

Gemeinde

Markt Schliersee

Lkr. Miesbach

Außenbereichssatzung

Krainsberg

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

Kulosa

QS: Martin

Aktenzeichen

SLS 2-34

Plandatum

21.10.2025 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Erschließung	5
2.5	Emissionen	5
2.6	Flora/ Fauna	5
2.7	Denkmäler	6
2.8	Wasser	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Städtebauliche Voraussetzungen	9
3.2	Materiell-rechtliche Voraussetzungen	9
4.	Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung	10
4.1	Flächenbilanz	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung am 18.02.2025 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für das Gebiet „Krainsberg“ beschlossen. Anlass ist die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1078/18, Gemarkung Schliersee.

Die Planung zielt darauf, mit der Außenbereichssatzung erleichterte Möglichkeiten zur Errichtung von Wohnhäusern 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 westlich des Schliersees und des Hauptortes im Ortsteil Breitenbach, der sich zwischen den Straßen Breitenbachstraße, Am Laubenbach, Westerbergstraße und Tegernseer Weg erstreckt.



Abb. 1 Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 22.07.2025



Abb. 2 Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 22.07.2025



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Markt Schliersee

Das Gelände ist hängig und fällt von Südwesten nach Nordosten von ca. 810 bis auf ca. 795 m ab. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1078/16, 1078/4, 1078/18 und 1078/15, alle Gemarkung Schliersee.

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet umfasst drei hintereinanderliegende vorhandene Wohnhäuser und eine unbebaute Fläche vor dem letzten Wohnhaus. Bis ca. 1978 bestand in diesem Bereich nur ein Wohnhaus, 2008 zeigt die historische Karte sogar vier Gebäude. Westlich befindet sich die Krainsbergerkapelle und das Schullandheim Krainsberger Hof. Östlich liegen am Laubenbach mehrere gewerbliche Betriebe. Die Wohnbebauung in unmittelbar nördlicher Nachbarschaft liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Breitenbach“.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Es handelt sich um private Flächen.

2.4 Erschließung

Die betroffene Fläche wird von der Straße „Am Laubenbach“ erschlossen. Ein privater nicht parzellierter Weg führt von der öffentlichen Straße über die Fl. Nrn. 1078/18 und 1078/4 bis zum hintersten Wohngebäude.

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.

2.5 Emissionen

Immissionen im Plangebiet können aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, von der in der Nähe befindlichen gewerblichen Nutzung sowie ggf. auch des Landschulheimes ausgehen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich gelten für das Plangebiet die Anforderungen eines Mischgebietes.

2.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung“. Das Landschaftsschutzgebiet liegt großflächig über dem See und dem Ort mit seinen Ortsteilen.

Zur vorläufigen Sicherung des Landschaftsschutzgebietes ist am 14.12.2022 eine Verordnung erlassen worden.

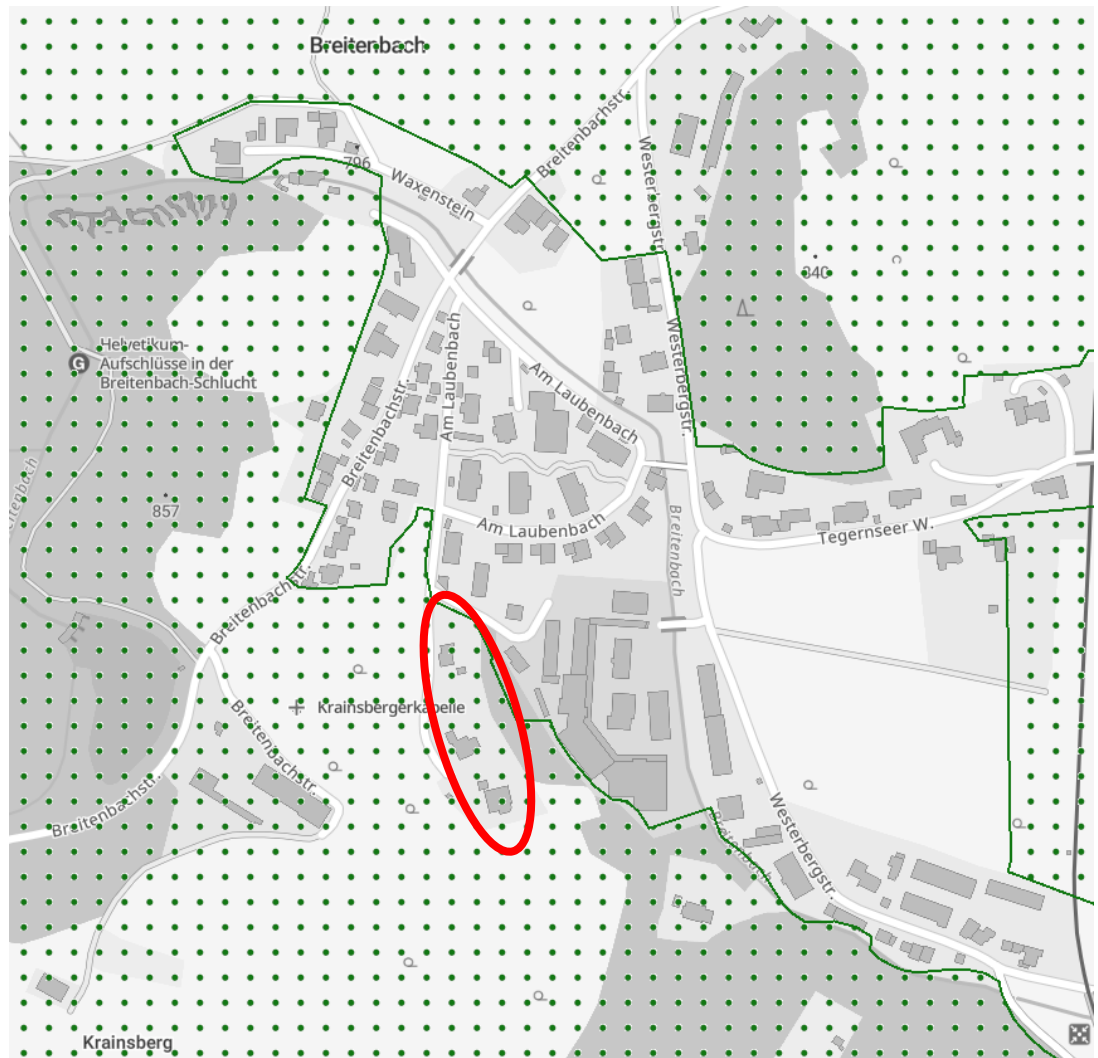


Abb. 4 LSG mit Lage Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, LfU, © Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 24.07.2025

Amtlich kartierte Biotope, Ökokontoflächen oder naturschutzfachlich wesentliche Flächen befinden sich nicht in relevanter Nähe des Planungsgebietes.

2.7 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Ungeachtet dessen besteht nach Art. 8 DSchG eine Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden.

Die westlich des Plangebiets in ca. 100 m Entfernung gelegene Krainsbergerkapelle ist als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen: D-1-82-131-55, ein Satteldachbau mit Dachreiter und neubarocker Gliederung, um 1900; mit Ausstattung. Für das Denkmal ist von der beabsichtigten Planung keine Beeinträchtigung zu befürchten, insbesondere da sich dazwischen Baumbestand bzw. Wald befindet und keine Sichtverbindung besteht.

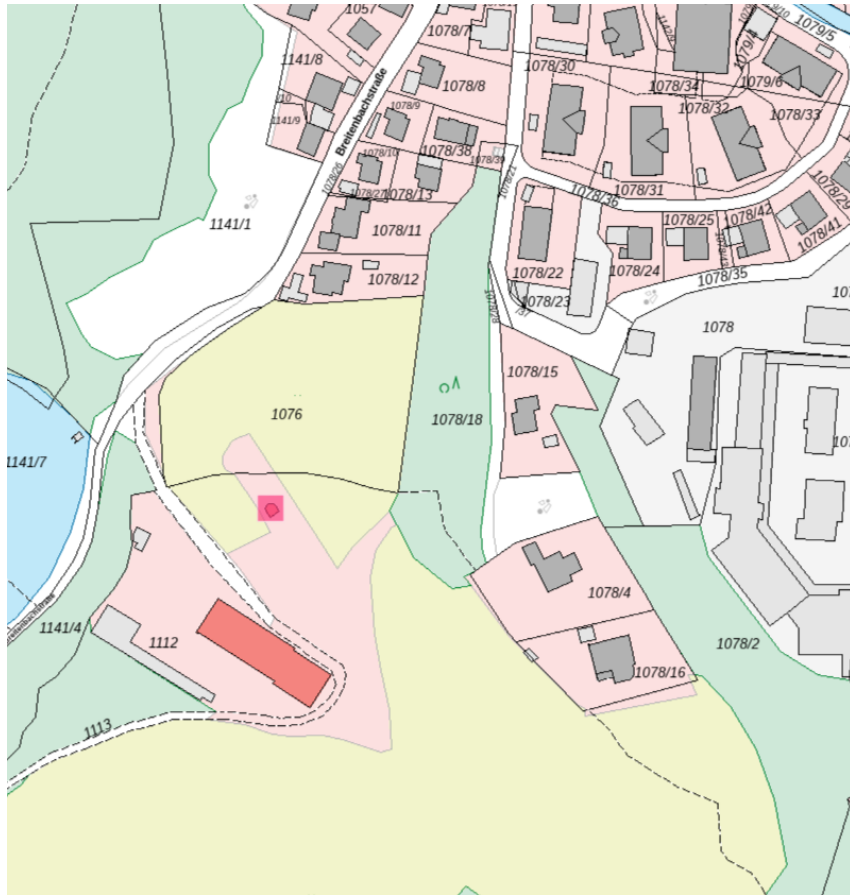


Abb. 5 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, abgerufen am 24.07.2025



Abb. 6 Krainsbergerkapelle Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, abgerufen am 24.07.2025

2.8 Wasser

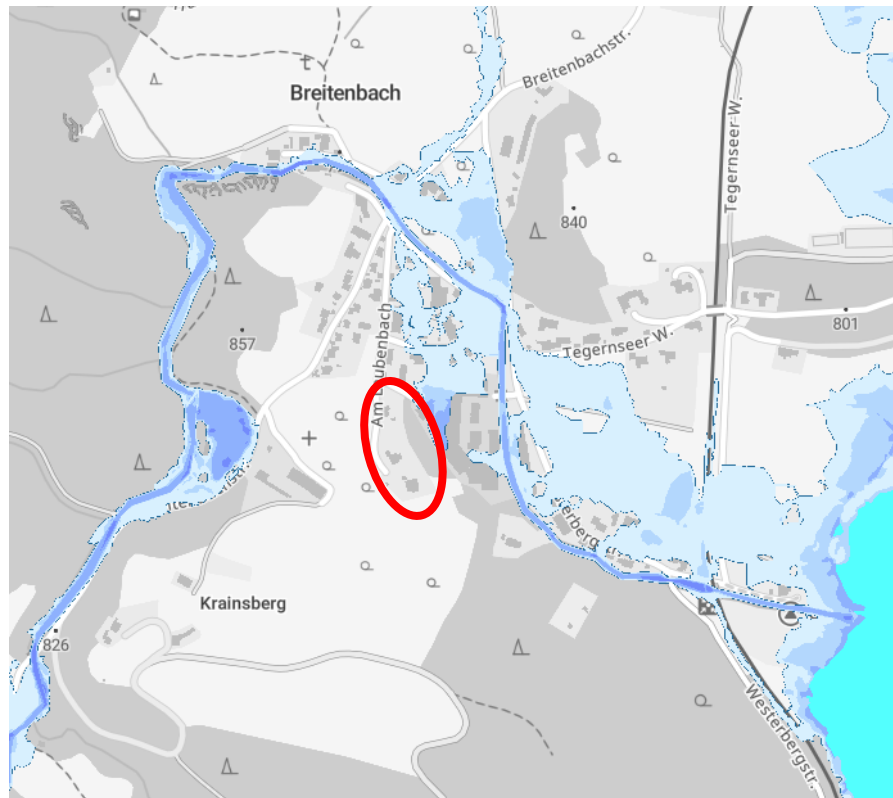


Abb. 7 Hochwassergefahrenflächen HQ 100 mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 24.07.2025

Das nächst gelegene Gewässer ist der Breitenbach, der jedoch so weit entfernt verläuft, dass keine Auswirkungen anzunehmen sind. Auch die Hochwasserflächen (festgesetztes HQ 100 sowie HQ extrem) erreichen das Plangebiet nicht.

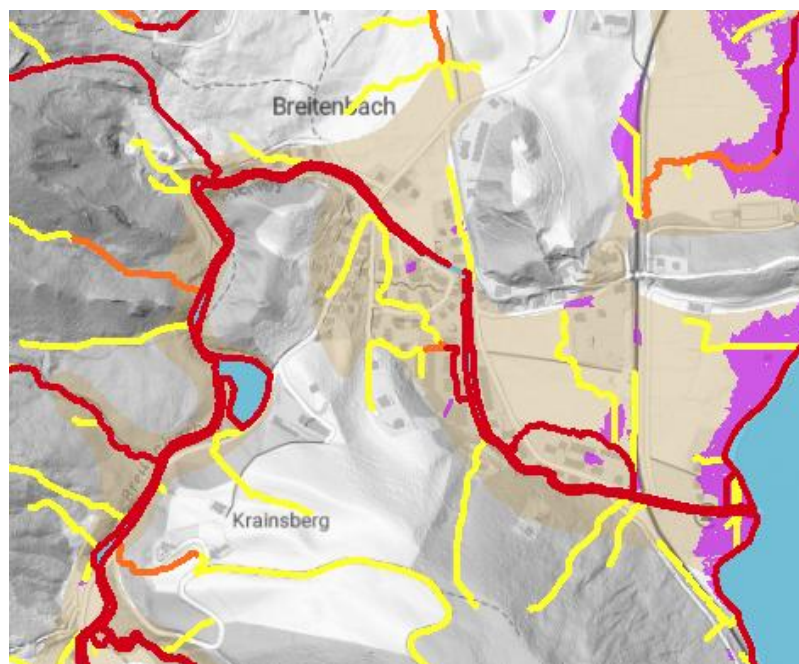


Abb. 8 Hinweiskarte Oberflächenabfluss, wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: LfU, abgerufen am 24.07.2025

Aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss des Bayerischen Landesamtes für Umwelt geht hervor, dass im Plangebiet kein wassersensibler Bereich vorliegt. Entlang des inneren Erschließungsweges ist ein Fließweg mit mäßigem Abfluss verzeichnet.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Städtebauliche Voraussetzungen

3.1.1 Flächennutzungsplan



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP von 1978 mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Bereich des Grundstücks Am Laubenbach 26, Fl. Nr. 1078/15, Gemarkung Schliersee als Wald dar. Das genannte Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut – insofern ist davon auszugehen, dass es sich bei der Fläche nicht um Wald im rechtlichen Sinne handelt.

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 schließt die Fläche an den Ortsteil Breitenbach mit Wohnbebauung und Gewerbebetrieben an, nach Süden und Westen schließt die freie Landschaft mit dem Schullandheim und der Kapelle und einigen Wiesenflächen sowie Wald an.
- Ob Wohnbebauung von einigem Gewicht vorliegt, hängt von der Zahl, Größe

und räumlichen Zuordnung der Gebäude ab. Auch wenn hier nur drei Wohnhäuser bestehen, so wird doch durch beabsichtigte Lückenschließung zwischen dem ersten und zweiten Haus die Entwicklung abgeschlossen. Die drei Wohnhäuser liegen aufgereiht hintereinander. Der Lückenschluss ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

- 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. Dabei ist die Lage im Landschaftsschutzgebiet von besonderer Bedeutung, die zugleich relativiert wird, da auch die bebauten Nachbargrundstücke innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen.

4. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

Die vorliegende Außenbereichssatzung zielt darauf, die vorhandene Wohnbebauung zu ergänzen. Damit hier keine unverhältnismäßige Entwicklung entsteht, wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude vorgeschrieben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Baugrenze definiert, die sich wie eine Gummischnur um den baulichen Bestand legt. Damit wird sichergestellt, dass der kleine Siedlungssporn sich nicht ausweitet.

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. 5.958 qm, die von Baugrenzen eingefasste Fläche ca. 1.778 qm.

Gemeinde

Markt Schliersee, den

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer