

Markt

Schliersee

Lkr. Miesbach

Satzung

Außenbereichssatzung Attenberg

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: Kn

Aktenzeichen

SLS 2-35

Plandatum

24.02.2026 (Entwurf Vorabzug)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Nutzungen.....	4
	2.3 Erschließung	4
	2.4 Flora/ Fauna.....	4
	2.5 Boden.....	5
	2.6 Denkmäler.....	6
	2.7 Wasser.....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
	3.1 Flächennutzungsplan	8
	3.2 Materiell-rechtliche Voraussetzungen.....	9
	3.3 Auslegungsfrist.....	9
4.	Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung	10
	4.1 Flächenbilanz	10
5.	Verwirklichung der Planung, Hinweise zur Umsetzung	10
	5.1 Grünordnung und Artenschutz	10
	5.2 Immissionsschutz	11
	5.3 Denkmalschutz.....	11
	5.4 Emissionen	11
	5.5 Altlasten	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für das Gebiet „Attenberg“ beschlossen. Anlass ist die Bauvoranfrage zur Teilaufstockung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 683/3, Attenberg 5, Gemarkung Schliersee.

Die Planung zielt darauf, mit der Außenbereichssatzung erleichterte Möglichkeiten zur moderaten Vergrößerung der Wohnfläche für ortsansässige Einwohner und Landwirte zu schaffen. Nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass bei Wohnzwecken dienenden Vorhaben, bestimmte öffentliche Belange ausgeblendet werden und sie somit erleichtert zugelassen werden können.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ist mit der Planung beauftragt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Schliersee in Schweinthal. Schweinthal erstreckt sich entlang der Straße „Kalkgraben“ zwischen den Dörfern Kalkgraben und Attenberg.

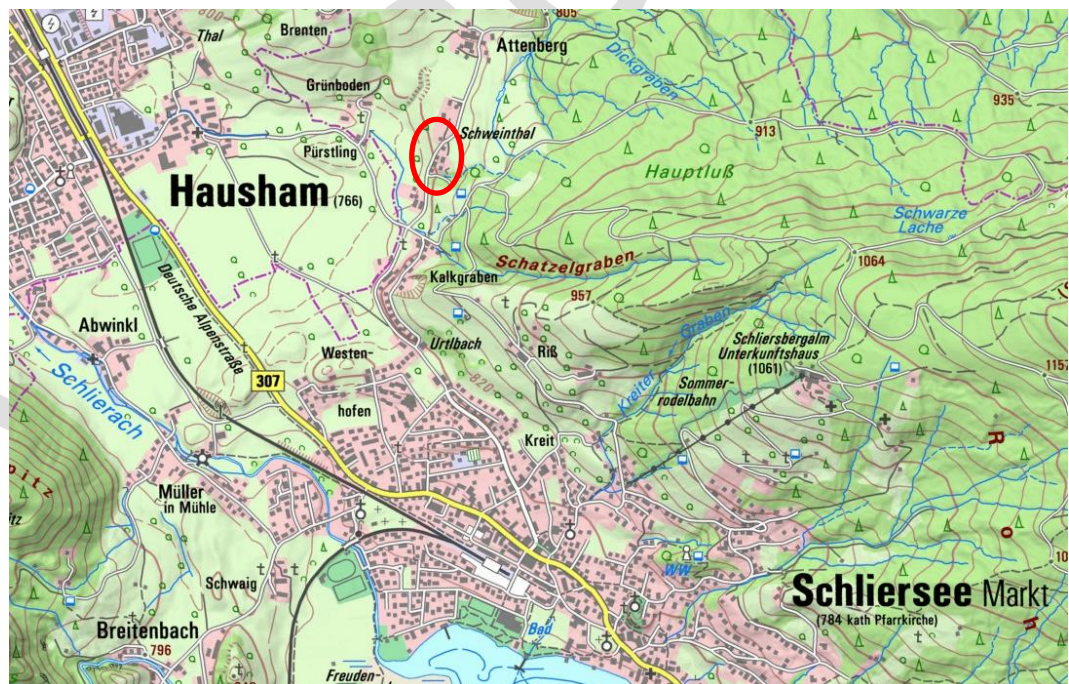


Abb. 1 Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 22.10.2025

Das Gelände ist hängig und fällt von Osten nach Westen von ca. 813 bis auf ca. 795 m ab. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 683/2, 683/3, 683/4,

683/5, 683/6 und 683/7 sowie Teilflächen der Flurnummern 629 und 677, alle Gemarkung Schliersee.

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung geprägt und umfasst sechs Wohnhäuser, von denen eines als Ferienwohnung genutzt wird. Darüber hinaus gibt es Gebäude, die eine Nebennutzung aufweisen und zum Teil von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt werden. Das Areal weist insgesamt eine dörfliche Prägung auf.

Das Gebiet wird im Osten, Norden und Westen von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Im südlichen Bereich erstreckt sich eine Fläche, die forstwirtschaftlich geprägt ist.

2.3 Erschließung

Die betroffenen Flächen werden über die Straße „Kalkgraben“ technisch und verkehrlich erschlossen. Ein Weg führt von der Straße „Kalkgraben“ über die Fl. Nr. 683/7 bis zu den rückwärtigen Gebäuden.

Die sonstige technische Erschließung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, da auch nach § 35 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn die Erschließung gesichert ist.

2.4 Flora/ Fauna

Rund um das Plangebiet befinden sich fünf Biotope sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Detaillierte Informationen zu diesen ökologisch wertvollen Flächen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Landschaftsschutzgebiet: "Egartenlandschaft um Miesbach"	ID: LSG-00611.01		ca. 110 m Westen
Biotop (Alpen): Feuchtbiotop bei Attenberg	Biotopeilflächen Nr.: A8237-0120-001	Biotoptyp: Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (45 %); Feuchtgebüsche (20 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (7 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (5 %); Mesophile Gebüsche, naturnah (5 %)	ca. 160 m Osten
Biotop (Alpen): Hecken nordöstlich von Schliersee	Biotopeilflächen Nr.: A8237-0119-008	Biotoptyp: Hecken, naturnah (100 %)	ca. 150 m Osten
Biotop (Flachland): Hagstrukturen im "Bachgangfeld" und "Bachgang", südlich	Biotopeilflächen Nr.: 8237-0326-003 8237-0326-004 8237-0326-005 8237-0326-006	Biotoptyp: Hecken, naturnah (100 %)	zwischen ca. 110 m und ca. 180 m Westen und Nordwesten

und südöstlich Althausham und Pürstling.	8237-0326-007		
Ausgleichs- und Ersatzfläche	ÖFK-Lfd-Nr.: 162928	Entwicklungsziel: B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, G – Grünland	ca. 110 m Nordwesten
Biotop (Flachland): Begleitgehölze an grabenartig ausgebauten, kleinen Fließgewässern südöstlich und nordöstlich Pürstling in der Marktgemeinde Schliersee.	Biotopteilflächen Nr.: 8237-0316-001 8237-0316-003	Biotoptyp: Gewässer-Begleitgehölze, linear (94 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (5 %); Unverbautes Fließgewässer (1 %)	ca. 120 m Westen und Südwesten

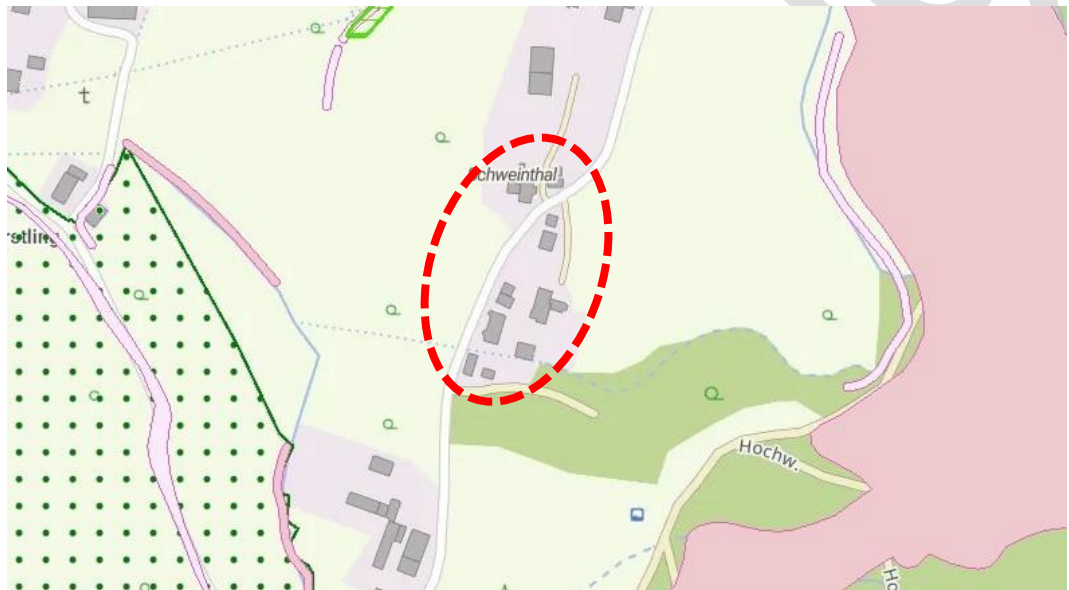


Abb. 2 LSG (grün gepunktet), Biotopkartierung (rosa) und Ökoflächen (grün schraffiert), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 13.10.2025

2.5 Boden

2.5.1 Bodenaufbau

Gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern, M 1:25.000 (dIGK25), liegt das Plangebiet in einem Bereich aus bindigen Lockergesteinen, wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.

Das Gebiet weist 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. Die Befahrbarkeit ist teilweise eingeschränkt und die Tragfähigkeit ist wechselhaft (mittel, teils hoch).

2.5.2 Georisiken

Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zu den Bergregionen ist mit einer Rutschablagerung von ca. 150 m östlich zu rechnen (Objekt-ID: 8237GR015339).

Zudem ist ein Gefahrenhinweisbereich "Rutschenanfälligkeit" zu berücksichtigen. In Gebieten, die durch eine erhöhte Rutschenanfälligkeit gekennzeichnet sind, besteht ein erhöhtes Risiko für die Entstehung eines tiefreichenden Rutschprozesses. Bei tiefreichenden Rutschungen handelt es sich um hangabwärts gerichtete Bewegungen von Fels- oder Lockergestein. Die Geschwindigkeiten der Rutschmassen liegen zwischen wenigen Zentimetern pro Jahr und mehreren Metern pro Minute.

Für Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets bedeutet dies, dass Eingriffe in den Untergrund mit größter Umsicht erfolgen und ggf. durch ein qualifiziertes Baugrundgutachten begleitet werden sollten.

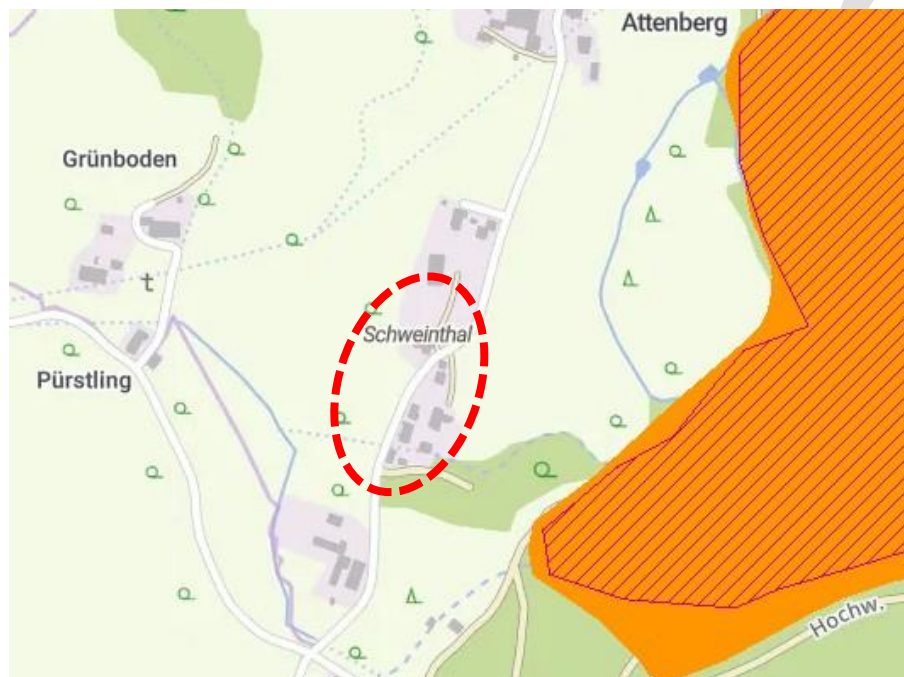


Abb. 3 Rutschablagerung (lila schraffiert) und Gefahrenhinweisbereich Rutschenanfälligkeit (orange),
Quelle: BayernAtlas, Stand 22.10.2025

2.5.3 Altlasten

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

2.6 Denkmäler

Westlich des Planungsgebiets, in einer Entfernung von ca. 250 Metern, befindet sich ein ehemaliges Bauernhaus (Aktenummer: D-1-82-131-45), das als Baudenkmal registriert ist. Des Weiteren befindet sich ein Kapellen-Bildstock in einer Entfernung von etwa 250 Metern südlich des Areals, mit Aktenummer D-1-82-131-54.

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (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.)



Abb. 4 Baudenkmal, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 22.10.2025

2.7 Wasser

Der Geltungsbereich erstreckt sich nicht auf Wassersensible Bereiche. Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrflächen HQ 100.

Bei Starkregen besteht das Risiko, dass mittig und südlich des Gebiets in östlich-westlicher Richtung mäßige und erhöhte potenzielle Fließwege entstehen.

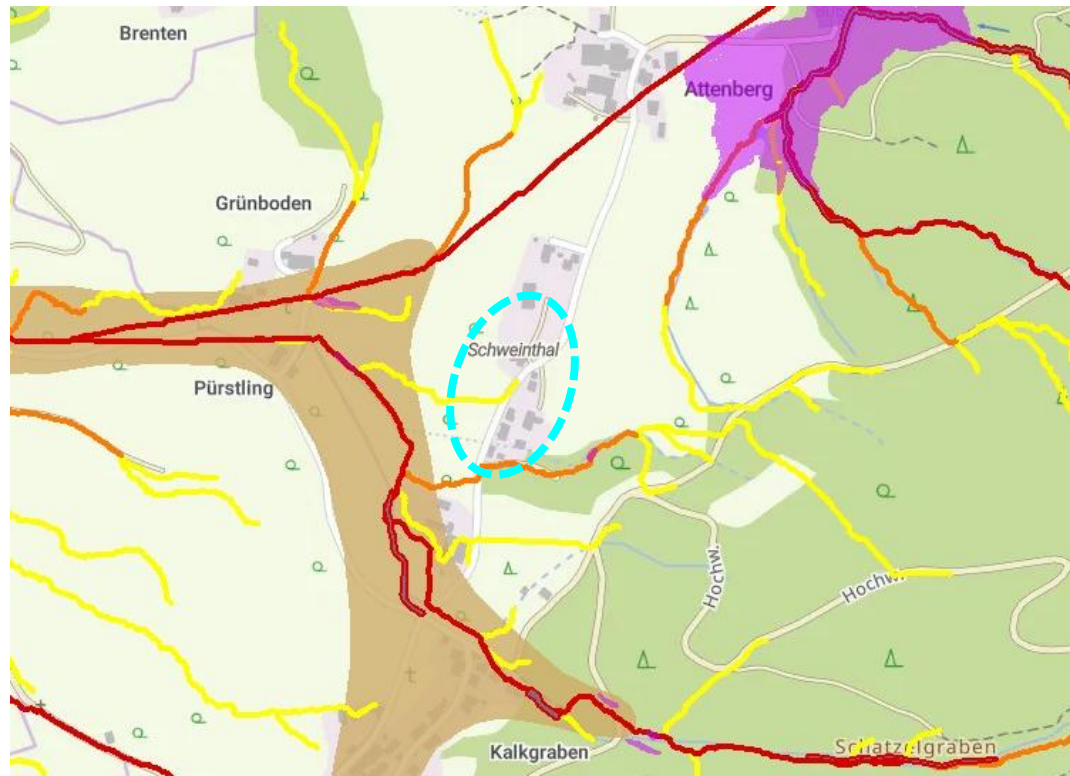


Abb. 5 Oberflächenabfluss und wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 23.10.2025

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

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

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schliersee ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, Almen bzw. Felsregionen dargestellt. Abgesehen von zwei Flächen für die Forstwirtschaft, die den Geltungsbereich im Nordwesten und Südosten begrenzen, ist das Areal von Flächen für die Landwirtschaft, Almen bzw. Felsregionen umgeben.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

3.2 Materiell-rechtliche Voraussetzungen

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind zu bejahen:

- Das Plangebiet liegt im Außenbereich,
- Der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Vielmehr umfasst die Fläche eine dörfliche Siedlung mit Wohnbebauung, Fremdenverkehr und Landwirtschaft.
- Ob Wohnbebauung von einigem Gewicht vorliegt, hängt von der Zahl, Größe und räumlichen Zuordnung der Gebäude ab. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine abgeschlossene Entwicklung.
- Die Satzung ist auch erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB.
- Eine Bebauung ist nicht von vornherein vollzugsunfähig, auch wenn auf Bauantragsebene die Beeinträchtigung öffentlicher Belange noch im Einzelnen zu prüfen ist.

3.3 Auslegungsfrist

Das Verfahren für die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Damit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann durchgeführt werden und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB kann erfolgen.

Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

4. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

Die vorliegende Außenbereichssatzung zielt darauf, die vorhandene Wohnfläche bedarfsgerecht zu erweitern und für ortsansässige Landwirte und Familien moderate Aufstockungsmöglichkeiten zu schaffen. Damit hier keine unverhältnismäßige Entwicklung entsteht, wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Ausnahmsweise sind in den Gebäuden Attenberg 3 und Attenberg 5 maximal drei Wohneinheiten zulässig. Grund für diese Abweichung ist, dass in den Häusern 3 und 5 bereits drei Wohneinheiten vorhanden sind. Diese Regelung dient dem Bestandsschutz.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch zwei Baugrenzen definiert. Diese legen sich wie eine Gummischnur um den baulichen Bestand und sind aufgrund des Straßenverlaufs getrennt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Splittersiedlung nicht verfestigt und sich nicht ausweitet. Des Weiteren wird durch die festgesetzten Baugrenzen eine Erweiterung der Siedlung in Richtung der Flächen für die Forstwirtschaft im Nordwesten und Südosten vermieden.

Um den ländlichen Charakter des Gebiets zu bewahren und ökologische Aspekte zu berücksichtigen, ist die vorhandene Vegetation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Verlusts gleichwertig zu ersetzen.

Im Übrigen sind gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bauantragsverfahrens die öffentlichen Belange zu beachten.

4.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst ca. 5.992 qm, die von Baugrenzen eingefasste Fläche ca. 2.440qm.

5. Verwirklichung der Planung, Hinweise zur Umsetzung

5.1 Grünordnung und Artenschutz

Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

5.2 Immissionsschutz

Die Eigentümer, Bauherren und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen Gegebenheiten und sind mit dem Wohnen in ländlicher Umgebung vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

5.3 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

5.4 Emissionen

Durch die bestehende Landwirtschaft im Osten, Norden und Westen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Erreichbarkeit müssen weiterhin gewährleistet sein.

5.5 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuDIS) sind für den Landkreis Miesbach keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Ortsabrundungssatzung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Markt Schliersee, den

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer