

Gemeinde Schlehdorf
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan Nr. 13
mit integrierter Grünordnungsplanung
"Hochschlehdorf"
gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

erstellt: 20.04.2021

geändert: 06.10.2022

Gemeinde Schlehdorf

Kocheler Straße 22

82444 Schlehdorf

in Zusammenarbeit mit

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

Gehmweg 1

D-82433 Bad Kohlgrub

Bearbeiter: Dipl. Ing. Belinda Reiser, Ulrike Pröbstl-Haider

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	5
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.3	Erschließung (Verkehrsflächen, Rettungswege und Parkierung)	7
4.4	Gestaltungsvorschriften	8
4.5	Ver- und Entsorgung	8
4.6	Grünordnung/Artenschutzrechtliche Belange.....	8
5	UMWELTBELANGE.....	9
6	ANLAGE	12

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Für das Wohngebiet an der Bromberg- und Herrenbergstraße am nordwestlichen Ortsrand von Schlehdorf besteht seit 1998 eine Innenbereichssatzung, in der das Baurecht auf den noch unbebauten Grundstücken durch die Festsetzung von Baugrenzen, der zulässigen Wandhöhe sowie der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude bestimmt wurde.

Da das Satzungsgebiet damals nicht parzellenscharf abgegrenzt wurde und dadurch baurechtliche Unklarheiten verbunden sind, soll nun über den vorliegenden Bebauungsplan die baurechtliche Situation neu geregelt werden.

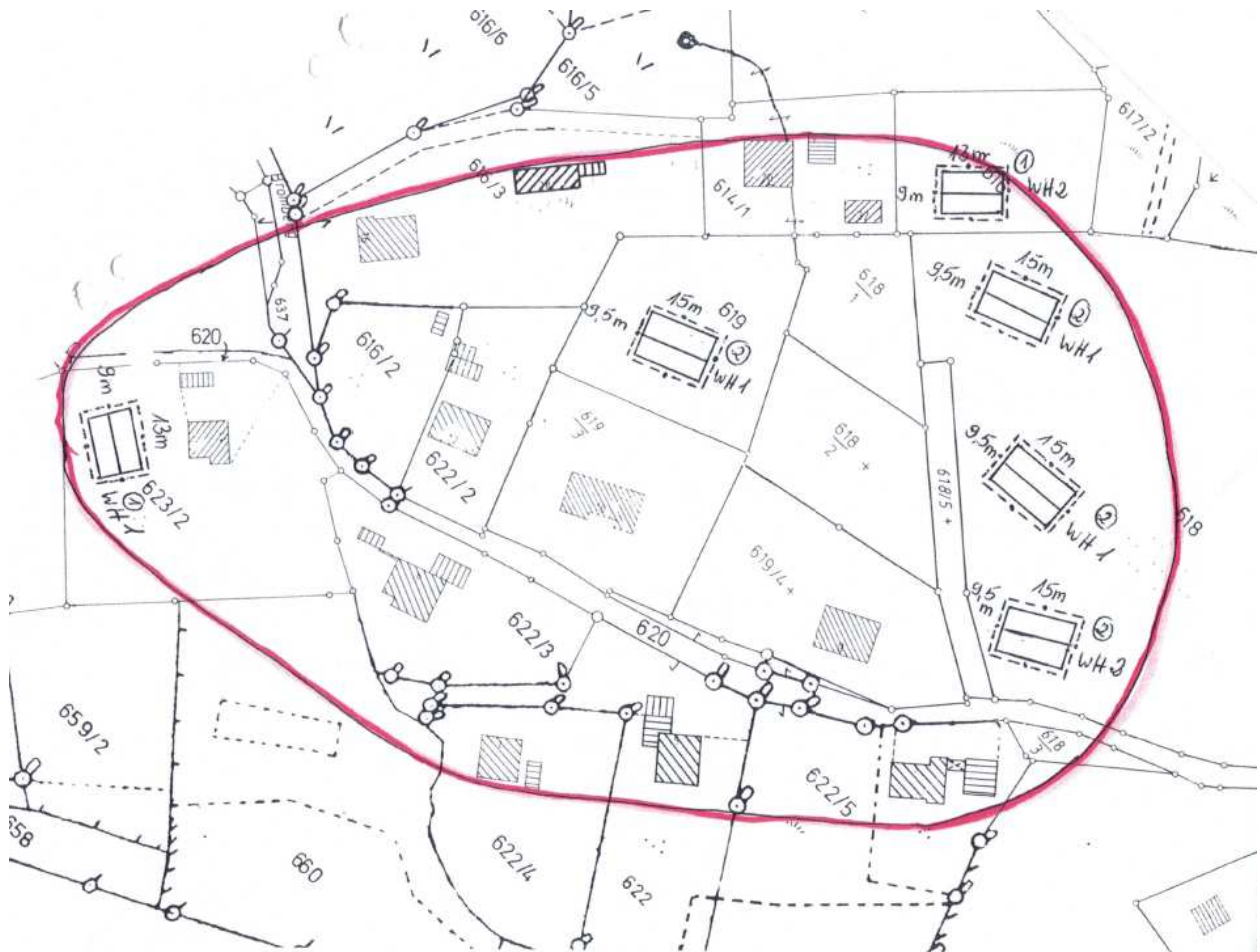


Abb. 1 Planzeichnung der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1998

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

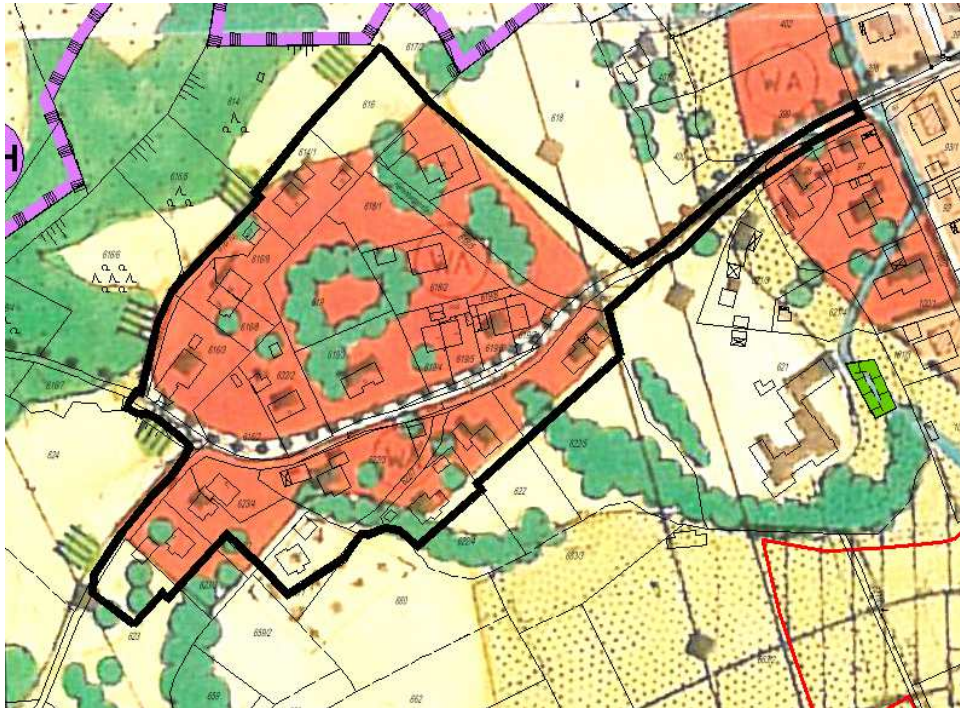


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlehdorf; schwarz umrandet: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs im kommunalen Flächennutzungsplan ist bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, nur an den Ortsrändern sind kleine Teilflächen noch als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Prägender Großbaumbestand wurde im Flächennutzungsplan hinweislich als zu erhalten aufgenommen. Die im FNP entlang des nördlichen Rands noch dargestellte Grenze eines geplanten Landschaftsschutzgebiets ist nicht mehr vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nur zum Teil aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, so dass eine Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erforderlich wird. Diese Anpassung soll nach Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

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

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS

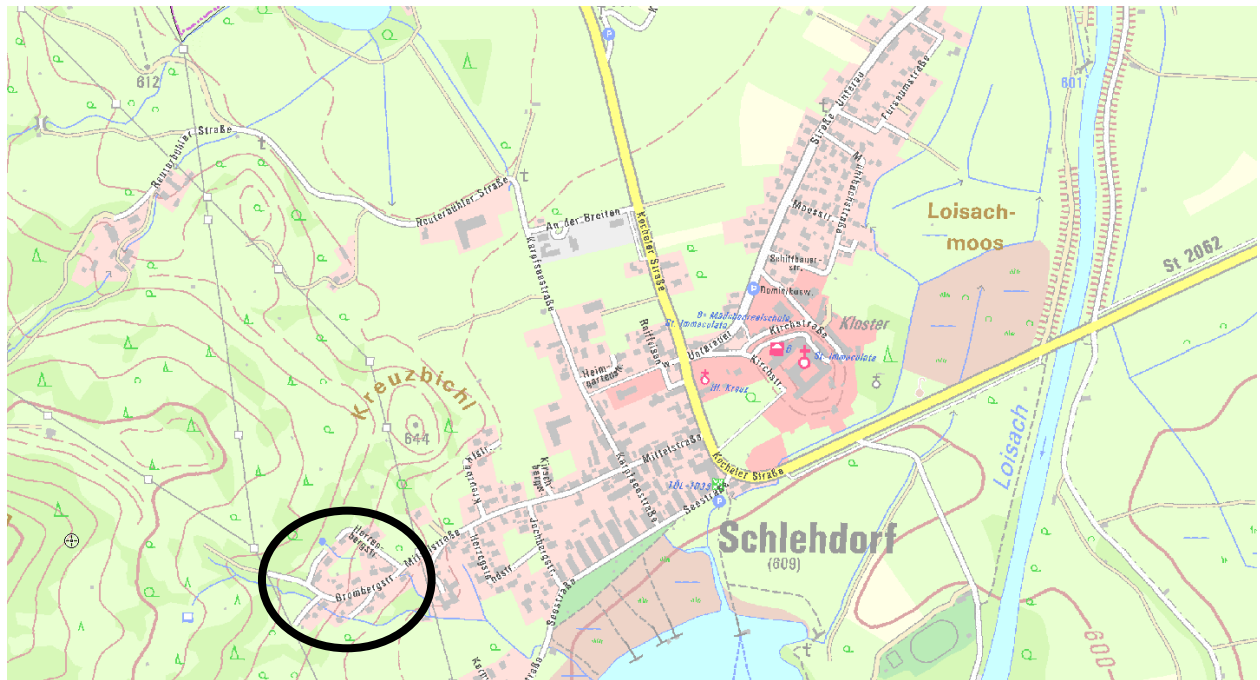


Abb. 3 Lage des Planungsgebiets (rot) in Schlehdorf, Datengrundlage: FINWEB, AGL 2018

Das Planungsgebiet liegt südostexponiert am westlichen Ortsrand von Schlehdorf am Hangfuß des Brombergs bzw. des Kreuzbichls. Durch die im Vergleich zum Hauptort erhöhte Lage hat der Ortsteil den Namen „Hochschlehdorf“. Der Ortsteil ist durch Einfamilienhäuser mit einem hohen Grünflächenanteil geprägt. Das Gelände steigt nach Nordwesten hin stetig an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von knapp 2,8 ha.

4 PLANUNGSKONZEPTION

Durch den Bebauungsplan soll der Bestand erhalten und die baurechtlichen Möglichkeiten einer maßvollen Abrundung und Nachverdichtung geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst deshalb die Grundstücke (oder Grundstücksteile) mit Gebäudebestand und die bisher bereits festgesetzten Baufenster am östlichen Ortsrand mit auf. Zudem wird im Südwesten ein bestehender Gewerbebetrieb (Friseur) mit seinen Haupt- und Nebengebäude in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der aktuellen Nutzung wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der vom Hauptort abgesetzten Lage sind Verwaltungen und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines

Die Nutzung der Grundstücke wird durch folgende Parameter bestimmt:

- die Baugrenzen
- die zulässigen Firstrichtungen
- die Grundflächenzahl (GRZ) für das jeweilige Baugrundstück
- die maximal zulässige seitliche Wandhöhe
- die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
- die Mindestgrundstücksgröße für neue Baugrundstücke
- die Festsetzung einer offenen Bauweise

Baugrenzen und Firstrichtungen

Die Baugrenzen auf den bebauten Grundstücken orientieren sich im Wesentlichen an den Bestandsgebäuden und lassen dort, wo es die Grundstückszuschnitte, die erforderlichen Abstandsflächen sowie der bereits vorhandene Versiegelungsgrad es erlauben, maßvolle Nachverdichtungen zu.

Auf den noch unbebauten Grundstücken wurden die Baufenster so situiert, dass im Bereich stärker geneigter Grundstücke eine hangparallele Bebauung möglich ist. Entsprechend wurden hier die Firstrichtungen hangparallel ausgerichtet. Die Gebäude können somit gut in das vorhandene Gelände eingebunden werden. Im südlichen Bereich, wo das Gelände deutlich schwächer geneigt ist, sind wie im Bestand auch bereits realisiert, variable Firstrichtungen zulässig.

Grundflächenzahl

Zur Festsetzung der Grundflächenzahl wurde die aktuelle Versiegelung durch Hauptanlagen pro Baugrundstück ermittelt. Aufgrund der teils sehr unterschiedlich großen Grundstücksflächen ergibt sich dabei im Bestand eine sehr indifferente GRZ zwischen 0,07 (zum Beispiel im Baufeld 12b) und 0,27 (Baufeld 18d). Um den hohen Durchgrünungsgrad zu erhalten und trotzdem eine Nachverdichtung zuzulassen, wurde in den überwiegenden Baufeldern eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Im Bereich der Doppelhäuser in den Baufenstern 18a-d sowie im Baufeld 12a liegt aufgrund der geringen Grundstücksgrößen der Versiegelungsgrad bereits über 0,2. Hier wurde die GRZ ent-

sprechend der bestehenden Versiegelung festgesetzt, um das bestehende Baurecht zu sichern.

Wandhöhe

Die festgesetzten Wandhöhen basieren auf den Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Innenbereichssatzung und den daraus resultierenden Bestandshöhen. Diese sah im westlichen Bereich sowie am nördlichen Waldrand Wandhöhen bis 6,30m und im übrigen Gebiet bis 5,10m vor. Die zulässige Wandhöhe von 6,30m wurden in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen. Nachdem inzwischen aufgrund verbesserter Dämmung der Dachaufbau mehr Platz erfordert als früher, wird für die übrigen Baufenster eine Wandhöhe von maximal 6,00m zugelassen.

Die Wandhöhe ist zwischen der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FF) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut zu bemessen. Die OK FF EG ist im Falle eines **Ersatzbaus für bereits bestehende Gebäude** auf das gleiche Geländeniveau zu situieren wie der Bestand. Zur Sicherung der Kenntnisse zur bestehenden Geländesituation wurden die derzeitigen Geländehöhen an den Haupteingängen der Gebäude vermessen und im Bebauungsplan als Bezugshöhen festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Abweichungen bis zu 0,20cm.

Für die noch **unbebauten Grundstücke** wurden auf der Grundlage der Geländevermessung Bezugshöhen für die OK FF EG festgesetzt, die eine gute Einbindung der neuen Gebäude auch in Hanglage gewährleisten. Die Bezugshöhen wurden im Sinne eines Höchstmaßes festgesetzt. Die Festsetzung dieser "Maximalhöhe" ermöglicht dem Baubewerber entweder das Erdgeschoss direkt auf diese Höhe zu setzen oder auch darunter zu bleiben.

Ein Lageplan mit der Vermessung sowie der Kennzeichnung der Bezugspunkte ist in der Anlage zur Begründung beigefügt.

4.3 Erschließung (Verkehrsflächen, Rettungswege und Parkierung)

Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Der Bau neuer Erschließungswege ist für die Nachverdichtung nur im zentralen Bereich des Baufelds 21 erforderlich, wo der Bau eines privaten Anliegerwegs über das südlich davon liegende Grundstück des Baufelds Nr. 17 möglich ist. Hier wird deshalb eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Weiterhin ist für die Errichtung von zwei Gebäuden in den Baufeldern 06 und 07 die Verlegung des hier bisher verlaufenden Feldwegs erforderlich. Da hier keine Versorgungsleitungen verlegt werden müssen, werden hier ausschließlich Geh- und Fahrrecht für die Anlieger der rückwertig liegenden Forst- und Wiesenflächen festgesetzt.

Rettungswege / Müllfahrzeuge

Alle Straßen weisen eine Breite von mindestens 3m auf. Die Straßen sind somit für die Befahrbarkeit mit Rettungs- und Müllfahrzeugen geeignet, auch wenn der Begegnungsverkehr dann eingeschränkt ist. Entlang der Hauptstraßen befinden sich deshalb regelmäßige Aufweitungen als Ausweichmöglichkeit. Im westlichen Bereich wird die Wendung der Müll- bzw. Rettungsfahr-

zeuge durch ein Zurücksetzen in Kreuzungsbereich des dortigen Anliegerwegs möglich. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ergeben sich mit dem fließenden Verkehr in der Regel keine Konflikte. Die dafür erforderlichen Flächen werden deshalb als Rettungsweg gesichert.

Im Bereich der Herrenbergstraße fährt die Müllabfuhr gemäß den Aussagen der Anwohner rückwärts hinein.

Stellplätze

Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen aber einen Stauraum von 5m zum Straßenrand aufweisen. Letzteres ist insbesondere aufgrund der engen Straßenverhältnisse wichtig. Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke lässt ausreichenden Raum zur Unterbringung der Stellplätze erwarten.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Die **Gestaltungsvorschriften** orientieren sich am bestehenden, ortstypischen Gebäudestil mit Satteldach mit geringer Dachneigung, Dachüberstand von mind. 1,00 m sowie Fassaden aus Holz oder Putz in hellen Farbtönen. Zulässig ist die Errichtung einer Wiederkehr sowie von Dachaufbauten soweit sie den Vorgaben zur Dachneigung und zulässigen Breite entsprechen. Balkone sind in Holz zu gestalten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung, Heizung, Frischwasser, Abwasser

Das Baugebiet ist an das kommunale Versorgungsnetz angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Derzeit werden die Grundstücke an der Herrenbergstraße über einen Regenwasserkanal entwässert. Die Grundstücke südlich der Brombergstraße entwässern zum Teil in den Brombergbach. Auf den restlichen Grundstücken wird auf dem Grundstück selbst versickert.

4.6 Grünordnung/Artenschutzrechtliche Belange

Grünordnung

Innerhalb des Planungsgebiets dominieren zwischen den Gebäuden Gärten und offene Wiesenflächen. Bei der Baumgruppe im zentralen Bereich des Baufelds Nr. 21 handelt es sich überwiegend um ältere Fichten und Eschen. Randlich ragen Gehölz- und Waldflächen in das Planungsgebiet hinein, die aus standortgerechten Gehölzen aufgebaut sind. Die sonstigen, bisher unbebauten Grundstücke werden als Rasen, als Weide oder grünlandwirtschaftlich genutzt.

Die Baumgruppe in Baufeld Nr. 21 wird im Rahmen der geplanten Nachverdichtung voraussichtlich zumindest in Teilen entfallen. Der randlich in das Planungsgebiet hineinragenden standortgerechten und artenreichen Gehölzbestand im Süden wird als zu erhalten festgesetzt.

Gleiches gilt für die Uferbereiche des Brombergbachs, auch wenn diese teilweise naturfern verbaut sind. Eine Überbauung wäre hier allerdings ohnehin nicht zulässig, zumal auch Abstände zur Bewirtschaftung des Gewässers eingehalten werden müssen.

Darüber hinaus werden auf den Grundstücken, auf denen Neubauten vorgesehen sind, Pflanzgebote festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Planungsgebiet befinden sich einige Gebäude mit den ortstypischen Holzverschalungen. Diese dienen häufig Fledermäusen als Sommerquartier. Auch können überhängende Dächer für Gebäudebrüter als Nistplatz dienen. Sollten Bestandsgebäude abgerissen werden, sind diese deshalb vorher auf Brutvogel- und Fledermausbesatz hin zu untersuchen und dann ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung zu bestimmen. Ein Abriss muss dann in der Regel in den Wintermonaten erfolgen und entsprechende Ersatzquartiere am Neubau bereitgestellt werden.

Weiterhin sind zum Schutz der Brutvögel Rodungen nur außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten zulässig.

5 UMWELTBELANGE

Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet beschränkt sich auf die Sicherung des Gebäudebestands sowie der bereits baurechtlich zulässigen Baufenster im Nordosten. Weiterhin ermöglichen die Baufenster eine geringfügige Nachverdichtung im Innenbereich.

Der Flächenverbrauch ist dadurch sehr gering, so dass das Schutzgut Fläche nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Boden

Gemäß der Geologischen Karte M1:25.000 liegt der überwiegende Teil des Geltungsbereichs auf einer würmzeitlichen Moräne, an die nach Norden und Osten hin wechselnde Kalkgraben-Formationen anschließen. Die anstehenden Böden weisen ein breites Spektrum auf. Je nach Grundwassereinfluss bilden sich in den niedrigeren Lagen Gleye, an die nach Norden fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm anschließen (vgl. Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000, Quelle: BayernAtlas, Stand 2022).

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist bereits bebaut und damit in seinen Bodenfunktionen teilbeeinträchtigt. Dort, wo die Böden vollständig versiegelt sind, sind weder Lebensraum-, noch Puffer- oder Filterfunktionen vorhanden. Aufgrund des hohen Durchgrünungsgrads sind aber immer noch zahlreiche Teilflächen vorhanden, die diesen Verlust abpuffern können.

Durch den Bebauungsplan wird vorrangig das bereits durch die Satzung zulässige Bebauung rechtlich gesichert und nur eine geringfügige Nachverdichtung zugelassen. Mit einer zulässigen GRZ von 0,2 verbleiben allerdings auch weiterhin ausreichende Freiflächen im Geltungsbereich erhalten. Die Erschließung kann zudem im Wesentlichen über die bestehenden Straßen erfolgen. Betroffen sind ausschließlich Böden, die im Gemeindegebiet weit verbreitet sind. Eine er-

hebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wird durch die Abrundung und Nachverdichtung deshalb nicht erwartet.

Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet wird im Südwesten vom Brombergbach begrenzt bzw. durchflossen, der westlich des Planungsgebiets an der Ostflanke des Brombergs entspringt und südöstlich in den Kochelsee mündet.

Wie es für Moränenböden typisch ist, wurde im Rahmen früherer Untersuchungen und Bauvorhaben kein Grundwasserkörper angetroffen. Allerdings wurde in einer Tiefe von ca. 2,60m Hangschichtwasser erfasst, welches vermutlich im Bereich besser durchlässigeren Kies an Hang nach unten läuft. Es ist deshalb davon auszugehen, dass im gesamten Gebiet mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist.

Die vorhandenen Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Es ist allerdings überall mit der Betroffenheit von Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Hier sind während der Bauzeit Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen vorzusehen (Bauwasserhaltung). Zudem sollten Kellergeschosse druckwasserdicht ausgebildet werden.

Aufgrund der Hanglage ist schnell abfließendes Oberflächenwasser zu erwarten, so dass eine Gefährdung insbesondere des Geltungsbereichs nicht auszuschließen ist.

In Folge der bindigen Böden ist in Teilbereichen des Geltungsbereichs eine Versickerung auf dem Grundstück nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Im Bereich neuer Baugrundstücke sind somit ausreichende Rückhaltemöglichkeiten erforderlich, die insbesondere eine Beeinträchtigung von Unterliegern durch veränderte Abflusswege vermeiden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Die bisher unbebauten Grundstücke am östlichen Ortsrand werden grünlandwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gebiet ist gut durchgrünt. Die Biologische Vielfalt ist als siedlungstypisch gut zu bewerten.

Im zentralen Bereich auf dem Baufeld WA 21 befinden sich alte Fichten und Eschen. Diese müssten bei Inanspruchnahme des Baurechts voraussichtlich gerodet werden. Amtlich erfasst Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Nördlich und westlich schließt das FFH-Gebiet „Extensivwiesen um Glentleiten bei Großweil“ an. Es ist zu vermuten, dass das Einzugsgebiets sowohl des Brombergbachs zumindest zum Teil im FFH-Gebiet liegt.

Die bisher unbebauten Flächen weisen aufgrund ihrer Nutzung als Garten-, Weiden- oder Wiesenflächen keine geschützten Pflanzenarten auf. Auch das Vorkommen von geschützten Tierarten ist nicht bekannt. Da eine umfassende Artenschutzrechtliche Untersuchung nur den aktuellen Stand darstellen würde, gleichzeitig aber keine zeitliche Planung für die Umsetzung des neuen Baurechts vorliegen, würden die Untersuchungen bei deutlich späterem Baubeginn (z.B. in 5 Jahren) keine Garantie für fehlende artenschutzrechtliche Betroffenheiten geben. Im Bebauungsplan wurden deshalb für den Abriss und Umbau von Gebäuden Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen.

Schutzgut Klima

Aufgrund des hohen Durchgrünungsgrads sowie der Wald- und Wiesenflächen in der Umgebung herrscht in Hochschlehdorf ein angenehmes Kleinklima. Die baulichen Maßnahmen betreffen zwar Garten- und Wiesenflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet zur positiven klimatischen Situation im Planungsgebiet beitragen. Da in der Umgebung jedoch ausreichende Freiflächen erhalten bleiben, ist für das Kleinklima von keiner wesentlichen Verschlechterung auszugehen.

Schutzgut Klimawandel

Nachdem keine großflächigen Waldgebiete oder Gehölzflächen betroffen und nur geringfügige bauliche Entwicklungen im Planungsgebiet zulässig sind, hat das Vorhaben für das globale Klima keine negative Bedeutung.

Schutzgut Menschliche Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt abseits größerer Verkehrswege. Auch Gewerbeflächen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte oder Beeinträchtigungen bestehenden in diesem Siedlungsteil demnach nicht.

Westlich führt eine Hochspannungsleitung (110/220 kV-Freileitung) am Planungsgebiet vorbei. Die südwestlichen Baufenster wurden deshalb so situiert, dass die erforderlichen Schutzzonen zur Freileitung eingehalten werden. Gleiches gilt für die östlich vorbeiführende 20kV-Freileitung. Gesundheitsschädliche Auswirkungen sollen so vermieden werden.

Schutzgüter Kulturelles Erbe

Im Planungsgebiet sind gemäß den aktuellen Angaben des BayernAtlas (Stand 10.2022) keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden. Auch in der Umgebung gibt es keine Hinweise darauf.

Das Landschaftsbild wird durch die Hanglage, den hohen Durchgrünungsgrad, die offenen Wiesen und Weiden sowie den nahen Waldrand im Norden bestimmt. Die vorhandene Bausubstanz ist gut in das Gelände eingebunden.

Die Planung sieht neben der Nachverdichtung im Innenbereich eine Ergänzung der bestehenden Gebäude nach Nordosten vor. Die nordöstlichen Grundstücke waren allerdings bereits im Rahmen der bisher hier rechtswirksamen Satzung baurechtlich zulässig. Die maßvolle Erhöhung der zulässigen Wandhöhe entspricht auch den zulässigen Gebäudedimensionen im übrigen Gemeindegebiet und bleibt teilweise noch darunter. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist bei angepasster, typischer Gestaltung der Gebäude nicht zu erwarten.

Fazit

Die Ausführungen zeigen, dass unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts und der nun geplanten nur maßvollen Nachverdichtungen für die Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bad Kohlgrub, den 06.10.2022

R. U. Pröbstl-Haider

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 ANLAGE

Vermessung des Geländes als Grundlage zur Festsetzung von Baufenster und Bezugshöhen