

**Gemeinde Schlehdorf**  
**Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen**

**Bebauungsplan**  
**mit integrierter Grünordnungsplanung**  
**"Unterau Ost"**

gemäß § 13b BauGB

**BEGRÜNDUNG**

erstellt: 06.08.2020

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>4.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>4</b>
<b>4.4</b>	<b>Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen.....</b>	<b>5</b>
<b>4.5</b>	<b>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....</b>	<b>6</b>
<b>4.6</b>	<b>Erschließung (Verkehr, Parkierung).....</b>	<b>6</b>
<b>4.7</b>	<b>Rettungswege .....</b>	<b>6</b>
<b>4.8</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.9</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>7</b>
<b>4.10</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>8</b>

## 1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Das Planungsgebiet schließt nördlich an das Baugebiet Fürsaum an und liegt direkt südöstlich der Unterauer Straße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll kurzfristig der Bedarf nach Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, an die nach Süden eine Ortrandeingrünung sowie das bereits bebaute Allgemeine Wohngebiet anschließt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.440 m<sup>2</sup>.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und eine zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wird der § 13b BauGB angewandt, bei dem bisherige Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich berichtigt.

## 3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (schwarz) in Schlehdorf, Datengrundlage: FINWEB, AGL 2020

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Unterau, östlich der Unterauer und wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist insgesamt relativ eben, liegt aber vom Geländeniveau her ca. 0,50

bis 0,60 m unterhalb der Unterauer Straße bzw. des südlich angrenzenden Wohngebiets. Entlang der Ostgrenze verläuft der Mühlbach, der das Siedlungsgebiet von Unterau vom Loismooos trennt. Westlich wird das Gebiet von der Unterauer Straße begrenzt.

## **4 PLANUNGSKONZEPTION**

### **4.1 Allgemeines**

Das Baugebiet wird durch eine Verlängerung der Fürsäumstraße nach Norden erschlossen, die dann nach Westen abschwenkt und auf die Unterauer Straße mündet. Dadurch können 6 Bauparzellen erschlossen werden, die mit Einzel-, Doppel- oder Mehrparteienhäusern bebaubar sind.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 4 BauNVO formulierten Ausnahmen sind im Baugebiet nicht zulässig, um immissionsschutzrechtlich Konflikte zu vermeiden.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,23 festgesetzt. Dies entspricht auch der zulässigen Baudichte im südlich angrenzenden Wohngebiet und gewährleistet einen hohen Durchgrünungsgrad, der insbesondere am Ortsrand als Übergang in die freie Landschaft städtebaulich wünschenswert ist.

Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche für die Gebäude ist ausnahmsweise nur für die Errichtung von offenen Balkonen zulässig, die ortstypisch sind und deshalb von der Gemeinde gefördert werden möchten.

#### **Baugrenzen**

Die Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen an den Mindestabständen zur Grundstücksgrenze von 3m. Im Osten werden zur Grundstücksgrenze größere Grenzabstände festgesetzt, um eine wirksame Ortsrandeingrünung anlegen zu können. Entlang der Unterauer Straße wird die Baugrenze ebenfalls weiter zurückgenommen, um ein offenes Straßenraumprofil zu behalten.

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

#### **Wandhöhe, Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Wandhöhe bestimmt. Analog zum angrenzenden Bebauungsplan „Fürsäum“ sind dabei Wandhöhen bis 6,50m zulässig. Bei dieser Wandhöhe kann unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung 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.

Im Planungsgebiet besteht eine Gefährdung durch hoch anstehendes Grundwasser, welches in diesem Bereich in Folge der Nähe zu den Loisaschmooren bei Starkregen bedingt wird. Neue Gebäude im Baugebiet Fürsam, welches südlich an das Planungsgebiet angrenzt, wurden deshalb in der Vergangenheit um ca. 30-50cm aufgeschüttet, um einen größeren Grundwasserflurabstand zu gewährleisten.

Gleiches soll nun im vorliegenden Planungsgebiet auch erfolgen. Nachdem das Urgelände derzeit ca. 50 cm unterhalb der Unterauer Straße sowie den südlich angrenzenden Grundstücken liegt, wird auch die neue Erschließungsstraße auf diese Höhe der Nachbargrundstücke situiert. Da damit das Urgelände vollständig verändert wird, wird für die Ermittlung der Wandhöhe die Festsetzung von Bezugspunkten notwendig. Die Bezugspunkte wurde so gewählt, dass sie ungefähr auf der Höhe der neuen Erschließungsstraße zuliegen kommen.

Dadurch wird die Gefährdung der neuen Gebäude durch hoch anstehendem Grundwasser, welche in diesem Bereich besteht, verringert werden. Darüber hinaus wird dringend eine wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses empfohlen.



*Abb. 2 Gelände im Baugebiet Unterau Ost. Die Böschung zur Straße ist flach geneigt. Dadurch das Gelände im südlichen Baugebiet bereits aufgeschüttet ist, ergeben sich hier derzeit Böschungen oder kleine Stützmauern zum Planungsgebiet (AGL 2020)*

#### **4.4 Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen**

Die **Gestaltungsvorschriften** orientieren sich am bestehenden, ortstypischen Gebäudestil mit Satteldach mit geringer Dachneigung, Dachüberstand von mind. 0,80 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 südlich 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 Wiederkehr errichtet wird, die zusätzliche Errichtung von Dachgauben unzulässig ist. Dadurch kann einer zu unruhige Fassaden- und Dachlandschaft entgegengewirkt werden.

Solar und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig, müssen aber zum Schutz des Ortsbilds parallel zur Dachhaut auf das Dach aufgebracht werden.

**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 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Garagen und sonstige Nebenanlagen dürfen eine Wandhöhe von 3m nicht überschreiten. Zur Ermittlung der Wandhöhe gelten auch für diese Anlagen die für die jeweiligen Baufenster festgesetzten Bezugspunkte.

Um ein zügiges Abfließen des Verkehrs zu gewährleisten, ist straßenseitig vor den Garagen ein Stauraum von 5m vorzuhalten.

#### **4.6 Erschließung (Verkehr, Parkierung)**

Die Erschließung erfolgt über die neue Straßenverbindung zwischen der Fürsaumstraße und der Unterauer Straße. Diese ist mit einer Breite von 5,00m vorgesehen und soll als Mischnutzung sowohl für Fahrzeuge als auch für Fußgänger zu Verfügung stehen.

Die Parkierung erfolgt auf den Baugrundstücken. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der kommunalen Stellplatzsatzung.

#### **4.7 Rettungswege**

Die Dimensionierung der neuen Straße 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.

#### **4.8 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. Die Sickerleistung des Bodens ist vom Baubewerber eigenständig zu prüfen und ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Der Bebauungsplan enthält dazu Hinweise, dass Sickerschächte nur zulässig sind, wenn zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mind. 1,00 m eingehalten wird.

### 4.9 Immissionsschutz

Sowohl nördlich (Unterau Nr. 29) als auch westlich (Kapellenweg Nr. 6) des Planungsgebiets (Unterau Nr. 29) befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe, die eine Stallerweiterung und damit eine Vergrößerung des Viehbestands planen bzw. bereits genehmigt bekommen haben. Im Rahmen eines Geruchsgutachtens (*Accon Enviromental Consultants, Geruchsimmissionsgutachten, Auswirkung der Betriebserweiterung von zwei landwirtschaftlichen Betrieben auf bestehende und geplante Wohngebiete in Schlehdorf, Ortsteil Unterau, 28.02.2020*) wurde deshalb überprüft, ob unter Berücksichtigung der geplanten Betriebserweiterungen, die Ausweisung eines neuen Wohngebiets am geplanten Standort ohne immissionsschutzrechtliche Konflikte möglich ist. Weiterhin wurde das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Sachgebiet Immissionsschutz in die Begutachtung einbezogen (vgl. Stellungnahme vom 01.07.2020)

In Bezug auf den Betrieb am Kapellenweg ergeben sich bereits im bestehenden Baugebiet Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL, die aber beim Übergang zum Außenbereich noch toleriert werden können. Eine Erweiterung dieses Betriebs nach Südosten hin würde diese Situation weiter verschlechtern und ist deshalb voraussichtlich nicht genehmigungsfähig.

Der Betrieb in Unterau Nr. 29 hat bereits 2019 die Genehmigung für die Stallerweiterung erhalten und Anfang 2020 mit dem Bau des neuen Gebäudes begonnen. Die Untersuchungen ergaben, dass zwischen der nächsten gelegenen emissionsrelevanten Stallaußenwand und einem eventuell zu errichtenden Gebäude ein Abstand von mindestens 140m einzuhalten ist. Dieser Abstand kann selbst im nördlichsten Bereich des Planungsgebiets eingehalten werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind somit durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Dies wurde durch d

### 4.10 Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnung werden Vorgaben zur Ortsrandeingrünung sowie zur Begründung der privaten Grundstücke bestimmt.

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

### Schutzgut Fläche

Die Verfügbarkeit von Bauflächen ist im Gemeindegebiet von Schlehdorf stark durch die Topographie (große Teile sind Berggebiet), durch Fließ- und Stillgewässer und der damit teilweise einhergehenden Überschwemmungsgefahr (Loisach) sowie durch naturschutzfachliche Schutzflächen (Natura 2000, Biotopflächen) eingeschränkt. Die verbleibenden Flächen konkurrieren um den Bedarf aus der Landwirtschaft, dem Siedlungs- und Erschließungswesen und den für die Gemeinde sehr bedeutsamen Tourismussektor.

Die vorliegende Ortsrandabrundung in Unterau hat eine Flächengröße von 7.440m<sup>2</sup>, bei der die Erschließungsstraße sowie die erforderlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung bereits inkludiert sind. Die Festsetzungen gewährleisten eine lockere Bebauung, die im Vergleich zu einer kompakteren Bauweise, wie sie z.B. in Städten oder größeren Dörfern zu finden sind, einen höheren Flächenbedarf fordert. Im vorliegenden Fall ist die geplante lockere Bauweise der Lage am Ortsrand sowie der Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur geschuldet.

### Schutzgüter Boden und Wasser

Wie in den nach Süden angrenzenden Siedlungsgebieten gründet das Planungsgebiet auf spätwürmzeitlichem Schmelzwasserschotter, der aus dem in der Bodenbildung ertragsreiche Braunerden und Parabraunerden entstanden sind. Nach Osten hin, wo das Gelände niedriger und durch den hohen Grundwasserstand feuchter ist, schließen Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment) an. Damit sind im Planungsgebiet ausschließlich Bodenarten betroffen, die in der Region häufiger vorkommen.

Aufgrund der niedrigen Lage im Vergleich zur Unterauer Straße, ist im Planungsgebiet bei Starkregen mit hoch anstehenden Grundwasser zu rechnen. Die Planung hat dies bei der Festsetzung der Bezugshöhen für die Fertigfußböden der Gebäude sowie der Zulässigkeit von Aufschüttungen berücksichtigt. Weiterhin sind durch eine wasserdichte Ausbildung von Kellergeschosse weitere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor eindringendes Wasser zu empfehlen. Die Hinweise des Bebauungsplanes zeigen entsprechende Maßnahmen auf. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen, in der Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers bestimmt werden.

In Folge der Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl ist ein niedriger Versiegelungsgrad zu erwarten, so das ausreichende Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen. Trotz der zu erwartenden Neuversiegelung ist somit keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

### Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne festgesetzte Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope. Zudem fehlen Bäume oder Sträucher, die als Fortpflanzungshabitat dienen könnten. Die Fläche ist insgesamt als ar-



tenarm zu bezeichnen. Voraussichtlich wird sie lediglich als Jagdrevier durch überfliegende Raubvögel oder in der Nacht durch Fledermäuse genutzt.

Da für diese Arten in den angrenzenden Flächen ausreichende Ausweichmöglichkeiten verbleiben, ist nicht von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszugehen. Zudem sind keine floristisch bedeutsamen Arten betroffen. Die Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird deshalb nicht erforderlich.

### **Schutzgut Klima /-wandel**

Die Freifläche fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. Durch den im Planungsgebiet vorrangig herrschenden Westwind und der leichten Geländeneigung nach Osten fließt die Kaltluft aber vorrangig nach Osten hin ab und hat für das bestehende Siedlungsgebiet keine wesentliche Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in Folge der geringen Baudichte im gesamten Unterauer Siedlungsgebiet eine gute Durchlüftung herrscht. Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas durch die Erweiterung des Baugebiets ist somit nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

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

Die in der näheren Umgebung bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe weisen einen ausreichenden Abstand zum Planungsgebiet auf, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Geruchsemissionen nicht zu erwarten sind.

### **Schutzgüter Kulturelles Erbe**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die großen Grünland- und Wiesenflächen in der Loisach-Kochelsee-Ebene mit dem umliegenden Bergpanorama geprägt.

Die Siedlungsstruktur ist durch Einzel- und Doppelhausbebauung mit großen Gartenflächen geprägt.

Im Nahbereich befindet sich ein Bildstock aus dem 18. Jh., welcher als Baudenkmal registriert ist. Der Bildstock befindet sich in einem Steildachhäuschen mit vergitterter Bildnische (D-1-73-142-20).



Abb. 3 Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas, Stand 09.2020 (rot markiert das Baudenkmal) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rot); Bildquelle: Bayerischer Denkmal-Atlas

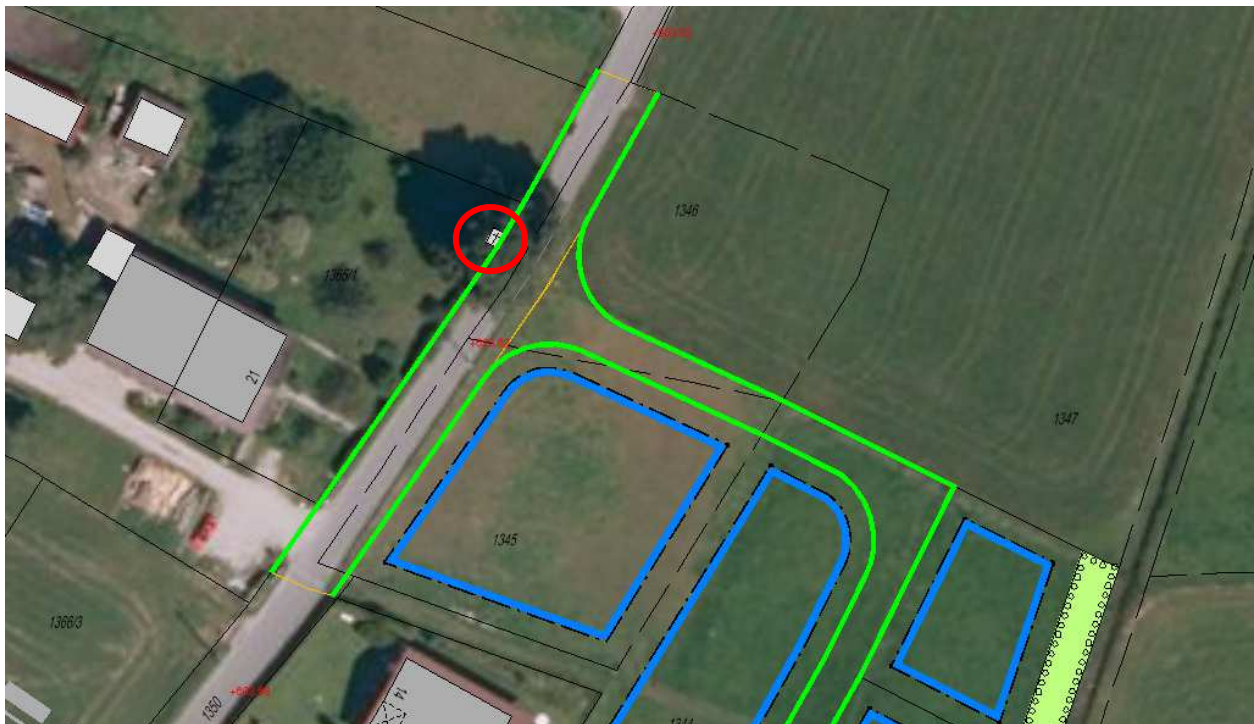


Abb. 4 Lage des Baudenkmal (rot umkreist) sowie Darstellung der geplanten Erschließung (Straßenbegrenzungslinien in grün) und der Baugrenzen (blau)

Das Baudenkmal ist durch die geplante Bebauung nur geringfügig betroffen, da in dem Bereich gegenüber dem Bildstock ausschließlich die Einmündung der neuen Erschließungsstraße geplant ist und keine Gebäude. Die hier dann situierte Mündung ergibt sich vielmehr eine platzartige Straßenverbreiterung, die das Denkmal besser zu Geltung kommen lässt.

Die Ausführungen zeigen, dass für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sowie Bevölkerung und Menschliche Gesundheit und Kulturelles Erbe keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Etting, den 06.08.2020



---

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider