

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

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

#### **BEGRÜNDUNG**

erstellt: 13.06.2019

geändert: 04.02.2022

#### **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>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>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans.....</b>	<b>5</b>
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts.....	5
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....	5
<b>5.2</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>7</b>
5.2.1	Schutzgut Fläche .....	9
5.2.2	Schutzgut Boden .....	9
5.2.3	Schutzgut Wasser.....	10
5.2.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	13
5.2.5	Schutzgut Klima / -wandel .....	14
5.2.6	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	15
5.2.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	15
5.2.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	17
<b>5.3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</b>	<b>17</b>
5.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	17
5.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	17
<b>5.4</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>17</b>
<b>5.5</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....</b>	<b>18</b>
<b>5.6</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>18</b>
<b>5.7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>18</b>

## 1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Das Gewerbegebiet „Breiten“ liegt ca. 200m vom nordwestlichen Ortsausgang von Schlehdorf entfernt. Das Baugebiet 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 verschiedenen 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 Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzung erforderlich, da bisher Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich ausgeschlossen waren. Darüber hinaus soll südlich des Gebäudes eine Terrasse gebaut werden, die eine begrenzte Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen erfordert.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend genauso festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## 3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS



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

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gewerbegebiets „Breiten“ und ist über die Straße „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 im Wesentlichen 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.

Um auf der Südseite des geplanten Gebäudes eine **Terrasse** errichten zu können, wird eine Überschreitungsmöglichkeit für die dort festgesetzten Baugrenze zugelassen. Die Terrasse ist allerdings so auszubilden, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche dadurch nicht berührt wird.

Im Geltungsbereich sind über den Urbebauungsplan rechtwinklige **Baukörper** vorgesehen. Sollten betriebsbedingte Anforderungen an den Baukörper abweichende Formen erfordern, werden hierfür Ausnahmen zugelassen.

Das betreffende Baugrundstück liegt bereits seit mehreren Jahren brach. Aufgrund der vorliegenden Strukturen (Kieshaufen, Ruderalflure, besonnte Flächen) ist das Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen. Um **artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen angepasst:

- **Art der baulichen Nutzung:** ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bzw. Verkaufsstellen von produzierenden Betrieben
- **Baugrenzen:** begrenzte Überschreitung der südlichen Baugrenze für die Errichtung einer Terrasse
- **Baukörperform:** Zulassen von Ausnahmen von der festgesetzten rechteckigen Bauform, wenn technische oder betriebsbedingte Gründe andere Baukörper erfordern.
- **Artenschutz:** Erfordernis der Baufelduntersuchung auf Vorkommen der Zauneidechse vor Baubeginn

#### 5.1.2 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 01.01.2020) 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. 3.2 (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)).*

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt keine Erweiterung der Bauflächen, sondern es wird lediglich die Art der zulässigen Nutzung angepasst. Darüber hinaus werden geringfügige Abweichungen von der Bauweise sowie der überbaren Grundfläche zugelassen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Landesplanung nach einem flächensparenden Bauen, bei der der Innenentwicklung die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich den Vorzug gegeben wird.

### **Regionalplan 17 Oberland**

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

*„Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.“ (RP Teil A I Kap. 1 (G)).*

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

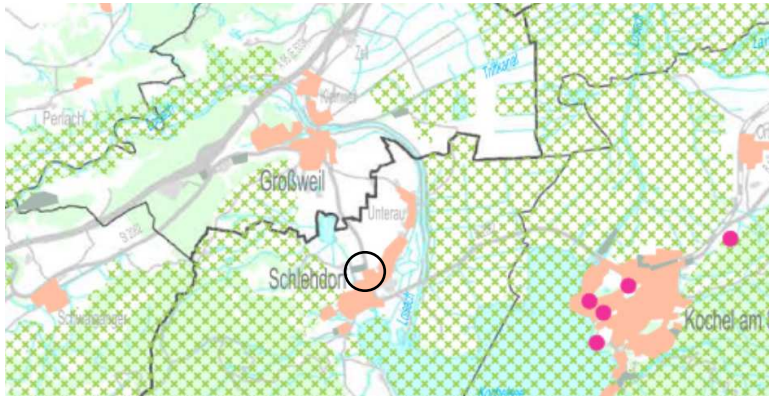


Abb. 2 Auszug aus der Karte 3 des Regionalplans Oberland (Stand 02.2022)

Allerdings wird zählt die gesamte Gemeinde samt Umgriff gemäß Begründungskarte 1 zum Kapitel B I Natur und Landschaft zum „Gebiet mit herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume“ und gemäß Begründungskarte 2 zum „Gebiet mit herausragender Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung“.

Im Gemeindegebiet kommt demnach der Erhaltung der Lebensräume geschützter und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eine hohe Bedeutung zu. Ebenso ist das Landschaftsbild sowie die Erholungsqualität im Gemeindegebiet vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Planung betrifft ausschließlich Flächen mit bestehendem Baurecht, wodurch diese Fläche weder für den Naturhaushalt noch für die Erholung von wesentlicher Bedeutung ist. Bezüglich möglicher artenschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der Bebauungsplanung im Sinne der Vorsorge entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen (vgl. Angaben im Umweltbericht Kap. Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt).

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

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben zu legen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands beschreibt die Auswirkungen und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.





Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagebedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können.

Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend geringe Auswirkungen zu erwarten sind. Dies bedingt sich vor allem dadurch, dass auf der Fläche bereits Baurecht besteht und diesbezüglich nur geringfügige Anpassungen zum Art und Maß der zulässigen Nutzung vorgesehen sind.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
					Tiere	Pflanzen				
Wirkungen										
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	Inanspruchnahme									
	Nachhaltige Verfügbarkeit									
<b>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Emissionen</b>	Schadstoffe	bau.							
			betr.							
		Lärm	bau.							
			betr.							
		Erschütterung	bau.							
			betr.							
		Licht	bau.							
			betr.							
		Wärme	bau.							
			betr.							
		Strahlung	bau.							
			betr.							
	Belästigung, Störung	bau.								
		betr.								
	<b>Risiken</b>	Risiko von Unfällen u. Katastrophen	bau.							
			betr.							
	<b>Abfall</b>	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.							
			betr.							
	<b>Technik, Stoffe</b>	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.							
			betr.							
	<b>Zusammenfassung</b>									



**Legende:**

	direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
	keine direkten oder indirekten Wirkungen

**Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:**

S = sekundäre Wirkungen,  
 G = grenzüberschreitende Wirkungen,  
 K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,  
 L = langfristige Wirkungen,  
 + = positive Wirkung

Abb. 3 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen von Anlage 1 nach BauGB Novelle 2017)

### 5.2.1 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 Planung sieht keine Inanspruchnahme neuer Bauflächen vor, sondern eine geringfügige Nachverdichtung bzw. Nutzungsanpassung auf Flächen mit bestehendem Baurecht. Das Schutzgut Fläche ist somit durch die Planung nicht betroffen.

### 5.2.2 Schutzgut Boden

#### Basisszenario

Die Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Boden basieren auf dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2003). Auf der hier vorliegenden örtlichen vorbereitenden Planungsebene (M 1:5000-M 1:10.000) ist zu prüfen, in wie weit durch die vorliegenden Planungen die natürlichen Bodenfunktionen

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen u. Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinem Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie
- Abbau, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Filter- u. Pufferfunktion) oder

die Archiv-(in Bezug auf die Natur- und Kulturgeschichte) und Nutzungsfunktion beeinträchtigt werden.

Zudem sind mögliche Bodengefährdungen (z.B. durch Erhöhung des Erosionsrisikos) zu bewerten.

#### Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich spätglazialer Schotter. Es würden überwiegend Braunerden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen vorherrschen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Baugrundstück in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Westlich und östlich des Planungsumgriffs wurden bereits Gewerbebetriebe errichtet. Für Voruntersuchungen wurden auch im Geltungsbereich der Planänderung bereits Eingriffe in den Boden durchgeführt. Die Fläche liegt aktuell brach bzw. wird als Lagerfläche genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind damit bereits in Teilen beeinträchtigt.

#### Auswirkungen

Die geplante Änderung des Bebauungsplans bedingt keine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrad. Weder bau- noch anlagebedingt ergeben sich somit Änderungen bezüglich der Auswirkungen auf den Boden. Die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen betrifft eine Fläche, die bereits jetzt zum Baugrundstück gehört. Die festgesetzten Grünflächen bleiben dagegen in unveränderter Lage und Ausdehnung erhalten.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts damit keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **5.2.3 Schutzgut Wasser**

#### Basisszenario

**Oberflächengewässer** sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden.

Bezüglich des **Grundwassers** liegen keine genauen Angaben vor. Allerdings liegt das Gebiet außerhalb des Loisachmooses, in dem das Grundwasser meist oberflächennah ansteht. Im Rahmen der Baumaßnahmen im übrigen Baugebiet wurden bisher kein Grundwasser erschlossen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb **überschwemmungsgefährdeter Bereiche**, wie ein Auszug aus dem BayernAtlas nachfolgend zeigt:

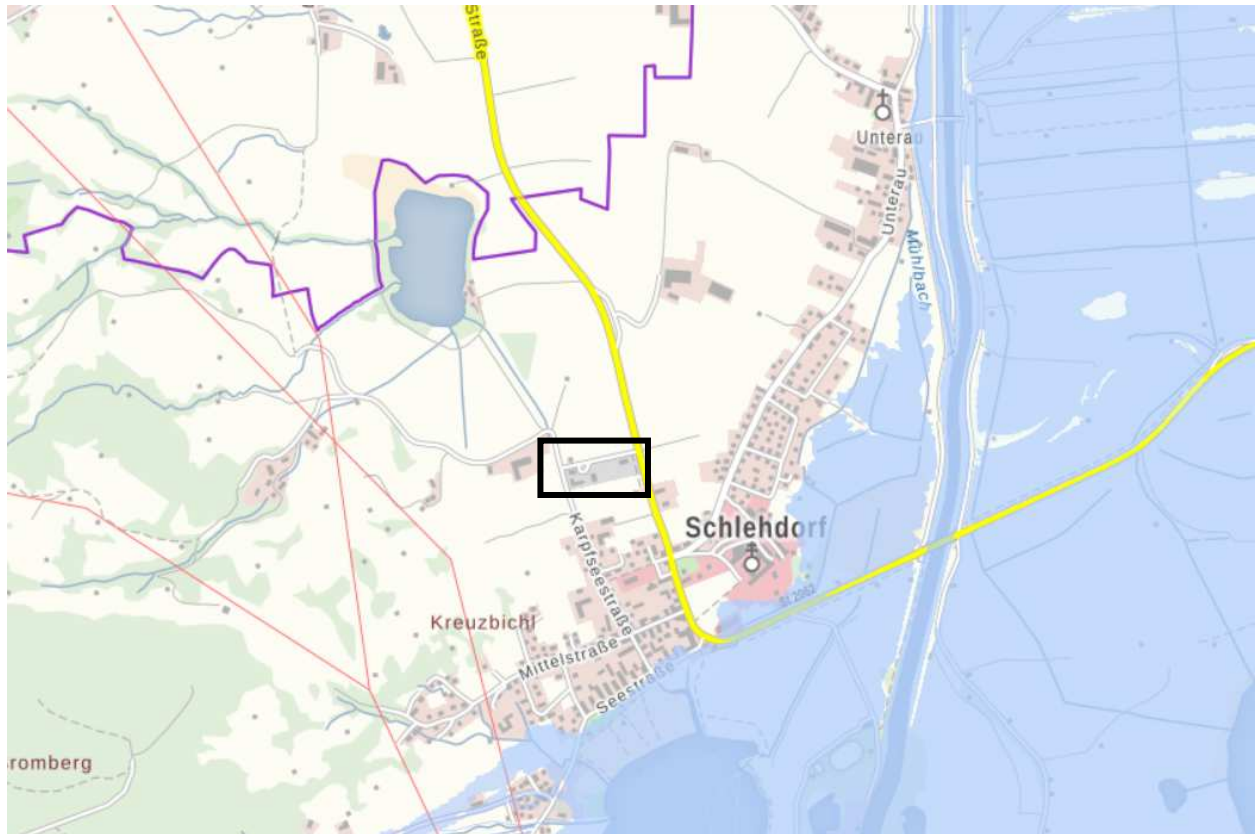


Abb. 4 Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und HQ Extrem (Quelle: Bayern-Atlas, Thema Naturgefahren; Stand 02.2022); schwarz: Gewerbegebiet An der Breiten

Das Untersuchungsgebiet liegt in einer Ebene. Dadurch ist die Erosionsgefährdung durch Wind und Wasser relativ gering. Dies zeigt sich auch im Auszug aus dem Erosionsgefährdungskataster Bayern des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand 02.2022):

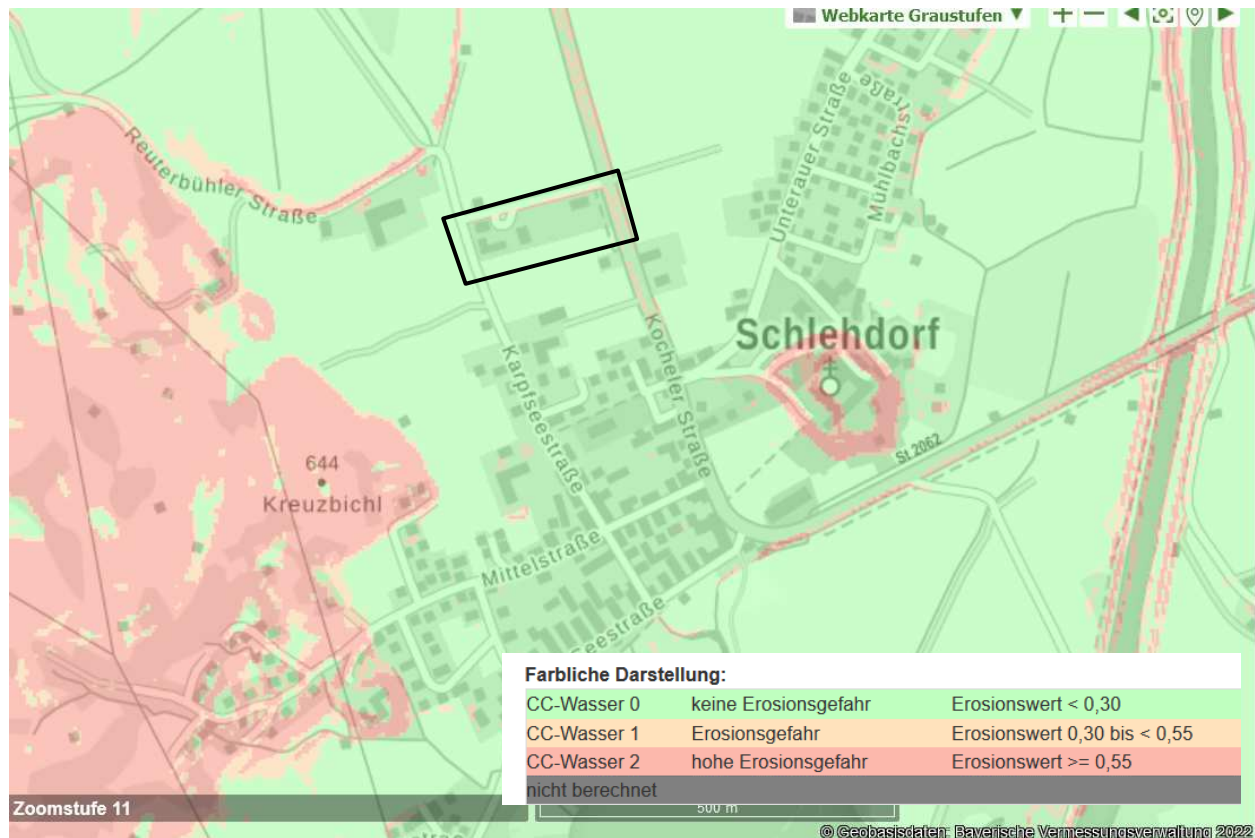


Abb. 5 Auszug aus dem Erosionsgefährdungskataster des StMELF, Stand 2019; hier Gefährdung für Wassererosionen; schwarz: Lage des Planungsgebiets

Die linienförmigen Flächen mit höherer Erosionsgefahr entlang der Straßen ergeben sich durch die erhöhte Straßenlage, die für abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen eine gewisse Dammwirkung aufweist.

### Auswirkungen

Eingriffe in Oberflächengewässer finden nicht statt. Auch das Grundwasser ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen. Sollten während der Baumaßnahmen wasserführende Schichten angetroffen werden, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Genehmigung für die Bauwasserhaltung einzuholen.

Anlagebedingt ergibt sich durch die Änderung der Nutzung oder der Form der Baukörper und der geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen keine Auswirkung auf das Schutzgut Wasser, da der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird. Dadurch verbleibt der Anteil der versickerungsfähigen Flächen im Planungsgebiet wie im bestehenden Baurecht und die Sickerleistung des Bodens sowie die Grundwasserneubildungsrate werden nicht beeinflusst.

Auch betriebsbedingt ergeben sich für das Schutzgut keine Änderungen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben führt zwar im Vergleich zur sonstigen gewerblichen Nutzung ggf. zu einer erhöhten Frequentierung des Grundstücks. Da dadurch aber nur Flächen betroffen sind, die bereits über das bestehende Baurecht versiegelt und genutzt werden können, ist für das Schutzgut Wasser von keiner erhöhten Beeinträchtigung, z.B. durch die Verwendung von Streusalz auszugehen.

## 5.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

### Basisszenario

#### *Pflanzen*

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein bisher nicht genutztes Gewerbegrundstück, an das westlich und östlich bestehende Gewerbebetriebe angrenzen. Nach Süden schließt Intensivgrünland an den Geltungsbereich an. Im Norden verläuft die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets, an das wiederum ebenfalls Grünlandflächen anschließen.

Auf dem durch die Planung betroffenen Baugrundstück befindet sich aktuell eine Brachfläche, die teils bereits mit Kies befestigt wurde und heute als Lagerfläche dient. Die Randflächen sind durch Ruderalflur geprägt, die in den letzten Jahren unregelmäßig gemäht wurde.



Abb. 6 links: Untersuchungsgebiet vor der Ablagerung (2016): erkennbar, die bereits überwiegend befestigten Flächen; rechts: UG im Januar 2022 mit Lagerung von Oberboden, Kies und Grobmaterialien

#### *Tiere*

Die im Planungsgebiet vorliegenden Ruderalflure würde zusammen mit den Ablagerungen potentiell als Teilhabitat für die **Zauneidechse** in Frage kommen. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs (ca. 3.600m<sup>2</sup>) und des Fehlens von extensiv genutzten Wanderkorridoren oder Verbundachsen im näheren Umgriff ist das Vorkommen von größeren Populationen jedoch nicht wahrscheinlich. Allerdings kann eine Nutzung von Einzelindividuen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Für **Brutvögel** fehlen geeignete Nistmöglichkeiten im Planungsgebiet, so dass das Vorkommen seltener Arten ausgeschlossen werden kann.

Die Gruppe der **Amphibien** findet ebenfalls aufgrund des Fehlens von Gewässerstrukturen keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Planungsgebiet vor.

Gleiches gilt für die artenschutzrechtlich relevanten **Libellen, Schnecken, Käfer und Falter**. Die geschützten Arten haben im Untersuchungsgebiet entweder erst gar kein Verbreitungsgebiet oder finden keine geeigneten Habitatstrukturen bzw. Futterpflanzen vor.

Auch das Vorkommen der artenschutzrechtlich zu prüfenden **Säugetiere** wie Haselmaus oder Fledermaus können im Planungsgebiet ausgeschlossen werden, da Bäume und Sträucher als Quartier fehlen.



## Auswirkungen

### *Pflanzen*

Durch das Vorhaben gehen baubedingt die naturschutzfachlich geringwertige Brachflächen verloren. Geschützte Pflanzenarten oder Biotope sind nicht betroffen.

Anlage- und Betriebsbedingt ergibt sich für die Vegetation keine Veränderung zum bestehenden Baurecht. Die bisher festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten und sind nach Baufertigstellung entsprechend der geltenden Grünordnung anzulegen.

### *Tiere*

Das Planungsgebiet betrifft eine Fläche mit bestehendem Baurecht, welches im Rahmen der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung nur geringfügig angepasst wird. In Bezug auf die Bebauungsdichte und die verbleibenden Grünstrukturen ändert sich im Vergleich zum aktuellen Baurecht nichts.

Trotzdem ist im Rahmen der Bauleitplanung eine vorausschauende Prüfung notwendig, ob im Fall der Planrealisierung ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht zu erwarten ist.

Im vorliegenden Fall ist die baubedingte Betroffenheit der Zauneidechse nicht vollständig auszuschließen, auch wenn die Flächen für die Ansiedlung einer anspruchsvollen Population nicht groß genug ist. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Betroffenheit von Einzelindividuen zu vermeiden, ist deshalb eine Begehung der Fläche durch einen Fachgutachter vor Baubeginn zu veranlassen. Die Ergebnisse der Erfassung sind mit dem Bauantrag vorzulegen. Sollten Individuen angetroffen werden, sind durch die Auszäunung des Baufelds ggf. in Kombination mit zeitlichen Baustellenmanagement Maßnahmen zur Vermeidung vorzusehen. Dem Bebauungsplanentwurf wird eine entsprechende Festsetzung beigelegt.

Anlage- und betriebsbedingt haben die geplanten Anpassungen des Baurechts für das Schutzgut Tiere keine Auswirkungen, da die geplanten Grünflächen als mögliche Habitatstrukturen für siedlungsbegleitende Tierarten nicht betroffen sind.

### **5.2.5 Schutzgut Klima / -wandel**

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä.. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Übershirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

### Basisszenario

Das Planungsgebiet hat für das Klima derzeit keine wesentliche Funktion.

## Auswirkungen

Die geplante geringfügige Modifizierung des Baurechts ist für das Klima nicht bedeutend, da weder bisher festgesetzte Grünflächen verloren gehen, noch die Bebauungsdichte erhöht wird.

In Bezug auf die neue Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist ggf. eine erhöhte Frequenzierung der Erschließungsflächen durch den Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. In Anbetracht der Größe des Planungsgebiets ist dazu aber davon auszugehen, dass keine verkehrsbedingten Emissionen entstehen, die über das zulässige Maß hinausgehen. In Bezug auf betriebsbedingte Emissionen bei den geplanten Produktionsprozessen sind die entsprechenden gesetzlichen Abgasnormen einzuhalten, die eine Schädigung des Klimas vermeiden.

### **5.2.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

#### Basisszenario

##### *Verkehrsbelastung und Lärm*

Das Planungsgebiet liegt ca. 200m vom Ortsrand von Schlehdorf entfernt. Die nächsten schutzwürdigen Nutzungen im Außenbereich liegen südöstlich in ca. 75m Entfernung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung, Untersuchungsbericht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Breiten“ der rötlichen zuständigen Kommune Schlehdorf im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Ingenieurbüro Kirchner BKK, Bad Reichenhall, 14.02.2012) erstellt. Aufbauend auf diesem Gutachten wurden im Bebauungsplan Emissionskontingente sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt, die auch weiterhin Gültigkeit aufweisen.

##### *Erholungseignung*

Das Gewerbegebiet hat für die Erholung keine Funktion. Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft ein Wirtschaftsweg, der von Radfahrern und Wanderern genutzt wird.

#### Auswirkungen

##### *Verkehrsbelastung und Lärm*

Die geplanten Nutzungen müssen weiterhin die festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung einhalten. Entsprechende Nachweise sind mit dem Bauantrag einzureichen. Dadurch ergibt sich für die schutzbedürftigen Nutzungen im Nahbereich des Planungsgebiets keine Veränderung im Vergleich zum bestehenden Baurecht.

##### *Erholung*

Der westlich am Geltungsbereich des Bebauungsplans vorbeiführende Wirtschaftsweg ist durch die Planungen nicht betroffen. Damit ergibt sich in Bezug auf die Erholung auch keine Beeinträchtigung.

### **5.2.7 Schutzgut Kulturelles Erbe**

#### Basisszenario

##### *Bau- und Bodendenkmäler*

Werde innerhalb noch im unmittelbaren Nahbereich befinden sich Bau- oder Bodendenkmäler.



Abb. 7 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Bau (dunkelrot)- und Bodendenkmäler (blass rot) sowie Landschaftsbildprägendes Ensemble (blauer Punkt), Stand 02.2022; schwarz: Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Breiten“

### *Landschaftsbild*

Das Planungsgebiet liegt an der Staatsstraße, die im weiteren Verlauf nach Süden in das Zentrum von Schlehdorf führt. Das Gelände ist nahezu eben und durch Grünlandwirtschaft geprägt, so dass sich von Norden kommend bereits früh ein Blick zur Klosterkirche bietet. Insgesamt präsentiert sich das Landschaftsbild relativ ausgeräumt, da nur wenige Einzelgehölze oder Gehölzgruppen vorhanden sind.

### Auswirkungen

#### *Bau- und Bodendenkmäler*

Die Änderungen des gelten Baurechts betreffen weder die zulässige Gebäudehöhe noch die zulässige Bebauungsdichte. Dadurch verbleibt die mögliche Fernwirkung des zulässigen Baukörpers auch weiterhin gleich. Blickbeziehungen zu den Denkmälern im Ort gehen durch die Planungen auch weiterhin nicht verloren.

Bekannte Bodendenkmäler liegen weit vom Untersuchungsgebiet entfernt. Die Wahrscheinlichkeit, dass hier bisher nicht bekannte Bodendenkmäler vorkommen, ist demnach gering. Sollten allerdings wider Erwarten Hinweise auf denkmalgeschützte Elemente während der Bauphase in Erscheinung treten, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

#### *Landschaftsbild*

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird u.a. eine vom traditionellen rechtwinkligen Baukörper abweichende Bauform zugelassen, wenn funktionale oder betriebliche Gründe dies er-



fordern. Da diese Änderung als Ausnahme formuliert ist, hat die Gemeinde die Möglichkeit, im Einzelfall zu entscheiden, ob die abweichende Form des Baukörpers gut in das vorhandene Siedlungsbild integriert werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können damit vermieden werden.

### **5.2.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Aktuell sind im direkten Umfeld keine Bauprojekte vorgesehen.

## **5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergriffen.

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

- Erhaltung der festgesetzten Grünflächen
- Festsetzung artenschutzrechtlicher Gutachten in Bezug auf das Vorkommen der Zauneidechse

### **5.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung findet keine Baurechtsmehrung statt. Zudem wurden im Rahmen der Umweltprüfung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt, die einen Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erfordern würde. Eine Änderung des im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgten Ausgleichsberechnung ist demnach nicht erforderlich.

## **5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternativen wurden im Hinblick auf die Größe und Gestaltung des Baukörpers sowie bezüglich der geplanten Änderung der zulässigen Nutzung geprüft.

Bezüglich der Größe und Gestaltung des Baukörpers lagen auch Entwürfe für wesentlich größere Baukörper vor, die aber nur schlecht in das vorhandene Siedlungsbild hätten eingebunden werden können. Zudem wäre das Grundstück für die erforderlichen Stellplätze zu klein gewesen. Die nun vorliegende Planung sieht die Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bezüglich des Nutzungsmaßes vor und erfordert nur geringfügige Anpassungen entsprechend der vorliegenden Planunterlagen. Dadurch, dass durch diese Anpassungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet werden müssen, wurde der nun vorliegenden Lösung der Vorzug gegeben.

Die Anpassung des vorliegenden Baurechts im Hinblick auf die zulässige Nutzung erfolgt unter Anbetracht des im Untersuchungsgebiets geplanten Vorhabens. Ohne eine Einzelhandelsnutzung, die sich auf den Verkauf der vor Ort produzierten Waren bezieht, wäre eine externe Verkaufsstelle notwendig. Dies würde nicht nur einen Warentransport vom Produktionsort zum

Verkaufsort erfordern, sondern auch dem Betriebskonzept bezüglich der erlebbaren Produktion und Veredlung von Rohstoffen entgegenstehen. Die Kunden müssten dann nach der Besichtigung der Produktion zu einer externen Verkaufsstätte fahren, was weder kunden- noch klimafreundlich ist und den Erfolg des Projekts erheblich gefährden würde. Diese Alternative wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

## **5.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit - gering, mittel, hoch - herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Breiten“ in der Urfassung vom 09.10.2012 mit Begründung und Umweltbericht
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Breiten“ der örtlich zuständigen Kommune Schlehdorf im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Kirchner BKK, 14.02.2012
- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Regionalplan Oberland
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern, Themen Geologie, Boden und Naturgefahren, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Erosionsgefährdungskataster (Agrarviewer), Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Technische Schwierigkeiten traten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf. Hier liegen keine genauen Angaben bezüglich des Grundwasserspiegels vor.

## **5.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, erfordert die geplante Änderung des Bebauungsplans kein Monitoring.

## **5.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zuzulassen, die eingeschränkte Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen zu ermöglichen sowie im Falle funktionaler Erfordernisse von der traditionellen rechteckigen Form des Baukörpers abweichen zu können. Weiterhin wurden Maßnahmen zur Vermeidung im Hinblick auf den Artenschutz ergänzt.

Die Untersuchung ergab, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Dies ergibt sich dadurch, dass bereits Baurecht besteht, welches in Bezug auf das

Maß der baulichen Änderung kaum verändert wird. Die Maßnahmen zum Artenschutz werden erforderlich, um Verbotstatbestände ausschließen zu können.

Da keine Baurechtsmehrung stattfindet, wird kein Ausgleichsbedarf erforderlich. Ebenso kann auf Monitoring verzichtet werden.

Bad Kohlgrub, den 05.02.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider