

Gemeinde Schlehdorf
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnungsplanung
"Heimgartenstraße"
gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Änderungen im Vergleich zum ersten Entwurf sind rot gekennzeichnet

erstellt: 03.05.17

geändert: 14.07.17

Gemeinde Schlehdorf

Kocheler Straße 22

82444 Schlehdorf

in Zusammenarbeit mit

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

St. Andrästr. 8a

82398 Etting- Polling

Bearbeiter: Dipl. Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	3
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	4
4.3	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
4.4	Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen.....	6
4.5	Erschließung (Verkehr, Parkierung).....	7
4.6	Rettungswege	8
4.7	Ver- und Entsorgung	8
4.8	Immissionsschutz.....	8
4.9	Grünordnung.....	11
5	UMWELTBELANGE.....	12

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Das Planungsgebiet liegt am dörflich geprägten, nördlichen Ortsrand von Schlehdorf und ist bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben. Im Sinne der Innenentwicklung soll auf der derzeit als Grünland genutzten Freifläche Baurecht geschaffen werden. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist dabei, den dörflichen Charakter des Gebiets zu erhalten und die hier typische Mischnutzung aus Wirtschaftsstellen landwirtschaftlich und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnen sowie gewerblicher Nutzung (u.a. auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zu erhalten und zu fördern.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde vollständig als Dorfgebiet dargestellt und hat eine Größe von 4.240m².

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs liegt, die festgesetzte zulässige Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet und aufgrund der bestehenden Bebauung keine Umweltbelange berührt sind (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 5), wendet die Gemeinde Schlehdorf den § 13a BauGB an. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (rot) in Schlehdorf, Datengrundlage: FINWEB, AGL 2015

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Schlehdorf, westlich der Kocheler Straße. Westlich, südlich und östlich schließt Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich ein Landwirtschaftlicher Betrieb mit Rindermast. Der Geltungsbereich umfasst zwei Flurstücke, die bisher grünlandwirtschaftlich genutzt werden. Auf dem südwestlichen Flurstück Nr. 271 befindet sich am westlichen Rand ein Nebengebäude, welches auf der Ostseite von einzelnen Sträucher eingegrünt ist.

Das gesamte Gelände ist nahezu eben.

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Folge der landwirtschaftlichen Prägung und auf der Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dabei werden Tankstellen und Vergnügungsstätten als Nutzungen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines

Das Planungsgebiet wird bereits durch die Heimgartenstraße erschlossen, die nun im Zuge der weiteren Bebauung verlängert werden soll. **Um ausreichende Wende- und Aufstellflächen für ein zweiachsiges Müllfahrzeug bzw. für die Feuerwehr bereit stellen zu können**, wird im Norden ein Wendehammer für Fahrzeuge bis zu einer Länge von 9,00m gebaut. Die Abmessungen entsprechen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Stand 15.12.2008) und wurden mit dem örtlichen Entsorgungsunternehmen abgestimmt.

Die Situierung des Wendehammers ganz im Norden soll bei Bedarf auch eine Anbindung des nördlich angrenzenden Grundstücks ermöglichen.

Die Erschließungsstraße und der Schnitt der Grundstücke bedingt die Festsetzung von 3 Baufeldern, für die die nachstehenden Festsetzungen bestimmt wurden.

Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen an den Mindestabständen zur Grundstücksgrenze von 3m. Im Norden wurden die Grenzabstände auf 6m verbreitert, um einen ausreichenden Abstand zum nördlich angrenzenden Rindermastbetrieb zu erhalten (vgl. auch die Aussagen zum Immissionsschutz unten). **Diese vergleichsweise großzügige Bemessung der Baugrenzen soll insbesondere im Südwesten gewährleisten, dass sich ggf. auch ein im Neben-erwerb geführter, landwirtschaftlicher Kleinbetrieb, z.B. mit Kleintierhaltung ansiedeln könnte.**

Innerhalb der Baugrenze regelt die Abstandsflächenregelung der Bayrischen Bauordnung die Situierung der Gebäude.

Grundflächenzahl

Die GRZ wird in Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung einheitlich für den gesamten Geltungsbereich auf 0,23 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe

Wie für Schlehdorf typisch, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Bei der festgesetzten Wandhöhe von 6,30m kann das Dach zwar nicht mehr als Vollgeschoss entwickelt, aber noch ausreichend genutzt werden. Dies entspricht den Zielen der Gemeinde, Bauflächen durch eine optimale Ausnutzung der Gebäude zu sparen.

Zur Ermittlung der Wandhöhe werden im Bebauungsplan Bezugspunkte festgesetzt, die sich an dem Höhenniveau der Heimgartenstraße orientieren.

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (als unterer Messpunkt der Wandhöhe), darf maximal 50 cm oberhalb des festgesetzten Bezugspunkts liegen. Durch die erhöhte Situierung bleibt die Baugrubensohle aus dem mittleren Grundwasserstand heraus. Da das Grundwasser jedoch insbesondere bei Starkregen bis auf 1,50m unterhalb der Geländeoberfläche steigen kann, wird trotzdem eine wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses erforderlich.

Offene Bauweise, Mindestgrundstücksgröße

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Dadurch müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Um eine Zersplitterung der Grundstücke zu verhindern, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² für ein Einzelhaus und 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Diese Flächengrößen orientieren sich an den ortsüblichen Baugrundstücken.

Anzahl der Wohneinheiten

Für das Gebiet werden pro Wohngebäude 2 Wohnungen festgesetzt, was dem ortsüblichen Standart entspricht.

4.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Baufenster sind im Bebauungsplangebiet großzügig bemessen, so dass ausreichende Möglichkeiten für die Situierung von Nebenanlagen bestehen. Außerhalb der Baugrenzen werden deshalb nur gebietstypische, spezifische Nebenanlagen zugelassen, die gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig wären.

Um eine optimale Nutzung der nördlichen Grundstücke am Wendehammer zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine Abweichung von der gültigen Satzung über die Gestaltung der Garagen vom 09.08.1994 festgesetzt. In Folge des geringen Verkehrsaufkommens auf der Anliegerstraße darf hier der ansonsten erforderliche Stauraum zwischen Verkehrsfläche und Garagen bis auf 1,50m reduziert werden. Diese Festsetzung gilt allerdings ausschließlich für Garagen, die direkt an den Wendehammer situiert werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt dazu eine erläuternde Skizze, in der die Abschnitte der Straße (bzw. des Wendehammers), an der die reduzierten Stauräume gelten, rot markiert sind:

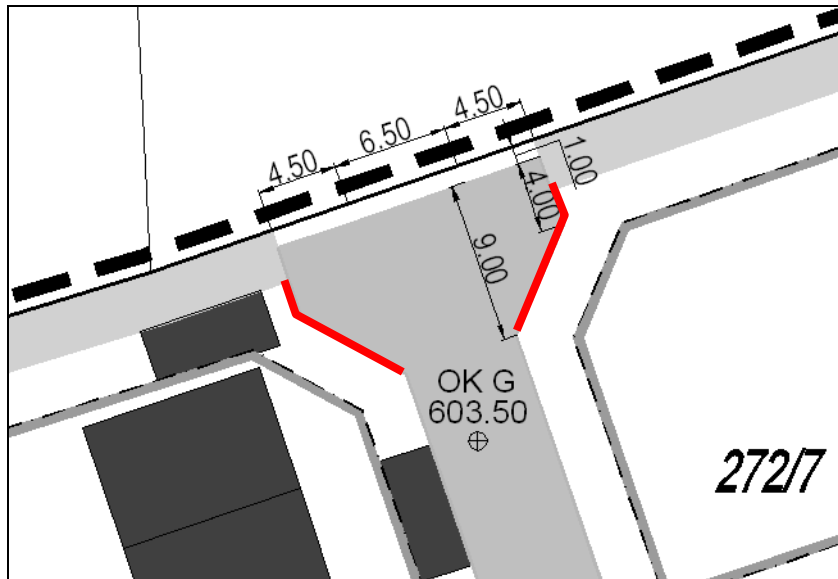


Abb. 2 Abschnitte am Wendehammer, an dem die Garagen bis auf 1,50m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken dürfen

4.4 Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen

Die **Gestaltungsvorschriften** orientieren sich am bestehenden, ortstypischen Gebäudestil mit Satteldach mit geringer Dachneigung, Dachüberstand von mind. 1,00 m sowie Fassaden aus Holz oder Putz in hellen Farbtönen. Balkone und Garagentore sind in Holz zu gestalten.

Zulässig ist die Errichtung einer Wiederkehr sowie Dachaufbauten, die sich auch bereits auf Gebäuden westlich des Planungsgebiets befinden. Dachgauben ermöglichen eine gute Nutzbarkeit des Dachgeschosses ohne dieses als Vollgeschoss errichten zu müssen. Da Dachgauben auf zu flach geneigten Dächern optisch nicht gut eingebunden werden können, sind diese nur ab einer Neigung des Hauptdachs von mehr als 24° zulässig. Zudem wird festgesetzt, dass an den Gebäudeseiten, an der bereits eine Widerkehr errichtet wird, die zusätzliche Errichtung von Dachgauben unzulässig ist. Dadurch kann einer zu unruhige Fassaden- und Dachlandschaft entgegengewirkt werden.

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung zu erstellen, die Farbgestaltung ist aufeinander abzustimmen. Diese Festsetzung basiert auf der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass die einzelnen Häuser eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe an den inneren Grenzen qualitativ und quantitativ in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise (BVerwG Ur. V. 24.02.2000) so aneinandergesetzt und auch im Übrigen so aufeinander abgestimmt sein müssen, dass das von ihnen gebildete "Gesamtgebäude" als bauliche Einheit erscheint. An der gemeinsamen Grenze müssen die Häuser zwar nicht völlig deckungsgleich sein. Ein gewisser "Versatz" in der Vertikalen und/oder Horizontalen schadet nicht. Die Häuser dürfen aber nicht so stark gegeneinander versetzt werden, dass sie nicht mehr als Einheit erscheinen.

Durch die Festsetzung der gleichen Dachneigung wird der oben genannten Spielraum bei der Ausführung der Doppelhaushälften zunächst ausgeschlossen. Der erste Bauherr gibt somit den Rahmen für den zweiten vor, wenn nicht das Gebäude gleichzeitig erstellt wird. Im Härtefall könnte aber über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Genehmi-

gung für eine abweichende, aber noch nachweislich verträgliche Dachneigung erteilt werden. (Vgl. Rechtsprechung des VG München, vom 26.04.2010, Aktenzeichen M 11 SN 10.262 (URL: <http://openjur.de/u/483374.html> [Stand 02.06.2015]).

Einfriedungen, die zur Straße orientiert sind, sind als max. 1,20 m hohe Holzzäune zu gestalten. Nur entlang der rückwärtigen oder seitlichen Grenze sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet eine einheitliche Gestaltung entlang der Erschließungsstraßen. Als Bezugspunkt wird das anstehende bzw. hergestellte Gelände festgesetzt.

4.5 Erschließung (Verkehr, Parkierung)

Das Baugebiet wird bereits zu 2/3 über die Heimgartenstraße erschlossen, die nach Norden verlängert wird. Die festgesetzte Verkehrsfläche hat eine Breite von 6,50m, von der ein Teil als Bankette sowie ggf. als Gehsteig ausgebildet wird.

Im Bereich des Wendehammers ist zusätzlich zur festgesetzten Verkehrsfläche eine Freihaltezone von 1,00 m auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Diese Freihaltezone entspricht den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Stand 15.12.2008) und soll einen ungehinderten Wendevorgang auch für die Müllfahrzeuge gewährleisten. Die Abmessung des Wendehammers wurde mit dem örtlichen Abfuhrunternehmen abgestimmt. **Die nachfolgende Abbildung zeigt die Freihaltezone, die im Bebauungsplan als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt ist:**

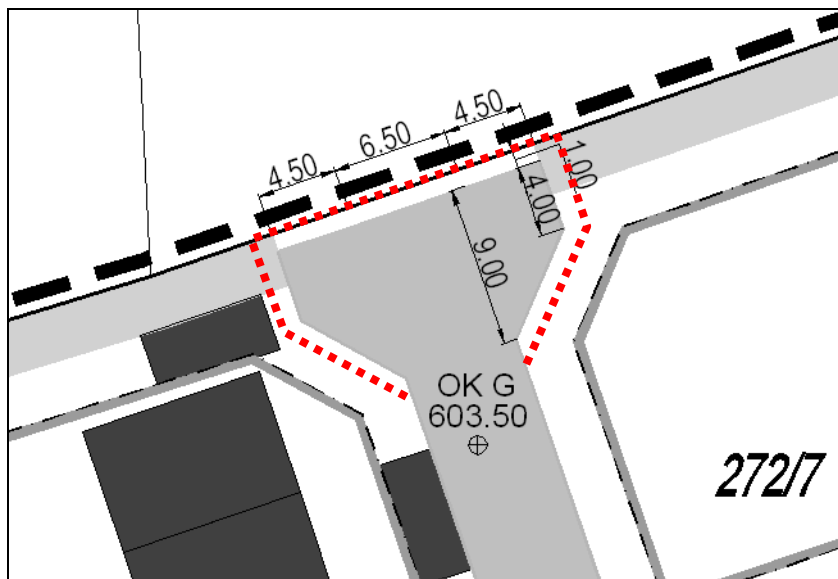


Abb. 3 Lage der Freihaltezone im Bereich des Wendehammers

Die Parkierung erfolgt im Wohngebiet vollständig auf den privaten Grundstücksflächen. Öffentliche Stellplätze sind hier nicht vorhanden und auch in Zukunft nicht eingeplant. Gäste parken in der Regel im Bereich des Stauraums vor den Garagen oder am Straßenrand.

4.6 Rettungswege

Die Dimensionierung der Heimgartenstraße sowie des Wendehammers gewährleistet die Befahrung mit Löschfahrzeugen. Im Rahmen der Erschließung wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zudem ein Hydrantennetz errichtet, der eine ausreichende Löschwasserversorgung des neuen Gebiets gewährleisten kann.

4.7 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung, Heizung, Frischwasser, Abwasser

Das Baugebiet wird an das kommunale Versorgungsnetz angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Gemäß vorliegenden Kenntnissen liegt der mittlere Grundwasserstand ca. 3,00m unter Flur. Bei Starkregenereignissen kann der Grundwasserstand allerdings bis auf mindestens 1,50m unter Flur ansteigen.

Abgeleitet von anderen Bauvorhaben im Ortsgebiet ist mit einer guten Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen Kiesschichten auszugehen, so dass eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend nach DWA-A 138 und DWA-M 153 zu planen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise zur Versickerung.

4.8 Immissionsschutz

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, der langfristig eine Erweiterung der Stallgebäude vorsieht. Im Falle einer Wohnbebauung auf den nördlichen Grundstücken des Planungsgebiets ist demnach ein ausreichender Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb einzuhalten, um immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen für beide Seiten zu vermeiden.

In der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 30.03.2017 wird für den vorliegenden Betrieb ein Mindestabstand von 28,5m zwischen Stall und Wohnhaus in einem Dorfgebiet bzw. 57m in einem Wohngebiet gefordert.

Das nächste Wohngebäude zur Landwirtschaft liegt derzeit auf der Fl.-Nr. 272 und hat zum Wirtschaftstrakt der Hofstelle eine Entfernung von ca. 35m. Dieses Wohngebäude war 1991/1992 Gegenstand eines Gerichtsprozesses zwischen der Hofstelle im Norden sowie dem Bauherrn des Wohngebäudes. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschied damals, dass die Baugenehmigung für das Wohngebäude trotz des Heranrückens an die Hofstelle rechtmäßig ist. Dies wurde damit begründet, dass 1992 das Gebiet südlich der Hofstelle gemäß den damals vorliegenden Bauakten faktisch als Dorfgebiet zu behandeln war. Trotz der heranrückenden Bebauung sei nicht zu erwarten, dass die neue Nachbarschaft zu nennenswerten Beeinträchtigungen des Betriebs führen werden. Dabei ist vor allem maßgeblich, dass sich Wohnen und ein landwirtschaftlicher Betrieb des vorliegenden Zuschnitts (auch unter Berücksichtigung eventu-

eller Erweiterungen, damals 13 Stück Milchvieh sowie Jungvieh) grundsätzlich vertragen, wie insbesondere die Regelung über die im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen (§ 5 Abs. 1 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO) zeigen. Die künftigen Anwohner auf der Fl.-Nr. 272 müssen die legalen Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebs, den sie vorfinden, hinnehmen. Es müssten schon besondere Umstände vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, das neue Wohnhaus werde unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt sein, die die Landwirte letztlich zu Einschränkungen ihres Betriebs zwingen würden.

Solche Umstände sah das Verwaltungsgericht damals jedoch nicht. Vielmehr deutete alles darauf hin, dass sich der Nutzungskonflikt zwischen LW und Wohnen im Rahmen dessen hält, was in einem Dorfgebiet bzw. in einer durch landwirtschaftliche Betriebe und Wohngebäude geprägten Ortsrandlage üblich ist. Diese Feststellung konnte der Verwaltungsgerichtshof, der damals bereits über einer größeren Zahl ähnlicher Situationen entschieden hatte (z.B. 1991 Errichtung eines Rinderstalls in einer Entfernung von 25m vom Wohngebäude; 1992 Errichtung eines Zweifamilienhauses neben einem am Ortsrand gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs) anhand der vorliegenden Bauakten auch ohne Augenschein treffen.

Im damaligen Fall kam die Lage des geplanten Wohngebäudes auf der Fl.-Nr. 272 begünstigend hinzu, da dieses durch den Wohntrakt des Betriebs gegenüber dem Wirtschaftstrakt abgeschirmt wird.

Der Ausschnitt aus der Topographische Karte aus dem Jahr 1992 zeigt folgende Gebäudesituation von damals:



Abb. 4 Auszug aus der Topographischen Karte 1992, Quelle Bayernatlas

Bereits 1992 bestanden im Osten zwei Wohngebäude (Raffeißenstraße). Diese wurden mit dem Rechtsbeschluss des Verwaltungsgerichts im Westen durch ein Wohngebäude auf der Fl.-Nr.

272 ergänzt. Die in einem Dorfgebiet maßgeblichen Mindestabstände von 28,5m wurden eingehalten.

Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass sich ein Dorfgebiet immer auch aus einer Kombination von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung zusammensetzt. Die Nutzungssituation in der Umgebung des Planungsgebiets hat sich zwar etwas verändert, geblieben ist jedoch die deutliche landwirtschaftliche Prägung, die nicht nur durch die umliegenden Hofstellen, sondern auch durch den nach wie vor großen Grünflächenanteil aber auch die gebietsüblichen Nutzungen wie ein Hühnerauslauf u.a. bestimmt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die landwirtschaftlichen Nutzungen im Dorfgebiet sowie im direkten Umfeld. Maßgeblich ist dabei, nicht nur das Planungsgebiet allein zu beurteilen, sondern das gesamte, im FNP dargestellte Dorfgebiet:



Abb. 5 Landwirtschaftliche Prägung des Siedlungsgebiets nördlich und westlich der Schule heute, braun: Dorfgebiet gemäß aktuell rechtskräftigem FNP

Das Siedlungsgebiet, welches nördlich und westlich der Schule anschließt, wird im Norden sowie im Westen von landwirtschaftlichen Betrieben eingerahmt. Dazu kommen zwei Betriebe innerhalb des Dorfgebiets, die im Nebenerwerb Schafe und Hühner halten.

Aufgrund des Zuschnitts der noch freien Grundstücke im Dorfgebiet kann sich hier kein Landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mehr ansiedeln. Möglich und rechtlich zulässig wären jedoch maßvolle Betriebserweiterungen auf der südwestlich angrenzenden Fl.-Nr. 66 bis an die Karpfseestraße heran. Auch im Bereich des großen Baufensters auf der Fl.-Nr. 271 wären Gebäude für Kleintierhaltung im Nebenerwerb (z.B. Schafe, Ziegen, Hühner) denkbar. Weiterhin ist auch eine kleingewerbliche Nutzung im Dorfgebiet zulässig.

Die genannte landwirtschaftliche Prägung und die vorhandenen Nutzungen zeigen, dass die Darstellung des Dorfgebiets im FNP noch immer zutreffend ist und es sich nicht um ein Wohngebiet handelt. In Bezug auf den Bebauungsplan „Heimgartenstraße“ erscheinen somit auch die einem Dorfgebiet entsprechenden Mindestabstandsflächen gerechtfertigt. Die nachfolgende

Abbildung zeigt die Lage der immissionsbezogenen Abstandsflächen unter Berücksichtigung der Betriebserweiterungsoption nach Osten:



Abb. 6 Abstandsflächen vom Wirtschaftstrakt sowie eines möglichen Erweiterungsbaus

Wie die Abbildung zeigt, werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Mindestabstand von 28,5m eingehalten. Würde zur Beurteilung der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Mindestabstände ausschließlich die Nutzung der nächsten Bebauung angesetzt, also die bestehende Wohnnutzung auf den Fl.-Nr. 272 sowie 272/5, wären Mindestabstände von 57m erforderlich, die eine Bebaubarkeit des Planungsgebiets nicht möglich machen würde. In diesem Falle wäre aber auch ohne die vorliegende Planung eine Erweiterung des derzeitigen Wirtschaftstrakts nach Osten unmöglich, da dieser seinerseits ebenfalls die anzusetzenden Abstandsflächen einzuhalten hätte.

Aufgrund der vorliegenden Fakten wird davon ausgegangen, dass dem Landwirtschaftlichen Betrieb durch die vorliegende Planung keine erhebliche Verschlechterung der derzeitigen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Betriebsweiterführung und –erweiterung entstehen.

4.9 Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnung werden Maßnahmen bestimmt, die eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets gewährleisten. Dazu gehört die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen sowie von Sträuchern auf den unbebauten Flächen der Grundstücke.

Die Festsetzung zur Verwendung heimischer Laub- und Obstgehölze soll dazu beitragen, eine standortgerechte und den Ansprüchen der heimischen Tierwelt gerecht werdenden Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten.

5 UMWELTBELANGE

Schutzgüter Boden und Wasser

Die festgesetzte GRZ liegt mit 0,23 im niedrigen bis mittleren Bereich. Dadurch verbleiben im Planungsgebiet ausreichende Flächen, die zur Versickerung herangezogen werden können.

Einen Anhaltspunkt zur Grundwassersituation gibt der Grundwasserauskunft des Wasserwirtschaftsamts Weilheim vom 11.01.2017. Demnach gibt es zwar für das Planungsgebiet selbst keine genauen Angaben, bei Bodenaufschlüssen in der weiteren Umgebung wurde aber durchlässiger, wasserführender Kies (eiszeitliche Schotter) von der Geländeoberkante (GOK) bis mind. 9 m unter GOK angetroffen. Grundwasser wurde an den nächstgelegenen Bodenaufschlüssen an den Bohrtagen zwischen 2,5 und 3m unter GOK angetroffen, von dem angenommen wird, dass es sich dabei um einen etwa mittleren Grundwasserstand handelt. Bei solchen Bodenverhältnissen wird von einem Grundwasseranstieg bei stärkeren Hochwasserlagen auf mind. 1,5 m unter GOK ausgegangen.

Die Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts wird auch durch die vorliegenden Untersuchungsergebnisse im Zuge der Planungen zur Neuerrichtung des Klosters Schlehdorf (Geotechnischen Gutachten vom Büro Grundbaulabor München, Stand 19.03.2015) bestätigt. Demnach ist durch die Nähe zur Loisach sowie zum Kochelsee und in Anbetracht der Topographie mit einem geringen Geschütztheitsgrads des Grundwassers zu rechnen, da dieses abhängig von der Niederschlagshäufigkeit und –intensität bis nah unter der Geländeoberfläche ansteigen kann. Das Planungsgebiet an der Heimgartenstraße liegt im Schnitt zwischen 0,50 und 0,80m höher als das an der Schiffbauerstraße. Es ist somit von ähnlichen Verhältnissen bzw. Gefährdungen für das Grundwasser bzw. für die geplanten Gebäude auszugehen.

Die Bezugshöhen für die Situierung des Fertigfußbodens wurden deshalb so situiert, dass eine Beeinträchtigung der neuen Gebäude durch das Grundwasser während des mittleren Grundwasserstands vermieden werden kann. Des Weiteren wird auf eine druckwasserdichte Bauausführung des Kellergeschosses hingewiesen. Im Rahmen der Baumaßnahmen wird ggf. eine Bauwasserhaltung erforderlich, die eine wasserrechtliche Genehmigung erfordert. Dabei können Vermeidungsmaßnahmen bestimmt werden, die eine Beeinträchtigung der Grundwasserströme verhindern.

Schutzgut Klima

Die Freifläche zwischen den bestehenden Gebäuden fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet und trägt so zusammen mit den anderen Freiflächen zu einer guten Belüftung des Siedlungsgebiets bei. Das Kaltluftentstehungsgebiet wird durch die Bebauung zwar eingeschränkt, in Folge der lockeren Baudichte ist jedoch auch weiterhin von einer guten Klimatisierung des Gebiets auszugehen. Bedeutsame Frischluftschneisen sind durch die Planungen nicht betroffen. Zudem tragen die festgesetzten Gehölzpflanzungen zu einer Beschattung und damit zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne festgesetzte Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotop. Nur am südwestlichen Rand befinden sich einzelne Gehölze im Bereich des dortigen Nebengebäudes. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind in Folge der intensiven Nutzung nicht vorhanden. Die umliegenden Siedlungsgebiete mit den großen Gartenflächen bieten jedoch geeignete Habitate für heimische Brutvögel, Kleinsäuger oder auch Insekten. Zudem ist davon auszugehen, dass dort (z.B. hinter Holzverkleidungen) gebäudebewohnende Fledermausarten vorkommen, für die das Planungsgebiet ein Teil ihres Jagdreviers darstellt.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,23 verbleiben im Planungsgebiet ausreichende Freiflächen, die gärtnerisch gestaltet und mit Gehölzen bepflanzt werden können. Es ist somit davon auszugehen, dass durch diese Strukturanreicherung auch neue Lebensräume für siedlungsbegleitende Arten entstehen.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben vor allem aufgrund der Strukturarmut nicht mit Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG für die relevanten Arten zu rechnen. Die Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird deshalb nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet liegt abseits der Hauptverkehrsstrassen wird somit nicht durch verkehrsbedingte Emissionen belastet.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein Rindermastbetrieb mit derzeit ca. 35 Stück Jungvieh, was 42 Großvieheinheiten (GV) entspricht. Gemäß Stellungnahme des Landratsamts, Abt. Immissionsschutz vom 30.03.2017 ergibt sich aus den Großvieheinheiten ein erforderlicher Mindestabstand von 28,5m zwischen dem Stall und einem Wohnhaus in einem Dorfgebiet.

Die Baufenster im Planungsgebiet wurden im Norden so situiert, dass dieser Mindestabstand eingehalten werden kann. Die neuen Gebäude sind somit auf der gleichen Höhe wie die bereits bestehenden Wohngebäude westlich und östlich des Planungsgebiets zu situieren. Erhebliche immissionsbedingte Konflikte werden deshalb nicht erwartet.

Schutzgüter Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die großen Grünflächen sowie die lockere Bebauung mit den Obst- und Bauerngärten geprägt. Das Planungsgebiet selbst ist von der Karpfseestraße, über die ein Wanderweg führt, nur sehr eingeschränkt einsehbar und hat für die lokale Landschaftsbildbewertung deshalb nur eine untergeordnete Bedeutung.

Die geplante Bebauung orientiert sich gestalterisch am Bestand, so dass davon auszugehen ist, dass sie sich gut in die „Baulücke“ und somit in das vorhandene Siedlungsbild einfügt.



Abb. 7 Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas (Mai 2017): rot die Lage eines Baudenkmals, rosa: Bodendenkmäler; schwarz: Geltungsbereich

Weder im Planungsgebiet selbst noch auf angrenzenden Flächen befinden sich bekannte Bau- oder Bodendenkmäler. Auf die Hinweispflicht bei der Auffindung zutage tretender, bisher unbekannter Bodendenkmäler wird im Bebauungsplan verwiesen.

Die Ausführungen zeigen, dass für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Etting, den 14.07.2017

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider