

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

### **1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Breiten"**

gemäß § 13a BauGB

#### **BEGRÜNDUNG**

erstellt: 13.06.2019

geändert:

#### **Gemeinde Schlehdorf**

Kocheler Straße 22

82444 Schlehdorf

in Zusammenarbeit mit

#### **AGL**



---

#### **Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Institut für ökologische Forschung

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

St. Andrästr. 8a

82398 Etting- Polling

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>3</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>4</b>

## 1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Das Gewerbegebiet „Breiten“ liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Schlehdorf. Das Bau-  
gebiet ist bis auf eine Parzelle bereits vollständig bebaut. Im Bereich der noch unbebauten Fl.-  
Nr. 277 ist die Ansiedlung eines Betriebs zur Getreideveredlung geplant. Dabei sollen die ver-  
schiedensten Möglichkeiten der Getreideverarbeitung (z.B. Bäckerei, Destilliere, Brauerei) in  
Kombination mit weiteren hochwertigen Lebens- und Genussmitteln (z.B. Käserei, Schokolade,  
Marmelade) präsentiert, verköstigt und verkauft werden.

Zur Umsetzung dieses Projekts wird die Änderung des bestehenden Bebauungsplans im Hin-  
blick auf die Art der zulässigen Nutzung erforderlich, da bisher Einzelhandelsbetriebe im Gel-  
tungsbereich ausgeschlossen waren.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8  
BauNVO dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend genauso festgesetzt.

Da das Planungsgebiet innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, der Änderungs-  
bereich die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und in Folge der geplanten  
Änderung der zulässigen Nutzung keine Umweltbelange berührt werden (vgl. auch Ausführun-  
gen im Kapitel 5), wendet die Gemeinde Schlehdorf den § 13a BauGB an. Der Bebauungsplan  
wird deshalb im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert.

## 3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGE- BIETS



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (schwarz) in Schlehdorf, Datengrundlage: FINWEB, AGL 2019

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gewerbegebiets Breiten und ist über die Haupteerschließung „An der Breiten“ erschlossen. Das noch freie Flurstück ist nahezu eben, bzw. fällt nur leicht nach Süden hin ab. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine Brache.

#### 4 PLANUNGSKONZEPTION

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich die zulässige **Art der baulichen Nutzung**. Im Rahmen der geplanten Getreidemanufaktur ist neben der Produktion von Getreideprodukten auch eine Gastronomie sowie ein Verkauf, der im geplanten Betrieb erzeugten Produkte geplant. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden deshalb ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich ansässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen.

Dies bedeutet, dass reguläre Einzelhandelsbetriebe mit einem Vollsortiment oder auch Discounter weiterhin ausgeschlossen sind, um eine Konkurrenz zu den innerörtlichen Betrieben in Schlehdorf zu vermeiden.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung oder zur Grünordnung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 5 UMWELTBELANGE

Die geplante Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich die Art der baulichen Nutzung und Flächen mit bestehendem Baurecht. Da keine Baurechtsmehrung erfolgt, die zum Beispiel für die **Schutzgüter Boden und Wasser** negative Auswirkungen erwarten ließe und auch keine Ausweitung in bisher unbebaute Gebiete mit möglichen Folgen für das **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**, ergeben sich durch die Planung keine geänderten Umweltauswirkungen.

Das Planungsgebiet hat für das **Klima** aufgrund des Fehlens von klimawirksamen Flächen bereits jetzt keine Bedeutung. Die Errichtung eines Produktionsbetriebs im Lebensmittelbereich lässt zudem keine klimaschädlichen Emissionen erwarten.

In Bezug auf das **Schutzgut Fläche** ergeben sich durch die Nutzung vorhandener Bauflächen im Innenbereich keine negativen Auswirkungen.

Für das **Schutzgut Mensch** gehen keine Flächen für die Erholung verloren. Vielmehr ergibt sich durch die Planung ein neues Ausflugsziel. Immissionschutzrechtliche Konflikte z.B. durch den Ziel- und Quellverkehr sind in Anbetracht der geplanten Größe des Betriebs unter Berücksichtigung der Lage innerhalb eines Gewerbegebiets nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist das Fehlen schutzbedürftiger Nutzungen (Wohngebiete) im Nahbereich zu beachten.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Planungen nicht betroffen, da Bau- und Baudenkmäler innerhalb des Planungsgebiets oder im Nahbereich fehlen.

Etting, den 13.06.2019



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider