Markt	**Schliersee** Lkr. Miesbach
Bauleitplan	Flächennutzungsplan 44. Änderung „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	Mohseni QS: Martin
Aktenzeichen	SLS 1-08
Plandatum	21.07.2026 (Entwurf) 18.11.2025 (Vorentwurf)

Vorabzug

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ... 3
2.2 Regionalplan Oberland ... 4
2.3 Flächennutzungsplan ... 7
2.4 Wohnbauflächenbedarf ... 7
2.5 Auslegungsfrist ... 8

3. Planungsgebiet ... 8
3.1 Lage, Nutzung und Erschließung ... 8
3.2 Flora/ Fauna ... 9
3.3 Boden ... 11
3.4 Denkmäler ... 12
3.5 Wasser ... 12

4. Geplante Darstellung ... 13

5. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ... 13

6. Spezieller Artenschutz ... 13

7. Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ... 14

Vorabzug

1. Anlass und Ziel der Planung

Am 17.09.2024 hat der Gemeinderat Markt Schliersee den Aufstellungsbeschluss für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tegernseer Weg“ gefasst. Anlass der Planung ist der Antrag der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1066, Gemarkung Schliersee, am Tegernseer Weg im Markt Schliersee 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 Tegernseer Weg technisch wie verkehrlich erschlossen ist.

Der gewählte Standort ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet, Mischgebiet und sonstige Grünfläche dargestellt. Der Geltungsbereich der 44.Änderung umfasst den östlichen Teil des zweigeteilten Grundstücks Fl. Nr. 1066 sowie die Flurstücke 1066/2 und 987/7 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1066/1, alle Gemarkung Schliersee. Ziel dieser Erweiterung ist es, eine isolierte Änderung des Flächennutzungsplans zu vermeiden und stattdessen einen ganzheitlichen Ansatz zu verfolgen, Da diese Darstellung nicht mehr den tatsächlichen Zielen des Markt Schliersee entspricht und der Standort für Gewerbefläche auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht realisiert werden kann, hat sich der Markt Schliersee entschlossen, den nördlichen Bereich der dargestellten Gewerbeflächen neu zu ordnen und dies ebenfalls in Teilen in einem Bebauungsplan, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, zu sichern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (i. d. F. vom 01.06.2023) liegt die Markt Schliersee im allgemeinen ländlichen Raum. Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand von Breitenbach innerhalb der Zone A des Alpenplans. Die folgenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind für die vorliegende Planung relevant:

3	**Siedlungsstruktur**
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
3.1.1	Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfs-orientierten 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.
(G)	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Vorabzug

3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zu Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […]
7	**Freiraumstruktur**
7.2	Wasserwirtschaft
7.2.5	Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement
(G)	Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen: • die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, • Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie • bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.
(G)	In den Regionalplänen können Überschwemmungsgebiete sowie raumbedeutsame Standorte für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes als Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz festgelegt werden.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist bereits zweiseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben. Durch die Lage am Ortsrand sind z.B. Hitzestaulagen nicht zu erwarten, da jederzeit für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt ist. Im Zuge der Neuausweisung wird die vorhandene Erschließung genutzt, ergänzt und ertüchtigt.

Der Großteil des Änderungsbereichs liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und lediglich östliche und der östliche und nordöstliche Abschnitt gehören nicht zur Hochwassergefahrenfläche HQ100. Dies muss sowohl auf der Ebene des Bebauungsplans als auch bei der Gestaltung und Ausrichtung der Bebauung berücksichtigt werden.

2.2 Regionalplan Oberland

Breitenbach 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. In der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans liegt der Ortsteil Breitenbach innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Dennoch befindet sich das Gebiet in Teilen einer Wohnbaufläche bzw. einer gewerblichen Baufläche.

Vorabzug

Abb. 1 Regionalplan Oberland, Karte 3 Landschaft und Erholung, ohne Maßstab, Quelle: Planungsverband Region Oberland, Bayern-Atlas, Stand 23.10.06

Der Regionalplan für die Region Oberland nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B I	**Natur und Landschaft** (Kap. B I in Kraft getreten am 16.12.2006)
2	Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
2.2.2 (Z)	*Zur Sicherung eines intakten Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen, insbesondere auch im Hinblick auf die Wasserrückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der aquatischen und amphibi-schen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässer-landschaften mit ihren Auen sollen … Hochwassergefährdete Tallagen als Abfluss- und Rückhalteflächen von damit unvereinbaren Nutzungen freigehalten werden.*
B II	**Siedlungswesen** (Kap. B II in Kraft getreten am 01.07.2001)
1	Siedlungsleitbild
1.3 (Z)	*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.*
1.4 (Z)	*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. […]*
1.6 (Z)	*Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.*
1.7 (Z)	*Lawinen-, überschwemmungs- und murengefährdete Bereiche sowie Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Waldfunktionsplan sollen von einer Bebauung freigehalten werden.*

Vorabzug

2	Wohnsiedlungstätigkeit
2.2 (G)	Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.
3	Gewerbliche Siedlungstätigkeit
3.2 (Z)	*Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.*
4	Bauflächensicherung
4 (G)	*Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.*
B XI	**Wasserwirtschaft** (Kap. B XI in Kraft getreten am 16.12.2006)
6	Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Abflussregelung
6.1 (G)	*Der Schutz vor den Gefahren des Wassers soll sich auf natürlichen Rückhalt in der Fläche, auf technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge stützen. Auf die Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft soll hingewirkt werden.*
6.2 (Z)	*Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden* *Der vorbeugende Hochwasserschutz wird durch Rückhalt des Wassers in der Fläche gewährleistet. Rückhalteflächen sollen hierfür so weit wie möglich reaktiviert oder neu geschaffen oder vergrößert werden.*
7	Erosionsschutz, Wildbach- und Lawinenverbauung
7.2 (Z)	*Nutzungen, die Veränderungen des von Natur aus labilen Gleichgewichtes alpiner Ökosysteme zur Folge haben und Schäden im Gewässerhaushalt verursachen können, sollen unterbleiben. Bereiche, die alpinen Naturgefahren ausgesetzt sind, sind von Bebauung frei zu halten.*

Vorabzug

Berücksichtigung in der Planung

Der Regionalplan Oberland enthält zentrale Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) besonders relevant sind. Zum einen ist der betroffene Geltungsbereich aufgrund seiner überwiegenden Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet seit langer Zeit unbebaut, obwohl er als Gewerbegebiet im FNP dargestellt ist. Insbesondere in kleinen Dörfern und ländlichen Räumen ist es wichtig, Gewerbegebiete entsprechend der Bedürfnisse des Marktes auszuweisen. Eine Änderung in allgemeines Wohngebiet würde eine effizientere Nutzung der bisher unbebauten Fläche ermöglichen und zudem die Erfordernisse der Lage im Überschwemmungsgebiet angemessen berücksichtigen.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Markt Schliersee verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, der aus dem Jahr 1978 stammt.

Der 44. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes (FNP) beinhaltet den östlichen Teil von zwei zusammenhängenden Grundstücken mit den Flurnummern 1066 sowie den Flurnummern 987/7, 1066/2 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1066/1.

Gemäß dem wirksamen FNP ist das Grundstück im zentralen und südlichen Bereich als Baufläche mit dem östlichen Teil als „Mischgebiet“ und dem zentralsüdlichen Teil als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich zudem eine umlaufende „sonstige Grünfläche“.

Die Darstellung des FNPs weist in der Umgebung eine vielfältige Nutzungsmischung auf. Nördlich grenzt das Plangebiet an ein weiteres „Mischgebiet“ und östlich schließen „sonstige Grünfläche“ an. Die „sonstigen Grünfläche“ und das „Gewerbegebiet“ erstrecken sich weiter in südlicher Richtung. Westlich sind der Verlauf des Breitenbachs sowie angrenzende „Gewerbegebiets“-Flächen erkennbar.

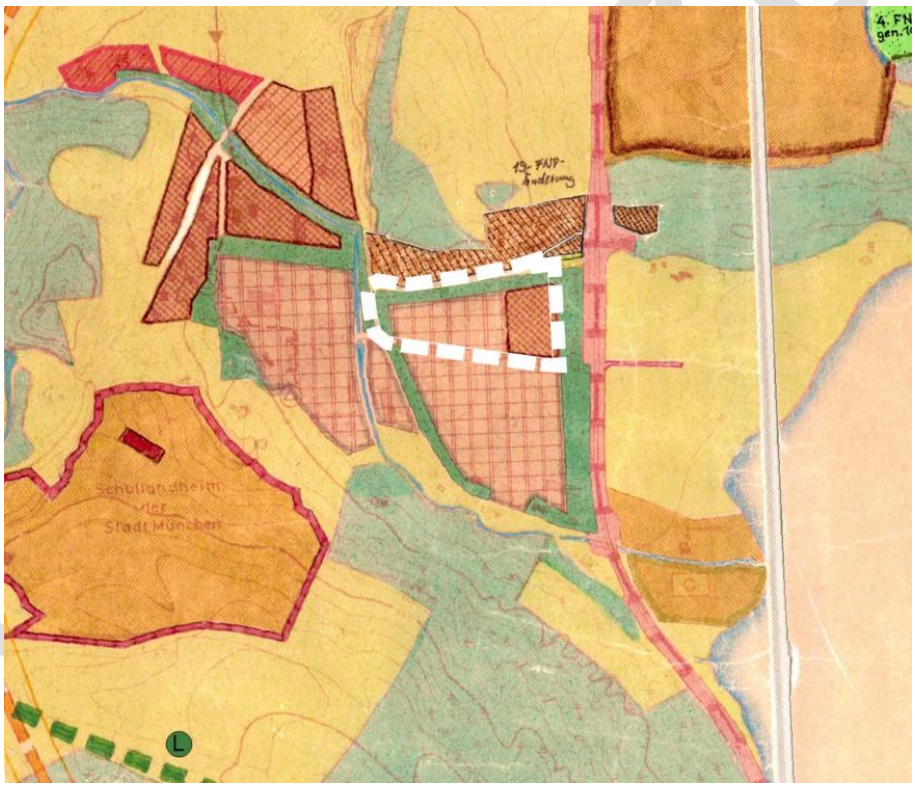

Abb. 2 Ausschnitt rechtswirksamen FNP, (Geltungsbereich mit weiß umrandet), ohne Maßstab, 1978

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Wohnen schaffen zu können, soll der Flächennutzungsplan entsprechend in eine Wohnbaufläche geändert werden.

2.4 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 Flächensparoffensive herausgefordert, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für die Ortsansässigen zu unterstützen.

Zudem handelt es im vorliegenden Fall sich um eine Fläche, die sowohl nördlich wie auch westlich von Siedlungsteilen umgeben ist und bereits vollständig erschlossen ist. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen wird demnach zurückgenommen und nur ein kleiner Teil als Wohnbaufläche geändert. Die übrigen Flächen werden auf FNP-Ebene als „sonstige Grünflächen“ gesichert. Somit handelt es sich um eine Rücknahme bereits auf FNP-Ebene dargestellter Bauflächen zugunsten eine dem Bedarf entsprechenden einzeiligen Fortsetzung der Wohnbauflächen entlang der Erschließungsstraße.

2.5 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, Nutzung und Erschließung

Der Bereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 13.965 m² und liegt nordwestlich des Sees sowie östlich des Breitenbachs. Der Änderungsbereich umfasst den östlichen Teil von zwei zusammenhängenden Grundstücken mit den Flurnummern 1066 sowie den Flurstücken 987/7, 1066/2 und Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1066/1 der Gemarkung Schliersee.

Vorabzug

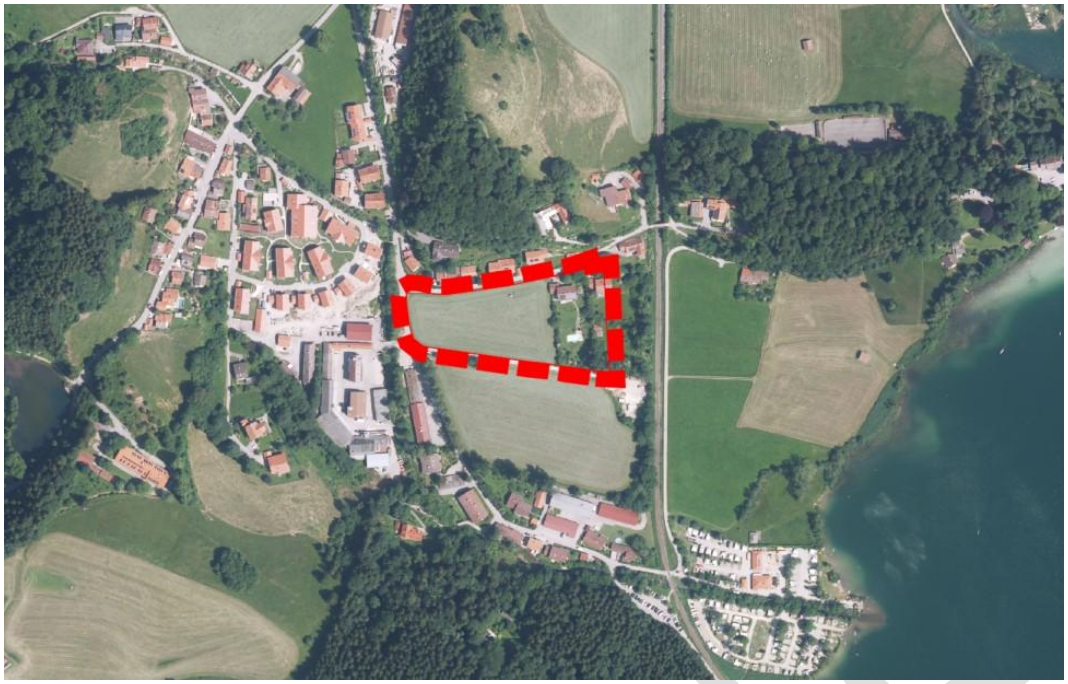

Abb. 3 Luftbild des Plangebietes mit rot gestricheltem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, ohne Maßstab; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2023

Das Plangebiet grenzt an: Wohnnutzung im Norden und Nordwesten, eine unbebaute Wiese im Süden sowie ein gewerblich geprägtes Areal im Westen und Südwesten. Im Osten befinden sich eine Bahnstrecke sowie Grünflächen.

Angrenzend an das Plangebiet verlaufen der Tegernseer Weg im Norden und die Westerbergstraße, im Westen, worüber es verkehrlich und technisch erschlossen ist. Der Tegernseer Weg verbindet das Gebiet in nördlicher Richtung über die Westerbergstraße mit dem Ortskern Schliersee. Die Westerbergstraße verläuft südlich entlang des Westufers des Schliersees und bindet den Ortsteil Breitenbach an den Ortsteil Neuhaus an.

3.2 Flora/ Fauna

Rund um das Plangebiet befinden sich fünf Biotope sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Ein geringfügiger nordöstlicher Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schliersee und Umgebung“ (ID: LSG-00609.01).

Detaillierte Informationen zu den Biotopflächen sind umfassend in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Vorabzug

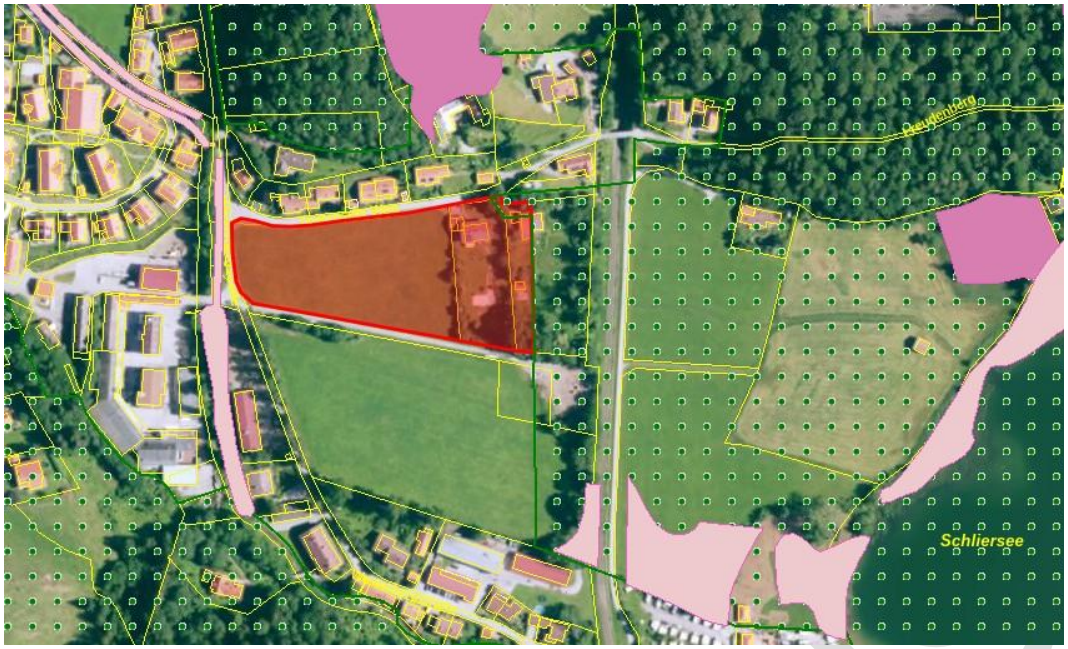

Abb. 4 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.09.25

Biotop: "Schwaiger-Hügel" westlich Schliersee	Biotopteilflächen Nr.: 8237-0348-001	Biotoptyp: Magerrasen, basenreich (45 %), Artenreiches Extensivgrünland (30 %); Magerrasen, bodensauer (5 %); Initialvegetation, trocken (5 %)	ca. 50 m Norden
Biotop: Streuwiese am Schliersee südlich der Halbinsel Freudenberg	Biotopteilflächen Nr.: 8237-0347-001	Biotoptyp: Flachmoor, Streuwiese (80 %), Großseggenried (10 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (5 %); Hecken, naturnah (5 %)	ca. 280 m Osten
Biotop: Gehölzstrukturen westlich und südwestlich Wolfsegg	Biotopteilflächen Nr.: 8237-0333-002	Biotoptyp: Verlandungsröhricht (75 %), Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (15 %); Gewässer-Begleitgehölze, linear (10 %)	ca. 280 m Osten
Biotop: Blumenreiche, extensiv genutzte Wirtschaftswiese und Niedermoorreste in der Talniederung des Laubenbaches kurz vor seiner Mündung in den Schliersee	Biotopteilflächen Nr.: 8237-0346-001 8237-0346-002 8237-0346-003	Biotoptyp: Artenreiches Extensivgrünland (65 %), Flachmoor, Streuwiese (22 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (10 %); Hecken, naturnah (3 %)	ca. 100 m – 200 m Südosten
Biotop: Abschnitte des Laubenbachs in	Biotopteilflächen Nr.: 8237-0345-001	Biotoptyp: Hecken, na-	ca. 10 m -70 m Westen und Nordwesten

Vorabzug

Schliersee-Breitenbach	8237-0345-002 8237-0345-003	turnah (55 %), Gewässer-Begleitgehölze, linear (30 %); Unverbautes Fließgewässer (15 %)	

3.3 Boden

3.3.1 Bodenaufbau

Gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern, M 1:25.000 (dIGK25), weist das Plangebiet oft eine kleinräumig variierende Gesteinsausbildung auf. Der Baugrund ist oftmals wasserempfindlich, wodurch Veränderungen in der Konsistenz sowie Schrumpf- und Quellverhalten auftreten können. In bestimmten Bereichen besteht die Möglichkeit von Staunässe. Zudem ist der Boden häufig frost- und setzungsempfindlich, was sich negativ auf die Tragfähigkeit auswirken kann. Die Befahrbarkeit ist teilweise eingeschränkt.

3.3.2 Georisiken

Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zu den Bergregionen bestehen im Umfeld potenzielle Risiken durch Rutschungen, Hanganbrüche sowie Steinschlag oder Blockschlag. Obwohl sich innerhalb des Geltungsbereichs keine direkten Gefahrenbereiche befinden, grenzt im Nordosten ein Gefahrenhinweisbereich für Hanganbrüche im Extremfall an. Diese Hanganbrüche sind in der Regel kleinräumige, flachgründige Rutschungen, die oft einen hohen Wassergehalt aufweisen und mit einem Ausfließen der Rutschmasse einhergehen, wie sie typischerweise bei Starkregenereignissen auftreten.

Eine angepasste Bauweise auf Bebauungsebene kann die Gefährdung durch Hanganbrüche – also spontane, flachgründige Rutschungen infolge von Starkregen – verringern.

Abb. 5 Georisiken, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.09.25

Vorabzug

3.3.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Markt nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.4 Denkmäler

In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich zwei Baudenkmäler, darunter die Krainsbergerkapelle (Aktennummer D-1-82-131-55) und ein Wohnhaus (Aktennummer D-1-82-131-38). Die Kapelle liegt 250 m westlich des Geltungsbereichs, das Wohnhaus 400 m nordwestlich. Durch die gegenständliche Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Baudenkmäler zu erwarten.
Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Im Plangebiet wie in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

3.5 Wasser

Der Breitenbach (Gewässerkennzahl 1822 gemäß der Risikokulisse 2024) verläuft westlich und südlich des Planungsgebiets. Obwohl der Bach selbst nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegt, stellt er insbesondere im südlichen und westlichen Teil des Plangebiets ein erhebliches Hochwasserrisiko dar.

Zudem erstrecken sich sowohl das „festgesetzte Überschwemmungsgebiet“ als auch die „Hochwassergefahrenfläche HQ100“ westlich und südwestlich des Plangebiets.

Abb. 6 Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern-Atlas, Stand 19.08.25

Die zukünftige Wohnfläche wird daher zur Risikominimierung fast außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes geplant (im Norden). Allerdings befindet sich der geplante Bauabschnitt weiterhin innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs“. Auch wenn dieser Bereich nicht als amtliches Gebiet festgesetzt ist, sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zusätzliche Maßnahmen zur Gefahrenminderung berücksichtigt werden.

4. Geplante Darstellung

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft im Wesentlichen eine Darstellungsänderung der Flächenkategorien „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ zu den Flächenkategorien „Wohnbaugebiet“ und „Sonstige Grünflächen“.

Die Darstellung eine Wohnbaufläche im Rahmen der Änderung des FNPs entspricht der wohngeprägten Bestandssituation der nördlichen Umgebung.

Der Vergleich der bisherigen und der neuen Darstellung verdeutlicht, dass die vormals dargestellten Gewerbegebietsflächen sowie die Mischgebietsflächen zurückgenommen werden und bis auf den am Tegernseer Weg liegenden nordwestlichen Streifen, welcher als Wohnbaufläche dargestellt wird, in „sonstige Grünfläche“ umgewandelt werden. Mit diesem Planungsansatz wird die Wohnbaufläche gezielt im Nordosten des Geltungsbereichs konzentriert. Dort ist eine gute Erreichbarkeit über den Tegernseer Weg gewährleistet und das Hochwasserrisiko ist minimiert. Jene Flächen, die aufgrund der bestehenden Hochwassergefahr für Baunutzungen ungeeignet sind, werden somit als „sonstige Grünfläche“ dargestellt.

Die Änderung steht im Einklang mit dem Siedlungsbestand und den vorhandenen Nutzungen zweier Wohnhäuser und trägt zugleich dazu bei, eine zukünftige Bebauung in hochwassergefährdeten Bereichen im Süden zu vermeiden.

In der neuen Darstellung ist erkennbar, dass sich das Landschaftsschutzgebiet von Nordosten her geringfügig in den Geltungsbereich erstreckt. Zudem ist in der Karte das festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt, das Teile des westlichen und südlichen Plangebiets umfasst.

5. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht unter Kapitel 6.2 ausgeführt.

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).

Vorabzug

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_2- Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine bzw. nur Flächen in sehr geringem Umfang 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.

Zu in Anspruch genommenen Flächen, die als Retentionsraum dienen siehe Umweltbericht Kapitrel 4.4.

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

Markt Schliersee, den .....

.....
Erster Bürgermeister Florian Reinthaler

Vorabzug