

Gemeinde

# Markt Schliersee

Lkr. Miesbach

Bauleitplan

## Flächennutzungsplan 43. Änderung „Weindl-Lenz-Straße“

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

Dobmann, Martin

QS: goe

Aktenzeichen

SLS 1-07

Plandatum

23.09.2025 (Entwurf)  
23.04.2024 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	3
2.2	Regionalplan Oberland	4
2.3	Landschaftsschutzgebiet	5
2.4	Flächennutzungsplan	5
2.5	Wohnbauflächenbedarf	6
2.6	Auslegungsfrist	6
<b>3.</b>	<b>Planungsgebiet</b>	<b>7</b>
3.1	Lage und Umgebung	7
3.2	Bisherige Darstellungen	8
3.3	Geplante Darstellung	8
<b>4.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>10</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Am 20.06.2023 hat der Gemeinderat Markt Schliersee den Aufstellungsbeschluss für die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weindl-Lenz-Straße“ gefasst.

Anlass der Planung ist der Antrag eines Grundstückseigentümers auf Baugebietsausweitung zur Errichtung von drei Wohnhäusern im direkten Anschluss an den Bebauungszusammenhang.

Da es dem Marktgemeinderat Schliersee ein Anliegen ist, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und somit ein Abwandern von nachfolgenden Generationen zu verhindern, befürwortet der Marktgemeinderat die Planung, zumal das Grundstück bereits über die Weindl-Lenz-Straße technisch wie verkehrlich erschlossen ist.

Der Geltungsbereich umfasst den südwestlichen Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 1399/25 Gemarkung Schliersee.

Der gewählte Standort ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, Almen bzw. Felsregionen dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Wohnbaufläche zu schaffen können, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Markt Schliersee im allgemeinen ländlichen Raum. Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen nennt das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.06.2023):

#### 3. Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]*

### Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind in Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden.

Auf Grundlage bestehender Kommunikation mit den Eigentümern können vorhandene Potenzialflächen im Innenbereich als kurz- bis mittelfristig nicht aktivierbar eingestuft werden. Einerseits besteht für die Gemeinde die Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, um die junge Generation im ländlichen Raum zu halten, einer Abwanderung entgegenzuwirken und gleichzeitig Miet- und Verkaufspreise durch ein erhöhtes Wohnungsangebot zu stabilisieren. Andererseits hat die letzte wirtschaftliche Rezession dazu geführt, dass Projektentwickler und Eigentümer neue Bauvorhaben eher scheuen. Diese Situation beeinträchtigt die Aktivierung der verfügbaren Bauflächen und macht sie aus Sicht der Gemeinde kurz- bis mittelfristig nicht nutzbar.

Die Gemeinde bevorzugt es folglich, bestehende Eigentümer und Projektentwickler zu unterstützen, die bereit sind, zur Deckung des Wohnbedarfs beizutragen – insbesondere dann, wenn ihre Grundstücke am Rand der Siedlung liegen und sich aufgrund ihrer Kleinflächigkeit sich an die bestehende Bebauung anbinden lassen.

Der Geltungsbereich liegt zudem nahe des Bahnhofs Fischhausen-Neuhaus in direkter Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll der geringfügigen, an den Bedarf angepassten Schaffung von Wohnraum dienen und trägt mit der Nähe zur öffentlichen Verkehrsinfrastruktur der Stärkung des ÖPNV und dem demografischen Wandel Rechnung. Die Fläche rundet zudem den dafür geeigneten Bebauungszusammenhang ab und ist bereits vollständig erschlossen.

## 2.2 Regionalplan Oberland

Neuhaus ist ein Teil der Gemeinde Markt Schliersee und gehört zum Landkreis Miesbach. Markt Schliersee ist im Regionalplan 17 Oberland als Grundzentrum sowie als ländlicher Raum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und als Alpengebiet eingetragen.

Der Regionalplan für die Region Oberland (17), Kap. B II in Kraft getreten am 01.07.2001, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

### **A I Grundlagen der regionalen Entwicklung**

#### **1 Leitbild**

*Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsähnliche Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturrentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.*

**B II Siedlungswesen****1 Siedlungsleitbild**

**G 1.2** *Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.*

**Z 1.3** *Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.*

**G 1.3** *Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden. [...]*

**Berücksichtigung in der Planung**

Die Flächen mit Nähe zur Bundesstraße sowie zur leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung stellen eine sinnvolle Erweiterung der Siedlungsentwicklung dar. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wird ein organisches Wachstum für die ortsansässige Bevölkerung verfolgt.

**2.3 Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ (LSG-00609.01), das im Süden bis an den Ortsrand von Neuhaus heranreicht.

Die Gemeinde Markt Schliersee liegt laut der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die am 21.04.1955 erlassen wurde, zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet. Gemäß dieser Verordnung ist die Errichtung von Bauwerken aller Art unzulässig. Ausnahmen von dieser Bestimmung können in besonderen Fällen vom Landratsamt zugelassen werden. Für eine Ausnahme sprechen die Kleinflächigkeit des Vorhabens auf einem Grundstück, welches zur südlichen Seite an bereits bebaute Flächen angrenzt, sodass ortstechnisch von einer Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gesprochen werden kann.

Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet für die Flächen im Geltungsbereich wird im Laufe des Verfahrens beantragt.

**2.4 Flächennutzungsplan**

Die Marktgemeinde Markt Schliersee verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, der aus dem Jahr 1978 stammt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) wurde im Jahr 2007 digitalisiert.

Der Bereich der gegenständlichen 43. Änderung ist als Fläche für die Landwirtschaft, Almen bzw. Felsregionen dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Wohnbaufläche zu schaffen können, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

## 2.5 Wohnbauflächenbedarf

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung werden mit dem Landesentwicklungsprogramm Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke getroffen. Bei Planungen neuer Siedlungsflächen ist daher zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Im Hinblick auf die derzeitigen Außenbereichsflächen im Plangebiet wird der bestehende Bedarf an Wohnflächen dargelegt. Zur Berücksichtigung des Ziels 3.2 des Landesentwicklungsprogramms „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

Das Ziel 3.2 nach LEP Bayern stellt dem Flächensparen betreffend eine besondere Herausforderung für die Gemeinde Markt Schliersee dar, da sich große Bereiche der Ortsteile innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden. Die Gemeinde ist andererseits mit der Flächenparoffensive herausgefordert, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für die Ortsansässigen zu unterstützen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche, die sowohl nördlich wie auch südlich von Siedlungsteilen umgeben ist: im Norden - gewerbliche Bebauung am Bahnhof Neuhaus und im Süden - Wohnsiedlung Neuhaus.

Die hier betroffene Fläche sind somit als geringfügige Arrondierung im Sinne einer Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers zu bewerten.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Im Ortsteil Neuhaus stehen zwar unbebaute Bauflächen zur Verfügung, die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, jedoch gelten diese aufgrund der aktuellen Antrags- und Genehmigungslage sowie der Zurückhaltung der Eigentümer und Projektentwickler als kurz- bis mittelfristig nicht aktivierbar. Die Gemeinde sieht sich jedoch mit einem steigenden Wohnraumbedarf konfrontiert. Um Abwanderung zu verhindern und junge Familien im ländlichen Raum zu halten, ist es notwendig, das Wohnungsangebot zu erweitern.

Vor diesem Hintergrund gilt eine Änderung des Flächennutzungsplans am Ortsrand von Neuhaus als geeignete Alternative. Die Gemeinde konzentriert sich dabei auf die Unterstützung von Eigentümern, die aktiv zur Wohnraumversorgung beitragen möchten. Dies gilt insbesondere für diejenigen, deren Grundstücke eine direkte Anbindung an die bestehende Bebauung ermöglichen und nur in geringem Umfang in das Landschaftsschutzgebiet eingreifen.

## 2.6 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

### 3. Planungsgebiet

#### 3.1 Lage und Umgebung

Der Bereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha (2.740 m<sup>2</sup>) und liegt nördlich des Ortsteils Neuhaus. Der Änderungsbe- reich umfasst teilweise das südwestliche Grundstück Fl. Nr. 1399/25 Gemarkung Schliersee.

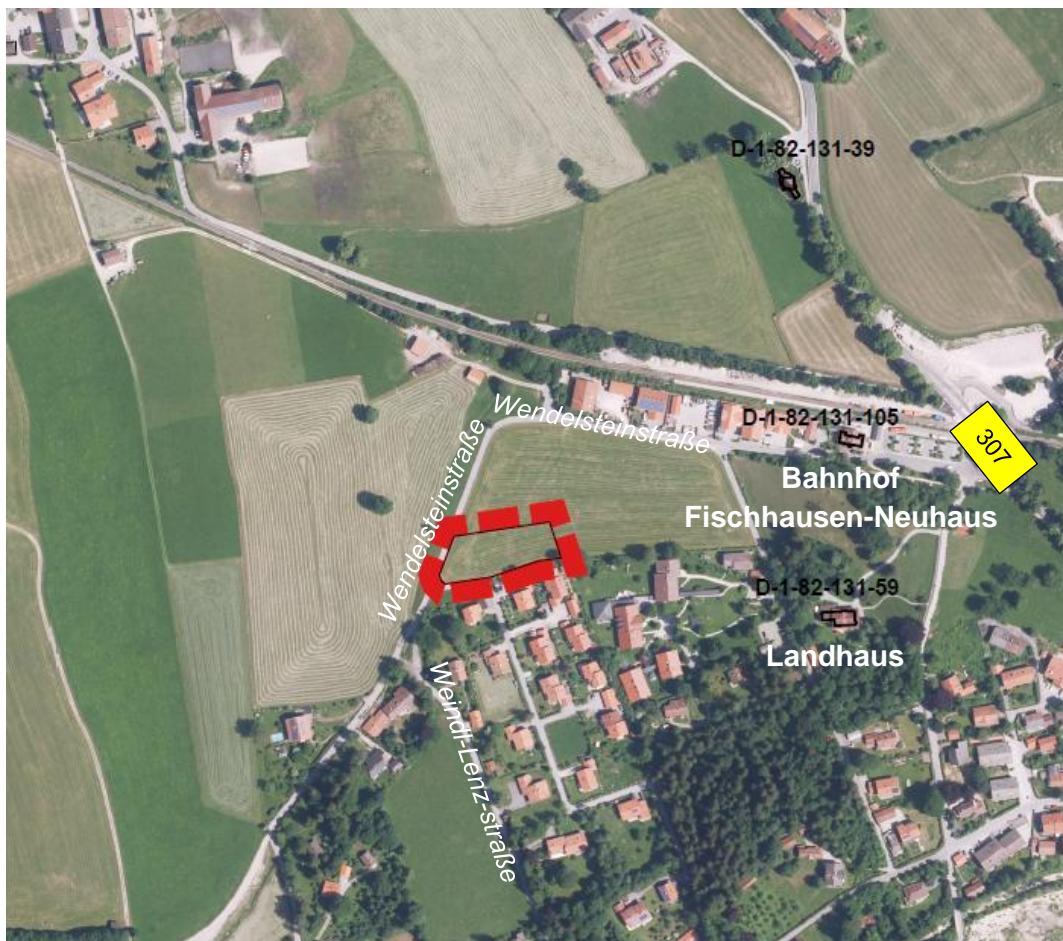


Abb. 1 *Luftbild des Plangebietes mit rot gestricheltem Geltungsbereich der Flächennutzungs- planänderung und Darstellung der Baudenkmale, ohne Maßstab; Quelle: Bayerische Ver- messungsverwaltung, Stand 2023*

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“, das sich im Osten sowie im Westen ausbreitet. Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und weist als Nutzung Grünland auf.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches schließt an den Ortsrand von Neuhaus. Im Westen wird das Plangebiet durch die Wendelsteinstraße begrenzt, die in Richtung Bahnhof in die Neuhauser Straße (B 307) mündet. Ebenso im westlichen Rand verläuft der Heukreuthgraben (ca. 15 m).

Ca. 120 m Luftlinie im Norden vom Plangebiet befinden sich der Bahnhof (Baudenkmal, D-1-82-131-105) sowie ein Gewerbegebiet. Östlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von mehr als 200 m (Luftlinie) das Landhaus (D-1-82-131-59).

Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich.

### 3.2 Bisherige Darstellungen

Der 43. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes (FNP) beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 1399/25 (Teilfläche), Gemarkung Schliersee.

Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, Almen bzw. Felsregionen dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ (ID LSG-00609.01).

Die südlich angegrenzte Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb. 2 Ausschnitt rechtswirksamen FNP, (Geltungsbereich mit rot umrandet), ohne Maßstab, 1978

### 3.3 Geplante Darstellung

Mit gegenständiger Änderung des Flächennutzungsplanes soll die dargestellte landwirtschaftliche Fläche im südwestlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1399/25 mit einer Größe von ca. 2.800 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Erschließung wird über die südliche verlaufende Weindl-Lenz-Straße gewährleistet, in der die technische Infrastruktur bereits vorhanden ist.

Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wird im Verfahren beantragt.

## 4. Denkmalschutz

Gemäß Art. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen oder Teile aus vergangener Zeit, die im Interesse der Allgemeinheit erhalten werden müssen. Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile davon, die, wenn sie in der Mehrheit auftreten als Ensemble bezeichnet werden.

Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die im Boden anzutreffen sind.

Es besteht nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) eine Meldepflicht für das Auffinden von Bodendenkmälern.

Im nahen Umfeld von ca. 230 m Luftlinie befinden sich wie in Punkt 3.1. dargestellt zwei Denkmäler. Die bestehenden Denkmäler werden von gegenständlichere Planung nicht beeinträchtigt.

## 5. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG zu erwarten, für die gem. § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gem. § 1a BauGB zu entscheiden ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden durch die Darstellung neuer Wohnbauflächen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der Nutzung und der damit verbundenen Intensität des detaillierten Eingriffs bestimmt.

Auf Ebene der FNP Änderung kann lediglich eine Spannweite des erforderlichen Kompensationsumfangs ermittelt werden, da abhängig vom Versiegelungsgrad (GRZ) und von den Minimierungsmaßnahmen (Planungsfaktor) der Ausgleich höher oder geringer ausfällt.

Die notwendige Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist wiederum abhängig vom Ausgangszustand der Ausgleichsfläche. Generell gilt je geringwertiger der Ausgangszustand (Idealfall: Versiegelte Fläche, wasserundurchlässig: 0 bis 1 Wertpunkte/qm) der Ausgleichsfläche ist und desto hochwertiger das Entwicklungsziel (z.B. Artenarmes bis -reiches Extensivgrünland: 8 bis 12 Wertpunkte/qm) umso mehr Wertpunkte können je qm Fläche „herausgeholt“ werden.

Als Berechnungsmethode wird die Bayrische Kompensationsverordnung (BayKompV) angewendet.

Für die gegenständliche 43. FNP Änderung kann sich daher folgender Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen nach BayKompV ergeben:

Anwendung der BayKompV	Eingriffsschwere	Ausgleich in WP
Gebiete geringer Bedeutung: Ackerfläche [Wert 2 bis 4]	geringer Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ < 0,35	

Fläche: 2.740 qm	Beeinträchtigungs-faktor 0,3 (Beeinträchtigung mittel)	2.740 x 0,3 x 2 (4) = <b>1.644 bis 3.288 WP</b>
------------------	---	--

Es ergibt sich eine Spanne von 1.644 bis 3.288 Wertpunkten die auszugleichen sind. Der Wert kann zusätzlich durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen vrlstl. um etwa 10% reduziert werden. Dies wird vorerst nicht weiter berücksichtigt.

Bei Annahme einer Differenz von z.B. 7 Wertpunkten / qm durch eine naturschutzfachliche Aufwertung auf einer zu bestimmenden Ausgleichsfläche sind zwischen 235 und 470 qm Ausgleichsfläche erforderlich.

## 6. Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

## 7. Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen die-

nen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Markt

Schliersee, den .....

.....  
Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister