

Gemeinde Schlehdorf

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

2. Änderung des Flächennutzungsplans

BEGRÜNDUNG

Gewerbegebiet nördlich von Schlehdorf

erstellt: 04.04.2016

geändert: 14.12.2017

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a
82398 Etting-Polling

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Dipl. Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | EINFÜHRUNG | 3 |
| 2 | BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG | 3 |
| 2.1 | Lage, Beschaffenheit und planungsrechtliche Rahmenbedingungen | 3 |
| 2.2 | Ver- und Entsorgung..... | 4 |
| 3 | UMWELTBERICHT | 6 |
| 3.1 | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans..... | 6 |
| 3.2 | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung | 6 |
| 3.3 | Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung | 9 |
| 3.3.1 | Schutzgut Boden | 9 |
| 3.3.2 | Schutzgut Klima und Lufthygiene..... | 10 |
| 3.3.3 | Schutzgut Wasser..... | 11 |
| 3.3.4 | Schutzgut Pflanzen und Tiere | 12 |
| 3.3.5 | Schutzgut Mensch | 13 |
| 3.3.6 | Schutzgut Landschaftsbild | 14 |
| 3.3.7 | Kultur- und Sachgüter..... | 14 |
| 3.3.8 | Wechselwirkungen..... | 14 |
| 3.4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 15 |
| 3.5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 15 |
| 3.5.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung | 15 |
| 3.5.2 | Maßnahmen zum Ausgleich..... | 15 |
| 3.6 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 16 |
| 3.7 | Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten..... | 17 |
| 3.8 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)..... | 18 |
| 3.9 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 18 |
| 4 | LITERATUR | 19 |

1 Einführung

Die Gemeinde Schlehdorf hat im April 2016 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans in fünf verschiedenen Bereichen beschlossen. Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sowie geänderter Rahmenbedingungen in Teilbereichen, wird im Weiteren nun nur noch der Standort „Gewerbegebiet nördlich von Schlehdorf“ weiterverfolgt.

Die Gemeinde besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998.

Mit der Erstellung der Plangrundlagen und der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 Bestand und Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Schlehdorf verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, den bestehenden Bedarf nach Gewerbeflächen zu decken. Die Flächennutzungsplanung soll in diesem Zusammenhang die baurechtliche Grundlage zur nachfolgenden Bebauungsplanung schaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt mittelfristig eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans. Die nun vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Neuaufstellungsverfahren abgekoppelt, da konkrete Vorhaben damit verbunden sind, die kurz- bis mittelfristig realisiert werden sollen. Andere Flächendarstellungen sowie insbesondere die Integration der Belange der Landschaftsplanung haben dagegen noch längeren Diskussionsbedarf.

2.1 Lage, Beschaffenheit und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Schlehdorf und befindet sich derzeit außerhalb geltender Bebauungspläne oder kommunaler Satzungen.

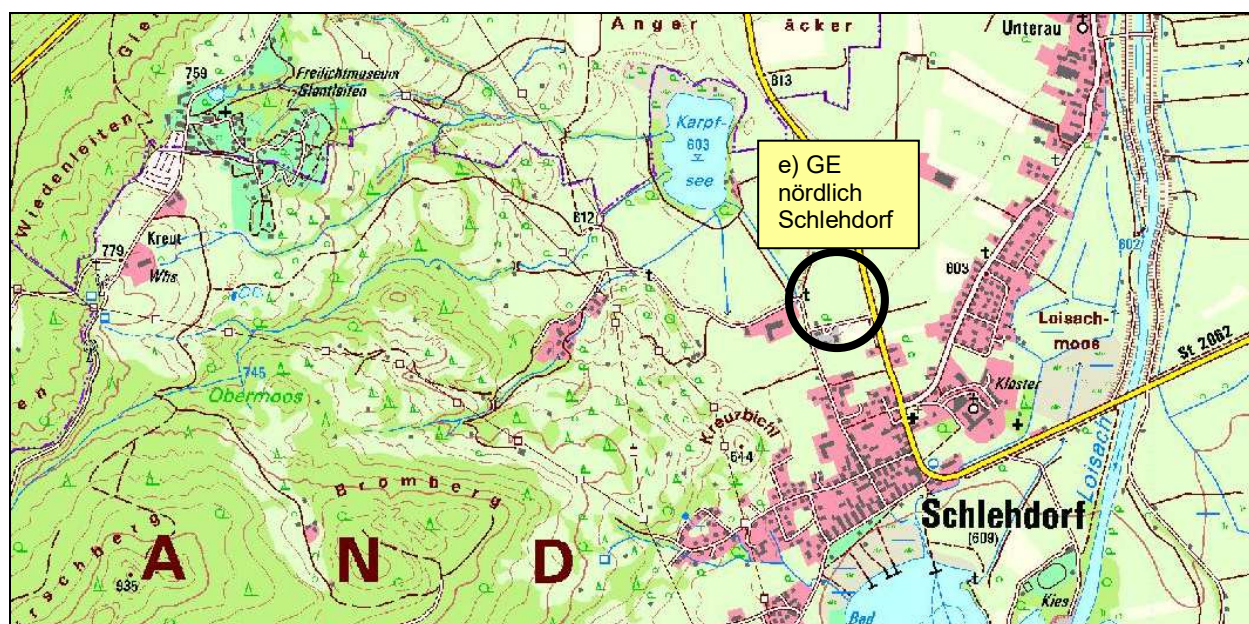


Abb. 1 Übersicht über den Änderungsbereich, Grundlage TK 25

Der Flächennutzungsplan zeigt südlich der Erschließungsstraße "An der Breiten" bereits ein Gewerbegebiet mit einer ca. 15m breiten umfassenden Eingrünung. Nördlich der Straße werden bisher noch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die südlichen Flächen wurden inzwischen bereits gewerblich entwickelt. Nördlich der Straße befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Planungsgebiet wird derzeit über eine einfache Anbindung an die Kocheler Straße im Osten erschlossen, die im Westen in einem Wendekreis mündet.

Aufgrund der bereits geänderten Erschließungssituation (Wendekreis anstelle einer früher hier im FNP nur dargestellten Stichstraße) sowie der erforderlichen Verlagerung der bisher dargestellten Grünflächen wird sowohl das bestehende Gewerbegebiet als auch die geplante Erweiterungsfläche nach Norden in der Planänderung aufgenommen.

Die Größe dieses Geltungsbereichs liegt bei 2,82 ha.

Entsprechend der bestehenden Erschließungssituation wird die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan um den gebauten Wendekreis ergänzt. Nördlich der Straße "An der Breiten" wird die Erweiterung des Gewerbegebiets geplant. Die bisher dargestellte Ortsrandeingrünung wird an die neuen Grenzen des Gewerbegebiets verlegt. Im Osten soll langfristig statt der einfachen Kreuzung ein Kreisverkehr errichtet werden, an der dann auch das Siedlungsgebiet Fürsäum/Unterau-Süd angeschlossen werden könnte. Dadurch könnten insbesondere bei einer Erweiterung des dortigen Wohngebiets die Straßen in der Ortsmitte (vor allem nördlich des Klosters) entlastet werden.

Übersicht über die geplante Darstellung und Angabe der Flächengrößen:

| Bezeichnung | | Größe ha |
|-----------------------------------|--------|----------|
| Gewerbegebiet nördlich Schlehdorf | gesamt | 2,82 |
| Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) | | 2,04 |
| Verkehrsfläche | | 0,47 |
| Grünfläche | | 0,31 |

Tab. 1 Zusammenfassung der geplanten Änderungen

2.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Brunnen Br.1 und Br. 2 Schlehdorf. Das WSG entspricht den heute zu stellenden Anforderungen.

In einigen Ortsteilen bestehen noch sehr alte Versorgungsleitungen (zum Teil aus dem Jahr 1905), die hier teilweise zu Wasserverlusten führen. Die Gemeinde Schlehdorf hat in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Versorgungssicherheit der Trinkwasserversorgung zu verbessern (Neubau zweiter Tiefbrunnen, Sanierung von schadhafte Versorgungsleitungen). Ein Ringschluss des Ortsteiles Unterau zum Gewerbegebiet soll unter anderem die Versorgungssicherheit in diesem Bereich stark verbessern. Die erforderliche

Erneuerung der weiteren Rohrleitungen wird nach und nach mit notwendigen Straßensanierungen erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Kanalisation wurde im Ortsbereich von Schlehdorf im Jahr 2015 generalsaniert. Fremdwassereinträge sind nicht mehr erkennbar. Die Jahresberichte zur Eigenüberwachung werden dem Wasserwirtschaftsamt regelmäßig vorgelegt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll in allen Bereichen in den geplanten oder bestehenden Grünflächen entwässert werden. Die anstehenden geologischen Verhältnisse lassen eine Versickerung unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. ausschließlich breitflächige Muldenversickerung in den Gebieten mit hoch anstehendem Grundwasser) zu (vgl. auch die Angaben im Umweltbericht, Kapitel Boden und Wasser) Eine detaillierte Planung erfolgt in der nachfolgenden Bebauungsplanung.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Um dem Bedarf Gewerbeflächen gerecht zu werden, plant die Gemeinde Schlehdorf folgende Änderungen des Flächennutzungsplans:

| Lage | Derzeitige Darstellung im FNP | Geplante Darstellung im FNP |
|------------------------------------|--|--|
| nördlicher Ortsrand von Schlehdorf | Landwirtschaftliche Fläche im Norden, Gewerbegebiet mit Ortrandeingrünung im Süden | Gewerbliche Nutzung mit Anpassung der aktuellen und geplanten Erschließung, Verlagerung der bisherigen Ortsrandeingrünung an den neuen Siedlungsrand |

Tab. 2 Übersicht über die geplante Änderung im Flächennutzungsplan

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2013

Die Gemeinde Schlehdorf liegt im Alpengebiet. Der Alpenraum, der durch die Kulisse des Alpenplans umfasst wird, ist eine einzigartige Natur-, Kultur- und Erholungslandschaft. Tourismus und Freizeitaktivitäten sind hier besonders ausgeprägt. Hier sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

- Erhaltung und Schaffung ausgewogener und gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen,
- Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Landschaften und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der natürlichen Vielfalt von wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung, Minimierung alpiner Gefahrenpotenziale,
- Erhaltung der Eigenart als Erholungsgebiet und der Erholungsfunktion im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit.

Generell sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden. Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben

bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung sind die gewachsenen, charakteristischen Siedlungsstrukturen zu erhalten und unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiter zu entwickeln. Dabei kommt der Berücksichtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Flächensparen eine besondere Bedeutung zu.

Regionalplan 17 Oberland

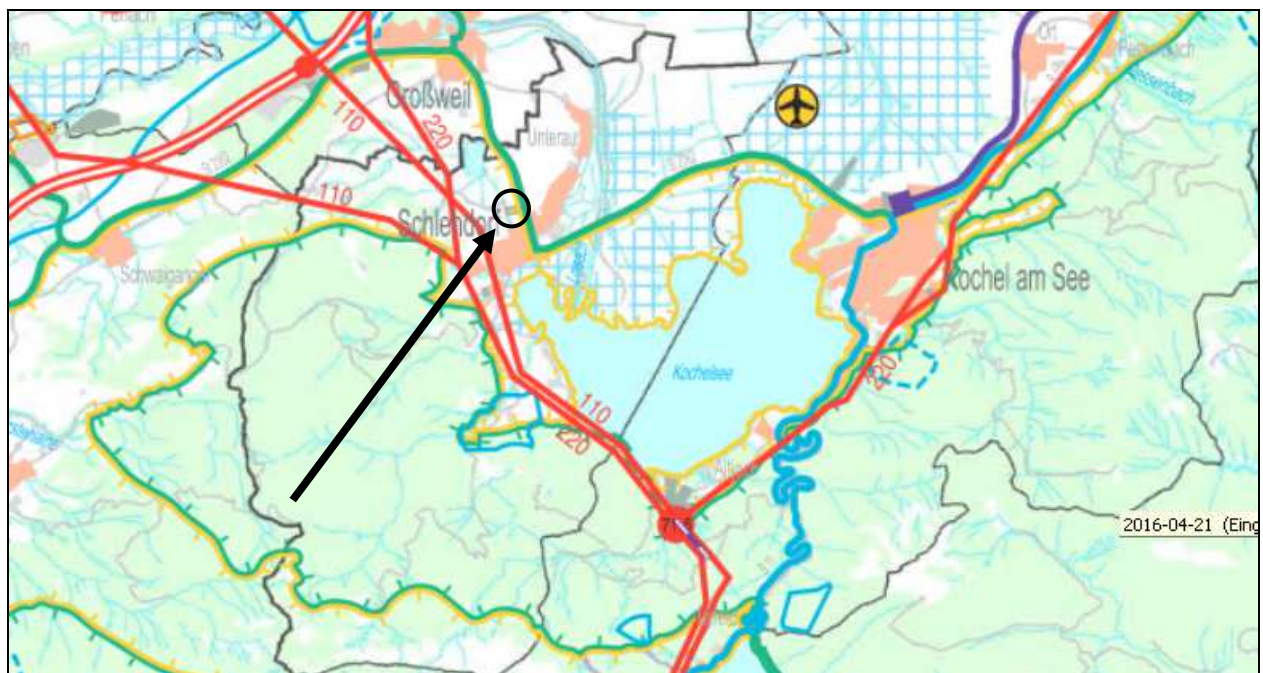


Abb. 2 Auszug aus Karte 2 "Siedlung und Versorgung", Regionalplan Oberland, Stand April 2016

| I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | | II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen | |
|--|--|---|--|
| a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen Natürliche Lebensgrundlagen Vorranggebiet Wasserversorgung (mit Nr.); ausgenommen Landkreis Miesbach Vorranggebiet Hochwasser 408K1 Vorranggebiet für Bodenschätze (mit Bodenschatzkürzel und Nr.) 218K1 Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (mit Bodenschatzkürzel und Nr.) | | Siedlungsflächen Bestand (ohne Weiler und Einöden); durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen; Erhebung Juli 2006 Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen) Gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche) | |
| b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele Technische Infrastruktur Verkehr Bundesstraße Staatsstraße S-Bahnstrecke (mit Haltepunkt) | | Technische Infrastruktur Verkehr Autobahn (mit Anschlussstelle) Bundesstraße Staatsstraße Kreisstraße Eisenbahnstrecke (mit Bahnhof) S-Bahnstrecke (mit Haltepunkt) Zahnradbahn (mit Haltepunkt) Seilbahn Sessellift Zusammenhängendes Skigebiet Flugplatz | |
| c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele Technische Infrastruktur Erholungslandschaft Alpen Zone A Zone B Zone C | | Energie Kraftwerk (Leistung z.B. 100MW) Umspannwerk/Schaltwerk (z.B. 110 kV) Freileitung (z.B. 110 kV) Kabelleitung Fernleitung für Erdgas Wasserwirtschaft Wasserschutzgebiet; Bestand / Planung amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Quelle: WWA Weilheim) Fernwasserleitung | |

Abb. 3 Legende zu Karte 2

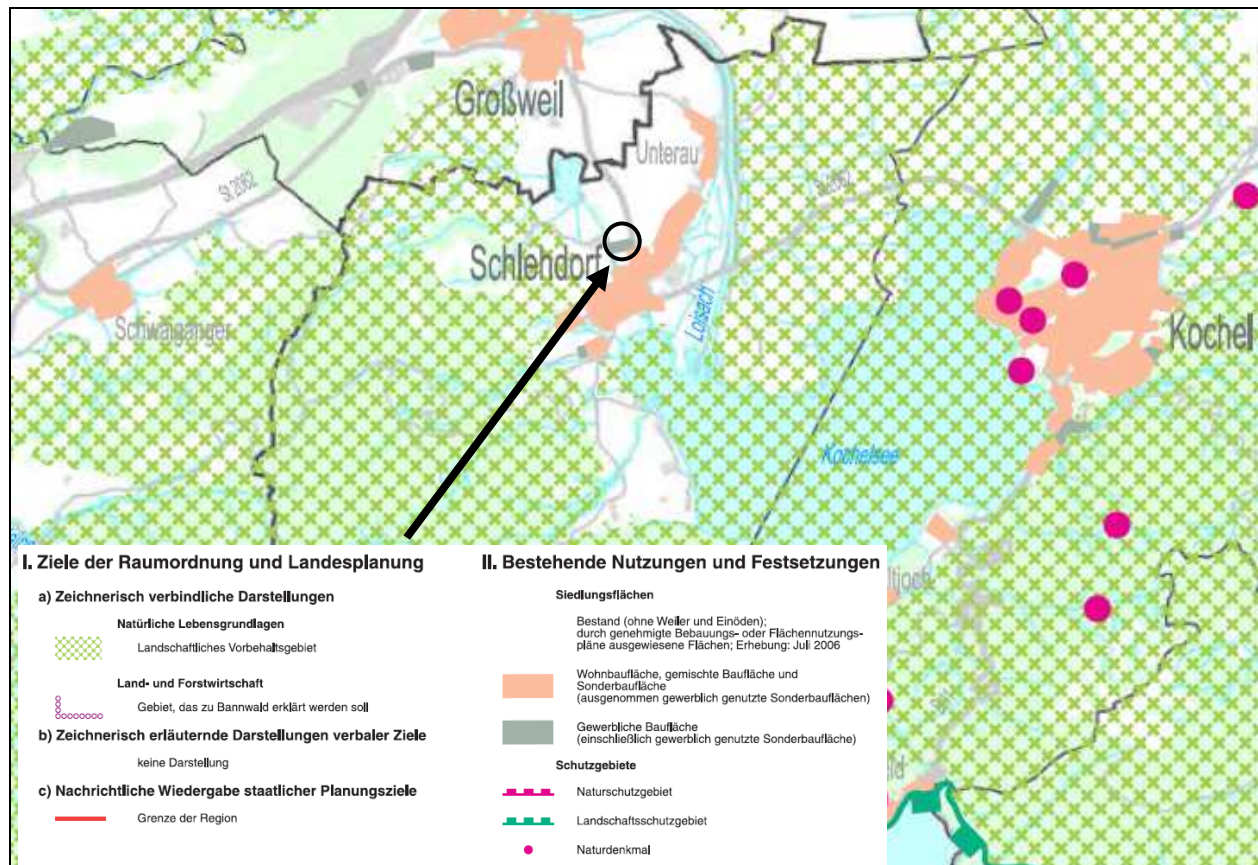


Abb. 4 Auszug aus der Karte 3 "Landschaft und Erholung" mit Legende, Regionalplan Oberland, Stand April 2016

Wie aus den vorangegangenen Ausschnitten aus den Zielkarten zu erkennen ist, ist für den geplanten Gewerbestandort kein konkretes Ziel im Regionalplan genannt. Entsprechend der aktuellen Nutzung ist der Bereich als Gewerbeflächen und als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt.

Der Standort liegt gemäß Karte 2 "Siedlung und Versorgung" in der Zone A der Erholungslandschaft Alpen (gemäß Alpenplan als Teil des LEP 2013). In der Zone A (35 % des bayer. Alpenraums) ist die Errichtung weiterer Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich.

Neben den konkreten Zielen in den Zielkarten, sind die allgemeinen überfachlichen und fachlichen Ziele des Regionalplans zu beachten:

Teil A Überfachliche Ziele

Allgemein stellt der Regionalplan heraus, dass die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei soll dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden (A I).

Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung:

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Dazu soll die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (B II, Abs. 1).

Die charakteristische Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelhöfen, die bauliche Tradition des Oberlands sowie landschaftsprägende Strukturen (z. B. ökologische wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder) soll erhalten bleiben. (B II, Abs. 1.4 und 1.5).

Überschwemmungs- und murengefährdete Bereiche sowie Wälder mit ihrer besonderen Funktion gemäß Waldfunktionsplan sollen von einer Bebauung freigehalten werden, Bodenversiegelungen sollen so gering wie möglich gehalten werden (B II, Abs. 1.6 und 1.7).

Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichen Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem dem örtlichen Bedarf decken zu können (B II, Abs. 4).

Teil B IV Wirtschaft

Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen (B IV, Abs. 1.1).

Für die Sicherung und weitere Entwicklung des Tourismus in der Region kommt der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen besondere Bedeutung zu (B IV, Abs. 3.1).

Teil B VII Erholung

Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (BVII, Abs. 1.1).

Das Landschaftsbild der Region soll erhalten werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen sollen vermieden werden (B VII, Abs. 1.2).

3.3 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen, erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.3.1 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Boden basieren auf dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2003). Auf der hier vorliegenden örtlichen vorbereitenden Planungsebene (M 1:5000-M 1:10.000) ist zu prüfen, in wie weit durch die vorliegenden Planungen die natürlichen Bodenfunktionen

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen u. Bodenorganismen,

- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinem Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie
- Abbau, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Filter- u. Pufferfunktion) oder

die Archiv- (in Bezug auf die Natur- und Kulturgeschichte) und Nutzungsfunktion (als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung) beeinträchtigt werden.

Zudem sind mögliche Bodengefährdungen (z.B. durch Erhöhung des Erosionsrisikos) zu bewerten.

Bestandsbeschreibung

Da der südliche Teil des Planungsgebiets bereits gewerblich erschlossen ist und die geplante Darstellung nur die Änderung im Bereich der Erschließung umfasst, beschränkt sich die nachfolgende Beschreibung und Beurteilung auf den nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets.

Auch dieser Standort liegt im Bereich spätglazialer Schotter. Es herrschen überwiegend Braunerden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen vor.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen Teils des Planungsgebiets ist die Bodenfunktion als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen nur noch eingeschränkt vorhanden. Aufgrund der ähnlichen geologischen Ausgangslage wie im Planungsgebiet südlich von Unterau ist zudem auch im vorliegenden Fall mit Böden hoher Wasserdurchlässigkeit und damit geringem Retentions-, Filter- und Puffervermögen zu rechnen.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Aufgrund der ebenen Lage besteht keine Erosionsgefährdung.

Auswirkungen:

Durch die Planungen werden im Norden des Planungsgebiets Flächen erschlossen, die bisher keine Versiegelung aufwiesen. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ist mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrads zu rechnen. Dadurch sind Böden betroffen, deren natürliche Bodenfunktionen nur mäßig ausgeprägt sind. Die geplante Ortsrandeingrünung schafft Flächen, auf denen sich durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel die anstehenden Bodenstrukturen regenerieren können. In diesem Teilbereich kann vor allem die Bodenfunktion "Natürlicher Lebensraum" gestärkt werden.

Ergebnis:

Aufgrund der zu erwartenden erheblichen baulichen Eingriffe einerseits und der Vorbelastungen im Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Bodens andererseits werden die zu erwartenden Auswirkungen auf da Schutzgut Boden in diesem Bereich als **mittel erheblich** bewertet.

3.3.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestandsbeschreibung:

Die noch unbebaute Fläche im Norden des Geltungsbereichs hat eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Allerdings hat es aufgrund der ebenen Lage und der bereits bestehenden Bebauung im Süden keine wesentliche Bedeutung für die Wohnbebauung in Schlehdorf. Auch im Landschaftsplan, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan integriert ist,

werden diesem Bereich keine klimatisch bedeutsame Funktion (wie zum Beispiel Frischluftschneisen) zugewiesen.

Im Westen besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle, die auch Ferienwohnungen anbietet.

Auswirkungen:

Durch die Planung geht eine kaltluftproduzierende Fläche verloren, die aber für das lokale Klima keine besondere Funktion aufweist. Durch die geplanten umliegenden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sowie durch die Lage in mitten landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben zudem ausreichende Freiflächen erhalten, die die Erhaltung eines ausgeglichenen Klimas in diesem Bereich gewährleisten.

Im bestehenden Gewerbegebiet sind wie im bestehenden Gewerbegebiet Betreiberwohnungen zulässig. Da auf der Hofstelle auch Ferienwohnungen angeboten werden, ist davon auszugehen, dass zur Wahrung einer guten Erholungsqualität keine erheblichen, belastenden Emissionen entstehen. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung für das Erweiterungsgebiet des Gewerbegebiets können zudem durch entsprechende Festsetzungen zur Art der Nutzung Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, die eine Beeinträchtigung der Hofstelle sowie der Erholungsnutzung verhindert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Klima werden maximal **gering erhebliche** Auswirkungen durch die Planung erwartet.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Zudem liegt das Gebiet außerhalb des Loisachmooses, in dem das Grundwasser sehr oberflächennah ansteht. Es liegen für das Planungsgebiet keine konkreten Angaben zum Grundwasserstand vor. Beim bestehenden Gewerbegebiet wurde im Rahmen der bereits durchgeführten Baumaßnahmen allerdings kein Grundwasser erschlossen. Da die Erweiterungsfläche nach Norden anschließt und sich damit noch weiter vom Moos entfernt, ist mit einem ausreichenden Geschütztheitsgrad des Grundwassers zu rechnen.

Gemäß der nachstehenden Abbildung liegt das Gebiet außerhalb amtlich festgesetzter sowie gefährdeter Überschwemmungsgebiete.



Abb. 5 Auszug aus dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Stand 11.2017)

Auswirkungen:

Wie bereits zum Schutzgut Boden dargelegt, sind in Folge der Planung größere Flächenversiegelungen zu erwarten. Beim Gewerbegebiet ist hier mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Maßnahmen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate sind auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung durch das Vorhalten ausreichender Versickerungsflächen möglich.

Ergebnis:

In Anbetracht möglicher Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung, werden die möglichen Auswirkungen durch die Planung als **mittel erheblich** bewertet.

3.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um Wirtschaftsgrünland. Im westlichen Bereich befinden sich entlang einer kleinen Geländekante sowie an einer dortigen Scheune einige Gehölze. Diesen bieten ggf. heimischen Brutvögeln als Lebensraum. Ansonsten hat die Fläche in Folge der intensiven Nutzung keine wesentliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Schutzgebiete oder amtlich erfasste Biotopflächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Auswirkungen:

Die Planungen betreffen Flächen ohne wesentliche Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Die ggf. erforderliche Entfernung der vorhandenen, wenigen Gehölzstrukturen kann durch eine Ersatzpflanzung im Bereich der dargestellten Grünflächen kompensiert werden.

Ergebnis:

Insgesamt werden deshalb nur Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwartet.

3.3.5 Schutzgut Mensch

Erholung

Beschreibung:

Die Fläche hat für die Erholung keine direkte Bedeutung, da zum Beispiel Verweilmöglichkeiten wie Bänke fehlen. Die westlich vorbeiführende Karpfseestraße wird allerdings als Wanderweg Richtung Karpfsee oder zur Kreutalm genutzt. In Bezug auf den Tourismus kommt der Fläche aufgrund der Lage am Ortseingang von Schlehdorf auch eine indirekte Bedeutung als "Ankunftsbereich" zu.

Auswirkungen:

Grundsätzlich sind von der Planung keine Flächen betroffen, die für die Erholung von besonderer Bedeutung sind. Um den Gästen als auch den Einheimischen allerdings weiterhin am Ortseingang ein attraktives Orts- und Landschaftsbild bieten zu können, kommt der grünordnerischen und gestalterischen Einbindung der neuen Gewerbeflächen eine hohe Bedeutung zu (vgl. Aussagen zum Schutzgut Landschaftsbild). Die Darstellung der Ortsrandeingrünung bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung dient in diesem Zusammenhang als Vermeidungsmaßnahme.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, sind nur **gering erhebliche Auswirkungen** in Bezug auf das Schutzgut Mensch-Erholung zu erwarten.

Lärm / Emissionen

Beschreibung:

Das nächst gelegene Wohngebiet liegt derzeit ca. 200m östlich des Planungsgebiets (Fürsäum). Im Süden schließen nach einem schmalen Grünstreifen Misch- bzw. Dorfgebietsflächen an. Der Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebiets wird direkt über die innere Erschließung auf die Staatsstraße abgeführt, so dass keine Belastungen der Wohn- und Mischgebiet entstehen.

Im Norden befindet sich ein Aussiedlerhof mit Ferienwohnungen.

Auswirkungen:

Durch die direkte Anbindemöglichkeit an die Staatsstraße sind auch bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets im Norden keine verkehrstechnischen Belastungen der umliegenden Wohngebiete zu erwarten. Zudem schützt das bestehende Gewerbegebiet südlich angrenzende Wohnnutzung und Bebauung vor Immissionen. Weitere Maßnahmen auch im Hinblick auf den Schutz der nördlichen Hofstelle können durch die Festsetzung von Emissionsschutzkontingenten analog zum bestehenden Bebauungsplan im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung vorgenommen werden.

Ergebnis:

Durch den ausreichenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung und der Möglichkeiten zur Vermeidung im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung werden durch die geplante Erweiterung nur **gering erheblichen** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch-Lärm erwartet.

3.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet liegt an der Staatsstraße, die im weiteren Verlauf nach Süden in das Zentrum von Schlehdorf führt. Das Gelände ist nahezu eben und durch Grünlandwirtschaft geprägt, so dass sich von Norden kommend bereits früh ein Blick zur Klosterkirche bietet. Insgesamt präsentiert sich das Landschaftsbild relativ ausgeräumt, da nur wenige Einzelgehölze oder Gehölzgruppen vorhanden sind.

Auswirkungen:

Wie bereits zum Schutzgut "Mensch-Erholung" beschrieben, kommt der gestalterischen und grünordnerischen Einbindung des Planungsgebiets eine hohe Bedeutung zu, um das bisher attraktive Ortseingangsbild von Schlehdorf zu erhalten. In diesem Zusammenhang wird als Vermeidungsmaßnahme eine umlaufende Ortsrandeingrünung dargestellt. Weitere Vermeidungsmaßnahmen (z.B. im Hinblick auf das Maß und die Gestaltung der Gebäude) sind dann auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung möglich.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung werden für das Schutzgut Landschaftsbild nur **Auswirkungen geringerer Erheblichkeit** erwartet.

3.3.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

3.3.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Flora/Fauna und Landschaftsbild.

Die Erholungseignung eines Gebiets bedingt sich, neben infrastrukturellen Aspekten wie Wegbeschaffenheit u.ä., hauptsächlich durch das Angebot einer ansprechenden Natur- und Kulturlandschaft. Besonders in touristisch geprägten Gemeinden wie Schlehdorf, ist deshalb eine naturverträgliche, dem Ortsbild angepasste Siedlungsentwicklung wichtig. Eine Minderung der Qualität von Natur (Schutzgut Flora und Fauna) und Landschaftsbild, bedingt vielfach auch eine Minderung der Erholungs- und Aufenthaltsqualität.

Weitere Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da eine Versiegelung des Bodens nicht nur einen Eingriff in das natürliche Bodengefüge darstellt, sondern auch die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst.

Zusätzliche Belastungen aufgrund dieser Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind

angesichts der nur geringen bis mäßigen Eingriffserheblichkeit jedoch nicht zu erwarten.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bliebe die aktuell dargestellte Nutzung erhalten. Dadurch wären die baulichen Entwicklungen im Bereich des Gewerbegebiets nördlich von Schlehdorf allerdings nicht möglich, da keine vorbereitende Bauleitplanung stattfinden würde. Die baurechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans würden dann fehlen.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und Wasser

- Darstellung von Grünflächen als Retentionsraum

Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild

- Darstellung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung am Gewerbegebiet nördlich von Schlehdorf

3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Für die Entwicklung von Gewerbeflächen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gemäß dem § 13 ff BNatSchG ein Ausgleich zu erbringen.

Die nachstehende Tabelle zeigt den voraussichtlichen Ausgleichsbedarf bezogen auf die geplante Siedlungsentwicklung. Für die Berechnung wird der Leitfaden "Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU, 2001) herangezogen. Die Tabelle enthält die Einschätzungen der Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (abhängig vom Empfindlichkeitsgrad), den zu erwartenden Kompensationsfaktor (abhängig vom gebietspezifischen Versiegelungsgrad), den daraus ermittelten Kompensationsbedarf sowie eine Empfehlung für das mögliche Kompensationsmodell (z.B. Ökokonto) und eine Empfehlung für die mögliche Kompensation im Einzelfall.

| | |
|--|--|
| geplante Nutzung | Gewerbegebiet (die Ermittlung bezieht sich ausschließlich auf die Erweiterungsfläche im Norden, da der Südteil bereits genehmigt bzw. erschlossen ist) |
| Größe (in ha) | 1,0 |
| erwartete GRZ | bis max. 0,4 |
| Bedeutung für Naturhaushalt und | Kategorie I |

| | |
|---|--|
| Landschaftsbild | |
| Begründung | Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche |
| erwarteter Kompensationsfaktor | 0,3 – 0,6 |
| erwarteter Kompensationsbedarf (in ha) | 0,3 – 0,6 |
| empfohlenes Kompensationsmodell | Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs |
| Empfehlung für die Kompensation | Ortsrandeingrünung |

Tab. 3 Ausgleichsbedarf für den Standort e)

Der Ausgleich muss spätestens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereitgestellt werden. In Frage kommen aufgrund der derzeitigen Platzverhältnisse nur Flächen außerhalb des Geltungsbereichs.

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Schlehdorf besitzt keine Freiflächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Süden, würde dazu führen, dass die gewerbliche Nutzung näher an die dortige Mischnutzung heranrückt und hofnahe landwirtschaftliche Flächen der Landwirtschaft beansprucht, die diese nicht aufgeben wollen. Aus immissionsrechtlichen Gründen ist dies ebenfalls nicht wünschenswert. Durch den bestehenden Wendehammer ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets ohne weiteren Erschließungsaufwand möglich. Im Sinne des Bodenschutzes ist diese Variante einer Neuausweisung von Gewerbeflächen in anderen Bereichen vorzuziehen.

Alternativ sind im Süden des Planungsgebiets entlang der Kocheler Straße einige Mischgebietsflächen (vgl. Flächen unten A und B). Diese sollen jedoch kleineren Gewerbebetrieben ohne erheblichen Ziel- und Quellverkehr vorbehalten werden, um den derzeit bereits erheblichen Verkehr aus dem Ortszentrum herauszuhalten.

Weitere Freiflächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Mischbauflächen dargestellt, aber derzeit noch nicht entwickelt sind, befinden sich im Ortszentrum von Schlehdorf. Die nachfolgende Abbildung zeigt diese Flächen schwarz umrandet.

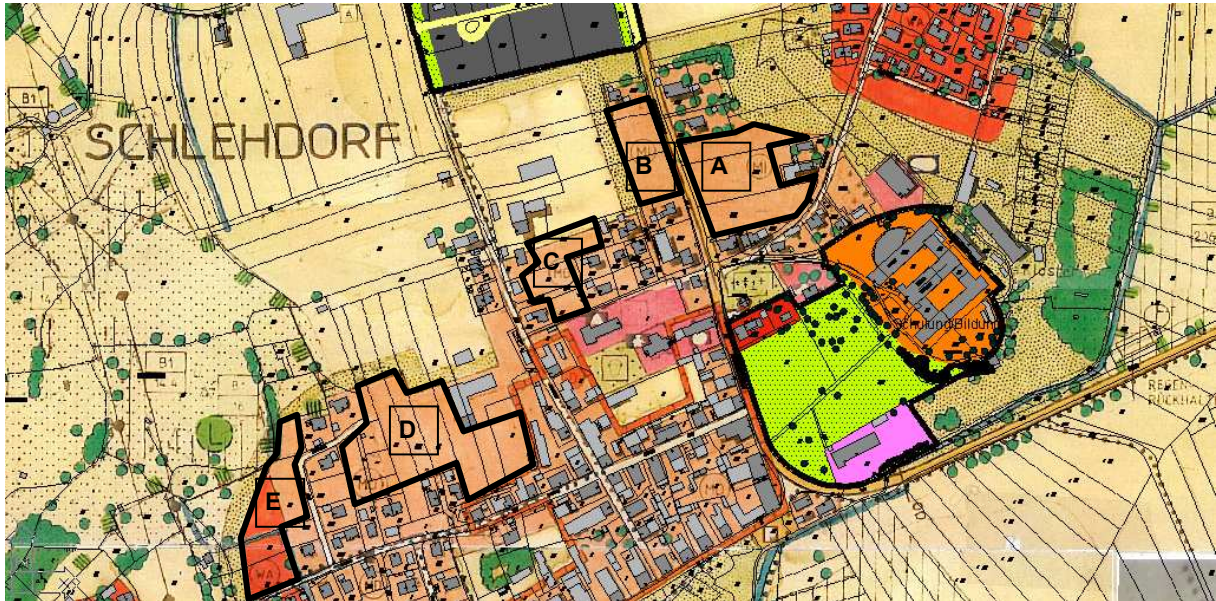


Abb. 6 Auszug aus den derzeit rechtsgültigen FNP mit Abgrenzung der Standorte zur Alternativenprüfung

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorf- und Mischgebietsflächen dargestellt. Da für die Flächen D und E eine Erschließung durch den historisch geprägten Ortskern erfolgen müsste, kommt hier ebenfalls nur eine gewerbliche Ansiedlung in Frage, die geringen Ziel- und Quellverkehr verursacht. Fläche B steht allerdings derzeit aufgrund der aktiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird derzeit geprüft, welche Flächen aus dem Flächennutzungsplan als Bauflächen herausgenommen werden können. Dies betrifft vor allem Teile der Flächen D und E, die nach derzeitigen Erkenntnissen auch langfristig nicht zur Verfügung stehen werden. Zudem lässt die derzeitige Erschließung in diesem Bereich nur eine eingeschränkte bauliche Entwicklung zu.

Alternativen mit ähnlichen Voraussetzungen auch im Hinblick auf die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche sind derzeit im Gemeindegebiet nicht zu finden.

3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung standen folgende Datenquellen zur Verfügung:

- Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung", LfU, 2003
- Fachinformationssystem Natur, LfU ("FIN WEB"), Online-Portal April 2016- November 2017
- Bayerischer Denkmalatlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Online-Portal April 2016
- GeoFachdatenAtlas, Bodeninformationssystem, LfU, Online-Portal April 2016
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der auch in der Regionalplanung als wichtig eingestuften touristischen Nutzung im Gemeindegebiet kommt der grünordnerischen Einbindung neuer Siedlungsgebiete eine besondere Bedeutung zu. Nur bei Umsetzung der Vorgaben der Flächennutzungsplanung in der Bebauungsplanung können mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Das Monitoring betrifft daher die Wirksamkeit der Grünordnung in der Bebauungsplanung.

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll anstelle einer Fläche für Landwirtschaft eine Gewerbefläche nördlich von Schlehdorf ausgewiesen werden. Das Planungsgebiet schließt direkt an bestehende Gewerbeflächen an und kann dadurch die dortige Erschließung nutzen.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter tabellarische zusammengefasst.

| Schutzgüter | Erheblichkeit der Auswirkungen |
|---------------------|--------------------------------|
| Boden | mittel |
| Klima / Lufthygiene | gering |
| Wasser | mittel |
| Pflanzen / Tiere | gering |
| Mensch/ Erholung | gering |
| Mensch/ Lärm | gering |
| Landschaftsbild | gering |
| Kultur-/ Sachgüter | - |

Tab. 4 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Wie die Zusammenfassung zeigt, sind überwiegend geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Dies bedingt sich mit der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der betroffenen Fläche.

Die mittleren Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** ergeben sich durch den zu erwartenden höhere Versiegelungsgrad. Damit hängt auch die Beurteilung zum Schutzgut Wasser zusammen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, welche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate erforderlich werden.

Das Monitoring sollte sich auf die Wirksamkeit der Eingrünung in den nachfolgenden Bebauungsplänen beziehen.

Etting, den 14.12.201



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 Literatur

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?> [Stand: April 2016]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on> [Stand: April 2016]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Kartendienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern, URL: http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm [Stand: 10.2017]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE (HRSG.), 2013, Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, München. –URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/> [Stand: April 2016]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAND (HRSG.), 2016, Regionalplan Oberland (Region 17), Bad Tölz. –URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/> [Stand: April 2016]