

Gemeinde Schlehdorf
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnungsplanung
"Kirchstraße"

gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

erstellt: 12.10.2017

geändert:

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, Ulrike Pröbstl-Haider

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	4
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
4.3	Nebenanlagen	9
4.4	Erschließung (Verkehrsflächen und Parkierung)	9
4.5	Rettungswege	10
4.6	Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen.....	10
4.7	Ver- und Entsorgung	11
4.8	Grünordnung.....	11
5	UMWELTBELANGE.....	12

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Das ehemals vom Kloster Schlehdorf geführte Gut an der Kirchstraße wird seit 2012 von der Genossenschaft „KlosterGut Schlehdorf“ bewirtschaftet. Gegenstand der Genossenschaft ist

- der Aufbau und die Bewirtschaftung des ehemaligen Klostergutes,
- die Förderung einer öko-sozialen Landwirtschaft durch geeignete Dienstleistungsangebote,
- die gemeinsam organisierte (möglichst regionale) Versorgung mit bedürfnisorientierten Gütern und Dienstleistungen sowie die Durchführung aller hierzu geeigneten Geschäfte, die Beteiligung an Unternehmen, die sich zu nachhaltigem Wirtschaften verpflichten, die Bereitstellung von Dienstleistungen im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit sowie zur Wahrnehmung sozialer Verantwortung,
- die Förderung von Bildung für nachhaltige Entwicklung durch geeignete Angebote sowie
- die Bereitstellung von Dienstleistungen im Bereich der Jugendarbeit und Jugendhilfe.

Bereits jetzt werden im Klostergut verschiedene Projekte mit Schwerpunkt sozial-ökologische Landwirtschaft, Handwerk, Pädagogik und Friedensbildung angeboten. Insbesondere die Integration körperlich oder geistig beeinträchtigter Menschen hat eine große Bedeutung.

Derzeit wird für die oben genannten Projekte die vorhandene Bausubstanz genutzt. Diese ist jedoch in Teilen renovierungsbedürftig und entspricht zudem nicht mehr den erforderlichen baulichen Standards. Gerade für das geplante Angebot von integrativen Wohngruppen wird ein barrierefreier Ausbau erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Schlehdorf, südwestlich schließt die Klosteranlage an, im Norden und Westen Wohn- und Dorfgebiete. Die harmonische Einbindung der bestehenden und geplanten Nutzung erfordert deshalb ein funktionales, städtebauliches Entwicklungskonzept, welches über die Festsetzungen des Bebauungsplans baurechtlich gesichert werden soll.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Grünfläche dargestellt. Zudem sollte zwischen der bestehenden Bebauung nördlich der Schiffbauer Straße sowie dem Kloster mit dem Sportareal im Süden ein Grünzug als Frischluftschneise erhalten bleiben. In Folge des westlich des Geltungsbereichs geplanten Wohngebiets und des Klosterneubaus sowie der Bestandsgebäude innerhalb des Planungsgebiets ist diese Funktion allerdings bereits jetzt eingeschränkt.

Das Planungsgebiet soll nun im Rahmen des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lehr- und Betreuungseinrichtung Klostergut Schlehdorf“ festgesetzt werden. In Bezug auf den Flächennutzungsplan wird dadurch eine Anpassung der Darstellung im Planungsgebiet erforderlich. Diese Anpassung soll nach Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

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 2017

Das Planungsgebiet liegt nördlich des bestehenden Klosterareals sowie östlich der Sportanlagen der Schule. Derzeit befinden sich zwei Hauptgebäude („Klostergut“ und „Herberge“) sowie kleinere Nebengebäude („Alte Remise“ (bisher Stallgebäude), „Gemeinschaftsheim“ sowie Hochsilos und ein Garagengebäude) im Planungsgebiet, die sich vor allem auf dem südlichen Teilgebiet situieren. Der nördliche Teil wird grünlandwirtschaftlich bzw. für die Tierhaltung genutzt.

Der überwiegende Teil des Geländes ist nahezu eben und steigt nur leicht nach Südwesten an. Erst im Südwesten mündet das Gelände in den nordexponierten Hang zum Kloster.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von knapp 1,46ha.

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Lehr- und Betreuungseinrichtung Klostergut" festgesetzt. Zulässig sind demnach die für den Betrieb erforderlichen Nutzungen, wie Seminar- und Gemeinschaftsräume, Werkstätten und Gästeunterkünfte.

Schwerpunkt der Seminararbeit ist die Mitarbeit bzw. Lehre in der ökologisch integrierten Landwirtschaft. Dazu ist im Planungsgebiet ein Wirtschaftsteil mit Kleintierhaltung erforderlich und zulässig. Dieser beschränkt sich auf die neu geplanten nördlichen Gebäude (Baufenster „Gewächshaus I und II), wo auch Gewächshäuser oder Folientunnel entstehen sollen. Durch die gezielte Festsetzung der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung für den nördlichen Teil des Planungsgebiets sollen immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der Kleintierhaltung und dem durch Wohnen und Seminare geprägten südlichen Teilbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird der landwirtschaftliche Schwerpunkt mit einem ausreichenden Abstand zum Wohngebiet Fürsäum situiert, der zudem durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung vom Geltungsbereich abgeschirmt werden soll.

Zielgruppen für die Seminare sind Schulklassen, Firmen, Vereine oder auch Einzelpersonen. Das KlosterGut bietet derzeit in der „Herberge“ sowie im Haupthaus („Klostergut“) Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste, die sowohl Tages- als auch für mehrtägige Veranstaltungen besuchen. Beim Personal des KlosterGuts handelt es sich in der Regel um Genossenschaftsangehörige. Für die Betreuung der Seminarteilnehmer und Gäste sowie der geplanten Integrations-Wohngruppen („Betreutes Wohnen“) ist die dauerhafte Anwesenheit ausreichender Betreuer erforderlich. Die dauerhafte Wohnnutzung wird deshalb eingeschränkt auf Genossenschaftsangehörige bzw. Mitarbeiter sowie das Betreute Wohnen zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines

Die vorhandene Bausubstanz unterliegt zwar nicht dem Denkmalschutz, das Ensemble des Guts soll aber aufgrund seiner langen Geschichte in Verbindung mit dem Kloster Schlehdorf möglichst erhalten bleiben. Die Herberge, das Klostergut sowie das Gemeinschaftsheim bleiben in ihrer Kubatur erhalten und werden nur im Inneren modernisiert. Ggf. sollen maximal kleinere Anbauten (wie zum Beispiel ein Wintergarten) möglich werden.

Neubauten werden im Bereich der „Alten Remise“ (derzeit Stallungen, später Werkstätten, Verkauf, Gästeunterkünfte) sowie im Bereich des Baufensters „Scheune“ erforderlich. Im letztgenannten Bereich stehen derzeit zwei überdachte Hochsiloplanlagen aus Beton mit einer ungefähren Höhe von 8-9m. Diese sollen durch ein kleines, individuell gestaltetes Nebengebäude für Einzelgäste, die sich in einer Art „Klausur“ zurückziehen möchten, ersetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich eng an der bestehenden Bausubstanz. Der Geltungsbereich des Planungsgebiets wird als ein Baugrundstück definiert, in dem 7 Baufenster

festgesetzt werden. Die Baufelder unterscheiden sich in Bezug auf die zulässige Nutzung, die maximal zulässige Grundfläche sowie die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit.

Baufenster und Abstandsflächenregeln

Die Baufenster nehmen im Wesentlichen den Gebäudebestand auf und lassen dort, wo es unter Berücksichtigung der aktuellen Abstandsflächenregelung nach BayBO möglich ist, Erweiterungspotential für kleinere Anbauten zu.

Die Bestandsgebäude in den Baufenstern „Alte Remise“ und „Herberge“ wurden mehr oder weniger direkt an die vorhandenen Grundstücksgrenzen gebaut. Da im Rahmen einer Umnutzung die Abstandsflächenregeln gemäß BayBO eingehalten werden müssen, wurden die Baufenster gemäß dem erforderlichen Mindestabstand von 3m von der Grenze abgerückt. Die Herberge hat dabei Bestandsschutz. Der geplante Ersatzbau im Baufenster „Alte Remise“ ist von der Grenze abzurücken.

Trotz des Abrückens von der Grenze kann insbesondere im Baufenster „Alte Remise“ bei einer geplanten Wandhöhe des Neubaus von 5,00m nicht die eigentlich für diesen Baugebietstyp einzuhaltenden Mindestabstand von 1H eingehalten werden. Auch zwischen den Baufenstern „Klostergut“ und „Gemeinschaftsheim“ käme es zu einer Überlappung der Abstandsflächen, da hier zwischen den beiden Gebäuden an der engsten Stelle nur 6,30m liegen. Zur Erhaltung des Bestands wird deshalb im Geltungsbereich auf der Grundlage von Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,5 mal die Wandhöhe (0,5H), mindestens jedoch 3m, festgesetzt.

Bei Festsetzung einer reduzierten Abstandsflächenregelung ist nachzuweisen, dass trotz der geringeren Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet wird. Dies wäre zum einen im Bereich der „Alten Remise“ sowie im Bereich der Herberge zu prüfen. Die „Herberge“ ist im Klosterhang integriert, an der maßgeblichen Seite schaut nur das derzeitige 1.OG raus. Bereits jetzt wird die Südwestseite durch das Gelände, das Kloster bzw. der Pfarrkirche verschattet. Die Belichtung und Belüftung wird deshalb über die Nordost-Fassade gewährleistet.

Im Falle der Alten Remise ergibt sich für den Klosterneubau eine gewisse Verschattung des Südgartens, der aber in Folge der Gebäudestellung ausschließlich im Winter und dann nur in den Morgenstunden zu spüren sein wird. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe der alten Remise auf maximal 5m ergeben sich bei hohem Sonnenstand im Sommer voraussichtlich keine Einschränkungen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Wohnbereiche im neuen Klosterbau überwiegend im 1. und 2. OG untergebracht sind. Diese Ebenen sind durch die erhöhte Lage im Vergleich zur „Alten Remise“ nicht betroffen. Umgekehrt ergibt sich auch für den geplanten Neubau in der Alten Remise keine Einschränkung durch die verringerten Abstandsflächen, da der Klosterneubau auf der Nordwestseite liegt und somit keinen Schattenwurf verursachen kann.

Im Bereich des Gemeinschaftsheims sind keine dauerhaften Wohnungen zulässig. Auch Gästeteunterkünfte sind hier nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des „Klosterguts“ ist in Folge der kleinen Kubatur zudem nicht zu erwarten.

In den anderen Bereichen des Geltungsbereichs kommt über die Situierung der Baufenster die Anwendung der 0,5H Regelung nicht zum Tragen. Hier sind durch die erforderlichen Freihaltezonen für die Feuerwehr in der Regel größere Abstände zwischen den Baufenstern erforderlich.

Versiegelungsgrad-Zulässige Grundfläche

Im Planungsgebiet ergibt sich nach Umsetzung aller geplanten Baumaßnahmen folgender Versiegelungsgrad:

Art der Versiegelung	Zulässige GR bzw. geplante Größe in m ²
Versiegelungsfläche durch Hauptanlagen	
Baufenster „Alte Remise“	630
Baufenster „Klostergut“	1.270
Baufenster „Herberge“	370
Baufenster „Scheune“	110
Baufenster „Gemeinschaftsheim“	120
Baufenster „Gewächshaus / Kleintierstall“	750
Baufenster „Gewächshaus II“	400
Gesamtversiegelung durch Hauptgebäude	3.650
Versiegelungsfläche durch Flächen gemäß 19 Abs. 4 Satz 1	
Verkehrsfläche Zufahrt Parkplatz	500
Verkehrsfläche Zufahrt Süd	540
Stellplätze (50%, da wasserdurchlässig gemäß Festsetzung Ziffer 1.2.3)	380
Feuerwehruzufahrt (50%, da wasserdurchlässig gemäß Festsetzung Ziffer 1.2.3)	165
Gesamtversiegelung durch weitere Flächen	1.585
<u>Gesamtversiegelung</u>	<u>5.235</u>

Tab. 1 Versiegelungsgrad im Planungsgebiet

Die Größe des Baugrundstücks, welches für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgeblich ist, ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von 14.620m². Unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamtversiegelung ergibt sich dadurch ein Versiegelungsgrad von 36%.

Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe

Die geplante Wandhöhe in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse soll sich eng am derzeitigen Gebäudebestand orientieren. Dazu wurden die Bestandsgebäude sowie

das Gelände vermessen (Vermessung vom 02.08.2017, Ingenieurbüro Martin Tuma) und im Bebauungsplan entsprechende Bezugspunkte festgesetzt. Die OK FF EG ist maximal 40cm über den angegebenen Bezugshöhen zu situieren. Die Festsetzung einer "Maximalhöhe" ermöglicht dem Baubewerber entweder das Erdgeschoss direkt auf diese Höhe zu setzen oder auch darunter zu bleiben. Aufgrund des in der Regel hoch anstehenden Grundwassers empfiehlt sich aber eine etwas erhöhte Bauweise insbesondere beim Bau von Kellergeschossen.

Wie für ganz Schlehdorf typisch, sind auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Regel maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude im Wirtschaftsteil (Kleintierstall und Gewächshäuser) sowie das Gemeinschaftsheim sind auf ein Geschoss begrenzt, was der typischen Dimensionierung solcher Gebäude entspricht.

Das Bestandsgebäude im Baufensters „Herberge“ ist in den Klosterhang integriert. Hier wurde aufgrund es herausschauenden Kellergeschosses auf der hangabwärts orientierten Seite geprüft, ob das derzeitige Kellergeschoss als Vollgeschoss zu werten ist. Maßgeblich ist dabei der Art. 2 Abs. 7 BayBO, wonach Geschosse ausschließlich oberirdische Geschosse sind, wenn sie im Mittel mehr als 1,40m über der Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Im vorliegenden Fall schaut das Kellergeschoss ausschließlich auf der Nordostseite mit einer Höhe zwischen 1 und 2m aus dem Gelände heraus. Der überwiegende Teil des Geschosses ist dagegen in den Klosterhang integriert und ist deshalb als Kellergeschoss zu werten.

Wie bisher werden für die „Herberge“ deshalb maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Für die Wahl des Bezugspunkts zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist zum einen die Ansichtsseite auf der hangabwärts gewandten Seite maßgeblich, die trotz des teils freiliegenden Kellergeschosses nicht zu massiv wirken soll. Zum anderen ist zu beachten, dass durch die steile Hangseite auf der dem Kloster zugewandten Südwestseite, ein Rausschauen des Erdgeschosses gewährleistet bleiben muss. Für den Bezugspunkt wurde deshalb eine Höhe gewählt, die ungefähr 3,00m unterhalb des höchstgelegenen Geländepunkts auf der Südwestseite des Baufensters zu liegen kommt.



Abb. 2 Blick auf die Herberge von Süden, AGL 2016

Im Kellergeschoss sind Gemeinschaftsräume sowie Technik- und Lagerräume untergebracht. Ggf. soll später die Nutzung des Kellergeschosses optimiert werden, zu dem ein zweiter behindertengerechter Zugang erforderlich werden würde. Genauere Planungen liegen dazu noch nicht vor. Aufgrund der Hanglage und der Nähe zum denkmalgeschützten Klosterbau wird im Bebauungsplan die Möglichkeit für die Teilfreilegung des Kellergeschosses deshalb nur als Ausnahme zugelassen. Grundvoraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit ist dabei eine gute Einbindung des geplanten neuen Zugangs in das vorhandene Ensemble.

4.3 Nebenanlagen

Außerhalb der Baufenster sind nur die festgesetzten Nebenanlagen zugelassen. Diese umfassen Geräteschuppen, Unterstand für Hühner oder Anlagen für Regenerative Energien. Zudem wird festgesetzt, wo die Standplätze für die „mobilen Wohneinheiten“ situiert werden sollten. Dabei handelt es sich um Wohnanhänger, die in der Regel von Praktikanten genutzt werden.

4.4 Erschließung (Verkehrsflächen und Parkierung)

Das Konzept des Kloosterguts sieht ein möglichst energieeffizientes und umweltschonendes Management vor. Die Gäste und Seminarteilnehmer werden deshalb dazu angehalten, mit öffentlichen Verkehrsteilnehmern anzureisen. Bei Gruppenreisen werden die Gäste an der Bushaltestelle an der Kocheler-Straße rausgelassen und gehen zu Fuß zum Kloostergut. Für den Transport von körperlich beeinträchtigten Personen wird in diesem Fall ggf. ein Shuttle mit einem betriebseigenen Pkw angeboten. Gleiches gilt für die Abholung vom Bahnhof. Ein spezieller Parkplatz für Busse ist deshalb nicht erforderlich.

Für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze wird abweichend vom Stellplatzschlüssel der Gemeinde folgender Berechnungsansatz herangezogen:

Nutzung	Anzahl Stellplätze pro Nutzungsart	Gesamtanzahl
Wohnen		
Betreuer 10 WE	1,5 / WE	15
Betreutes Wohnen 6 WE	6 / WE	6
Übernachtungsgäste (Jugendgruppen, Ferienwohnungen, Einzelappartements, insgesamt ca. 70 Pers. auf ca. 930m ² Wohnfläche)	1St. / 50m ² Wohnfläche	19
Gewerbe		
Hofladen/Cafe (ca. 195m ²)	1St. / 50m ² Verkaufsfläche	4
Seminare (ca. 30 Personen pro Tag)	1St. / 10 Besucher	3
Büro (2 Mitarbeiter)	1St. / Mitarbeiter	2
Werkstätten (z.T. von Anwohnern)	1St. / 80m ² Nutzfläche	5

genutzt, ca. 380m ²)		
Landwirtschaft		
Gewächshäuser, Kleintiere (ca. 1.050m ² mit 4 Mitarbeitern)	1St. / Mitarbeiter	4
Summe der erforderlichen Stellplätze		58

Tab. 2 Ermittlung der erforderlichen Stellplätze

Die Stellplätze für die Mitarbeiter und Genossenschaftsangehörige werden im Wesentlichen südwestlich des Klosterguts untergebracht und sind über die Kirchstraße zu erreichen. Hier können 13 Stellplätze der voraussichtlich ca. 21 festen Mitarbeitern untergebracht werden. Weitere Mitarbeiterstellplätze (z.B. aus dem Landwirtschaftsbereich) werden auf dem nördlichen Parkplatz ausgewiesen. Aufgrund der engen Situation in der Kirchstraße kann diese nicht für den Besucherverkehr freigegeben werden. Besucher werden über die Schiffbauer Straße zum Klostergut geleitet, wo im nördlichen Bereich 45 Stellplätze bereitgestellt werden können.

Um vor allem eine optische Abschirmung der Stellplätze vom nördlichen Wohngebiet zu gewährleisten, wird entlang der Nordgrenze eine Fläche für die Modellierung eines Walls festgesetzt, der mit Sträuchern zu begrünen ist. Die maximale Höhe des Walls wird auf 1,50m begrenzt. Der Wall sollte dabei möglichst naturnah gestaltet werden (in den breiten Passagen etwas höher, in den engen niedriger). Das maximale Böschungsverhältnis sollte bei 1:2 liegen.

4.5 Rettungswege

Alle Haupteinfahrstraßen haben eine Breite von mehr als 4,30 m und sind durch Rettungsfahrzeuge befahrbar. Zudem wurden die Baufenster so situiert, dass auch innerhalb des Areals alle Flächen mit Rettungsfahrzeugen erreicht werden können. Die Rettungswege sind nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Gestaltung des Innenhofs (also Lage und Dimensionierung der Gartenanlagen, Rasenflächen und Hofflächen etc.) derzeit noch nicht abschließend geklärt ist.

4.6 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. Zulässig ist die Errichtung einer Wiederkehr, Dachaufbauten sind dagegen nicht zulässig. Balkone sind in Holz zu gestalten.

Für Nebengebäude sowie die Gewächshäuser sind abweichende Dachformen zulässig. Gerade in Bezug auf die Gewächshäuser ergeben sich je nach Bauart unterschiedliche Anforderungen an den Dachaufbau, der in dieser Festsetzung Berücksichtigung findet.

Einfriedungen, die entlang der Grundstücksgrenze verlaufen, sind als max. 1,20 m hohe Holzzäune zu gestalten. Für die Flächen innerhalb des Grundstücks wurde auf Festsetzungen zu den Einfriedungen verzichtet, da insbesondere für die geplante Kleintierhaltung artspezifische Zäune erforderlich sind, die über den Bebauungsplan ggf. nicht alle erfasst werden können.

Aufgrund der geringen Einsehbarkeit des Areals wird die Festsetzung zu den Einfriedungen auf die Außengrenzen beschränkt, um eine optimale Außenwirkung zu erreichen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung, Heizung, Frischwasser, Abwasser

Das Baugebiet ist an das kommunale Versorgungsnetz angeschlossen. Darüber hinaus werden Möglichkeiten für eine regenerative Energiegewinnung geprüft.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Im Jahr 2015 wurde für das Areal des Klosterneubaus, direkt nordwestlich angrenzend an das Planungsgebiet ein Geotechnischen Gutachten vom Büro Grundbaulabor München (19.03.2015) durchgeführt. Demnach ist auf der angrenzenden Fläche mit einem Grundwasserstand in Tiefen zwischen 1,60 und 2,00 m unter der Geländeoberkante zu rechnen. Die aufgeschlossenen oberflächennahen Kiese sind aufgrund ihrer guten Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-AG 138 geeignet. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend nach DWA-A 138 und DWA-M 153 zu planen. Nach den Ergebnissen der bodentechnischen Untersuchungen kann für die hydraulische Bemessung von Versickerungsanlagen ein Wasserdurchlässigkeitswert von $k_f = 5 \cdot 10^{-4}$ m/s angesetzt werden. Aufgrund des sehr geringen Grundwasserflurabstands kommt hier nur eine flächige oder linienhafte Versickerung, z.B. mit Mulden oder Rigolen, in Frage.

Aufgrund der räumlichen Nähe sowie der vergleichbaren Geländehöhe ist im Geltungsbereich des Klostersguts mit ähnlichen Boden- und Grundwasserverhältnissen auszugehen. Der Bebauungsplan enthält dazu entsprechende Hinweise zur Versickerung.

4.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Schlehdorf und ist insbesondere in den östlichen und südlichen Grenzen gut durch vorhandenen Baum- und Strauchbestand eingegrünt. Im inneren beschränkt sich die Durchgrünung derzeit auf vier Einzelbäume, von denen ein sehr alter Ahorn als besonders erhaltenswert einzustufen ist.

Im Rahmen der Grünordnung werden die umgrenzenden in den Geltungsbereich hineinragenden Gehölzflächen sowie der Ahorn als zu erhalten festgesetzt. Das Baufenster für das Gewächshaus I mit Kleintierstall wurde extra so gefasst, dass eine Erhaltung möglich ist. Entfallen werden dagegen ggf. eine jüngere Kastanie sowie ein Obstbaum, der im Zugangsbereich zwischen den beiden Gewächshäusern steht.

Im Rahmen der Neuordnung der Gebäudenutzung soll auch eine deutliche Aufwertung des Innenhofs erfolgen. Derzeit sind viele Flächen aufgekieist, teils sind noch betonierte Anlagen aus der Zeit der Großtierhaltung (z.B. altes Fahrsilo) zu finden. Diese Versiegelungen sollen im Rahmen der Neugestaltung entfernt und durch Gartenflächen, Wiesen und Weiden ersetzt werden. In diesem Zusammenhang sind zur Durchgrünung mindestens 8 neue Bäume zu pflanzen.

Ein wesentlicher Punkt im Rahmen der Grünordnung ist die Einbindung der großen Stellplatzfläche, die im Norden des Planungsgebiets erforderlich wird. Hier ist pro 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Dadurch erfolgt nicht nur eine optische Einbindung, sondern auch eine Beschattung der Stellplätze, die durch Gäste und Besucher insbesondere in heißen Sommern sehr geschätzt wird. Entlang der Nord- und Ostgrenze soll zudem eine Geländemodellierung mit Bepflanzung erfolgen, die gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohngebiet eine abschirmende Wirkung haben soll. Diese ca. 500 m² große Fläche ist mit heimischen Straucharten zu bepflanzen. Durch ein regelmäßiges, abschnittsweises Auf-Stock-Setzen kann die Erhaltung einer strukturreichen Niederhecke für Vögel und Insekten, aber auch für Kleinsäuger gewährleistet werden. Zudem wird die Entwicklung in Richtung einer deutlich höheren Baumhecke vermieden, die für die nördlich angrenzenden Grundstücke eine zu große Verschattung verursachen würde. Die Erdmodellierung wird aus diesem Grund auch auf eine Höhe von 1,50m begrenzt.

5 UMWELTBELANGE

Schutzgüter Boden und Wasser

Das Planungsgebiet ist durch die Bestandsgebäude, die großflächig vorhandenen Kies- und Betonflächen derzeit durch einen mittleren Versiegelungsgrad geprägt. In Zukunft soll der Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöht werden. Für die bauliche Erweiterung im Norden durch die geplanten Gewächshäuser sowie den Kleintierstall erfolgt im zentralen Hofbereich eine Entsiegelung durch Beseitigung der 315m² großen alten Betonwanne für Silo, des ca. 80m² großen Garangengebäudes vor der Alten Remise sowie einer ca. 500m² großen Betonfläche (Misthaufen) nördlich des Klosterguts. Die Hofflächen sollen in Zukunft weitgehend wassergebunden ausgebildet werden.

Gemäß dem oben genannten Geotechnischen Gutachten vom Büro Grundbaulabor München, Stand 19.03.2015, 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.

Die Bezugshöhen für die Situierung des Fertigfußbodens wurden deshalb so situiert, dass eine Beeinträchtigung der neuen Gebäude durch hoch anstehendes Grundwasser vermieden werden kann. Eventuelle Kellergeschosse sind druckwasserdicht auszuführen. 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 und Lufthygiene

Klimawirksame Freiflächen befinden sich vor allem im nördlichen Teil des Planungsgebiet, wo auf den dortigen Wiesenflächen Kaltluft entsteht. Früher war diese Fläche Teil einer Frischluftschneise zwischen dem Klosterareal und dem Ortsteil Fürsaum. Durch die geplanten Neubauten südlich der Schiffbauer Straße westlich des Planungsgebiets, aber auch durch das bestehende Stallgebäude im Baufeld „Alte Remise“ innerhalb des Planungsgebiets ist diese Funktion bereits verloren gegangen.

Das Kaltluftentstehungsgebiet wird durch die geplante Errichtung der Gewächshäuser zwar weiter eingeschränkt. In Folge der im Planungsgebiet selbst sowie in den umliegenden Wohnflächen vorherrschenden lockeren Baudichte ist jedoch auch unter Berücksichtigung der verbleibenden großen Grünlandflächen im Umfeld weiterhin von einer guten Klimatisierung auszugehen. Zudem tragen die geplanten Gehölze und Bäume zu einer Beschattung und damit zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung eines Wirtschaftsteils mit Kleintierhaltung zulässig. Dazu zählen in der Regel Ziegen, Hühner oder Schafe. Die Stallungen sind im mittleren Teil des Planungsgebiets geplant und werden nach Norden durch ein weiteres Gewächshaus sowie die geplanten Stellplätze für Pkw abgeschirmt. Zwischen der nördlichsten Baugrenze des Baufelds „Gewächshaus / Kleintierstall“ und der südlichsten Baugrenze im Wohngebiets „Fürsaum“ (Fl.-Nr. 259, Haus-Nr. 8) liegen 50m, der Abstand zum geplanten Klosterbau im Westen 30m. Hier wird das Stallgebäude zudem durch den geplanten Neubau der „Alten Remise“ abgeschirmt. Durch Situierung der Festmiststelle an die Ostseite des Geltungsbereichs kann zudem die mögliche Beeinträchtigung der Lufthygiene für die Nachbarn weiter vermieden werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem Gebäudebestand Grünlandflächen sowie gekieste und betonierte Hofflächen ohne festgesetzte Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope. Bei den ggf. entfallenden Einzelbäumen handelt es sich um jüngere Laub- und Obstbäume ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Der alte Ahorn im Nordosten wird dagegen erhalten bleiben.

Aufgrund der geplanten Abriss- bzw. Umbaumaßnahmen an den Gebäuden in den Baufeldern „Klostergut“, „Alte Remise“ und im Bereich „Scheune“ wurde eine Bestandsaufnahme im Hinblick auf mögliche Gebäudebrüter oder gebäudebewohnenden Fledermausarten durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kam:

Baufenster „Klostergut“: Das Hauptgebäude, ehemals ein Rinderstall mit Büroräumen, wird derzeit im Nord- und Südtrakt bewohnt und im Mitteltrakt als Werkraum benutzt. Für Teile des Gebäudes ist ein Umbau vorgesehen.

Sowohl der als privater Speicher genutzte, abgeschlossene Dachboden im Nordtrakt als auch der ehemals als Heuspeicher verwendete, ebenfalls abgeschlossene, kaum unterteilte und gut einsehbare Dachboden im restlichen Gebäudeteil wiesen außer einigen Marderspuren (Beutereste etc.) keine Hinweise auf Fledermaus- oder Vogelvorkommen auf. Auffällig ist eine nahezu durchgängige Bedeckung der Dachsparren und Dachbalken durch alte, verklebte Spinnennetze. Unter der Dachtraufe brüten Hausperlinge und der Hausrotschwanz, im ehemaligen Kuhstall Rauchschwalben. Das Gebäude weist weder Gebäudespalten noch Fensterläden auf. Damit fehlen Gebäudestrukturen, die in der Region häufig von den kleineren Fledermausarten bevorzugt werden. Am Südrand des Gebäudes hängen einige alte Starenkästen, die nicht auf Fledermausvorkommen überprüft werden konnten. Falls dieser Gebäudeteil wider Erwarten von Bauarbeiten betroffen sein sollte sollten die Kästen vorsichtshalber vor Beginn der Arbeiten entfernt werden. Die Kästen scheinen für Stare wenig attraktiv zu sein, denn in unmittelbarer Nähe davon brüteten 3 Starenpaare in Bäumen (2 mal in relativ stark verfallenen Starenkästen, 1 mal in einer Buntspechthöhle).

Baufenster „Alte Remise“: Diese Gebäude sind offene Stadel mit Tennen, die im Unterbau derzeit als landwirtschaftliche Arbeitsräume und als Schafstall genutzt werden. Im Süden ist eine nicht mehr benutzte Garage angebaut. Die Gebäude sind zum Abriss vorgesehen.

Der offene, zugige Dachstuhl- und Tennenbereich ist frei von Fledermäusen und Gebäudebrütern. Gleiches gilt für den abgeschlossenen, im Sommer sehr heißen Dachboden der Garage. Mit Ausnahme einer Brettverschaltung an der Nordostwand am nördlichen Gebäudeteil (kein Fledermauskot!) fehlen fledermausgeeignete Gebäudespalten. Im Schafstall brüten Rauchschwalben, an der Außenfassade Haussperlinge. An der Südfassade hängen 3 verwitterte Starrenkästen, die wegen der Baufälligkeit des Gebäudes nicht auf (unwahrscheinliche) Fledermausvorkommen überprüft werden konnten. Auch bei diesen sollte vor dem Abriss vorsichtshalber geprüft werden, ob dort Fledermäuse Tagesrastplätze bezogen haben (vor allem bei Abbrucharbeiten im Herbst).

Hochsilos: Diese 5 zugigen Hochsilos sind aufgrund ihrer Baufälligkeit nicht mehr begehbar. Bei den zwei höheren, südlicheren Silos konnten der Dachstuhl und die Silobereiche trotzdem ausreichend gut überprüft werden. Beide Silos besitzen weder Gebäudespalten noch Verschaltungen und sind offensichtlich fledermausfrei. Bei den 3 nördlich daran anschließenden Silos konnte der Dachstuhl nur teilweise eingesehen werden, weist aber die gleiche Konstruktion auf wie bei den höheren Silos. Auch hier ist nicht mit Fledermaushangplätzen zu rechnen. An der Südfassade der Silos ist eine Nisthilfe für Turmfalken angebracht, die aber nicht genutzt wird. Vielmehr brütet sehr wahrscheinlich ein Turmfalkenpaar in einer Douglasie östlich der Gebäude außerhalb des Planungsgebiets (Horst vermutlich ca. 6 m unter der sehr dichten Kronenspitze; unter dem Horst Beutereste; am 29.05. vermutlich Fütterung von Jungvögeln).

Garagengebäude: Das Gebäude ist zum Abriss vorgesehen. Der abgeschlossene, im Sommer sehr heiße Dachboden ist fledermausfrei.

Überprüfung auf Fledermausquartiere im angrenzenden Baumbestand: Im angrenzenden Laubholz mit zum Teil sehr alten Eichen, Eschen, Ulmen und Kastanien hängen im Bereich einer kleinen Kapelle mehrere Nistkästen unterschiedlicher Typen, darunter auch fledermausgeeignete Baumläufer- und Flachspaltenkästen. Die Öffnungen dieser Kästen sind aber weitgehend von Spinnennetzen abgedeckt, was zusammen mit der hohen Ameisendichte in und um diese Kästen darauf hinweist, dass sie nicht belegt sind. Ein Waldkauzkasten wurde aktuell vom Kleiber bezogen (große Öffnung bis auf kleines Einflugloch zugemauert; Fütterungen). Die Starkbäume weisen bis auf eine Esche (bei der Kapelle) und eine Ulme (südwestlich des Klosters) keine fledermausgeeigneten Baumspalten auf. Die einzige Baumhöhle, die gefunden werden konnte, war vom Star besetzt. Der plenterartig bewirtschaftete Baumbestand scheint relativ höhlenarm zu sein. An Höhlenbrüten trat nur eine Blaumeise auf, und auch diese vermutlich nur als Nahrungsgast. Am Ostrand grenzt ein vom Biber (Sichtbeobachtung eines Altbibers) bewohnter, breiter Graben (potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse) an das Wäldchen, mit Baumfällungen bzw. Biberdamm und großer Röhre zum Biberbau. Südlich der Hochsilos wurde ein Tümpel angelegt, in und um den am 29.05. mindestens 5 Laubfrösche riefen. Auch dieser kleine Teich erhöht vermutlich lokal die Insekten-dichte und könnte damit bevorzugtes Ziel für Fledermäuse sein.

Überprüfung auf jagende Fledermäuse: Erst bei nahezu vollständiger Dunkelheit (beginnend um 21:55 und damit 70 min nach Sonnenuntergang) flogen zwischen den Hochsilos, dem

Froschteich, dem Gehölzbestand südöstlich davon sowie an der Nordostecke des Klosters mehrfach Fledermäuse (insgesamt 5 Flugbeobachtungen innerhalb von etwa 10 min). Danach konnten bis 22:30 trotz der sternhellen Nacht keine weiteren Flugbewegungen mehr festgestellt werden. Die kleine, kurzohrige Fledermausart flog mit 6 – 9 m relativ hoch, nicht sonderlich schnell, eher geradlinig und vor allem direkt am Hochspeicher auch mit kurzen Schwirflughphasen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um in der Region weit verbreitete Zwerg- oder Kleine Bartfledermäuse handelt. Theoretisch kämen aber auch Wimperfledermaus oder Wasserfledermaus in Frage (Einzelfunde in der Region). Im oberen Luftraum jagende Fledermäuse (Abendsegler etc.) fehlten, obwohl sowohl über dem Kloster als auch in den angrenzenden Ortsteilen von Schlehdorf bis in die späte Dämmerung hinein eine große Zahl von Mauerseglern und Rauchschwalben Jagdflüge durchführte, was für diesen Bereich eine hohe Konzentration von Fluginsekten vermuten lässt.

Mitarbeiter des Klostersahen gelegentlich jagende Fledermäuse, dies aber überwiegend nördlich und westlich der Eingriffsflächen. Dies spricht dafür, dass die Hangplätze bzw. gegebenenfalls Wochenstuben eher in den eigentlichen Klostergebäuden zu suchen sind. Auch kleine Tagesrastplätze in den nicht einsehbaren Teilen des Hochsilos sind nicht ganz auszuschließen, aber von der Dachkonstruktion her eher unwahrscheinlich.

Eine Begehung der Herberge wurde nicht durchgeführt, da hier zeitnahe keine Umbaumaßnahmen an der Außenfassade oder im nur niedrigen Dachgeschoss geplant sind.

Fazit: Derzeit gibt es keine Hinweise auf Fledermäuse im Gebäudebestand, was vor allem am Mangel an entsprechenden attraktiven Gebäudestrukturen (z.B. Fensterläden, Spalten etc.) liegt. Das Planungsgebiet ist damit nur als Teil des Jagdhabitats für Fledermäuse zu bewerten, die entweder im Klosterbau oder in den angrenzenden Waldbeständen ihre Quartiere haben. Weder die umliegenden Gehölzflächen noch der kleine Teich sind durch die Baumaßnahmen betroffen. Die geplanten Nutzungsänderungen haben somit für die vorkommenden Fledermauspopulationen keine Auswirkungen.

Bei Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeiträume der gebäudebrütenden Vögel und vorheriger Kontrolle der Nistkästen, sind demnach keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Sollte sich der Start der Baumaßnahmen erheblich um mehrere Jahre verzögern, ist ggf. eine erneute Bestandskontrolle der Gebäude erforderlich. Der Bebauungsplan enthält deshalb entsprechende Festsetzungen.

Schutzgut Mensch

Das Klostersgut wird über die Schiffbauer Straße sowie die Kirchstraße erschlossen, die westlich des Klosters in die Unterauer Straße münden. Die Straßensituation ist hier sehr eng, so dass es bereits jetzt in Teilen zu Problemen mit dem Verkehrsfluss kommt.

In Folge der Planungen kann es insbesondere auf der Schiffbauer Straße zu einem Anstieg des Verkehrs kommen, der durch den Ziel- und Quellverkehr zu den Seminar- und Schulungsangeboten sowie dem Verkauf und dem Cafe im Klostersgut bedingt wird. Zur Vermeidung erheblicher Belastungen werden Anreisende zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel angehalten. Busreisende nutzen zudem die öffentliche Haltestelle an der Post, was eine deutliche Entlastung der Verkehrssituation auf den Zufahrtsstraßen erwarten lässt.

Das Seminarangebot umfasst neben Tagesseminare viele mehrtägige Angebote. Nicht alle Teilnehmer müssen demnach täglich mit dem Pkw fahren. Zudem wohnt ein Teil der Genossenschaftsangehörige und Mitarbeiter auf dem Klosterareal, so dass Anfahrten in der Früh und am Abend entfallen. Der Lieferverkehr erfolgt je nach Liefergut teils über die Schiffbauer (Futterlieferung für die Kleintiere) und teils über die Kirchstraße (z.B. Nahrungsmittel, Material für die Werkstätten etc.).

Im Planungsgebiet sind 58 Stellplätze vorgesehen, von denen 15 für Mitarbeiter, Genossenschaftsangehörige und Bewohner des „Betreuten Wohnens“ genutzt werden, die auf dem Areal dauerhaft wohnen. Neben den Besuchergruppen, die mit dem Bus anreisen, wird bei Vollausslastung (z.B. bei Veranstaltungen wie Hoffesten etc.) von ungefähr 115 „externen“ Gästen ausgegangen, die entweder das Cafe, den Hofladen oder auch Tagesseminare besuchen. Aufgrund der unterschiedlichen Besuchs- und Anreisezeiten ist von einer Verteilung des An- und Abreiseverkehrs über den ganzen Tag auszugehen. Im Schnitt wären das ungefähr 15 Pkw pro Stunde, ggf. mit einem Schwerpunkt am Morgen und am Abend. Allerdings ist in Folge der ökologischen Ausrichtung des Betriebs auch eine vermehrte Anreise der Gäste und Käufer mit dem Rad oder auch zu Fuß denkbar. An durchschnittlichen Tagen ohne besondere Veranstaltungen ist das Verkehrsaufkommen gemäß derzeitiger Prognosen zudem wahrscheinlich deutlich geringer.

Eine Überschreitung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für die angrenzenden Misch- und Wohngebiete wird unter Berücksichtigung der derzeitigen Besucherprognosen nicht erwartet.

Schutzgüter Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter

Das Landschaftsbild wird vor allem durch die Anlage des Klosters sowie deren Außenbereiche geprägt. Die Hofstelle des Klosters umfasst die teils bereits älteren Gebäude und die für die Landwirtschaft typischen Außenbereiche wie Hofflächen, Fahrsilo oder Miste. Der Norden ist durch eine weite Wiesenfläche bestimmt, der nach Osten in das dortige Gehölz übergeht.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Die Herberge liegt bereits außerhalb des ausgewiesenen denkmalgeschützten Klosterareals, vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", Stand August 2017).

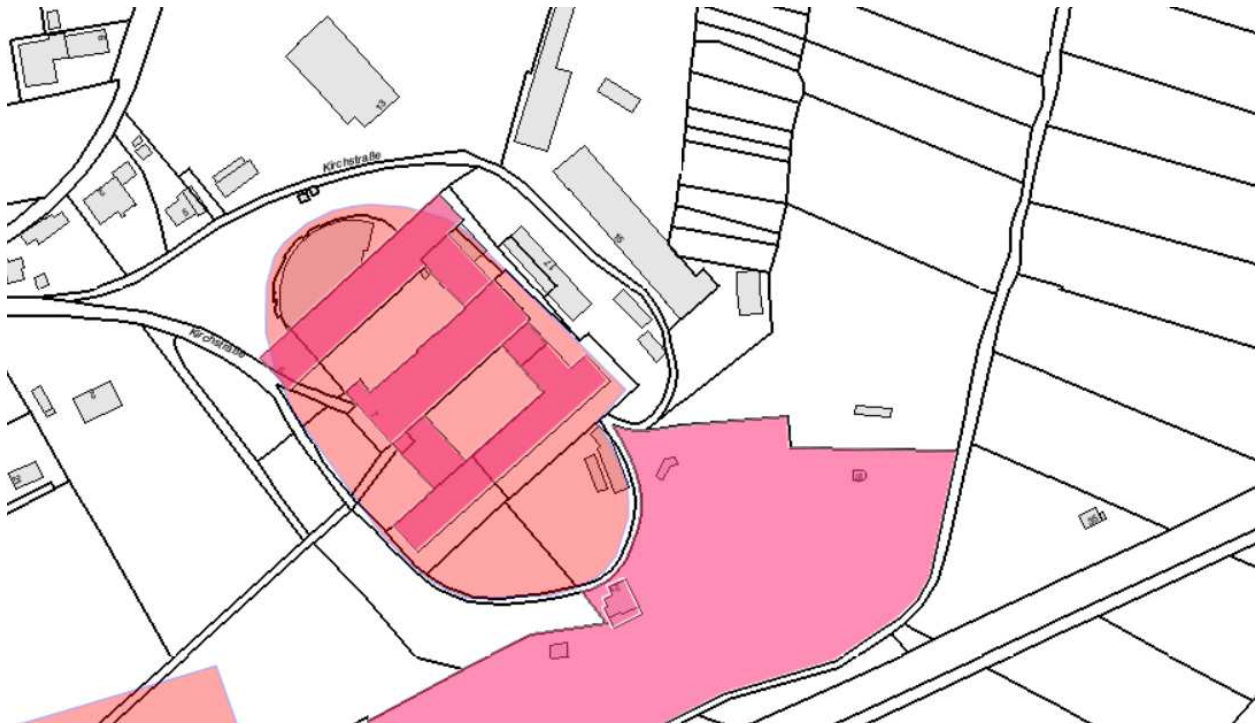


Abb. 3 Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas: rot die Lage des Baudenkmals, rosa: Bodendenkmal südlich des Klosters; schwarz: Geltungsbereich

Die Planungen sehen im Wesentlichen die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz vor. Ersatzgebäude werden an der bisherigen Kubatur orientiert. Die geplante Nutzungsart als öko-landwirtschaftlich orientierte Seminar- und Bildungseinrichtung basiert auf der historischen landwirtschaftlichen Bedeutung des Klostersguts. Beeinträchtigungen für das Bau- und Bodendenkmal sind somit weder bau- noch betriebsbedingt möglich.

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. Artenschutzrechtliche Aspekte sind im Zuge des Baufortschrittes ggf. noch einmal gesondert zu prüfen.

Etting, den 12.10.2017

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider