

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

### **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Bauhof, Vereinslager und Wertstoffsammelstelle"**

#### **Vorentwurf**

#### **BEGRÜNDUNG**

erstellt: 07.11.2024 *(ergänzt um die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens im Dezember 2024)*

geändert:

#### **Gemeinde Schlehdorf**

Kocheler Straße 22

82444 Schlehdorf

Bearbeitung:

#### **AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH**

**Institut für ökologische Forschung**

Gehmweg 1 | 82433 Bad Kohlgrub

fon 0049-(0)8845-75 72 630

office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com

Bearbeitung: 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>5</b>
<b>4.6</b>	<b>Erschließung (Verkehr) .....</b>	<b>5</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>6</b>
<b>4.10</b>	<b>Grünordnung und Artenschutz.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans.....</b>	<b>9</b>
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts.....	9
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....	9
<b>5.2</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>14</b>
5.2.1	Schutzgut Fläche .....	16
5.2.2	Schutzgut Boden .....	16
5.2.3	Schutzgut Wasser.....	17
5.2.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	20
5.2.5	Schutzgut Klima / -wandel und Lufthygiene .....	23
5.2.6	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	25
5.2.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	26
5.2.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	28
<b>5.3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</b>	<b>28</b>
5.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	28
5.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	28
<b>5.4</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>30</b>
<b>5.5</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....</b>	<b>30</b>
<b>5.6</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>31</b>
<b>5.7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>LITERATUR .....</b>	<b>34</b>

## 1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bauhof der Gemeinde Schlehdorf befindet sich derzeit in der Rauter Straße. Auf dem Grundstück ist jedoch nicht ausreichend Platz, um die für den Bauhofbetrieb erforderlichen Fahrzeuge und Maschinen unterzubringen. Dadurch müssen diese dezentral an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet gelagert werden, was den Betriebsablauf zunehmend erschwert.

Die Gemeinde möchte deshalb auf ihrem eigenen Grundstück an der Unterauer Straße einen neuen Bauhof errichten. Auf dem Grundstück verbleibt dabei noch ausreichend Platz, um ein Lagergebäude unterzubringen, in dem die örtlichen Vereine ihre Ausrüstung, Material etc. einlagern können. Es entsteht ausschließlich Lagerraum und keine Versammlungsstätte. Die Nutzung wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die dort bereits bestehende Wertstoffsammelstelle bleibt erhalten und wird wie bisher weiterbetrieben.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Dadurch entspricht der vorliegende Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

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

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Schlehdorf im Ortsteil Unterau, nordwestlich der Unterauer Straße.

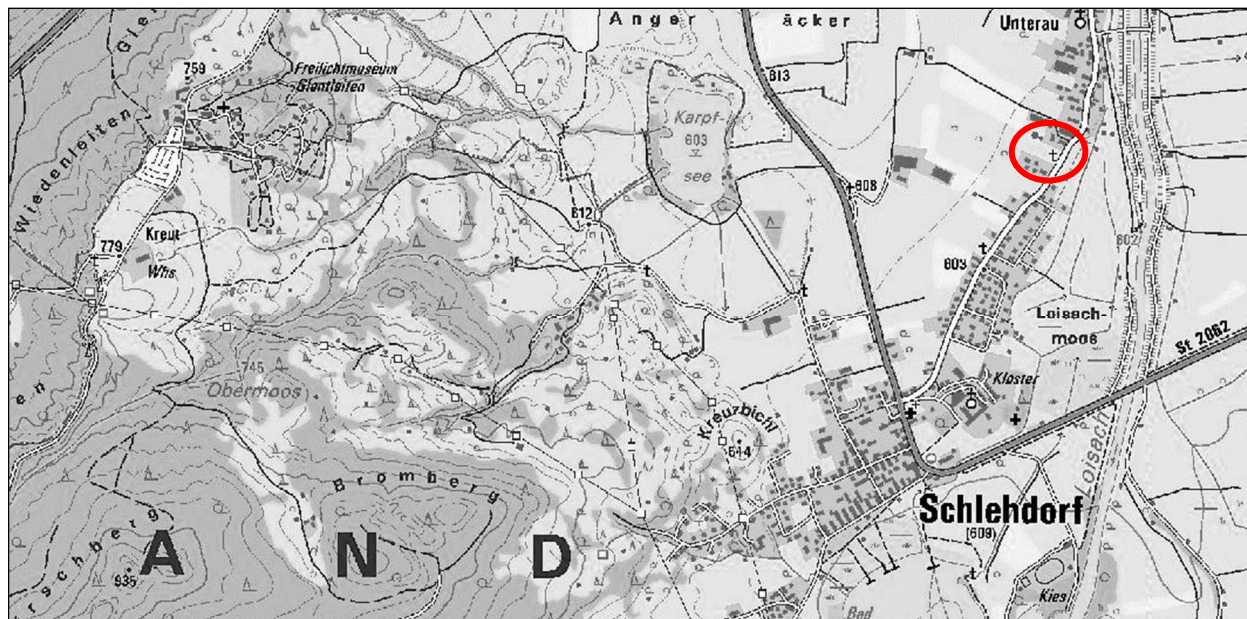


Abb. 1 Übersicht über den Änderungsbereich, Grundlage TK 25

Das Gebiet wird derzeit überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzt. Direkt an der Unterauer Straße befindet sich eine kleine Wertstoffsammelstelle (Glas- und Papiercontainer), die mit Gehölzen eingegrünt ist.

Nach Norden schließt eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Im Süden befinden sich Wohngebäude, die im Flächennutzungsplan derzeit als Bebauung im Außenbereich dargestellt sind. Das Gelände ist eben.

Die Erschließung ist über die Unterauer Straße gesichert.

Der Geltungsbereich umfasst auch den Teil der Unterauer Straße, auf der das Sichtdreieck für den Zufahrtbereich des Bauhofgeländes liegt. Dieser Teil überdeckt sich mit dem Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Unterau-Ost“, der im Dezember 2024 rechtskräftig geworden ist. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Sichtdreiecke aus dem B-Plan „Unterau-Ost“ nachrichtlich als Hinweis übernommen. Die Umgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie ist ebenso in beiden B-Plänen identisch.

Die Gesamtgröße des Planungsgebiets inklusive des Verkehrsflächenanteils der Unterauer Straße umfasst 0,5 ha.

## **4 PLANUNGSKONZEPTION**

### **4.1 Allgemeines**

Auf dem Grundstück sollen zwei langgestreckte Baukörper mit Satteldach entstehen, die nebeneinander an der nördlichen Grundstücksgrenze situiert werden. Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg, der entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen wird.

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

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird mit „Bauhof, Vereinslager und Wertstoffsammelstelle“ konkret geregelt. Wohnungen und Versammlungsstätten werden ausgeschlossen.

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

#### **Baugrenzen**

Für die geplanten Baukörper mit einer Größe von ca. 10x32m werden zwei Baufelder abgegrenzt, die auf dem nördlichen Teil des Grundstücks zu liegen kommen. Die Baugrenzen werden dabei etwas großzügiger bemessen, um in Bezug auf die Lage der Gebäude entsprechend der betriebsbedingten Anforderungen noch etwas variabel agieren zu können.

#### **Grundfläche**

In jedem Baufeld ist eine Grundfläche von maximal 400m<sup>2</sup> zulässig, was eine Gesamtgrundfläche von 800m<sup>2</sup> für das Baugrundstück ergibt.

Für den Betrieb des Bauhofs, aber auch für die Lagerhalle werden relativ große Bewegungs- und Anfahrtsflächen erforderlich. Entsprechend reicht die in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene „Regelüberschreitung“ im vorliegenden Fall nicht aus. Deshalb werden im Bebauungsplan für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitungsmöglichkeiten bis zu einem Gesamtgrundflächenanteil von 70% zugelassen. Die zulässigen Grundflächen umfassen dabei versiegelte als auch teilversiegelte Flächen. Im Sinne der Vermeidung werden für Stellplätze sowie für die Aufstellfläche der Wertstoffcontainer wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

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

Die zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Wandhöhe bestimmt, die mit maximal 6m festgesetzt wird.

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 / Unterau, welches südlich an das Planungsgebiet angrenzt, wurden deshalb in der Vergangenheit um ca. 30-50cm aufgeschüttet, um einen größeren Grundwasserflurabstand zu gewährleisten. Die OK Fertigfußboden wird im vorliegenden Gebiet voraussichtlich ungefähr auf dem Straßenniveau im Bereich der Unterauer Straße zu liegen kommen.

→ Eine konkrete Festsetzung erfolgt nach Vorliegen der Vermessung im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Die Gebäude werden ohne Keller errichtet. Abgrabungen werden aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht zugelassen. Aufschüttungen sind zur Anbindung an die Erschließungsstraßen zulässig, dürfen aber die OK Fertigfußboden nicht überschreiten.

### **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.

Die Firstrichtung wird parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Dadurch ergeben sich große südorientierte Dachflächen, die für die sonnenenergetische Nutzung gut geeignet sind.

### **4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den festgesetzten Flächen für die Nebenanlagen (hier Fläche für Abfall- und Wertstoffcontainer) errichtet werden.

Die Anlagen dürfen eine seitliche Wandhöhe von 3m nicht überschreiten.

Stellplätze für das Personal des Bauhofs werden frei auf den Grundstücken angeordnet. Diese sind wasserdurchlässig auszubilden. Die Anzahl der Stellplätze wird im Bebauungsplan konkret festgesetzt und orientiert sich an der kommunalen Stellplatzsatzung (Bedarf für Lagerräume).

### **4.6 Erschließung (Verkehr)**

Die Wertstoffsammelstelle ist weiterhin direkt über die Unterauer Straße erreichbar. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Wertstoffcontainer ist ausreichend Platz, um ein

kurzfristiges Parken der Bürger während der Einwurfzeiten zu ermöglichen.

Der Bauhof sowie das Lagergebäude werden über einen neuen Privatweg an die Unterauer Straße angebunden. Dieser wird im Bebauungsplan mit einer Breite von 4m festgesetzt, was keinen Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen ermöglicht. Da die Fahrzeuge allerdings direkt auf das Grundstück einbiegen können, ergeben sich diesbezüglich keine betriebsbedingten Probleme. Die Fläche für die Abfallcontainer wurde zudem so abgegrenzt, dass im östlichen Zufahrtbereich eine Fläche von 6,50m verbleibt. Bei entsprechender Ausbildung der Bankette wären hier im Notfall ebenfalls Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

#### **4.7 Rettungswege**

Die Erschließungsflächen werden für die Befahrung mit Löschfahrzeugen ausgebaut. Im Rahmen der Erschließung werden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zudem Hydranten im Planungsgebiet ergänzt, die eine ausreichende Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleisten werden. Die Wasserversorgung kann über einen Anschluss an die Leitungen in der Unterauer Straße erfolgen.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

##### **Stromversorgung, Heizung, Frischwasser, Abwasser**

Das Baugebiet wird an das kommunale Versorgungsnetz angeschlossen.

##### **Niederschlagswasser**

*==> Ein Entwässerungskonzept wird derzeit noch erarbeitet.*

#### **4.9 Immissionsschutz**

Aufgrund der im Nahbereich des Planungsgebiets bestehenden und geplanten Wohn- und Mischgebiete wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ACCON GmbH, 17.12.2024, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bauhof, Vereinslager und Wertstoffsammelstelle“ auf den Flurstücknummern 1361 und 1362 der Gemeinde Schlehdorf“).

Die Untersuchung erfolgte aufgrund folgender Beschreibung des Anlagenbetriebs (vgl. Kapitel 4 des Gutachtens):

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Gebäude, Lager- und Betriebsflächen sowie Infrastruktureinrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Bauhofs, eines Vereinslagers oder einer Wertstoffsammelstelle dienen. Wohnungen und Versammlungsstätten sind unzulässig.*

*Am **Bauhof** sind drei Mitarbeiter beschäftigt, deren Arbeitszeiten in der Regel von 08:00 bis 16:00 Uhr liegen. Geplant ist der Betrieb einer kleinen Werkstatt, in der kleinere Reparaturen durchgeführt werden. Der Maschinenpark umfasst unter anderem einen großen Traktor, einen Schmalspurtraktor, einen Aufsitzrasenmäher, eine Schneefräse, einen Häcksler sowie ein Mulchgerät.*

*Im Außenbereich wird erwartet, dass insgesamt 5 Pkws parken, wobei keine festen Stellplätze definiert sind.*

*Die Gemeindebewohner können **Container** zur Entsorgung von Glas- und Metallschrott nutzen, die einmal pro Woche gewechselt oder entleert werden. Im Winter erfolgt die Räumung der Gehwege an etwa 15 Tagen, beginnend um 6:00 Uhr und endend um 18:00 Uhr.*

*Hinsichtlich immissionsrelevanter Geräuschemissionen sind Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände (Mitarbeiter und Gemeindegewohner) sowie die Nutzung und Tausch der Container zu nennen.“*

Bezüglich des Winterdienstes ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde den Räumdienst an einen externen Betrieb vergeben hat. Die Gemeinde räumt nur die Gehsteige selbst, was Ausfahrten der Räumfahrzeuge ab ca. 6 Uhr morgens erfordert.

Im Vereinslager sind Gegenstände der Ortsvereine (Toilettenwagen, Geschirrmobil, Bühne, Schneemobil, Biertischgarnituren usw.) gelagert. Diese werden für Veranstaltungen im Gemeindegebiet benötigt. Mit Auf- und Abbau werden die Gegenstände an rd. 20 Tagen im Jahr benötigt. Das Schneemobil wird erfahrungsgemäß ebenfalls an 20 Tagen im Jahr eingesetzt. Die Nutzung des Vereinslagers erfolgt nur zu den Tagstunden.

#### **4.10 Grünordnung und Artenschutz**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Strukturebene Elemente beschränken sich auf die Strauchpflanzung, die die Wertstoffcontainer nach Westen und Süden hin abschirmen.

Entlang der Nordgrenze des Planungsbereichs befindet sich eine schmale leicht südexponierte Böschung, die teils im Planungsgebiet und teils auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommt. Da das gesamte Gelände nach Nordwesten hin leicht abfällt, wird die Böschung nach Westen hin entsprechend höher. Dieser unregelmäßig gemähten Saumbereich kann zusammen mit den Lagerflächen und Ruderalfluren, die weiter nordwestlich auf dem Nachbargrundstück zu finden sind als Teilhabitat von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen früherer Kartierungen konnten ca. 200m weiter südöstlich im Bereich von Trockenmauern potentielle Zauneidechsenhabitate erfasst werden. Weitere Potentialflächen erstreckten sich auf Gartenbereiche und Randflächen entlang der Unterauer Straße südlich des vorliegenden Planungsgebiets.

Die genannte Böschung an der Nordgrenze des Planungsgebiets ist durch das Vorhaben nicht direkt betroffen, da die Baugrenzen weiter südlich liegen. Indirekt ergibt sich durch die neuen Gebäude eine abschnittsweise Verschattung der Böschung, die aber die Funktion dieser Grünfläche als möglicher Wanderkorridor kaum einschränkt, zumal weiterhin ausreichend besonnte Abschnitte erhalten bleiben. Im Rahmen der Grünordnung wird eine ca. 2m breite Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen, die locker mit Sträuchern bepflanzt wird. Dadurch ergeben sich hier neue Versteckmöglichkeiten für Reptilien. An besonnten Stellen werden zudem drei Lesesteinhaufen vorgesehen, um neue Ruheplätze zu generieren.

Die Eingrünung der Wertstoffsammelstelle umfasst eine einreihige Gehölzpflanzung aus Zier- und Wildsträucher, im Norden steht zudem ein einzelner Baum im Grenzbereich zum Nachbargrundstück. Die Gehölze sollen erhalten bleiben und an den Randbereichen ergänzt werden. Zum

Schutz vor Anfahrtsschäden wird die Fläche zukünftig mit Kantensteinen eingefasst, die Aussparungen zum ungestörten Oberflächenwasserabfluss enthalten sollen. Dadurch wird auch der Kieseintrag unter die Gehölzfläche vermieden und eine klare Abgrenzung zu den Bewegungsflächen geschaffen.

Entlang der Südgrenze verbleibt nur ein schmaler Streifen für eine mögliche Bepflanzung. Hier wird eine Hainbuchenhecke vorgesehen, die für Brutvögel zusätzlich zu den weiteren Pflanzungen neue Habitatstrukturen schafft.

Nach Westen hin zur freien Landschaft werden eine zweireihe Hecke sowie drei Bäume gepflanzt, so dass eine höhere Abschirmung in den Außenbereich gegeben ist. Da die angrenzende Fläche ebenfalls der Gemeinde gehört, ergeben sich in Bezug auf die einzuhaltenden Grenzabstände zwischen Bäumen und landwirtschaftlicher Fläche (mind. 4m) keine Probleme.



## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Westlich angrenzend an die Wertstoffsammelstelle an der Unterauer Straße sollen im Bereich von landwirtschaftlich genutztem Grünland zwei Gebäude zur Unterbringung des Bauhofs sowie eines Vereinslagers errichtet werden.

#### 5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

##### Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in § 1 Abs. 6 eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a BauGB). Zu berücksichtigen ist auch die **Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Das LEP enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Ziele gebunden. Kommunen haben ihre Bauleitplanung an diese Ziele anzupassen.

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2035“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

## Raumstruktur

Schlehdorf zählt zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ (vgl. LEP Anhang 2 Strukturkarte).

*„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“*

Weiterhin ist die Lage der Gemeinde Schlehdorf im **Alpenraum** zu beachten. Gemäß den Grundsätzen des Kapitel 2.3 soll der Alpenraum so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass

- *„die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,*
- *seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und*
- *alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.“*

Zur Ordnung der touristischen und erholungsbezogenen bzw. verkehrstechnischen Erschließung im Alpenraum werden im **Alpenplan** Zonen bestimmt, die entsprechende Entwicklungen begünstigen (wie Zone A) oder einschränken (wie in Zone B und C). Schlehdorf liegt gemäß Anhang 3 des LEP (Alpenplan Blatt 2) in der Zone A, wo Erschließungen allgemein zulässig sind.

- ⇒ Die Planung steht den Belangen des Alpenplans nicht entgegen. Die geplante Bebauung lässt bei entsprechender Berücksichtigung der ortstypischen Gebäudekubatur und –Dimensionierung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vielfalt und Schönheit der Landschaft erwarten.

## Anbindegebot

Gemäß Kap. 3.3 LEP ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. „Geeignete Siedlungseinheiten“ sind dazu in der Regel Ortsteile, die in Folge ihrer Flächengröße und Infrastruktur bereits eine gewisse Gewichtung aufweisen.

- ⇒ Die Planung plant hier einen Bauhof, der für die Unterhaltung der kommunalen Infrastruktur sowie der Gewährleistung der Sicherheit (Räumdienst Gehsteige, Baum- und Gehölzpflege etc.) von wesentlicher Bedeutung ist. Zudem kann durch die Erhaltung der Wertstoffsammelstelle eine gut erreichbare Entsorgungsinfrastruktur erhalten werden.
- ⇒ Die Gemeinbedarfsfläche schließt an bestehende Siedlungsteile an. Flächensparend wirkt, dass eine Erschließung vorhanden ist und Teilflächen bereits für die derzeit vorhandene Sammelstelle befestigt sind.

- ⇒ Zur Erhaltung von Freiräumen zwischen den Ortsteilen Unterau und Fürsaum wurden die Baufelder möglichst weit nach Norden situiert. Dadurch kommen die Baukörper hinter der Wertstoffsammelstelle zu liegen und werden so sowohl von Osten durch die bestehenden Gehölze als auch durch die neuen Eingrünungsmaßnahmen von Westen optisch eingebunden. Zudem verbleiben zusammen mit dem südlich liegenden Grundstück noch ausreichende Freiflächen erhalten:

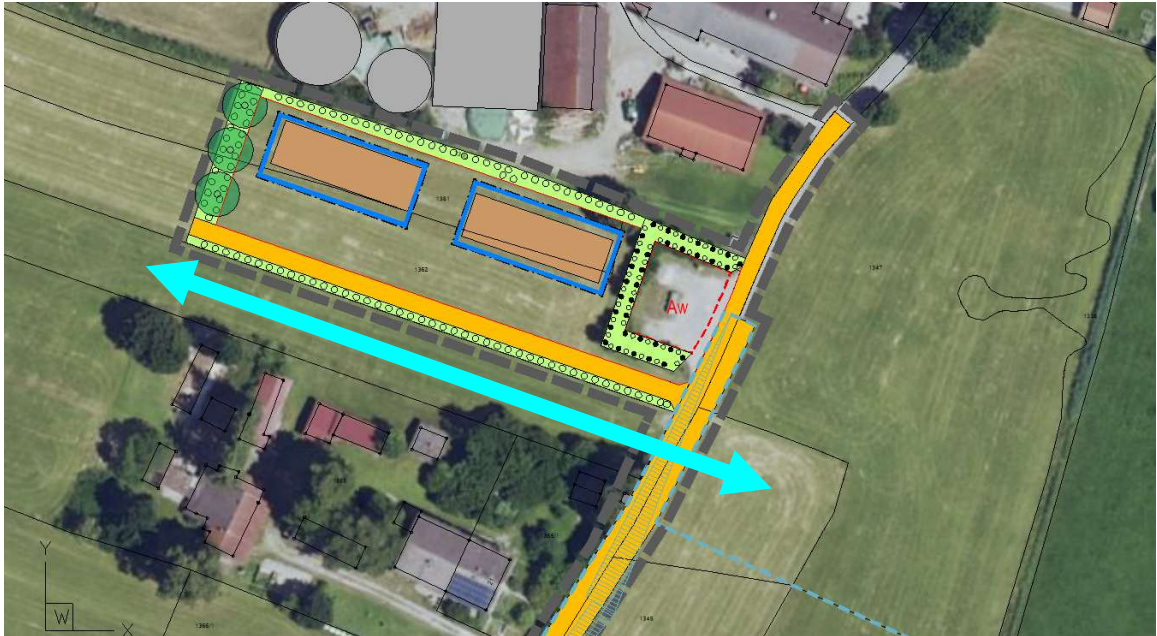
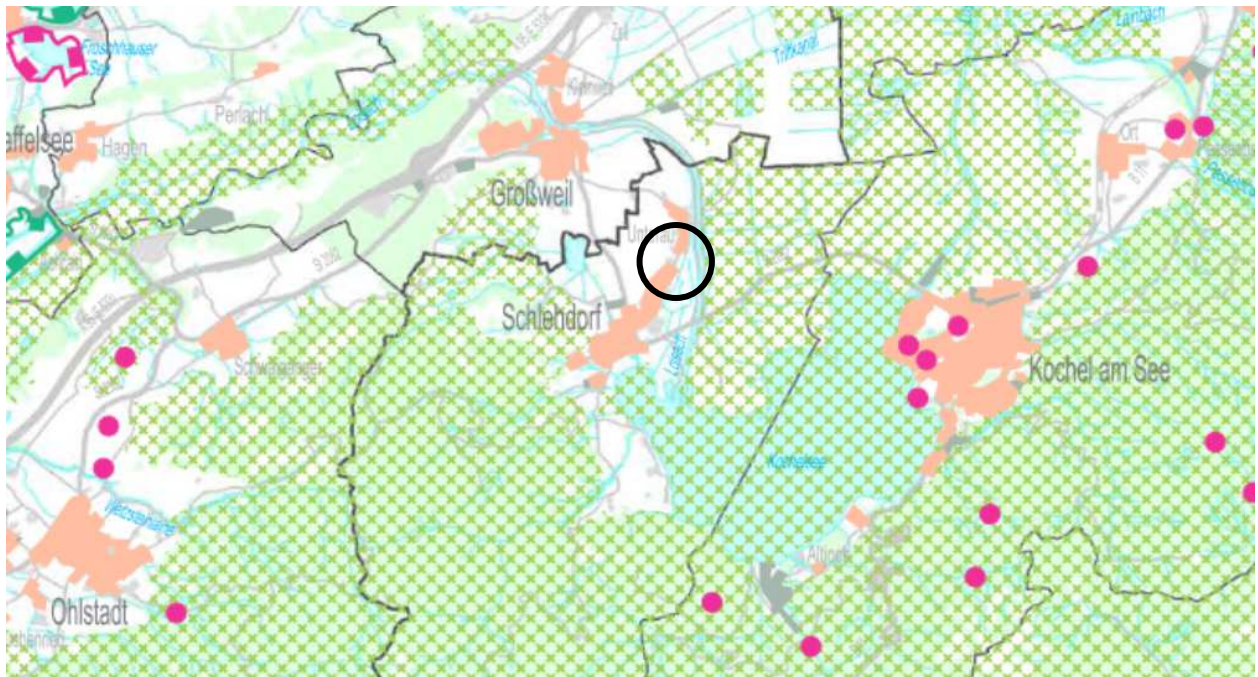


Abb. 2 Baugebiet mit Baugrenzen (blau), geplanten Gebäuden (braun), Verkehrsflächen (orange), bestehender Wertstoffsammelstelle (rot umrandet) sowie Eingrünungsmaßnahmen (grün). Rechts unten im Bild in hellblau der Geltungsbereich des Bebauungsplans Unterau-Ost. Der hellblaue Pfeil kennzeichnet die verbleibende Freiflächen

## Regionalplan Oberland

„Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden“. (RP Teil A I Kap. 1 (G)).

Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B I Natur und Landschaft



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Natürliche Lebensgrundlagen

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Land- und Forstwirtschaft

 Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

keine Darstellung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele


 Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

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)

Schutzgebiete

 Naturschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet

 Naturdenkmal

Sportanlagen

 Golfplatz

Abb. 3 Auszug aus Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans Oberland; Lage des UG in schwarz umrandet, Stand 2024

Für das Planungsgebiets sind keine konkreten fachlichen Ziele aus Natur und Landschaft genannt. Die Grenze des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, welches den Kochelsee, die Mooslandschaft im Umgriff der Loisach sowie die Berggebiete in der Gemeinde umfasst, beginnt erst östlich vom Mühlbach.

Das Landschaftliche Leitbild umfasst das Ziel, „die die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen. Es ist von besonderer Bedeutung, die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren. Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der



*herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen.*

*Es ist anzustreben,*

- *die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,*
  - *Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen. (B I Kap. 1 (G)).*
- ⇒ *Wie bereits oben beschrieben, kommt der landschaftlichen Einbindung der geplanten Hallen eine wichtige Bedeutung zu. Mit der geplanten Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Gehölze wird dazu ein wesentlicher Beitrag geleistet.*

#### Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen

*„Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.“ (B II, Kap. 1.1 (G)).*

*„Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.“ (B II, Kap. 1.5 (Z)).*

*„Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.“ (B II, Kap. 1.6 (Z)).*

- ⇒ *Die Siedlungsentwicklung in Schlehdorf erfolgte vom Kloster bzw. vom Seeufer aus, vorrangig entlang der beiden Hauptverkehrsachsen nach Norden und Nordosten. Diese Entwicklung wurde durch die guten landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen auf der einen Seite und den nicht bebaubaren Flächen in den Kochelseemooren auf der anderen Seite bedingt. Damit entwickelten sich nur kleinteilige Flächen entlang der Verkehrsachsen. Die bandartige Struktur im Bereich Fürsaum / Unterau wird schon jetzt nur mehr kleinteilig und teils einseitig durchbrochen. Durch die geplante Anordnung der neuen Gebäude in Verlängerung zur bestehenden Wertstoffsammelstelle können nach Süden Freiräume erhalten bleiben, die optisch zusammen mit dem angrenzenden Flurstück eine gliedernde Wirkung erhalten.*

#### Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B VII Erholung

*„Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden.“ (B VII, Kap. 1.1 (Z)).*

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

„In den südlichen Teilräumen der Region, im Alpenraum, sollen Erschließungsmaßnahmen nur noch zur Ergänzung bestehender Einrichtungen und in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit und der Belastbarkeit des Landschaftsbildes durchgeführt werden.“ (B VII, Kap. 1.3 (Z).

⇒ Die Planung entspricht dem Ziel in Kapitel 1.3, wonach Erschließungsmaßnahmen nur zur Ergänzung bestehender Einrichtungen vorgesehen werden sollen.

## 5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß dem Baugesetz ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben zu legen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands beschreibt die Auswirkungen und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können.

		Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
		Wirkungen					Tiere	Pflanzen			
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme										
	Nachhaltige Verfügbarkeit										
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Schadstoffe	bau.									
		betr.									
	Lärm	bau.					K			K	
		betr.									
	Erschütterung	bau.					K			K	
		betr.									
	Licht	bau.									

Wirkungen		Schutzgüter		Fläche	Boden	Was- ser	Biolog. Vielfalt		Klima/ wandel	Menschl. Gesund- heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bo- dendenkmäler, Landschaftsbild)
		Tiere	Pflanzen								
	Wärme		betr.								
		Wärme	bau.								
			betr.								
		Strahlung	bau.								
			betr.								
		Belästigung, Störung	bau.					K			K
	betr.										
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.								
			betr.								
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Besei- tigung u. Ver- wertung	bau.								
			betr.								
	Technik, Stoffe	Belastung durch einge- setzte Tech- nik u. Stoffe	bau.								
betr.											
<b>Zusammenfassung</b>										K	

**Legende:**

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

**Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:**

- S = sekundäre Wirkungen,
- G = grenzüberschreitende Wirkungen,
- K = nur kurzfristige, vorübergehende Wirkungen,
- L = langfristige Wirkungen,
- + = positive Wirkung

Abb. 4 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen von Anlage 1 BauGB)

## 5.2.1 Schutzgut Fläche

### Basisszenario

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.

### Auswirkungen

Die kleinflächige Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche betrifft ein Gebiet, welches beidseitig bereits von Siedlungsflächen umschlossen ist. Das Planungsgebiet schließt damit an vorhandene Siedlungsstrukturen an, wodurch ein erhebliches Vordringen der Bebauung in die Landschaft vermieden wird. Durch die direkte Anbindung an die Unterauer Straße müssen nur wenige zusätzlichen Flächen für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Planungsgebiets werden die Auswirkungen für das Schutzgut Fläche als **gering erheblich** eingestuft.

## 5.2.2 Schutzgut Boden

### Basisszenario



Abb. 5 Auszug aus der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000; Quelle: UmweltAtlas Bayern, Thema Geologie; 12.2024



Wie aus der vorangegangenen Abbildung erkennbar ist, liegt das Untersuchungsgebiet geologisch auf einer Spätglazialterrasse aus wärmzeitlichen Schmelzwasserschottern. Das Ausgangsgestein ist wechselnd sandiger Kies, der teils auch steinig oder schluffig ausfallen kann.

Die Übersichtsbodenkarte gibt für das Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an (vgl. UmweltAtlas Bayern, Thema Boden; 2024).

Der überwiegende Teil der Fläche wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Die Fläche, auf der bereits die Wertstoffcontainer stehen ist aufgekiest und damit bereits anthropogen überprägt.

#### Voraussichtliche Entwicklung des Schutzguts ohne die Planung

Ohne die vorliegende Planung würde sich der aktuelle Zustand nicht wesentlich verändern. Die Grünlandfläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Je nach Intensität wäre eine Erhöhung der Düngezufuhr nicht auszuschließen.

#### Voraussichtliche Auswirkungen durch die Planung

Baubedingt wird im Planungsgebiet die anstehende Vegetationsschicht samt Oberboden entfernt, zwischengelagert oder anderweitig verwertet. Im Bereich von Gebäuden und Erschließungsflächen erfolgen auch Eingriffe in den Unterboden zur Errichtung von Fundamenten. Da Unterkellerungen nicht geplant sind und das zukünftige Geländeniveau voraussichtlich etwas höher liegen wird, verbleiben die Eingriffe in der Regel relativ oberflächennah. Es ist trotzdem relativ großflächig mit einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen in der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu rechnen. Die **baubedingten Eingriffe** sind demnach als **hoch erheblich** zu bewerten sind.

Anlagebedingt ergibt sich durch Gebäude und Zuwegungen ein vergleichsweise hoher Versiegelungsgrad. Im Sinne der Vermeidung werden Teilflächen wasserdurchlässige ausgebildet (Stellplätze, Wertstoffsammelstelle). Trotzdem sind die **anlagebedingten Auswirkungen** ebenfalls als **hoch erheblich** einzustufen.

Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht mit einer Nutzung von wasser- oder bodengefährdenden Stoffen auszugehen. Geringfügige Stoffeinträge sind in den Randbereichen der Fahrbahnen bei der Nutzung von Streusalz möglich. Reifenabrieb wird in der Regel bei langsamen Fahrgeschwindigkeiten nicht bedingt, so dass die Gefahr des Eintrags von Mikroplastik gering ist. Die **betriebsbedingten Auswirkungen** sind in der Summe als **gering erheblich** einzustufen.

### **5.2.3 Schutzgut Wasser**

#### Basisszenario

##### OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

##### GRUNDWASSER

Für das Planungsgebiet liegen keine Untersuchungen zum Grundwasserstand vor.

Gemäß dem im Rahmen des Klosterneubaus im Bereich der Schiffbauerstraße angefertigten Geo-technischen Gutachten des Büros Grundbaulabor München, Stand 19.03.2015 ist dort 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 hier zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-AG 138 geeignet. Aufgrund des sehr geringen Grundwasserflurabstands kommt dort nur eine flächige oder linienhafte Versickerung, z.B. mit Mulden oder Rigolen, in Frage.

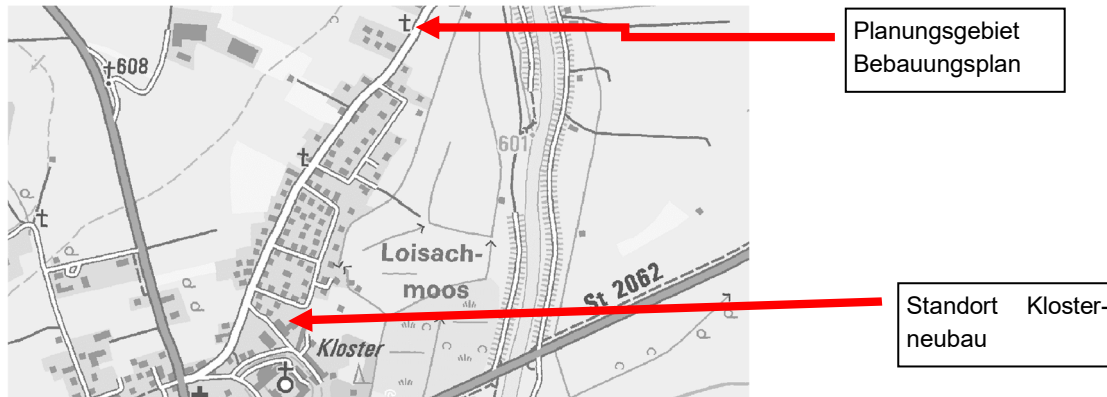


Abb. 6 Lage des Planungsgebiets sowie des Untersuchungsgebiets für den Klosterneubau aus dem Jahr 2015

Das Klostergrundstück liegt auf einer ähnlichen Meereshöhe wie das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans. Der Abstand des Planungsgebiets zur Loisach ist im Vergleich zum Klostergrundstück allerdings etwas geringer. Es ist deshalb zu erwarten, dass insbesondere das Grundwasser hier noch stärker mit dem Wasserstand der Loisach korreliert. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Geschütztheitsgrads des Grundwassers im Planungsgebiet eher als gering zu bewerten ist.

#### ÜBERSCHWEMMUNGEN- UND EROSIONSGEFÄHRDUNGEN / NATURGEFAHREN

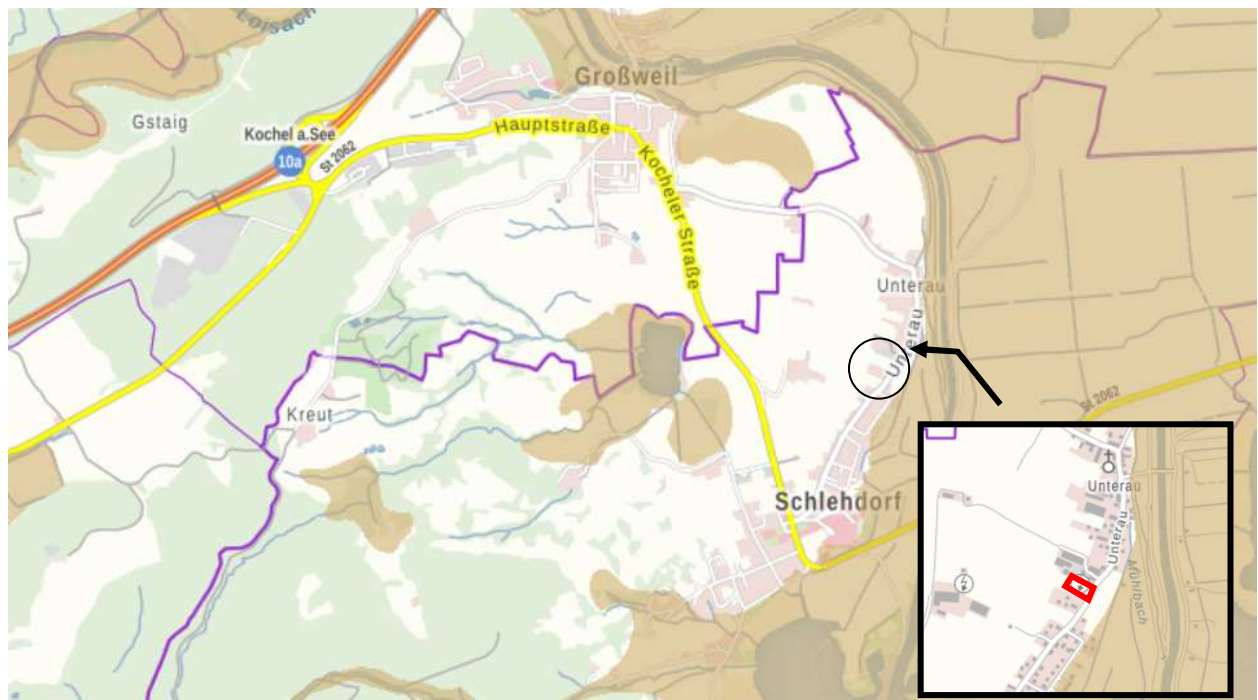
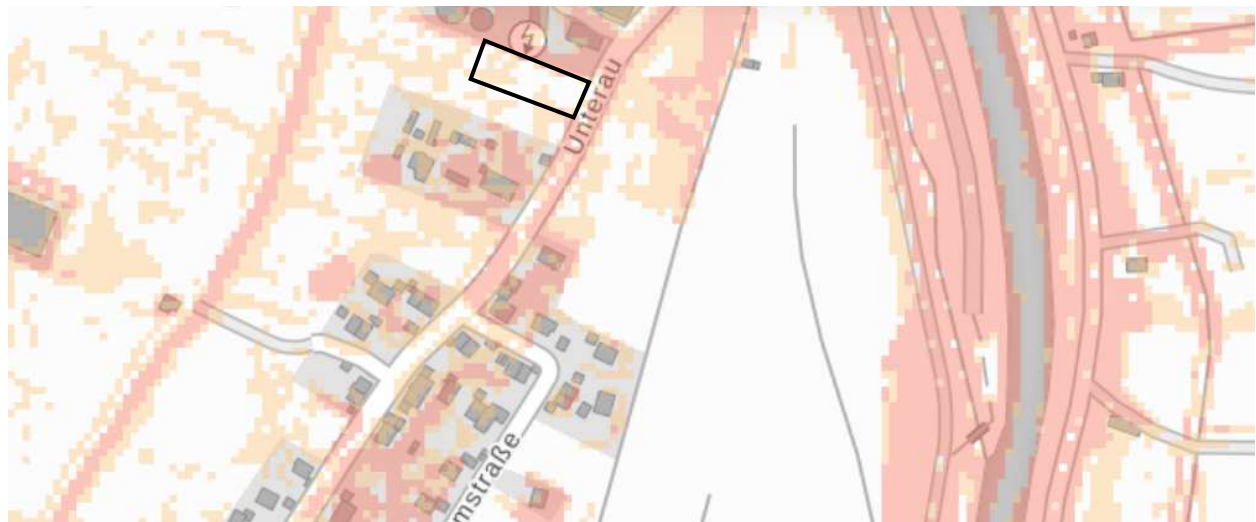


Abb. 7 Braun: Wassersensible Gebiete gemäß BayernAtlas, Thema Naturgefahren, Stand 12.2024; Planungsgebiet schwarz bzw. rot umrandet

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der wassersensiblen Bereiche, die erst östlich von Unterau beginnen. Gemäß dem Erosionsgefährdungskataster Bayern des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand 03/2024) gibt es im Planungsgebiet mikroreliefbedingte Teilflächen (leichte Mulden / Senken) mit mittlerer Erosionsgefährdung durch Wasser:



**Farbliche Darstellung:**

CC-Wasser 0	keine Erosionsgefahr	Erosionswert < 0,30
CC-Wasser 1	Erosionsgefahr	Erosionswert 0,30 bis < 0,55
CC-Wasser 2	hohe Erosionsgefahr	Erosionswert >= 0,55
nicht berechnet		

Abb. 8 Auszug aus dem Erosionsgefährdungskataster des StMELF, Stand 12/2024; hier Gefährdung für Wassererosionen; schwarz: Lage des Planungsgebiets; grün wird derzeit aus technischen Gründen in weiß dargestellt

### Voraussichtliche Entwicklung des Schutzguts ohne die Planung

Ohne die vorliegende Planung wird in Folge der Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung zum derzeitigen Zustand keine Veränderung eintreten. Da weiterhin eine Grünlandnutzung erfolgen würde, wären die Belastungen des Grundwassers durch Düngung oder Pflanzenschutzmittel im Vergleich zum Ackerbau auch weiterhin geringer.

Die Wertstoffsammelstelle würde auch ohne die vorliegende Planung weiterbetrieben. Beeinträchtigungen des Schutzguts ergäben sich nicht.

### Voraussichtliche Auswirkungen durch die Planung

#### OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

#### GRUNDWASSER

Baubedingt sind Eingriffe in den Boden für die Herstellung von Erschließungsflächen sowie Gebäuden erforderlich. Insbesondere bei der Errichtung von Fundamenten sind dabei auch tiefere Bodenschichten betroffen, so dass Eingriffe in grundwasserführende Schichten wahrscheinlich sind. Sollten Eingriffe in das Grundwasser erforderlich werden, sind im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (z.B. Bauwasserhaltung während der Bauphase etc.). Baubedingt können durch diese Maßnahmen zur

Vermeidung **erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden** werden.

Die Planung wird die höheren Grundwasserstände bei der Festsetzung der Bezugshöhen für die Fertigfußböden der Gebäude sowie der Zulässigkeit von Aufschüttungen berücksichtigen. Weiterhin sind durch eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis mindestens 25cm oberhalb der Geländeoberfläche weitere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor eindringendes Wasser zu empfehlen. Die Hinweise des Bebauungsplanes zeigen entsprechende Maßnahmen auf.

→ **Konkrete Berechnungen stehen noch aus und werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.**

Wie bereits beim Schutzgut Boden dargelegt, ist ein hoher Versiegelungsgrad zulässig. Trotzdem soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, um die Grundwasserneubildungsrate nicht zu beeinträchtigen. Für das Schutzgut Wasser werden unter der Voraussetzung dann nur **geringe anlagebedingte Auswirkungen** erwartet.

Im Planungsgebiet werden keine Betriebstankstellen errichtet. Die Wartung der Maschinen erfolgt zwar vor Ort, bei sachgemäßem Umgang ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung des Bodens bzw. des Bodenwassers durch Schadstoffe zu rechnen. Eine **betriebsbedingte Beeinträchtigung** des Grundwassers **ist somit nicht zu erwarten**.

## 5.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

### Basisszenario

#### PFLANZEN



Abb. 9 Blick von der Straße auf die Wertstoffsammelstelle und der diese umfassende Gehölzbestand zur Eingrünung; im Hintergrund erkennbar die leicht ausgebildete Böschung zum benachbarten Bauernhof; AGL 2020





Abb. 10 Blick auf die Grünlandfläche südlich und westlich der Wertstoffinsel, AGL 2024

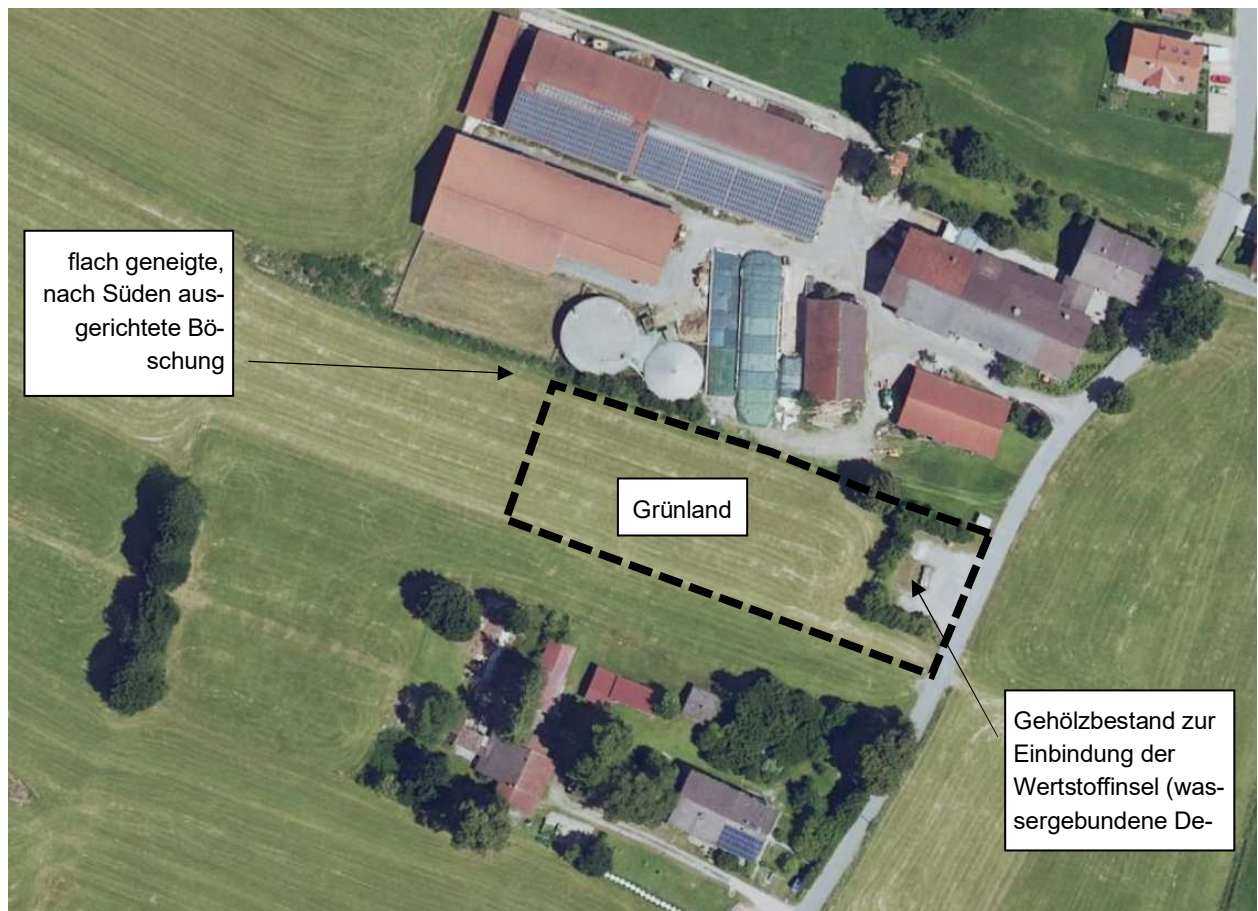


Abb. 11 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Umwelt, rosa: Amtlich erfasste Biotope im Umgriff des Planungsgebiets (schwarz umrandet);

Der Vegetationsbestand wird durch das artenarme Grünland dominiert. An Strukturgeber sind die Gehölze im Umgriff der Wertstoffinsel zu nennen. Die Gehölze stehen relativ vereinzelt in der Wiese und bilden keine geschlossene Hecke.

Geschützte Pflanzenarten kommen im Planungsgebiet nicht vor. Auch liegt das Gebiet außerhalb von Schutzgebieten oder amtlich erfassten Biotopen.

#### TIERE

Die Gehölze bieten heimischen Vogelarten potentiell Fortpflanzungshabitate, die vermutlich in Verbindung mit Jagdhabitaten in den umliegenden großen Grünlandflächen sowie die nach Osten angrenzenden Loisachmoore stehen. Diese Freiflächen werden voraussichtlich auch von Fledermausarten bejagt, die in den umliegenden Siedlungsflächen leben.

Entlang der Nordgrenze des Planungsgebiets zieht sich eine flach geneigte, unregelmäßig gemähte Böschung. Diese ist nach Süden leicht exponiert und steht in Verbindung mit Ruderal- und Lagerflächen weiter westlich des Planungsgebiets. Das Vorkommen der Zauneidechse kann hier nicht ausgeschlossen werden, zumal im Rahmen der Bebauungsplanung „Unterau Ost“, dessen Geltungsbereich östlich der Unterauer Straße angrenzt, potentielle Habitatstrukturen der Art erfasst wurden.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen fehlen die geeigneten Lebensraumstrukturen.

#### BIOLOGISCHE VIELFALT

In der Summe ist die Biologische Vielfalt im UG selbst relativ gering, ist aber in Verbindung mit den umliegenden Strukturen trotzdem als kleinflächiger Teil angrenzender Lebensräume zu werten.

#### Voraussichtliche Entwicklung des Schutzguts ohne die Planung

Ohne die Planung würde sich am derzeitigen Zustand voraussichtlich nichts ändern.

#### Voraussichtliche Auswirkungen durch die Planung

#### PFLANZEN

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Rahmen der Grünordnung als zu erhalten festgesetzt. Baubedingt betroffen ist damit ausschließlich das artenarme Grünland, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans bau- und anlagebedingt vollständig entfällt.

Die betroffenen Strukturen weisen nur eine geringe Artenvielfalt und damit auch für den Naturhaushalt eher eine geringe Bedeutung auf. Die geplanten Neupflanzungen von Schnitt- und Baumhecken sowie Strauchgruppen im Norden tragen wesentlich zur Erhöhung der floristischen Artenvielfalt bei. In der Summe werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Erhaltung und Ergänzung von Gehölzen) **bau- und anlagebedingt nur geringe Beeinträchtigungen** des Schutzguts erwartet.

Um betriebsbedingte Beeinträchtigungen an den Gehölzflächen zu vermeiden, werden in den erforderlichen Bereichen Schutzmaßnahmen vor Anfahrtsschäden vorgesehen. Durch den **Betrieb** ergeben sich damit voraussichtlich **keine Auswirkungen auf die Vegetation** im Planungsgebiet.

## TIERE

Potentielle Bruthabitate heimischer Vogelarten sind durch das Vorhaben baubedingt nicht betroffen. Auch die entlang der Nordgrenze potentiell vorkommenden Reptilienhabitate liegen außerhalb der Eingriffsflächen. **Baubedingt** ergeben sich für das Schutzgut **keine Beeinträchtigungen**.

Durch die Errichtung neuer Gebäude ergibt sich eine Verschattung potentieller Teillebensräume der Zauneidechse. Die Verschattung betrifft allerdings nur geringe Teilabschnitte, so dass auch weiterhin noch ausreichende besonnte Flächen entlang der nördlichen Grenze bestehen bleiben. Die höheren und breiteren Böschungsf Flächen liegen ohnehin weiter westlich und sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Um die Durchgängigkeit möglicher Wanderkorridore und Teillebensräume zu erhalten und aufzuwerten, werden vorgelagert zur Böschung Grünflächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Zur Strukturanreicherung werden Strauchgruppen vorgesehen, zudem werden an besonnten Stellen Reptilienverstecke geplant. Eine **anlagenbedingte Beeinträchtigung** der derzeitigen Lebensraumfunktion wird deshalb **nicht erwartet**.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Strukturanreicherung vermieden werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen könnten sich durch die Zunahme von Lärm- und Lichtemissionen ergeben. Durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Norden sowie die bereits lange vorhandenen Glascontainer ist allerdings davon auszugehen, dass ausschließlich Tierarten mit einer gewissen Störtoleranz vorhanden sind. Gleiches gilt dann auch für die Zuwanderung möglicher neuer Vogelarten in die geplanten Gehölzstrukturen. Die Erheblichkeit möglicher **betriebsbedingter Auswirkungen** für das Schutzgut wird aufgrund der Vorbelastungen als **gering** eingestuft.

## BIOLOGISCHE VIELFALT

In Bezug auf die Vegetation wird sich in Folge der geplanten Pflanzmaßnahmen eine höhere Artenvielfalt gefördert. Dadurch steigt auch das mögliche Habitatangebot für Brutvögel, Insekten und Kleinsäuger. Entlang der Nordgrenze verbleiben bestehende Wanderkorridore für Kleintiere erhalten und werden qualitativ aufgewertet. In der Summe ist demnach von einer Erhöhung der Biologischen Vielfalt im Gebiet auszugehen.

### 5.2.5 Schutzgut Klima / -wandel und Lufthygiene

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä.. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Übershirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

## Basisszenario

### KLIMA / -WANDEL

Das Grünland im Planungsgebiet dient ebenso wie die umliegenden Wiesen als Kaltluftentstehungsgebiet. Die nördlich und südlich angrenzenden Siedlungsflächen sind ihrerseits bereits von Grünland umgeben und weisen zudem teils alten ebenfalls klimawirksamen Baumbestand auf. Das Planungsgebiet ist damit für die Frischluftzufuhr angrenzender Gebiete irrelevant.

Das Grünland hat, auch in Verbindung mit den Gehölzen an der Wertstoffinsel für das globale Klima in Folge der nur geringen Flächengröße keine wesentliche Bedeutung. Im Zuge des Klimawandels ist insbesondere in den Staulagen der Alpen von einer Zunahme von Starkregenereignissen in Verbindung mit längerem Trockenperioden zu rechnen. Dadurch könnte mittel- bis langfristig die Gefährdung durch schnell abfließendes Oberflächenwasser (in Hanglagen) sowie ansteigendes Grundwasser zunehmen. Aufgrund der flachen Geländeausbildung ist im Planungsgebiet dabei eher von einer Gefährdung durch hoch anstehendes Grundwasser auszugehen.

### LUFTHYGIENE

Die lufthygienische Situation wird im Allgemeinen von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie durch Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Im vorliegenden Fall liegen Immissionen nur in Form der beiden aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen im Norden sowie Westen vor, die aber für das ländliche Gebiet ortstypisch und zu dulden sind. Emittierende Gewerbegebiet im Nahbereich sind nicht vorhanden. Das Verkehrsaufkommen auf der Unterauer Straße ist in diesem Teilabschnitt in der Regel nicht mehr so hoch wie im Ortsbereich Schlehdorf. Erhebliche Emissionen sind hier nicht zu erwarten.

### Voraussichtliche Entwicklung des Schutzguts ohne die Planung

Ohne die Planung würde sich am derzeitigen Zustand voraussichtlich nichts ändern.

### Voraussichtliche Auswirkungen durch die Planung

### KLIMA / -WANDEL

Bau- und anlagebedingt geht ein Teil eines Wirtschaftsgrünlands verloren, welches für das lokale Klima aber nur von untergeordneter Bedeutung ist. Die Frischluftzufuhr für die bestehende Bebauung ist weiterhin durch die umliegenden großen Wiesen von Osten und Westen her gewährleistet. Die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen im Planungsgebiet fördern gerade in heißen Sommermonaten durch Verschattung und Frischluftproduktion ein angenehmes Kleinlima. **Bau- und anlagebedingt** ist das Schutzgut deshalb nur **geringfügig betroffen**.

Wie bereits oben dargelegt, werden **betriebsbedingte Beeinträchtigungen** der bestehenden und geplanten klimawirksamen Gehölzflächen aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung **nicht erwartet**.

### LUFTHYGIENE

Wie aus der Betriebsbeschreibung zur Schalltechnischen Untersuchung (ACCON, 17.12.2024) hervorgeht, werden für den Bauhof ein großer Traktor, ein Schmalspurtraktor, ein Aufsitzrasenmäher, eine Schneefräse, einen Häcksler sowie ein Mulchgerät im Einsatz sein. Diese werden jeweils am Bauhof abgeholt und zu den entsprechenden Einsatzorten gebracht. Vor Ort ergeben



sich damit nur kurzzeitige Abgas-Emissionen während der An- und Abfahrtszeiten. Für die Mitarbeiter ist mit einem Verkehrsaufkommen von 5 Pkw zu rechnen. Zudem kommen noch unregelmäßig Anfahrten zum Vereinslagerraum hinzu.

In der Summe lassen die genannten motorisierten Fahrzeuge und Maschinen aber keine Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte zur Feinstaubbelastung oder sonstigen Lufthygiene erwarten. Betriebsbedingt werden durch die Verlagerung des Bauhofs an den neuen Standort an der Unterauer Straße **keine lufthygienischen Beeinträchtigungen** erwartet.

## 5.2.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

### Basisszenario

#### VERKEHRSELASTUNG UND LÄRM

Das Planungsgebiet liegt an der Unterauer Straße, die als Gemeindestraße den Hauptort Schlehdorf mit den Wohn- und Mischgebieten Fürsaum und Unterau verbindet und dann weiter nach Großweil führt. Für das Verkehrsaufkommen auf der Unterauer Straße liegen keine konkreten Zählungen vor. Da es sich aber um keine Hauptverbindungsstraße handelt, ist von einem geringen bis mittleren Verkehrsaufkommen auszugehen. Es gibt im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, daher können erhebliche Belastungen ausgeschlossen werden.

Neben dem Verkehrslärm ist das Planungsgebiet durch Geräusche nördlich bzw. nordwestlich gelegener landwirtschaftlicher Betriebe belastet.

#### GERUCHSIMMISSIONEN

Sowohl nördlich (Unterau Nr. 29) als auch westlich (Kapellenweg Nr. 6) des Planungsgebiets befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung.

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.

#### ERHOLUNGSEIGNUNG

Es befinden sich keine Erholungsinfrastrukturen im Planungsgebiet selbst, so dass die Fläche für die Erholung keine Bedeutung hat. Die Unterauer Straße wird von Radfahrern genutzt.

### Voraussichtliche Entwicklung des Schutzguts ohne die Planung

Ohne die Planung würde die derzeitige Situation sich voraussichtlich nicht wesentlich ändern.

### Voraussichtliche Auswirkungen durch die Planung

#### VERKEHRSELASTUNG UND LÄRM

Während der Bauphase ist mit Lärm durch Maschineneinsatz, Baustellenfahrzeuge und Materialtransport zu rechnen. Diese zeitlich begrenzte **baubedingte Belastung** ist als **gering erheblich** einzustufen.

Im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bauhof, Vereinslager, Wertstoffsammelstelle auf den Fl.-Nr. 1361 und 1362 der Gemeinde Schlehdorf““ (ACCON 17.12.2024) wurde auf der Grundlage der Betriebsbeschreibung zum Bauhof festgestellt, dass die die „*Immissionenwerte gemäß TA Lärm*

*an allen maßgeblichen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts um mehr als 6 dB unterschritten werden. Zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen oder die Berücksichtigung weiterer gewerblicher Vorbelastungen sind daher aus akustischer Sicht nicht erforderlich. Zudem wird bestätigt, dass das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm aufgrund der ausschließlich tagsüber stattfindenden Lkw-Lieferungen eingehalten wird.“ (Vgl. ACCON 2024).*

Beeinträchtigungen der Anlieger durch den **Betrieb** am Bauhof sind somit **nicht zu erwarten**.

Bezüglich der Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet selbst ergeben sich keine Konfliktpotentiale, da Wohnnutzungen im Gebiet ausgeschlossen sind.

#### GERUCHSIMMISSIONEN

Im Planungsgebiet werden Geruchsimmissionen aus den landwirtschaftlichen Betrieben im Nahbereich erwartet. Da keine Wohnnutzung vorgesehen ist, ergeben sich für das Schutzgut keine Beeinträchtigungen.

#### ERHOLUNGSEIGNUNG

Durch die Planungen gehen keine erholungsrelevanten Flächen verloren. Das Schutzgut ist durch die Planung nicht betroffen.

### 5.2.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

#### Basisszenario

#### BAU- UND BODENDENKMÄLER



Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-73-142-20
Bezeichnung	Bildstock
Adresse	Unterau 21
Funktion	Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule
Bilder	 <p>Bilder © BLfD</p>
Beschreibung	Bildstock, Steildachhäuschen mit vergitterter Bildnische, 18. Jh., bez. 1610; bei Haus Nr. 21 an der Straße nach Schlehdorf.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Abb. 12 Auszug aus dem BayernAtlas Thema Planen und Bauen, Stand 03.2024; rotes Rechteck: Standort des Bildstocks; UG schwarz umrandet

Gemäß dem BayernAtlas Thema Planen und Bauen (Stand 03.2024) befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Bau- oder Bodendenkmäler. Allerdings liegt direkt an der Unterauer Straße südlich des Geltungsbereichs ein Bildstock, der als Baudenkmal geschützt ist.

#### LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild ist stark landwirtschaftlich geprägt. Es dominiert Grünland, in dem nur wenige Strukturelemente wie Hecken oder Einzelbäume vorhanden sind. Das Gelände ist flach, was für das Loischgebiet typisch ist. Das Siedlungsgebiet zeigt einen hohen Durchgrünungsgrad.

#### Voraussichtliche Entwicklung des Schutzguts ohne die Planung

Ohne die Planung würde sich der derzeitige Zustand voraussichtlich nicht verändern.

#### Voraussichtliche Auswirkungen durch die Planung

#### BAU- UND BODENDENKMÄLER

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsgebiets derzeit nicht bekannt. Sollten bisher unbekannte Bodendenkmäler während der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

Für den Bildstock südlich des Planungsgebiets ergibt sich durch die heranrückende Bebauung keine Einschränkung auf die Wahrnehmbarkeit, die bisher von der Straße aus gegeben ist. Das Schutzgut ist demnach durch das Vorhaben auch diesbezüglich nicht betroffen.

#### LANDSCHAFTSBILD

Geringe temporäre Belastungen des Landschaftsbildes entstehen beim Bau, der Lagerung und dem Transport von Baumaterialien.

Anlagebedingt verändert sich das Orts- und Landschaftsbild durch die Ergänzung zweier

großformatige Gebäude, die aber mit den Betriebs- und Wohngebäuden des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs vergleichbar sind und somit eine ortstypische Kubatur aufnehmen. Der Bebauungsplan setzt in Bezug auf die Dach- und Fassadengestaltung die ortsüblichen Gestaltungsformen mit Satteldach, weitem Dachüberstand sowie ruhiger Holz- oder Putzfassade fest. Die Eingrünungsmaßnahmen lassen zudem eine gute Einbindung zum Außenbereich erwarten.

**Anlage- und Betriebsbedingt** werden für das Landschaftsbild **keine negativen Auswirkungen** erwartet.

### 5.2.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Südosten wurde im Dezember 2024 der Bebauungsplan Unterau-Ost rechtskräftig, durch die Wohnbebauung vom bisherigen Siedlungsrand weiter nach Norden rückt. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (ACCON 2024) wurde diese Wohnbebauung bereits als möglicher Immissionsort berücksichtigt. Wie bereits oben beschreiben (vgl. Schutzgut Mensch) sind durch den Betrieb des Bauhofs keine Lärmbeeinträchtigungen für die Anlieger zu erwarten.

## 5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind vorgesehen:

- **Schutzgut Boden/Wasser:** wasserdurchlässige Ausbildung von Belägen
- **Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt:** Maßnahmen zum Artenschutz sowie zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets
- **Schutzgut Landschaftsbild:** Ortsrandeingrünung nach Westen; Orientierung der Gebäudekubatur und Gestaltung an das umliegende Siedlungsbild

### 5.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Schlehdorf wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „*Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft, 2021*“ an.

### Bewertung des Ausgangszustands

Die Eingriffsfläche ist dem Biotoptyp **G11 „Intensivgrünland“** zuzuordnen. Gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung weist dieser mit einem Biotopwert von 3 eine geringe Wertigkeit auf.

Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Biotopwerte zwischen 0 und 5) sind gemäß dem Leitfaden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

## Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst die Flächen, auf denen Maßnahmen vorgesehen sind. Im vorliegenden Fall betrifft dies nur die derzeit grünlandwirtschaftlich genutzten Flächen. Der bereits aufgekieste Bereich an der Wertstoffsammelstelle bleibt unberücksichtigt.



Abb. 13 Eingriffsflächen mit blauer, durchgezogener Linie umrandet

## Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte GRZ bzw. die Höhe des Versiegelungsgrads, der sich durch die zulässigen Grundflächen ergibt, heranzuziehen. Für das Planungsgebiet ist inklusive der zulässigen Überschreitung durch die erforderlichen Bewegungsflächen ein Gesamt-Versiegelungsgrad (Haupt- und Nebenanlagen sowie Zufahrten etc.) von 70% zulässig. Als Beeinträchtigungsfaktor ist demnach 0,7 anzusetzen.

## Berücksichtigung des Planungsfaktors

Bei entsprechender Vermeidungsmaßnahmen kann ein Planungsfaktor zur Anwendung kommen, der den Ausgleichsbedarf um bis zu 20% reduziert. Gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens zählen dazu z.B. Maßnahmen zum Artenschutz oder zur Eingrünung. Im vorliegenden Fall werden umfangreiche artenschutzrechtliche Maßnahmen (u.a. Vermeidung von Fallenwirkungen von Schächten, Vermeidung von Barrierewirkungen durch sockellose Ausbildung von Einfriedungen, Vermeidung von Vogelschlag sowie Blendwirkung/Raumaufhellung) sowie Maßnahmen zur Erhöhung der Strukturvielfalt vorgesehen, die den Einsatz des Planungsfaktors rechtfertigen.

## Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Entsprechend der oben dargelegten Parameter ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Teilfläche / geplante Nutzung	Betroffener Biotoptyp (Biopotwert nach BaykompV)	Wertkategorie nach Leitfaden	Anzusetzende Wertpunkte nach Leitfaden	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Beeinträchtigungsfaktor (=GRZ)	Ausgleichsbedarf (in Wertpunkte)
Bauland	G11 (3WP)	gering	3	3.833	0,70	8.049
<i>Berücksichtigung des Planungsfaktors von 20% (in Wertpunkten)</i>						-1.610
<b>Gesamtausgleichsbedarf (in Wertpunkten)</b>						<b>6.439</b>

Tab. 1 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Für das Vorhaben ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von 6.439 Wertpunkten.

## Ausgleichsflächen

*Die Gemeinde Schlehdorf besitzt oberhalb von Glentleiten auf der Fl.-Nr. 494 im FFH-Gebiet Nr. 8333-371 „Extensivwiesen um Glentleiten bei Großweil“, eine mäßig extensiv genutzte Weide (Jungvieh), deren Aufwertbarkeit derzeit noch geprüft wird. Nach Vorliegen der Ergebnisse erfolgt eine konkrete Abgrenzung und Zuordnung der Ausgleichsfläche.*

## 5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen wurden im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude geprüft. Eine 90° Drehung der Gebäude hätte aber zum einen eine schlechtere Nutzbarkeit des Vorhofs bedingt und zum anderen die Nutzung der Dachflächen für Sonnenkollektoren verschlechtert.

## 5.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit - gering, mittel, hoch - herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023
- Regionalplan Oberland
- BayernAtlas, Themen Umwelt, Bauen und Wohnen
- UmweltAtlas Bayern, Themen Geologie, Boden, Hochwasserrisiken
- Erosionsgefährdungskataster (Agrarviewer), Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Geotechnischen Gutachten zum Erweiterungsbau Kloster Schlehdorf, Ingenieurbüro Grundbaulabor, München, Stand 19.03.2015
- Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



„Bauhof, Vereinslager, Wertstoffsammelstelle auf den Fl.-Nr. 1361 und 1362 der Gemeinde Schlehdorf“ (ACCON 17.12.2024)

Technische Schwierigkeiten traten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da die Grundwasserstände nur anhand von Kenntnissen aus der Umgebung geschätzt wurden.

### 5.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da nur bei der vorgegebenen intensiven Bepflanzung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild eintreten, wird die Überwachung der Grünordnung in das Monitoring eingestellt. Dazu ist 4 und 10 Jahre nach Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen der Aufwuchs und die Wirkung der Bepflanzung zu prüfen und ggf. ist diese zu ergänzen. Prüfbericht und Fotodokumentation sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu übermitteln.

### 5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Schlehdorf plant die Verlegung ihres Bauhofs an die Unterauer Straße, wo bereits eine Wertstoffsammelstelle besteht. Zudem soll hier eine Lagerhalle für die örtlichen Vereine entstehen. Betroffen ist artenarmes Wirtschaftsgrünland. Die vorhandenen Gehölzflächen an der Sammelstelle bleiben bestehen und werden ergänzt.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Baudenkmäler, Landschaftsbild)
					Tiere	Pflanzen			
Wirkungen									
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme								
	Nachhaltige Verfügbarkeit								
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Schadstoffe	bau.							
		betr.							
	Lärm	bau.				K		K	
		betr.							
	bau.				K		K		

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Was-ser	Biolog.	Vielfalt	Klima-wandel	Menschl.	Kulturelles Erbe (Bau-, Boden-denkmaler, Landschaftsbild)	
						Tiere	Pflanzen		Gesund-heit		
Erschütte-rung	Licht	betr.									
		bau.									
	Wärme	betr.									
		bau.									
	Strahlung	betr.									
		bau.									
	Belästigung, Störung	betr.									
		bau.					K			K	
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	betr.								
		bau.									
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	betr.								
		bau.									
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	betr.									
	bau.										
<b>Zusammenfassung</b>										K	

Abb. 14 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen

Das **Schutzgut Fläche** ist in Folge der nur sehr geringen Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich befindlichen Flächen nicht betroffen.

Für das **Schutzgut Boden** werden hoch erhebliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen erwartet, da in Folge der erforderlichen Bewegungsflächen vor den Gebäuden großflächige Versiegelungsmaßnahmen im Planungsgebiet erforderlich werden. Eingriffsmindernd wirkt die teils wasserdurchlässige Ausbildung der Oberflächenbeläge.

Das **Schutzgut Wasser** ist mittel erheblich betroffen, was aufgrund der hohen Empfindlichkeit des oberflächennah anstehenden Grundwassers bedingt wird. Die Versickerung soll auf dem Grundstück erfolgen, wodurch eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate vermieden wird.

Geringe Auswirkungen ergeben sich für das **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt** ergeben sich unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nur geringe Auswirkungen. Wesentlich ist bei dieser Einschätzung, dass die vorhandenen Gehölze erhalten werden können und dass durch die geplanten Pflanzmaßnahmen eine Erhöhung der Strukturvielfalt und des Habitatpotentials für heimische Tierarten bedingt werden.

Für das **Klima** hat das Vorhaben keine Bedeutung, da nur kleinflächig klimawirksamen Flächen verloren gehen, deren Verluste durch Ergänzungspflanzungen und Erhaltung großflächiger Grünlandflächen im Umland ausgeglichen werden können. Belastungen der Lufthygiene sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Für das **Schutzgut Mensch** ergeben sich keine Betroffenheiten. Die vom Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen unterschreiten an den maßgeblichen Immissionsorten die gesetzlichen



Richtwerte deutlich. Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten. Da keine Wohnnutzungen im Planungsgebiet zugelassen werden, ergeben sich durch die Emissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung in das Planungsgebiet hinein keine Konfliktpotentiale.

Beeinträchtigungen des **Landschaftsbilds** werden durch die festgesetzte ortstypische Bauweise sowie die geplante Ortsrandeingrünung sowie die Pflanzmaßnahmen im Gebiet vermieden.

**Bodendenkmäler** sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das nahe **Baudenkmal** südlich des Untersuchungsgebiets ist nicht betroffen, da das Vorhaben vorhandene Blickbeziehungen nicht beeinträchtigt.

Die **Ausgleichsflächen** für den erforderlichen Ausgleichsbedarf werden im weiteren Verfahren bestimmt.

Ein **Monitoring** bezieht sich auf das Landschaftsbild und die Eingrünung.

Bad Kohlgrub, den 07.11.2024 (ergänzt um die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens im Dezember 2024)



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## 6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), BayernAtlas, Thema Umwelt, URL: <https://atlas.bayern.de> [11.2024]

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE, (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023. URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 11.2024]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 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 REGION 17 OBERLAND, URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/> [Stand: 11.2024]