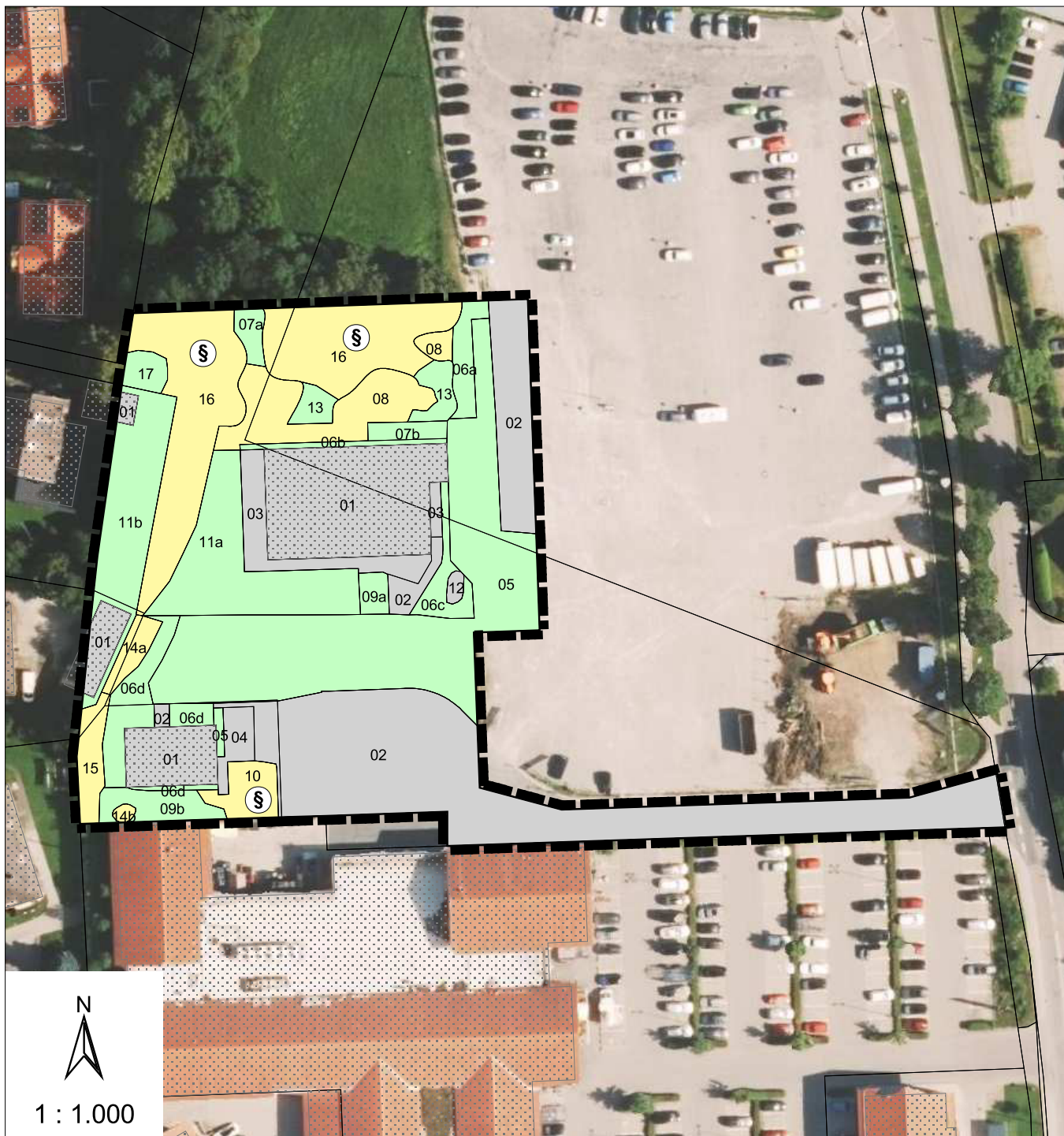
Tel.: 08025-283-0
Fax 08025-283-20
E-Mail: info@miesbach.de
Internet: www.miesbach.de

Stand: 07.08.2026

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540
Fax 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Umweltprüfung

1. Bewertung

- BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung - 3 WP
- BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung - 8 WP
- Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung

BNT: Biotop- und Nutzungstypengruppen

WP Wertpunkte gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ausgabe 2021)

§ Nach § 39 (5) BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG geschützt

Abgrenzung und Ziffern (01-17) der Teilflächen für die Zuordnung der textl. Beschreibungen "Arten und Lebensräume" im Anhang

2. Sonstiges

Grenze des Geltungsbereiches der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Haidmühlstraße"

Bestehende Gebäude

Umweltprüfung

zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Haidmühlstraße", Stadt Miesbach

Karte 2: Bewertung (Zusammenfassung)

Stadt Miesbach
Rathausplatz 1
83714 Miesbach



Tel.: 08025-283-0
Fax 08025-283-20
E-Mail: info@miesbach.de
Internet: www.miesbach.de

Stand: 07.08.2026

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540
Fax 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Haidmühlstraße“, Stadt Miesbach

- Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Kartierung am 23.06.2026 -

Kartiererin: Viola Fohlmeister

Erläuterung der Spalten:

Code Bezeichnung der Biotop- und Nutzungstypen
Wert Wert gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft
BK Biotoptyp im Sinn der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern nach §39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt

Vorbemerkungen zum Untersuchungsraum

Die untersuchten Flächen liegen innerorts zwischen Wohnbebauung im Westen, einer Wiese im Norden, einem Festplatz im Osten und Gewerbeflächen im Süden. Der Großteil der Fläche liegt auf ebenem Untergrund, lediglich am Nordwestrand sind auch Bereiche entlang einer mäßig steilen Böschung vorhanden.

Fläche 1:

Code	Wert	Schutz
Gebäude	0	-

Verschiedene Gebäude, z.B. Kindergarten- oder Heizkraftwerk-Flachbauten.

Fläche 2:

Code	Wert	Schutz
Asphaltierte Bereiche	0	-

Asphaltflächen,-zufahrten und -wege.

Fläche 3:

Code	Wert	Schutz
Gepflasterte Bereiche	0	-

Gepflasterte Bereiche mit geschlossenen, vegetationsfreien Fugen. Z.B. Wege oder die Terrasse des Kindergartens.

Fläche 4:

Code	Wert	Schutz
Sonstige versiegelte Bereiche	0	-

Metallabdeckung des Hackschnitzelbunkers, Betonplatte mit Kaminen, Metalldeckel, etc.

Fläche 5:

Code	Wert	Schutz
Schotterflächen	3	-

Geschotterter Parkplatz sowie Festplatzgelände. Außerdem eine Steinfläche zwischen dem Heizwerk und dem Hackschnitzelbunker.

Fläche 6:

Code	Wert	Schutz
Artenarme Ruderalfluren	3	-

Artenarme Ruderalfluren auf anthropogen verändertem, meist schotterreichem Untergrund, angrenzend an Parkplätze, den Festplatz oder Gebäude.

Teilfläche a: Teils ausgesprochen lückiger, teils mäßig dichter Bewuchs aus Spitzwegerich neben z.B. Wiesen-Löwenzahn und Erdbeere.

Teilfläche b: Mäßig dichter bis dichter, artenarmer Bewuchs aus vorwiegend Kratzbeere mit etwas Echter Nelkenwurz sowie Kriechendem und Gänse-Fingerkraut.

Teilfläche c: Lückiger bis sehr lückiger Bewuchs aus Wiesen-Löwenzahn, Kriechendem Fingerkraut und Habichtskraut.

Teilfläche d: Überwiegend lückiger bis sehr lückiger Bewuchs. In wechselnden Dominanzen finden sich z.B. Spitzwegerich, Erdbeere, Weiß-Klee, Kriechendes Fingerkraut oder Huflattich. Westlich des Heizkraftwerks hat sich auch ein relativ dichter Bestand aus Wiesen-Knäuelgras und Stinkendem Storchschnabel entwickelt. Im Nordwesten wächst die Ruderalflur auf einem dammartigen Kieshaufen.

Fläche 7:

Code	Wert	Schutz
Artenarme Säume und Staudenfluren trockenerer Standorte	3	-

Teilfläche a: Artenarme, von Brennnessel und Kletten-Labkraut geprägte Staudenflur.

Teilfläche b: Artenarmer, von Kratzbeere, Behaarter Segge und Kriechendem Fingerkraut geprägter Bestand. Teils kommt auch vermehrt Weißer Steinklee oder Wolliges Honiggras dazu. Stellenweise sind Verbuschungen mit Salweiden-Jungwuchs vorhanden.

Fläche 8:

Code	Wert	Schutz
Artenarme Säume und Staudenfluren feuchterer Standorte	8	-

Artenarme Fluren aus Kratzbeere, Rohr-Glanzgras, Brombeere, Brennnessel und Behaarter Segge. Die Bestände sind überwiegend Teil einer ungepflegten, verbrachten und etwas verbuschenden Biotopanlage. Neben Rohr-Glanzgras finden sich vereinzelt weitere Feuchte- und Nässezeiger wie Mädesüß.

Fläche 9:

Code	Wert	Schutz
Artenarme Rasenflächen	3	-

Teilfläche a: Trittrassen aus viel Weiß-Klee neben z.B. Wiesen-Schafgarbe und Wiesen-Löwenzahn.

Teilfläche b: Lückiger Rasen auf moosreichem Untergrund. Prägend ist Spitzwegerich neben Pyrenäen-Storchnabel. Weitere Arten wie Wiesen- und Weiß-Klee oder Großblütiges Wiesenlabkraut sind eingestreut. Im Bestand steht ein Zierstrauch.

Fläche 10:

Code	Wert	Schutz
Artenreiche Initialvegetation	8	BK

Artenreiche, meist lückige Initialvegetation auf schotterreichem Untergrund mit einem hohen Anteil an Extensivwiesenarten und Arten wärmeliebender Standorte. Prägend sind Feld-Klee und Gewöhnlicher Hornklee neben z.B. Rauhaar-Löwenzahn, Kleinem Wiesenknopf, Weißer Fetthenne, Gewöhnlichem Dost und Kahlem Bruchkraut.

Fläche 11:

Code	Wert	Schutz
Strukturarme Gärten	3	-

Teilfläche a: Strukturarmer Garten des Kindergartens mit Trittrassen aus viel Weiß-Klee neben z.B. Breitblättrigem Wegerich, Wiesen-Schafgarbe und Wiesen-Löwenzahn. Teils wächst der Trittrassen auf einem kleinen Damm. Abgesehen von einem Sandkasten sind Sitzgelegenheiten und zahlreiche mobile Spielgeräte vorhanden.

Teilfläche b: Strukturarme Gärten mit z.B. Rasenflächen, kurzen Formheckenstücken und einzelnen Gebäuden/Hütten. Die Gärten können großteils nicht eingesehen werden.

Fläche 12:

Code	Wert	Schutz
Gebüsch	3	-

Dichtes, stark in Form geschnittenes Gebüsch aus Rotem Hartriegel und etwas Liguster.

Fläche 13:

Code	Wert	Schutz
Junge Baumgruppen	3	-

Junge Baumgruppen aus Berg-Ahorn und Esche neben Sal- und Purpur-Weide. Im Unterwuchs wächst v.a. Kratzbeere.

Fläche 14:

Code	Wert	Schutz
Mittelalte Bäume und Baumgruppen	8	-

Teilfläche a: Überwiegend mittelalte Salweiden-Gruppe.

Teilfläche b: Mittelalter Spitzahorn.

Fläche 15:

Code	Wert	Schutz
Hecke	8	-

Dichte, von heimischen und standortfremden Gehölzen (v.a. Rosen und Hartriegelarten) aufgebaute Hecke. Weitere Arten wie Liguster sind eingestreut.

Fläche 16:

Code	Wert	Schutz
Naturnahe Feldgehölze	8	BK

Die Feldgehölze weisen meist eine lückige bis mäßig dichte Baumschicht aus mittelalten Bäumen auf. Teils überwiegt Berg-Ahorn, teils kommt vermehrt Esche dazu neben Grau-Erle, Weide oder Berg-Ulme. Im Unterwuchs wachsen teils junge Bäume (v.a. Grau-Erlen und Berg-Ahorn) und etwas Weißdorn. Die Krautschicht ist dicht aus Kratzbeere und Brombeere.

Im Westen sind – teils entlang einer mäßig steilen Böschung – auch Bereiche mit geschlossener Baumschicht und weiteren Arten wie Linde vorhanden. Die Strauchschicht ist dort teils dichter mit vermehrt Weißdorn, Hartriegel oder Hasel.

Fläche 17:

Code	Wert	Schutz
Lagerfläche	3	-

Lagerfläche für organischen Abfall (Gehölzschnitt etc.). Mit Zugang vom angrenzenden Garten aus.