

Gemeinde Schlehdorf

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

03. Flächennutzungsplanänderung „Gemeinbedarfsflächen Unterau“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt: 04.06.2019

geändert:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

St. Andrästr. 8a

82398 Etting-Polling

Tel.: 08802 / 910 –91 Fax: –92

e-mail: office@agl-proebstl.de, www.agl-proebstl.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.2	Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets	3
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
3	UMWELTBERICHT	5
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	5
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	5
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	7
3.3.1	Schutzgut Fläche	7
3.3.2	Schutzgut Boden	8
3.3.3	Schutzgut Wasser	8
3.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	10
3.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	11
3.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	12
3.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	13
3.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	14
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
3.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	15
3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
3.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	15
3.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
3.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
4	LITERATUR	18

1 EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Schlehdorf beabsichtigt im Ortsteil Unterau eine Gemeinbedarfsfläche auszuweisen, auf der ein Bauhof mit Lagerräumen für die Vereine und eventuell auch ein Wertstoffhof entstehen soll. Derzeit ist der Bauhof in der Rauter Straße am südlichen Ortsausgang von Schlehdorf untergebracht und verfügt dort über unzureichend Platz.

Mit der nun vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, an die nach Süden und Norden ein Wohn- bzw. Dorfgebiet anschließt, welche sich ähnlich eines Straßendorfes entlang der Unterauer Straße entlang ziehen. Die derzeit noch bestehende Freifläche ist im Flächennutzungsplan als „Hauptgrünzug im bebauten Bereich“ gekennzeichnet.

Aufgrund der vorgesehenen gemeinnützigen Nutzung wird am geplanten Standort im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof, Wertstoffsammelstelle und Lagerfläche für die Vereine“ dargestellt.

2.2 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Schlehdorf im Ortsteil Unterau und befindet sich derzeit außerhalb geltender Bebauungspläne oder kommunaler Satzungen.

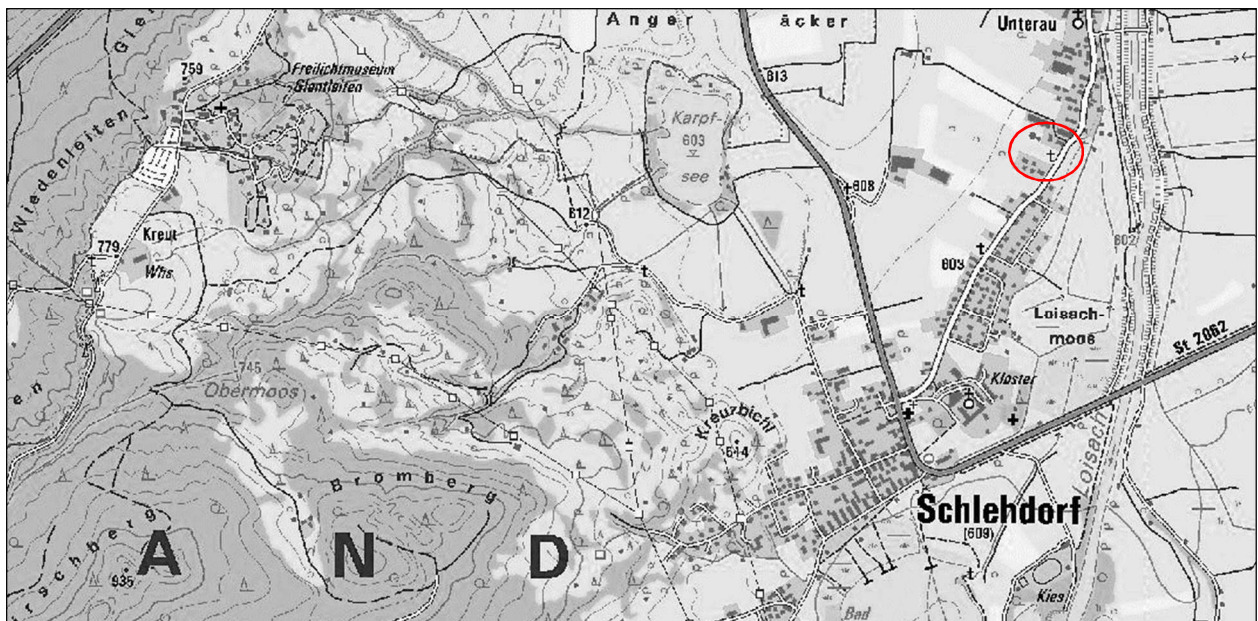


Abb. 1 Übersicht über den Änderungsbereich, Grundlage TK 25

Die Fläche für den zukünftigen Bauhof bzw. die Wertstoffsammelstelle liegt auf der nordwestlichen Seite der Unterauer Straße.

Das Gebiet wird derzeit überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzt. Direkt an der Unterauer Straße befindet sich eine kleine Wertstoffsammelstelle (Glas- und Papiercontainer), die mit heimischen 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 Gesamtgröße des Planungsgebiets umfasst 0,4 ha.

Die Erschließung ist über die Unterauer Straße gesichert.

2.3 Geplante Nutzung

Die Planung sieht für die Fläche eine gemeinnützige Nutzung vor. Neben dem Bauhof, soll auch wieder eine Wertstoffsammelstelle eingerichtet werden. Darüber besteht bei einigen örtlichen Vereinen der Bedarf nach Lagerräumen, die ebenfalls im Planungsgebiet untergebracht werden sollen.

Das Planungsgebiet wird deshalb als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Darüber hinaus wird entlang der Nordwestgrenze eine Ortsrandeingrünung dargestellt, um einen harmonischen Übergang und Einbindung in die freie Landschaft gewährleisten zu können.

Bezeichnung	Größe (m ²)
Geplante Gemeinbedarfsfläche	4300
Geplante Grünfläche	190
Gesamt	4.490

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP-Änderung

2.4 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Das Gebiet wird an das örtliche Stromnetz angeschlossen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Brunnen Br.1 und Br. 2 in Schlehdorf. Das WSG entspricht den heute zu stellenden Anforderungen.

In einigen Ortsteilen bestehen noch sehr alte Versorgungsleitungen (zum Teil aus dem Jahr 1905), die hier teilweise zu Wasserverlusten führen. Die Gemeinde Schlehdorf hat in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Versorgungssicherheit der Trinkwasserversorgung zu verbessern (Neubau zweiter Tiefbrunnen, Sanierung von schadhaften Versorgungsleitungen). Die erforderliche Erneuerung der weiteren Rohrleitungen wird nach und nach mit notwendigen Straßensanierungen erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Kanalisation wurde im Ortsbereich von Schlehdorf im Jahr 2015 generalsaniert. Fremdwassereinträge sind nicht mehr erkennbar. Die Jahresberichte zur Eigenüberwachung werden dem Wasserwirtschaftsamt regelmäßig vorgelegt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort versickert werden. Die anstehenden geologischen Verhältnisse lassen eine Versickerung unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. ausschließlich breitflächige Muldenversickerung in den Gebieten mit hoch anstehendem Grundwasser) zu (vgl. auch die Angaben im Umweltbericht, Kapitel Boden und Wasser). Eine detaillierte Planung erfolgt in der nachfolgenden Bebauungsplanung.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Ortsteil Unterau soll eine Fläche für den Gemeinbedarf anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft und einem freizuhaltenden Hauptgrünzug dargestellt werden. Betroffen ist landwirtschaftliches Grünland sowie eine Kiesfläche mit einer bestehenden Wertstoffsammelstelle, die von Laubgehölzen eingefasst wird.

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

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

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 23.05.2019) hat die Gemeinde Schlehdorf keine zentralörtliche Funktion und 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“*

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden“ (LEP, Kap. 2.2.5 (G)).

In Bezug auf die Siedlungsstruktur wird dem Flächensparen eine wichtige Bedeutung zugemessen.

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP Kap. 3.1 (G)).

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (LEP Kap. 3.1 (Z)).

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP Kap. 3.3 (G)).

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (LEP Kap. 3.3 (Z)). Ausnahmen von diesem Ziel sind unter anderem zulässig, wenn zum Beispiel in Folge der topographischen oder naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen keine Alternativstandorte vorhanden sind.

Gemäß Kapitel 5.4 des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten werden. *„Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzung in Anspruch genommen werden“ (LEP Kap. 5.4.1 (G)).*

„Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten“ LEP Kap. 8.1 (Z)).

Regionalplan 17 Oberland

In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) konkretisiert.

Gemäß der Karte 1 des Regionalplans liegt die Gemeinde Schlehdorf in einem „Ländlichen Teilraum im Umfeld großer Verdichtungsräume“.

„Die Region soll als selbstständiger Lebensraum gestärkt und die Funktionen der Teilräume sollen weiterentwickelt werden.

Insbesondere die Wirtschaftsstruktur der Region soll auch im Interesse einer eigenständigen Entwicklung gegenüber dem großen Verdichtungsraum München durch ein breiter aufgefächertes und qualitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot gestärkt werden.

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere der ÖPNV, sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Die regionstypische Land- und Forstwirtschaft soll leistungsfähig erhalten und gestärkt werden.“ (RP Teil A II Kap. 1 (G)).

Die Karte 3 *Landschaft und Erholung* gibt für das Planungsgebiet keine konkreten Zielvorstellungen vor:

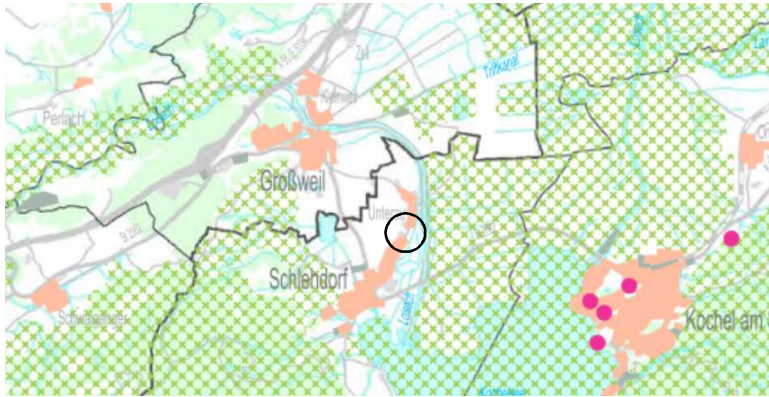


Abb. 2 Auszug aus der Karte 3 des Regionalplans Oberland (Stand 22.0.2019)

Es ist somit das allgemeine Leitbild zu berücksichtigen, wonach es anzustreben ist

- „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 und
- bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Reaktivierungsmaßnahmen auszugleichen (RP Teil B I Kap. 1 (G)).

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

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner Topographie sowie seiner zahlreichen naturschutzfachlich und wasserwirtschaftlich bedeutsamen Flächen (Moore, Überschwemmungsgebiete, Bergregionen) einen geringen Versiegelungsgrad auf. Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Gemeindegebiet demnach nur begrenzt verfügbar. Dies wird sich auch ohne die Planung in der Zukunft nicht ändern.

Auswirkungen

Die kleinflächige Ausweisung einer 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 keine 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.

3.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen wärmzeitlichen Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwärmzeitlich mit Seeablagerungen) mit Kies und Sand sowie Torfablagerungen des Quartär (vgl. Geologische Karte M 1:500.000, Quelle: LfU, Umweltatlas Bayern - Thema Geologie, Stand 22.05.2019).

Die Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000, Quelle: LfU, Umweltatlas Bayern - Thema Boden, Stand 22.05.2019) gibt für das Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an. Moorböden sind gemäß Moorbodenkarte (M 1:25.000, Quelle: LfU, Umweltatlas Bayern - Thema Boden, Stand 22.05.2019) erst östlich von Unterau zu finden.

Die Braunerden werden im Planungsgebiet grünlandwirtschaftlich genutzt. Ohne die Planung wird die derzeitige intensive landwirtschaftliche voraussichtlich weiter fortgeführt. Stoffeinträge in den Böden ergeben sich dabei vor allem durch die Düngung sowie im Randbereich der Straße durch Reifenabrieb und Streusalznutzung im Winter.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Betroffen sind Braun- und Parabraunerden, die weit verbreitet sind.

Aufgrund der angestrebten Nutzung (Bauhof, Wertstoffsammelstelle, Lagerräume) ist mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad im Planungsgebiet zu rechnen. Die Auswirkungen für das Schutzgut Boden werden deshalb zum derzeitigen Kenntnisstand **als hoch erheblich** eingestuft. Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Grundlage konkreter Planungen auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung zu prüfen. Die Flächeninanspruchnahme kann zum Beispiel dadurch reduziert werden, dass im Wesentlichen bereits vorhandene Verkehrsflächen für die Erschließung genutzt werden können. Die Darstellung einer Ortsrandeingrünung bereits auf Flächennutzungsplanebene lässt erwarten, dass zumindest in den Randbereichen Grünflächen geschaffen werden.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt zudem außerhalb von bekannten und amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten:



Abb. 3 Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des LfU, Stand 22.05.2019

Grundwasser

Für das Planungsgebiet liegen keine Untersuchungen zum Grundwasserstand vor.

Gemäß dem im Rahmen des Klosterneubaus im Bereich der Schiffbauerstraße angefertigten Geotechnischen 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.

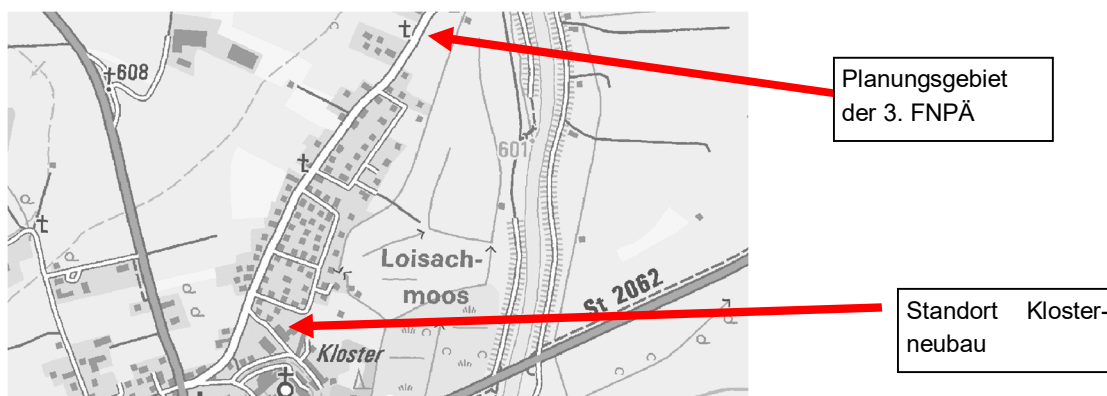


Abb. 4 Lage des Planungsgebiets sowie des Untersuchungsgebiets für den Klosterneubau aus dem Jahr 2015

Das Klostergrundstück liegt auf einer ähnlichen Meereshöhe wie das Planungsgebiet der 3. Flächennutzungsplanänderung. Der Abstand des Planungsgebiets zur Loisach ist im Vergleich zum

Klostergrundstück allerdings 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 Geschützteitsgrads des Grundwassers im Planungsgebiet eher als gering zu bewerten ist.

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.

Auswirkungen

Für die Errichtung von der erforderlichen Infrastruktur (Lager-, und Funktionsräume, Stellflächen für Container, Zufahrtsbereiche) werden baubedingte Eingriffe in den Boden erforderlich. Insbesondere durch den Bau von Fundamenten und Kellergeschossen 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.).

In Folge der Planung ist mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Trotzdem hat die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in der Regel auf dem Grundstück zu erfolgen. Bei Umsetzung dieser Vorgabe ist nicht mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine genauere Beurteilung kann aber erst im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung erfolgen.

Zum derzeitigen Kenntnisstand ist von maximal **mittel erheblichen Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

3.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Basisszenario



Abb. 5 Auszug aus dem Fachinformation Natur (FinWeb) des LfU, Stand 05/2019 mit Angabe des Untersuchungsgebiets

Das Planungsgebiet wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Es sind keine amtlich kartierten Biotope

innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Auch liegt das Gebiet weder innerhalb noch im Nahbereich eines Schutzgebiets. Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten unwahrscheinlich. Ggf. dient die Fläche siedlungsbegleitenden Vogel- und Fledermausarten als Teil des Jagdhabitats. Die Gehölze im Bereich der Wertstoffsammelstelle bieten zudem Bruthabitate für heimische Brutvögel. Insgesamt zeigt das Planungsgebiet allerdings eine sehr geringe biologische Vielfalt. Dies würde bei Fortbestand der derzeitigen Nutzung voraussichtlich auch so bleiben.

Auswirkungen

Die Planungen betreffen überwiegend Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Einzig die wenigen Gehölzstrukturen an der Wertstoffsammelstelle leisten einen Beitrag zur Strukturanreicherung. Diese gehen in Folge der vorliegenden Planungen voraussichtlich verloren. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird entlang der Nordwestgrenze eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, wo die entfallenden Gehölze ersetzt werden können. Weiterhin können im Rahmen der Bebauungsplanung weitere Pflanzungen und Maßnahmen vorgesehen werden, die zu einer Erhöhung der Habitatstrukturen beitragen können (z.B. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünungen etc.). Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt werden deshalb nur **geringe Beeinträchtigungen** durch die Planung erwartet.

3.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Basisszenario

Das Grünland im Planungsgebiet dient ebenso wie die umliegenden Grünlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiet. Da die angrenzenden Siedlungsflächen ihrerseits ebenfalls von Grünland umgeben und durch einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt sind, hat das Planungsgebiet für die Frischluftzufuhr keine wesentliche Bedeutung.

Aufgrund des Fehlens klimawirksamer Gehölze oder Wälder hat die Fläche für da globale Klima auch unter Berücksichtigung der 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.

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. Emitternde 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.

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

Auswirkungen

Die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen lässt den vollständigen Verlust des Grünlands erwarten. Ob innerhalb des Planungsgebiets Flächen erhalten bleiben können, die durch Bepflanzung positive

Auswirkungen auf das Kleinklima haben können, ist erst auf der Ebene der Bebauungsplanung zu beurteilen. Die Darstellung einer Ortsrandeingrünung ist in diesem Zusammenhang als Vermeidungsmaßnahme und damit positiv zu bewerten.

Versiegelungen tragen in der Regel zu einer Verstärkung der Abflussgeschwindigkeit bei, da dem anfallenden Niederschlagswasser dadurch weniger Flächen zur Versickerung bereitstehen. Im Bereich von Hanglagen könnte es dann zu einer Beeinträchtigung der Unterlieger kommen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ebene Fläche mit voraussichtlich relativ guten Versickerungseigenschaften. Eine Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen ist deshalb nicht zu erwarten. In Bezug auf die mögliche Zunahme von hohen Grundwasserständen können im Planungsgebiet bauliche Maßnahmen (hochwasserdichte Ausbildung von Keller/Untergeschossen) ergriffen werden.

Die geplante Nutzung lässt eine gewisse Zunahme des Lkw-Verkehrs (Abtransport Wertstoffe, Bauhoffahrzeuge) sowie des Pkw-Verkehrs (Mitarbeiter Bauhof, Anlieferung von Privat-Pkw) erwarten. Aufgrund der geringen Betriebsgröße und dem Fehlen erheblicher Vorbelastungen, die kumulierend wirken könnten, ist dadurch aber nicht mit einer Überschreitung der zulässigen immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte zu rechnen.

In Bezug auf das Schutzgut Klima und Klimawandel werden zusammenfassend **geringe erhebliche Auswirkungen** erwartet.

3.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

Lärm und Verkehrsbelastung

Das Planungsgebiet liegt an der Unterauer Straße, die als Gemeindestraße den Hauptort Schlehdorf mit dem Baugebiet Fürsäum 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.

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.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Die Planung der Gemeinbedarfsfläche lässt - wie bereits zum Schutzgut Klima erläutert - eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs erwarten, der aber in Folge der geringen Größe des Planungsgebiets voraussichtlich nicht zu einer Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte führt. In wie weit die geplanten Nutzungen Lärmemissionen z.B. in den Ruhezeiten (v.a. bei nächtlichen Einsatz von Streufahrzeugen) bedingen, die negative Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen haben könnten, ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung zu prüfen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird zunächst von geringen bis **maximal mittleren Auswirkungen** ausgegangen.

Erholungseignung

Da das Planungsgebiet für die Erholung keine Bedeutung hat, sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.3.7 Schutzgut Kulturelles ErbeBasisszenario*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. 6 Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas, rotes Rechteck: Standort des Bildstocks

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand Mai 2019) 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 Loisachgebiet typisch ist. Das Siedlungsgebiet zeigt einen hohen Durchgrünungsgrad. Das Planungsgebiet wird im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als zu erhaltender Grünzug gekennzeichnet.

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

Auswirkungen

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.

In Bezug auf den auf dem Nachbargrundstück befindlichen Bildstocks ergeben sich keine direkten Eingriffe. Aufgrund der Veränderung in der Umgebung könnte aber die derzeitige Wirkung und Zugänglichkeit des Baudenkmals gestört werden. Ob diesbezüglich Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich werden, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Es wird derzeit von **geringen Auswirkungen** für das Baudenkmal ausgegangen.

Landschaftsbild

Durch das Vorhaben geht ein bisher noch vorhandener Grünzug verloren, der die bandartige Siedlung entlang der Unterauer Straße unterteilt. Die Siedlungsflächen wachsen damit noch stärker zusammen. Die geplante Ortsrandeingrünung kann zu einer harmonischen Einbindung der neuen Gebäude beitragen. In Bezug auf das Landschaftsbild werden **mittlere Auswirkungen** erwartet.

3.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Derzeit wird seitens der Gemeinde geprüft, ob eine Erweiterung des Ortsteils Unterau nördlich des Baugebiets Fürsaumstraße möglich ist. Potentielle Erweiterungsflächen lägen westlich und nördlich des derzeitigen Siedlungsgebiets. Insbesondere eine Erweiterung nach Norden, östlich der Unterauer Straße würde ggf. auch das aktuelle Planungsgebiet betreffen. Beim Heranrücken einer Wohnbebauung an die geplante Gemeinbedarfsfläche wäre zu prüfen, in wie weit immissionsschutzrechtliche Konflikte entstehen könnten.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Möglichkeiten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu treffen, ist auf der Ebene der

Flächennutzungsplanung sehr begrenzt. Im vorliegenden Fall stellt die Darstellung einer Ortsrandeingrünung eine wesentliche Maßnahme zur Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild, zur Schaffung von siedlungsbegleitenden Habitaten für Vögel und Kleinsäuger sowie ggf. zur Situierung von Versickerungsflächen dar.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insbesondere durch die Festsetzung des zulässigen Versiegelungsgrads sowie von Grünflächen weitere Maßnahmen möglich, die insbesondere den Schutzgütern Boden, Wasser sowie biologische Vielfalt zu gute kommen können.

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Gemeinde Schlehdorf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Dabei ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine detaillierte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen möglich.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich durch die kommunalen Besitzverhältnisse nicht.

3.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

- Regionalplan Oberland
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Geotechnischen Gutachten zum Erweiterungsbau Kloster Schlehdorf, Ingenieurbüro Grundbau-labor, München, Stand 19.03.2015

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorliegen. Zudem fehlen genaue Angaben zum aktuellen Verkehrsaufkommen auf der Unterauer Straße, so dass die möglichen Auswirkungen nur überschlägig ermittelt werden konnten.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die Lage am Ortseingang kommt der städtebaulichen und grünordnerischen Einbindung der neuen Anlagen eine wichtige Bedeutung zu. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können dazu allerdings keine konkreten Anforderungen gestellt werden. Diese sind auf der Ebene der Bebauungsplanung festzulegen und ggf. durch ein Monitoring im Hinblick auf die Wirksamkeit zu prüfen.

3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat das Ziel, durch die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche an der Unterauer Straße die baurechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Bauhofs, einer Wertstoffsammelstelle sowie Lagerräume für Vereine zu schaffen.

Betroffen ist Grünland mit wenigen Gehölzen am Rande.

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		Erheblichkeit der Auswirkungen
Fläche		gering
Boden		hoch
Wasser	Oberflächenwasser	entfällt
	Grundwasser	mittel
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	gering
	Tiere	gering
	Biologische Vielfalt	gering
Menschliche Gesundheit	Lärm	mittel
	Erholung	entfällt
Klima / Klimawandel	Klima	gering
	Klimawandel	gering
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	gering
	Bodendenkmäler	gering
	Landschaftsbild	mittel

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter

Die Auswertung zeigt, dass durch die Planung vor allem geringe bis mittlere Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind.

In Bezug auf die **Fläche** ergeben sich nur geringe Beeinträchtigungen, da das Planungsgebiet nur einen vergleichsweise geringen Umfang besitzt und keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Für das **Schutzgut Boden** ergeben sich bau- und anlagenbedingte Eingriffe für die Herstellung der Infrastruktur und Gebäude. Aufgrund des zu erwartenden mittleren bis hohen Versiegelungsgrads sind diese Beeinträchtigungen zum derzeitigen Planungsstand als hoch erheblich einzustufen. In diesem Zusammenhang können aber auf der Ebene der Bebauungsplanung Maßnahmen zur Vermeidung ergriffen werden, die die möglichen Beeinträchtigungen verringern.

Das **Schutzgut Wasser** ist durch das voraussichtlich nah an der Geländeoberfläche anstehende Grundwasser betroffen. Dadurch ergibt sich ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers.

Vermeidungsmaßnahmen im Falle eines erforderlichen baubedingten Eingriffs in das Grundwasser sind im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu bestimmen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Biotopflächen oder Schutzgebiete. Durch die Grünlandnutzung ist das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten unwahrscheinlich. Die Auswirkungen für das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt** sind demnach gering.

Das **Schutzgut Mensch** ist je nach geplanter Nutzung ggf. durch eine geringfügige Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs (Anlieferung und Abtransport Wertstoffe, Bauhoffahrzeuge, ggf. nächtlicher Einsatz Winterdienst) betroffen. Genauere Untersuchungen sind dazu auf der Ebene der Bebauungsplanung möglich.

Die Fläche hat für das lokale oder globale **Klima** keine herausragende Bedeutung. Die geplanten Nutzungen bedingen in der Regel keine schädlichen Emissionen. Einzig die Zunahme des Verkehrs könnte zu einer geringfügigen Erhöhung von Emissionen führen, die aber voraussichtlich die gesetzlichen Grenzwerte nicht überschreiten. In Bezug auf den Klimawandel sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hoch ansteigendem Grundwasser zu prüfen.

Südlich des Planungsgebiet befindet sich ein Bildstock, der als **Baudenkmal** geschützt ist. Direkte Eingriffe erfolgen durch die Planung nicht. Ob in Bezug auf den Umgebungsschutz Beeinträchtigungen des Baudenkmals zu erwarten sind, ist auf der Ebene der Bebauungsplanung zu klären.

In Bezug auf das **Landschaftsbild** ergehen mittlere Beeinträchtigungen durch den Verlust der gliedernden Freifläche. Vermeidungsmaßnahmen insbesondere zur grünordnerischen Einbindung sind aber im Rahmen der Bebauungsplanung möglich.

Der erforderliche Ausgleich kann im Gemeindegebiet bereitgestellt werden.

Das Monitoring wird auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung festgelegt.

Etting, der 04.06.2019



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas, URL: <http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php> [Stand Mai 2019]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: Mai 2019]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, Fachbereiche Geologie und Boden, URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> [Stand Mai 2019]

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Fortschreibung 2018, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: Mai 2019]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, 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, 2006-2015, URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/> [Stand: Mai 2019]