

# Gemeinde Waakirchen

Landkreis Miesbach  
Regierungsbezirk Oberbayern



## Marienstein-West

7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit Begründung  
im Parallelverfahren

Fassung vom 10. Juni 2025

Entwurf

## **Inhaltsverzeichnis:**

1. Abgrenzung des Planungsgebietes	Seite 3 - 4
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bestand	Seite 5
3. Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. xx	Seite 5
4. Planzeichenerklärung	Seite 6
5. Lage des Planungsgebietes	Seite 7
6. Anlass der Änderung	Seite 7
7. Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 8
8. Auswahl des Gebietes	Seite 8
9. Bauliche Nutzung und Erschließung des Gebietes	Seite 9
10. Verfahrensvermerke	Seite 10-11

# 1. Abgrenzung des Plangebietes

## 1.1 Übersichtskarte

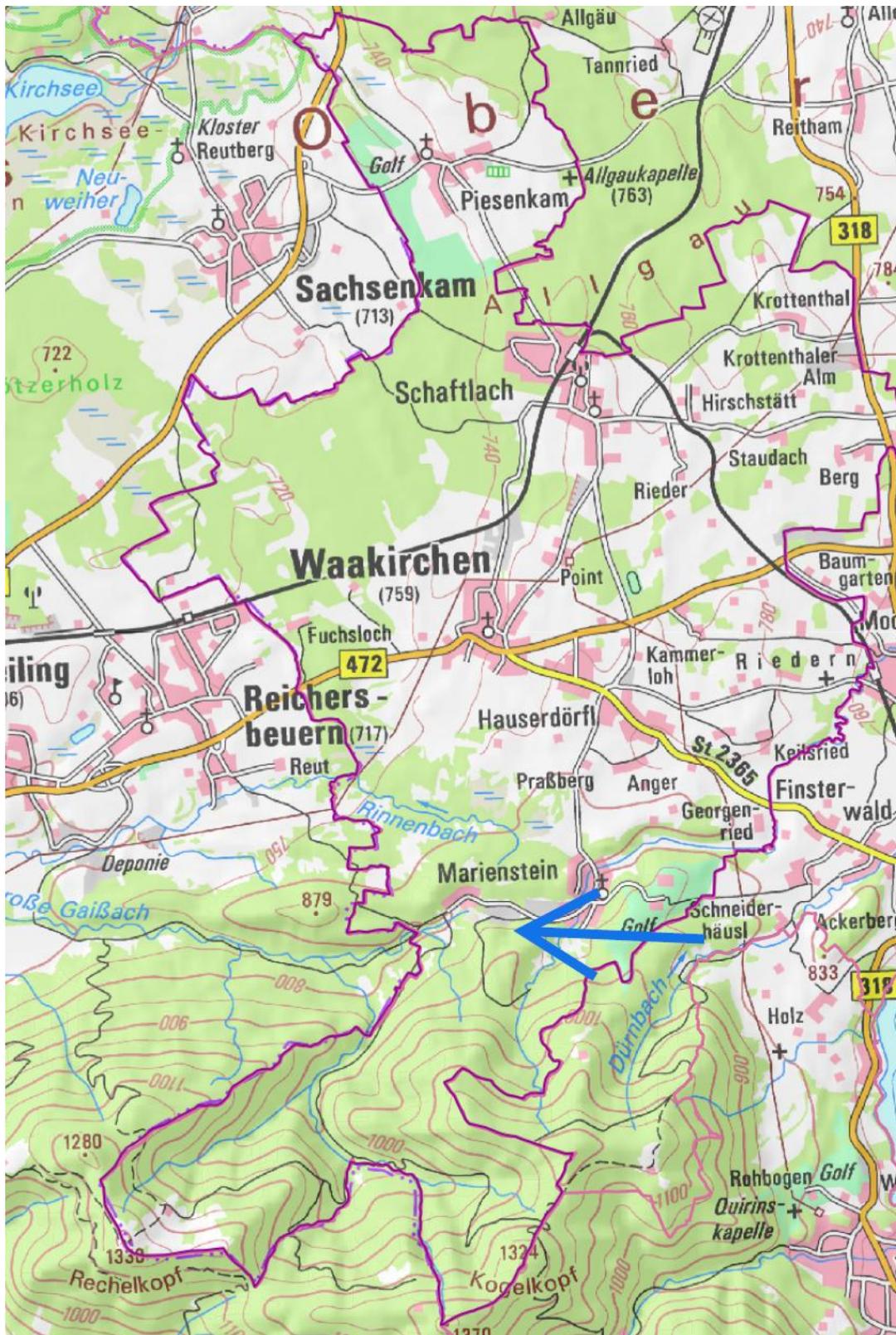


Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches im Gemeindegebiet Waakirchen

## 1.2 Luftbild



Abb. 2: Lage des Änderungsbereiches des FNP  
südl. des Gewerbegebietes in Marienstein

## 2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bestand



## 3. 7. Änderung des Flächennutzungsplans



## 4. Planzeichenerklärung

### LEGENDE:



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



REINES WOHNGEBIET



MISCHGEBIET



DORFGEBIET



GEWERBEGEBIET



INDUSTRIEGEBIET



SONDERGEBIET, z.B. SPORT



BAHNANLAGEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



FLÄCHE FÜR  
VERSORGUNGSANLAGEN



RADWEGE



ELEKTRIZITÄT



FLÄCHE FÜR DEN WALD



FLÄCHE FÜR DIE  
LANDWIRTSCHAFT/AUSSENBEREICH

## **5. Lage des Planungsgebietes**

Beim Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine Teilfläche des Grundstückes FINr. 1475, Gemarkung Waakirchen, im südlichen Bereich von Marienstein. Die betreffende Fläche hat einer Größe von ca. 1,2ha und sie ist bisher nur zum Teil im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Sie schließt unmittelbar südlich an die mit gewerblich genutzten Gebäuden bebauten Grundstücke an.

Südlich, westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Das plateauartige Gelände ist relativ eben, wobei es im Verlauf der Zufahrt nach Osten zur Hauptstraße hin, in einer relativ gleichmäßigen Neigung abfällt. Gleichzeitig befindet sich an der Grenze zu den nördlich benachbarten Grundstücken eine markante Hangkante, sodass die dortigen Grundstücke deutlich tiefer liegen. Nach Süden hin steigt das Gelände hangartig an.

Das für eine bauliche Nutzung vorgesehene Vorhabengebiet ist weitgehend frei von Baum – u. Strauchbewuchs und in Teilbereichen bereits mit einer Halle bebaut. Westlich der bestehenden Halle befinden sich kiesige Freiflächen welche z.T. auch als Forststraße ausgebaut sind..

## **6. Anlass der Änderung**

Der nun überplante Bereich war bereits in zurückliegenden Jahrzehnten durch den vor Ort erfolgten Bergbau bzw. das anschließend betriebene Kalk- und Zementwerk stark gewerblich bzw. sogar industriell geprägt. Davon zeugt auch der im betreffenden Bereich noch vorhandene sog. Marienstollen.

Auch vor diesem Hintergrund ist ein Teilbereich schon bisher als Gewerbegebiet dargestellt gewesen.

Aufgrund der vorgenannten, historischen Prägung, wurde ein Abschnitt dieses plateauartigen Geländebereichs bereits in der jüngeren Vergangenheit bebaut. Vor dem Hintergrund der nur geringfügigen Abweichung vom Flächennutzungsplan, sollte dieser im Rahmen einer künftigen Berichtigung angepasst werden.

Vorliegend soll die auf dem Grundstück bestehende Halle nun in westliche Richtung (auf dem ehemals bereits gewerblich genutzten Plateau) erweitert werden. Dieser Bereich soll u.a. für den Betrieb eines mit Biomasse betriebenen (Strom-) Kraftwerks dienen.

Es entspricht der grundsätzlichen Zielstellung der Gemeinde, die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen.

Aufgrund der vorliegenden Parameter (Vorhabenträger mit verfügbarem, vorgeprägtem Grundstück/ momentane Nutzung / Umfeld / Lage) beabsichtigt die Gemeinde Waakirchen ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Anlage im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (GE) im Sinne von § 8 BauNVO) zu schaffen.

Der im nordwestlichen Grundstücksbereich vorhandene Waldgürtel wird ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Durch entsprechende Festsetzungen soll dort aber ein dauerhafter Erhalt dieser Waldstruktur gesichert werden.

Im Rahmen dieser Änderung findet ferner eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich der gewerblich genutzten Flächen im Gebiet „Marienstein-West“ statt. Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten und den vorhandenen Nutzungsformen, entfällt künftig das bisherige Industriegebiet. Dieses wird fortan als Gewerbegebiet dargestellt.

Ferner wird auch der östliche Bereich nördlich der Hauptstraße künftig als Gewerbegebiet dargestellt. Da schon in bisherigen Bebauungsplanfassung diese Nutzung festgesetzt war, erfolgt dahingehend nun auch eine gewisse Synchronisierung mit dem Flächennutzungsplan.

## **7. Planungsrechtliche Grundlagen**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungsgebot, § 1 Abs. 4 BauGB). Zudem sind die raumordnerischen Grundsätze bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht).

### **7.1 Überörtliche Planungen**

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan Region 17 (Oberland) enthält für den Änderungsbereich keine konkreten Ziele, die der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen. In der Karte zur gewerblichen Wirtschaft, ist der Bereich in Marienstein-West als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### **Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Als Ziel formuliert das LEP, dass für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere geeignete Orte entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur genutzt und verbessert werden sollen.

Ein weiteres Ziel wird durch das Anbindegebot formuliert. Um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, wird die Anbindung von Neubauf Flächen an bestehende Gebiete Priorität eingeräumt.

#### **Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO)**

Die zu entwickelnde Fläche im Süden des Gewerbegebiets liegt ggf. zum Teil in einem vorläufig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet.

### **7.2 Flächennutzungsplan**

Im bestehenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der zu überplanende Bereich als Mischgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet und „Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich“ dargestellt.

## **8. Auswahl des Gebietes**

Durch den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, sowie die u.a. daraus resultierende starke, gewerbliche Vorprägung der Fläche, bestehen an der betreffenden Stelle seit jeher erhebliche Belastungen des Landschaftsbildes.

Der Standort kann im Sinne des LEP aufgrund der Vorbelastung und daraus resultierenden Infrastruktur als geeignet bewertet werden.

Auch eine Zerschneidung der Landschaft wird vermieden und das Anbindegebot findet umfassend Beachtung. Durch die topographischen Gegebenheiten (siehe Punkt 5. Lage des Planungsgebietes) am Fuße eines Nordhangs im Talkessel von Marienstein, wird der Standort keine starke optische Fernwirkung entfalten.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage vor Ort, war eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche bisher nicht möglich. Eine solche erscheint auch für die Zukunft, im Prinzip als nicht realisierbar.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht daher dem Grunde nach auch einer Berichtigung im Hinblick auf die tatsächlichen Gegebenheiten.

### **9. Bauliche Nutzung und Erschließung des Gebietes**

Die bestehende Halle soll nach Westen hin um ein Baufenster für ein Gebäude (ca. 89m x 24m) erweitert werden. Ferner sollen dort auch entsprechende Zufahrtswege angelegt werden.

Vor diesem Hintergrund ist im betreffenden Bereich von einer gewerbegebietstypischen Flächenversiegelung auszugehen. Der betreffende Grundstücksbereich soll eingezäunt werden.

Die die nordwestlich des Baufeldes bestehende Waldfläche soll auf Dauer erhalten werden.

Das Grundstück verfügt schon bisher über einen Anschluss (Zuwegung) zum örtlichen Straßennetz. Weitergehende Maßnahmen zur straßentechnischen Erschließung sind nicht erforderlich.

Ein Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung sowie das öffentliche Kanalnetz ist bereits vorhanden.

Das Oberflächenwasser kann auf der gesamten Fläche versickern.

## Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom [Datum] gemäß [§ 2 Abs. 1 BauGB](#) die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans / der Flächennutzungsplanänderung des in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß [§ 4 Abs. 1 BauGB](#) für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans / der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß [§ 4 Abs. 2 BauGB](#) in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß [§ 3 Abs. 2 BauGB](#) in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [*Werktag*, *Stunden*] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [Datum] den Flächennutzungsplan in der Fassung vom [Datum] festgestellt.  
Gemeinde Waakirchen, den [Datum]

---

Norbert Kerkel  
1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt ..... hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom [Datum], AZ ..... gemäß [§6 BauGB](#) genehmigt.

Landratsamt Miesbach, den

Unterzeichner/-in .....

8. Ausgefertigt  
Gemeinde Waakirchen, den

---

Norbert Kerkel  
1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am [Datum] gemäß [§6 Abs. 5 BauGB](#) ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der [§§ 214](#) und [215 BauGB](#) sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Waakirchen, den [Datum]

---

Norbert Kerkel  
1. Bürgermeister