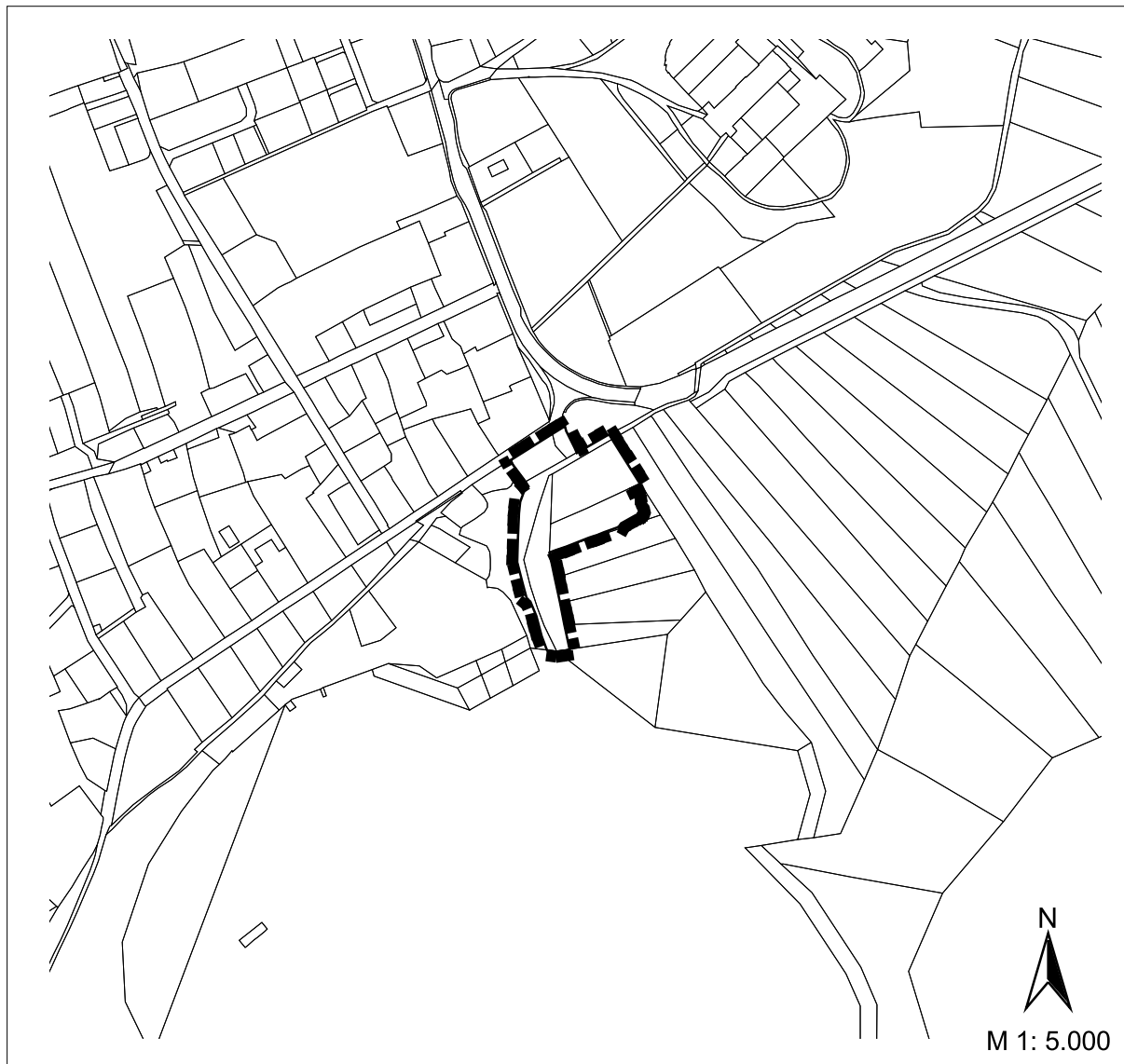


1. Änderung der Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nr. 62/2, 119, 169 (TF), 191, 191/2 (TF) und 192 (TF), Gemarkung Schlehdorf, Gemeinde Schlehdorf, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Übersichtslageplan



Datum: 03.12.2021

Gemeinde Schlehdorf
Kocheler Straße 22
82444 Schlehdorf



Tel.: 0 88 51/72 33
Fax: 0 88 51/55 88
E-Mail: gemeinde@schlehdorf.de
Internet: www.schlehdorf.de

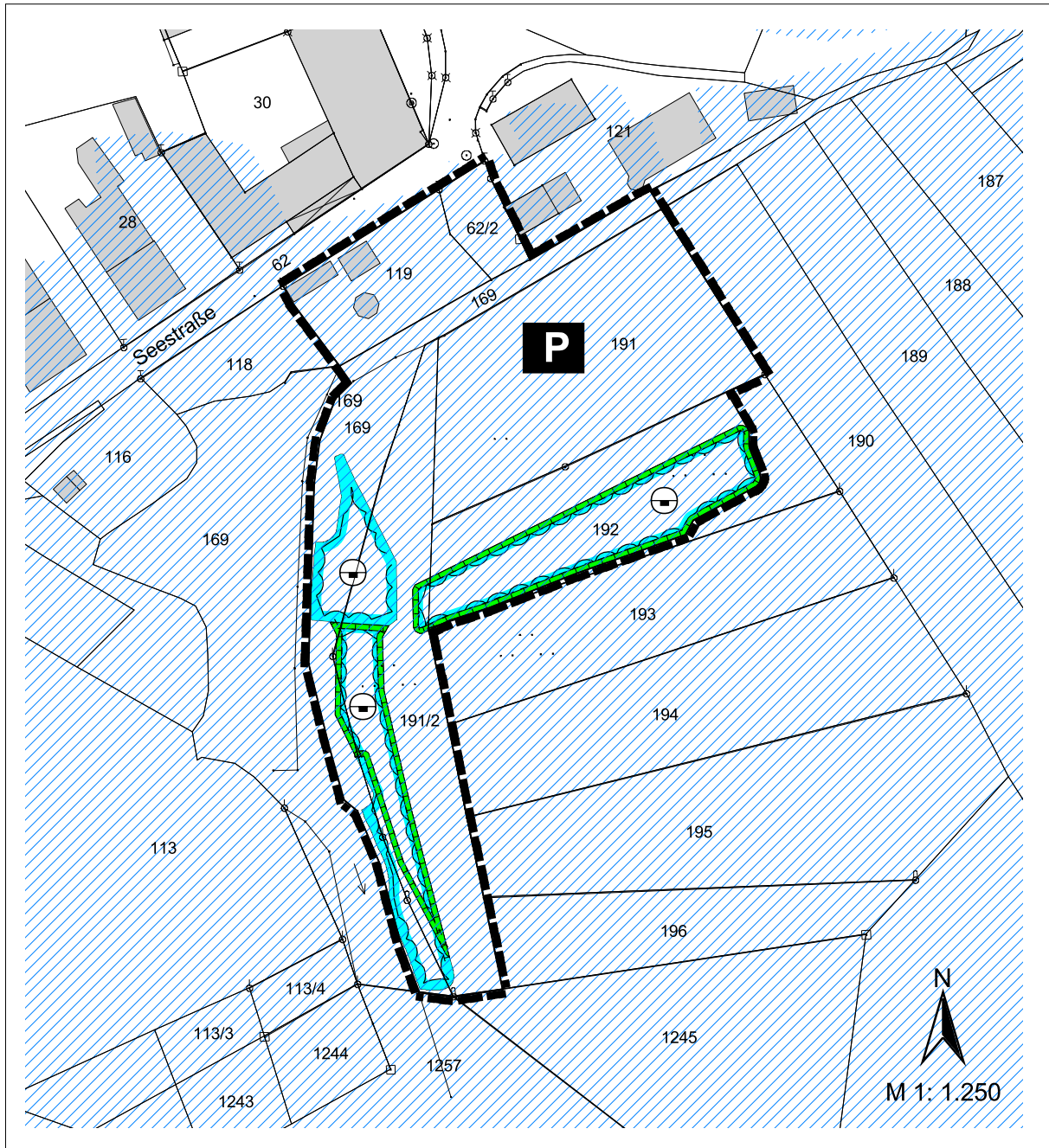
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08179/925541
Fax: 08179/825545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Gemeinde Schlehdorf

1. Änderung der Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nr. 62/2, 119, 169 (TF), 191, 191/2 (TF) und 192 (TF), Gemarkung Schlehdorf, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Datum: 03.12.2021

Gemeinde Schlehdorf
Kocheler Straße 22
82444 Schlehdorf



Tel.: 0 88 51/72 33
Fax: 0 88 51/55 88
E-Mail: gemeinde@schlehdorf.de
Internet: www.schlehdorf.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08179/925541
Fax: 08179/825545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



1. Änderung der Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nrn. 62/2, 119, 169 (TF), 191, 191/2 (TF) und 192 (TF), Gemeinde Schlehdorf, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die Gemeinde Schlehdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 GO folgende

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Plandarstellung M 1 : 1.000 ersichtliche Plangebiet. Die Plandarstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

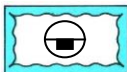
2. Parkplatz



Privater Parkplatz

Die privaten Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zur Eingrünung des Parkplatzes ist je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

3. Hochwasserschutz



Fläche für den Hochwasserschutz (Abgrabung)

4. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen



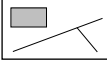

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

Flächengröße: 1.233 m²

Ziel: Entwicklung einer seggen- und binsenreichen Nasswiese

§ 4 Hinweise

A. Hinweise durch Planzeichen

1.  Flur- und Nutzungsgrenzen, bestehende Baukörper
2. *191* Flurstücksnummer, z. B. 191
3.  Überschwemmungsgebiet Loisach

B. Hinweise durch Text

1. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie der Stellplätze und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

1. Änderung der Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nrn. 62/2, 119, 169 (TF), 191, 191/2 und 192 (TF), Gemarkung Schlehdorf, Gemeinde Schlehdorf, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Fassung vom: 03.12.2021

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke Fl.Nrn. 62/2, 119, 169 (TF), 191, 191/2 und 192 (TF), Gemarkung Schlehdorf, Gemeinde Schlehdorf (Fläche ca. 0,7 ha). Im Vergleich zu der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2017 ist der Geltungsbereich der 1. Änderung westlich des Mühlbaches (TF der Flurstücke 169 und 191/2, Gemarkung Schlehdorf) nach Süden erweitert.

2. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

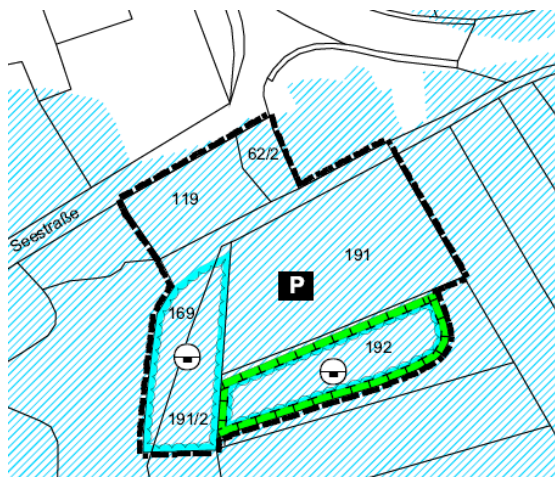
Das Plangebiet liegt in der Nähe der Kreuzung „Kocheler Straße – Seestraße“, in deren Umfeld der historische Ortskern der Gemeinde mit der Gaststätte Klosterbräu liegt. Der zur Gaststätte gehörige Biergarten grenzt südlich an die Seestraße an. Räumlich durch den Mühlbach getrennt, liegt der Parkplatz der Gaststätte südlich des Bachlaufes. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über das Flurstück 62/2, Gemarkung Schlehdorf, welches zwischen Biergarten und der östlich anschließenden Wohnbebauung liegt.

Der Mühlbach (Fl.Nr. 169 TF, Gemarkung Schlehdorf) bildet im Planbereich eine natürliche Grenze zwischen den überbauten und höhergelegenen Flächen im Norden (Biergarten mit Zufahrt) und den niedriger gelegenen, unversiegelten Flächen südlich des Bachlaufes. Letztere wurden seit längerem als Parkplatz für die Gäste des Klosterbräu und für Touristen der Gemeinde genutzt. Von dem Parkplatz führt ein Fuß- und Wanderweg nach Süden zum Kochelsee.

Der Planbereich liegt innerhalb des Überschwemmungsbereiches der Loisach / des Kochelsees und ist im weiteren Umfeld des Parkplatzes durch naturschutzfachlich hochwertige Streu- und Nasswiesen charakterisiert.

3. Planungshistorie und planungsrechtliche Voraussetzungen

Rechtskräftige Einbeziehungssatzung: Im Jahr 2017 wurde von der Gemeinde eine **Einbeziehungssatzung**¹ mit einem Flächenumfang von



0,52 ha erlassen (vgl. Abbildung linke Seite), die die planerische Grundlage für die Sicherung des zur Gaststätte Klosterbräu gehörenden Biergartens und für die Errichtung eines Parkplatzes (südlich des Mühlbaches) darstellte. Im Weiteren wurden Flächen in die Einbeziehungssatzung aufgenommen, die aufgrund der Lage des Planbereiches im Überschwemmungsgebiet nachzuweisen waren: Dabei handelte es sich um eine gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz neu anzulegende Retentionsfläche, die im Nahbereich zum Mühlbach zu entwickeln war und mit welcher die Verluste an Retentionsfläche, die durch die An-

¹ Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nrn. 62/2, 119, 169 (TF), 191, 191/2 (TF) und 192 (TF), Gemarkung Schlehdorf, Gemeinde Schlehdorf, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Der Satzungsbeschluss wurde am 06.04.2017 gefasst.

lage des Biergartens entstanden sind, kompensiert werden können (vgl. Fachgutachten von Blasy & Overland, Bauvorhaben „Wirtsgarten Klosterbräu“, Unterlagen zum Antrag auf Plan-genehmigung nach § 68 WHG vom März 2016). Gleichfalls wurden in der Einbeziehungssat-zung aus dem Jahr 2017 1033 m² naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Flurnummer 192, Gemarkung Schlehdorf festgesetzt.

Mit dem **Bescheid** vom 21.12.2020 (Az: BA-Nr. 2015/0831T1) wurde der Tekturantrag zum



Bauantrag durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen genehmigt. Die Pläne (vgl. Abbildung linke Seite) stellen den genehmigten Parkplatz mit Höhenangaben sowie 3 Abgrabungsflächen dar. Von den 3 Abgrabungsflächen zur Schaffung des erforderlichen Retentionsvolumens sind 2 Flächen², zugleich als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (vernässte Mulde durch Bodenabtrag mit Entwicklung von Streuwiesen) vorgesehen.

Innerhalb der nordwestlich gelegenen Retentionsfläche, die keine Ausgleichsfläche darstellt, ist die Gestaltung einer Spielfläche sowie ein Platz für die Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorgesehen. In den genehmigten Unterlagen zum vorliegenden Bescheid wurde durch entsprechende Höhenangaben der Nachweis erbracht, dass das durch den Parkplatzbau verloren gegangene Retentionsvolumen durch die Abgrabungen in gleichem Umfang wiederhergestellt werden kann.

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlehdorf aus dem Jahr 1998 weist die Flurnummern 62/2 und 119 als Parkplatz aus. Die Flächen südlich des Mühlbaches sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlehdorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang des Mühlbaches, der im Flächennutzungsplan als Gewässer ausgewiesen ist, ist ein bedeutsamer Fuß- und Wanderweg zum Kochelsee dargestellt.

4. Planungsziel sowie Änderungen an der Einbeziehungssatzung

Der im genehmigten Bauantrag (Az: BA-Nr. 2015/0831T1, vgl. Abbildung oben unter Position 3) konzipierte Parkplatz sieht zwischen den Stellplätzen im Süden endende Fahrgassen vor.



Zu stärker frequentierten Besucherzeiten ist damit zu rechnen, dass sich durch die gleichzeitig ein- und ausfahrenden Kraftfahrzeuge Behinderungen im Verkehrsfluss ergeben. Ein besserer Verkehrsfluss soll nun dadurch erreicht werden, dass der Parkplatz nach Süden erweitert und dort eine 3 m breite Fahrspur eingerichtet wird (vgl. Abbildung linke Seite, rote Markierung). Auf diese Weise entsteht eine als Einbahnstraße nutzbare Umfahrt um die Stellplätze, in der der Verkehr leichter abfließen kann. Zudem können in diesem Bereich 8 zusätzliche Besucherstellplätze

² Die Ausgleichsflächen sind in den genehmigten Plänen dunkelgrün dargestellt.

gewonnen werden. Insgesamt wird der Parkplatz auf diese Weise in seiner gesamten Breite von 66,74 m um 4,37 m nach Süden erweitert (vgl. rote Markierung in der Abbildung).

Die nun verfolgte und oben beschriebene Planung widerspricht teilweise den Festsetzungen der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2017, indem Teilbereiche des als Abgrabungs- und Ausgleichsfläche festgesetzten Flurstückes 192, Gemarkung Schlehdorf nun dem Parkplatz zugeschlagen werden sollen. Zugleich werden aufgrund der geplanten Parkplatzerweiterung weitere Retentions- und Ausgleichsflächen erforderlich. Um die Planung, wie beschrieben, realisieren zu können, ändert die Gemeinde Schlehdorf die rechtskräftige Einbeziehungssatzung (= 1. Änderung). Insgesamt verfolgt die Gemeinde Schlehdorf damit das Ziel, den Tourismus in der Gemeinde zu stützen und zu fördern, indem der zum Hotel- und Gastronomiebetrieb Klosterbräu gehörende Biergarten mit einem ausreichend großen Parkplatz planerisch gesichert wird. Neben dem Erhalt der Gaststätte im Ortszentrum verfolgt die Gemeinde darüber hinaus das Ziel, den Parkplatz in seiner Funktion als Ausgangspunkt für kürzere Spaziergänge und Wanderungen zum nahegelegenen Kochelsee zu sichern. Insofern entspricht die Satzung der im Regionalplan der Region 17 verankerten Zielsetzung (VII Erholung Z 1.1), die Region Oberland als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung zu erhalten und zu sichern.

Im Weiteren werden die Flächen in den Plan aufgenommen, die aufgrund der Lage des Planbereiches im Überschwemmungsgebiet nachzuweisen sind: Dabei handelt es sich um gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz anzulegende Retentionsflächen. Die gegenüber dem bisherigen Genehmigungsstand durch die Erweiterung des Parkplatzes wegfallenden Retentionsflächen werden durch Schaffung eines entsprechenden Retentionsvolumens in den 3 Abgrabungsflächen wie folgt kompensiert:

Fläche Nr. ³	Retentionsflächen genehmigt gemäß BA-Nr. 2015/0831T1	Retentionsfläche Planung in der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung	Veränderung Fläche und Ø Abgrabungstiefe
1	Fläche 336 m ² , Tiefe: 0,53 m	Fläche 336 m ² , Tiefe: 0,53 m	Fläche: 0 m ² , Tiefe: 0 m
2	Fläche 1.126 m ² , Tiefe: 0,42 m	Fläche 827 m ² , Tiefe: 0,50 m	Fläche: -299 m ² , Tiefe: +0,08 m
3	Fläche 593 m ² , Tiefe: 0,70 m	Fläche 593 m ² , Tiefe: 0,85 m	Fläche: 0 m ² , Tiefe: +0,15 m

Entsprechend geht mit der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung keine Minderung des Retentionsvolumens einher.

6. Grünordnung

Um der ökologisch sensiblen Situation im Umfeld des Kochelsees Rechnung zu tragen, sind die Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Zudem gewährleisten Pflanzgebote eine Einbindung des Parkplatzes in die Landschaft.

Der im Planbereich vorhandene Baumbestand, der sich im Südwesten von Flurnummer 192, Gemarkung Schlehdorf sowie zwischen dem Wanderweg zum Kochelsee und dem Mühlbach (Flurnr. 169, 191/2, Gemarkung Schlehdorf) befindet, wurde vermessungstechnisch erfasst und bei der Planung der Abgrabungs- und Ausgleichsflächen berücksichtigt. Auf diese Weise können alle vorhandenen Bäume erhalten werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bislang über die Seestraße. Der Fuß- und Wanderweg zum Kochelsee bleibt erhalten.

³ Fläche Nr. 1 = Fläche im Norden am Mühlbach gelegen; Fläche Nr. 2 = Fläche südlich des Parkplatzes; Fläche Nr. 3 = Fläche im Süden am Mühlbach gelegen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Wenngleich die Satzung als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Insofern werden naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen in die Satzung aufgenommen, die gemäß § 14 ff. BNatSchG zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich werden.

Der für die rechtskräftige Satzung aus dem Jahr 2017 ermittelte Ausgleichumfang im Umfang von 1.033 m² war bislang südlich des geplanten Parkplatzes auf Flurnummer 192, Gemarkung Schlehdorf festgesetzt. Die nun in diesem Bereich geplante Parkplatzerweiterung umfasst eine Fläche von 299 m². Bei den durch den Eingriff betroffenen Flächen⁴ handelt es sich in Natura um vegetationsfreie Schotterflächen mit geringer Wertigkeit (Einheit V 431 mit 1 WP gemäß BayKompV). Um den mit der hier zusätzlich geplanten Erweiterung verbundenen Eingriff zu kompensieren, setzt die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung zwischen Mühlbach und dem nach Süden führenden Wanderweg eine weitere Ausgleichsfläche⁵ im Umfang von 406 m² Fläche fest. Insgesamt erhöht sich somit der zugeordnete Ausgleich um eine Fläche 200 m² gegenüber der Satzung aus dem Jahr 2017.

Das bisherige Ziel für die Ausgleichsfläche im Planbereich, welches in der „Entwicklung einer mäßig artenreichen, seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (Einheit G 221 mit 9 Wertpunkten) besteht, wird auch für alle Ausgleichsflächen⁶ in der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung festgesetzt. Entsprechend ergibt sich folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz:

Eingriffsermittlung für die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung		
Betroffene Einheit	Wertigkeit	Zusätzlich betroffene Fläche
V 431 vegetationsfreie Schotterfläche	1	299 m ²

Der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung zugeordneter Ausgleich			
Lage der Ausgleichsfläche	Ausgleichsflächen in der der Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2017	Ausgleichsflächen in der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung	Zusätzlich zugeordnete Ausgleichfläche mit dem Ziel: G 221 mit 9 Wertpunkten
Südlich Parkplatz	Fläche 1.033 m ²	Fläche 827 m ²	
Zwischen Mühlbach und Wanderweg	Fläche 0 m ²	Fläche 406 m ²	
Summe	1.033 m ²	1.233 m ²	+200 m ²

Die Entwicklung der genannten Vegetation auf den Ausgleichsflächen erfolgt, jeweils nach Abtrag des Bodens in einer mit einem Kleinmäherwerk / Handmäher mähbaren Mulde. Indem die dort vorhandene Kiesfläche abgegraben wird, werden einerseits die erforderlichen Standortbedingungen für die auf hohen Grundwasserstand angewiesenen Streuwiesen und andererseits zusätzlicher Retentionsraum geschaffen.

Wie unter Position 4 ausgeführt, erfordert die Realisierung der Planung eine Abgrabung der vermessenen Bodenoberfläche im Bereich der Ausgleichsflächen. Die Abgrabung misst bei Fläche Nr. 2 südlich des Parkplatzes eine Tiefe von 0,50 m und damit 8 cm mehr als der bislang genehmigte Stand aus BA-Nr. 2015/0831T1. Ca. 20 cm tiefer liegt der südlich an die

⁴ Die hier in der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für die Erweiterung des Parkplatzes vorgesehene Fläche ist im Bestandsplan des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vom März 2016 „Errichtung eines Wirtschaftsgartens zum Gasthof Klosterbräu (nachträgliche Legalisierung), Seestraße 2, 82444 Schlehdorf, Flurnummern 119, 191, 191/2, Gemarkung Schlehdorf“ als Einheit V 431 „Schotterfläche“ mit einer Wertigkeit von 1 Wertpunkt erfasst.

⁵ Die nun zusätzlich festgesetzte Ausgleichsfläche wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan aus dem Jahr 2016 als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Einheit G 211 mit 6 Wertpunkten) kartiert.

⁶ Ein vegetationskundliches Monitoring könnte das für die Ausgleichsflächen definierte Entwicklungsziel sowie die Unschädlichkeit der Abgrabungen für die in der Nachbarschaft liegenden Biotopflächen nachweisen.

Abgrabung südlich anschließende Graben. Aus diesem Grund ist sichergestellt, dass mit der Abgrabung südlich des Parkplatzes keine nachteilige Entwässerungswirkung für die südlich des Grabens gelegenen Biotopflächen verbunden ist.

Für die Abgrabungsfläche Nr. 3, die westlich anschließend am Mühlbach liegt, ist eine Abgrabung in einer Tiefe von 0,85 m und damit um 15 cm mehr vorgesehen und als der bislang genehmigte Stand aus BA-Nr. 2015/0831T1. Östlich an die geplante Abgrabung schließt eine Birkenreihe (Erhalt) sowie der zum Kochelsee führende Wanderweg an. Zwischen der östlichen Grenze der Abgrabungsfläche und den in der amtlichen Biotopkartierung ausgewiesenen Biotopen auf den Flurnummern 193, 194, 195 und 196, Gemarkung Schlehdorf besteht somit ein Mindestabstand von 10 Metern. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass die mit der hier vorliegenden 1. Änderung der Einbeziehungssatzung beantragte Abgrabung am Mühlbach nicht zu einer Beeinträchtigung der östlich des Wanderweges gelegenen Biotopflächen führt.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die Vorprüfung des speziellen Artenschutzes ergab, dass durch die Planung weder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch europäische Vogelarten oder nach BNatSchG streng geschützte Arten betroffen sind bzw. keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Die Begründung wurde mit der Satzung in der Fassung vom xx.yy.zzzz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.yy.zzzz bis xx.yy.zzzz öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Schlehdorf, den xx.yy.zzzz:

.....
1. Bürgermeister Stefan Jocher