

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

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

gemäß § 13b BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Ergänzungen im Vergleich zur vorherigen Fassung in rot hervorgehoben.

erstellt: 06.08.2020

geändert: 06.10.2022

**Gemeinde Schlehdorf**

Kocheler Straße 22

82444 Schlehdorf

in Zusammenarbeit mit

**AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

Gehweg 1

D-82433 Bad Kohlgrub

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>2.1</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Anwendung des § 13b BauGB .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Bedarfsnachweis im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>5</b>
<b>4.4</b>	<b>Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen.....</b>	<b>6</b>
<b>4.5</b>	<b>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....</b>	<b>7</b>
<b>4.6</b>	<b>Erschließung (Verkehr, Parkierung).....</b>	<b>7</b>
<b>4.7</b>	<b>Rettungswege .....</b>	<b>7</b>
<b>4.8</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>4.9</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>4.9.1</b>	<b>Geruchsimmissionen .....</b>	<b>8</b>
<b>4.9.2</b>	<b>Lärmimmissionen.....</b>	<b>9</b>
<b>4.10</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>13</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

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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>.

### 2.2 Anwendung des § 13b BauGB

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 für Wohnnutzungen 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.

### 2.3 Bedarfsnachweis im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

Im Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie im Bayerischen Landesplanungsgesetzes formuliert werden u.a. umfassende Ziele zur nachhaltigen Raumentwicklung mit einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme formuliert. Aufgrund dessen, ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen zu prüfen, ob für diese Ausweisung hinreichender Bedarf besteht, der in der Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Für diesen Bedarfsnachweis ist die Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesplanung und Energie (Stand 15. September 2021) heranzuziehen.

Die Bedarfsanalyse (AGL 29.09.2022) ist der Begründung im Anhang beigelegt. Sie hat ergeben, dass in den nächsten 14 Jahren ein Wohnflächenbedarf von ca. 2,4ha besteht, der nur zum Teil über die derzeit zur Verfügung stehenden Baulandreserven gedeckt werden kann. Bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs wurde in Bezug auf das voraussichtliche Bevölkerungswachstum ein im Vergleich zu den Prognosen des Landesamts für Statistik leicht reduzierte, jährlicher Wachstumsfaktor angesetzt. Dies begründet sich durch die im Ort nur eingeschränkten Möglichkeiten, kurz- bis mittelfristig auch die mit einem erhöhten Wachstum einhergehenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen zu schaffen (Kinderbetreuung, Verkehrerschließung, Versorgung etc.). Sollten sich diesbezüglich ggf. Änderungen z.B. durch Verfüg-

barwerden ortsnahe Flächen für entsprechende Infrastrukturanlagen ergeben, wäre auch ein leicht erhöhtes Wachstum und damit einhergehender Wohnflächenbedarf entsprechend der statistischen Prognose denkbar.

Die Bedarfsermittlung enthält auch eine Alternativenprüfung, in der mögliche andere Standorte im Gemeindegebiet auf mögliche Siedlungsentwicklungen hin überprüft wurden. Aufgrund der Topographie, der Schutzgebiete sowie den Vorgaben zum Anbindegebot ergeben sich Entwicklungspotentiale allerdings nur im Bereich östlich und westlich von Unterau. Das Planungsgebiet in Unterau-Ost unmittelbar verfügbar, so dass kurzfristig dringender Wohnflächenbedarf gedeckt werden kann.

### 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 Loisachmoos trennt. Westlich wird das Gebiet von der Unterauer Straße begrenzt.

## 4 PLANUNGSKONZEPTION

### 4.1 Allgemeines

Das Baugebiet wird durch eine Verlängerung der Fürsaumstraße nach Norden erschlossen, die dann nach Westen abschwengt und auf die Unterauer Straße mündet. Dadurch können 6 Bau-parzellen 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 0,25 festgesetzt. Dies entspricht ungefähr 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 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 „Fürsaum“ 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 Widerkehr 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

### 4.9.1 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.

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 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.

Inzwischen wurde durch seitens des Milchviehbetriebs im Kapellenweg Nr. 6 ein neues immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung in Auftrag gegeben (Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, 20.04.2022). Dies kommt unter Berücksichtigung der aktualisierten Zahlen zum bestehenden bzw. geplanten Tierbestand sowie der bestehenden Vorbelastungen zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Milchviehbetriebs immissionsschutzrechtlich möglich ist. Für das Planungsgebiet Unterau-Ost kommt das Gutachten zu einer Geruchsstundenhäufigkeit von max. 13%.

Das neue Gutachten ging bereits dem Landratsamt Bad-Tölz Wolfratshausen, SG Immissionsschutz im Rahmen des Bauantrags zu. Dieses stellt im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 27.04.2022 eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens unter Auflagen in Aussicht. Maßgeblich sind dabei u.a. die vorliegende Betriebsbeschreibung sowie die Einhaltung des beantragten Viehbestands.

Zusammenfassend ist demnach festzustellen, dass beide Gutachten bestätigen, dass durch den bestehenden Betrieb keine unzumutbaren Immissionen auf das neue Wohngebiet einwirken. Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Kochelseemilchhofes im Kapellenweg Nr. 6 in Richtung Osten stellt sich die Situation nach ACCON so dar, dass die Erweiterung bereits jetzt (ohne Unterau Ost) im Hinblick auf die Bestandswohnbebauung nicht mehr zulässig wäre. Gemäß dem Gutachten von Hook & Partner ist die Erweiterung auch bei Aufstellung des Bebauungsplans Unterau Ost möglich. In beiden Fällen wird der Betrieb durch die Aufstellung des Bebauungsplans damit nicht (zusätzlich) beeinträchtigt.

#### 4.9.2 Lärmimmissionen

Auf das Planungsgebiet einwirkende Lärmimmissionen wurden im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unterau-Ost““ (ACCON Environmental Consultants, 22.03.2021) begutachtet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, „dass ausgehend von den umliegenden Betrieben die einschlägigen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die wertgleichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tagsüber unterschritten werden. Nachts kann es in einem kleinen Bereich des nordwestlichen Plangebietes zu geringfügigen Überschreitungen (< 2 dB) kommen. Das Spitzenpegelkriterium entsprechend der TA Lärm kann zur Tagzeit ebenfalls erfüllt werden. Lediglich zur Nachtzeit könnte durch Betrieb auf dem Bauhof das Spitzenpegelkriterium, abhängig von der Lage des Ereignisses, marginal überschritten werden.“

*Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind entsprechend der Normenreihe DIN 4109 die Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) so auszuführen, dass diese ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von mindestens 30 dB aufweisen. Diese Anforderungen sind mit üblichen modernen Standard-Bauteilen i.d.R. bereits erfüllt.“*

#### 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 artenarm 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.

Bezüglich der zu erwartenden Geruchs- und Lärmimmissionen im Planungsgebiet wurden entsprechende Gutachten erstellt, die zu dem Ergebnis kommen, dass die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich ist und auch zu keiner Verschlechterung für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe im Vergleich zum aktuellen Zustand führt (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 4.9).

### 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.

Bad Kohlgrub, den 06.10.2022

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## 6 ANHANG

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL)**, Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlehdorf, Wohnbauflächenbedarf und Standortanalyse, 29.09.2022

**ACCON Environmental Consultants**, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unterau-Ost“ der Gemeinde Schlehdorf, 18.05.2021

**ACCON Environmental Consultants**, Geruchsimmissionsgutachten. Auswirkungen der Betriebserweiterungen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben auf bestehende und geplante Wohngebiete in Schlehdorf, Ortsteil Unterau, 28.02.2020

**Landratsam Bad Tölz-Wolfratshausen, SG Umwelt-Immissionsschutz**, Ergebnis der Prüfung des Geruchsimmissionsgutachtens der Fa. Accon vom 28.02.2020 auf der Besprechung vom 24.06.2020

**Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB**, Immissionstechnisches Gutachten Luftreinhaltung. Neubau eines Milchvieh-Laufstalles mit einer geschlossenen Güllegrube sowie einer Fahrsiloanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1384 der Gemarkung Schlehdorf in 82444 Schlehdorf, 20.04.2022

**Landratsam Bad Tölz-Wolfratshausen, SG Umwelt-Immissionsschutz, Immissionsschutzrecht und Baurecht**; Immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum Erweiterungsvorhaben „Neubau eines Milchviehlaufstalls mit einer geschlossenen Güllegrube, Fl.-Nr. 1384, Gemarkung Schlehdorf“, 27.04.2022