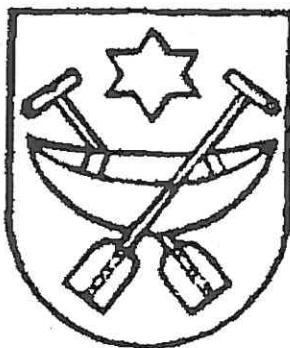


7.1.3 - 0024_000/01 IFNP



Gemeinde Schäftlarn
Landkreis München

Erläuterungen zum
Flächennutzungsplan
vom 24.10.2001

Landschaftsplan:
Landschaftsarchitekt Melchior Sappl, BDLA

Verkehrskonzept:
Schlegel GmbH, München
Bearbeiter: Koch

Ortsplanerische Beratung und Planfertigung:
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle München
Auftragsnummer: 610-41/1-4

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkung zu den Beschlüssen des Gemeinderats	4
2. Lage in der Region und Funktion der Gemeinde	4
3. Landschaftsplan	8
3.1 Beschreibung des Plangebietes	8
3.2 Bestandsanalyse	8
3.2.1 Natürliche Grundlagen	8
o Morphologie, Geologie, Böden	
o Klima	
o Gewässer	
o Vegetation	
o Tierwelt	
3.2.2 Zusammenfassende Bewertung der Naturausstattung	17
3.2.3 Schutzgebiete und geschützte Einzelobjekte	18
3.2.4 Flächennutzungen und ihre Bewertung auf der Basis des Naturhaushaltes	18
o Landwirtschaft	
o Forstwirtschaft	
o Wasserwirtschaft	
o Freizeit und Erholung	
o Freiflächen im Siedlungsbereich	
o Bauliche Nutzung	
3.3 Ziele und Maßnahmen	23
3.3.1 Zielsetzungen aus der Landes- und Regionalplanung	23
3.3.2 Zielaussagen fachlicher Programme	24
3.3.3 Leitbild zur Landschaftsentwicklung	24
3.3.4 Grünflächen, Freizeiteinrichtungen	24
3.3.5 Verkehr	27
3.3.6 Landwirtschaft	27
3.3.7 Forstwirtschaft	29
3.3.8 Wasserwirtschaft	31
3.3.9 Naturschutz, Landschaftspflege	32
3.3.10 Umsetzung des Landschaftsplans	37
Zusammenfassende Darstellung anzustrebender Maßnahmen	
Anlage: Karten 1-11 zum Landschaftsplan	
4. Siedlungsentwicklung	40
4.1 Ortsgeschichte und Siedlungsstruktur	40
4.2 Bauleitplanung	46
4.3 Neuausweisungen von Flächen	49

5.	Bevölkerung	52
5.1	Einwohnerentwicklung und Familienstruktur	52
5.2	Wohnungsbestand und Bautätigkeit	55
5.3	Bildungs- und Beschäftigungsstruktur	56
5.4	Pendlerbeziehungen	57
6.	Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen	58
6.1	Bewertung des Bestands	58
6.2	Gemeindliche Zielvorstellungen	65
6.2.1	Öffentliche Einrichtungen	65
6.2.2	Freiflächen für Spiel und Freizeit	65
6.2.3	Kultur- und Heimatpflege	65
7.	Verkehr	66
7.1	Öffentlicher Nahverkehr	66
7.2	Klassifizierte Straßen	66
7.3	Verkehrskonzept	67
8.	Technische Versorgung	68
8.1	Wasser und Abwasser	68
8.2	Energie	68
8.3	Informationswesen	68
8.4	Abfallbeseitigung	69
8.5	Belange des Umweltschutzes	69

Anhang: Karten zu Bau- und Planungsrecht

Karte 1 Bauleitplanung

Karte 2 Neuausweisung von Flächen

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Schäftlarn hat am 21.12.1994 beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan zu erstellen. Am 21.12.1994 wurde ebenfalls beschlossen, einen zugehörigen Landschaftsplan erstellen zu lassen.

Der Auftrag zur Ausarbeitung des Flächennutzungsplans wurde am 10.05.1995 der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München erteilt. Mit Schreiben vom 07.06.1995 wurden die Träger öffentlicher Belange im Vorfeld der Planung gebeten, Planungsabsichten oder sonstige Belange darzulegen, welche bei der Erstellung des Vorentwurfs zu berücksichtigen wären. Aussagen hierzu wurden in die vorliegende Plandarstellung übernommen.

Der Auftrag zur Erarbeitung des Landschaftsplans wurde am 21.06.1995 Herrn Landschaftsarchitekt Melchior Sappl erteilt.

Mit einem Verkehrsgutachten wurde ebenfalls am 21.06.1995 das Ingenieurbüro Schlegel (Bearbeitung Herr Koch) beauftragt.

Der Gemeinderat hat die zahlreichen Anregungen im Verfahren der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.09.1997 bis 23.10.1997 und die Belange aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Fachstellenbesprechung am 23.10.1997 in mehreren Sitzungen abgewogen und beschlußmäßig behandelt, zuletzt mit Beschuß vom 21.07.1999. Der Landschaftsplan wurde grundsätzlich gebilligt und in die Flächennutzungsplanung - beschlußmäßig abgestimmt auf die sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplans - übernommen. Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.09.1999 bis 15.10.1999 erfolgte mit Sitzungen vom 23.02.2000 und 22.03.2000 die Abwägung vorgebrachter Stellungnahmen und Anregungen sowie zu der Fassung vom 22.02.2001 der Feststellungsbeschuß. Der Flächennutzungsplan wurde am 18.06.2001 vom Landratsamt München genehmigt unter der Bedingung einer eingeschränkten Auslegung für die Planungsdetails, welche infolge o.a. Beschlüsse geändert worden sind.

2. Lage in der Region und Funktion der Gemeinde

Gemäß dem "Landesentwicklungsprogramm Bayern" in fortgeschriebener Fassung vom 25.01.1994 liegt Schäftlarn in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums München in der Region 14.

Der verbindliche Regionalplan in der Fassung vom 01.03.1992 bestimmt die Gemeinde als Kleinzentrum. Die erforderlichen Einrichtungen sind vorhanden.

Schäftlarn liegt an der Entwicklungsachse des Isartals München - Wolfratshausen/Geretsried, die in Penzberg/Bad Tölz endet.

Die Gemeinde wird von der S-Bahnlinie 7 mit 2 Haltepunkten bedient und ist mit dem klassifizierten Straßennetz über die A 95, die B 11 und St 2071 regional verflochten.

Die Gemeinde Schäftlarn liegt im Geltungsbereich der "Voralpenbekanntmachung zur Landesentwicklung" die unter anderem besagt, daß in diesem Gebiet bei Bauleitplanungen grundsätzlich Landschaftspläne als Bestandteil der Flächennutzungspläne zu erstellen sind (BStMLU, Amtsblatt vom 30.10.1985).

Ebenhausen/Zell ist staatlich anerkannt als Erholungsort.

Die Ortsmitte Schäftlarns (Rathaus) ist vom Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) etwa 18,5 km - gemessen in Luftlinie - entfernt. Schäftlarn liegt an der Südgrenze der Region 14 (München), die südlich angrenzende Gemeinde Icking ist bereits der Region 17 (Oberland) zugeordnet.

Insbesondere folgende Ziele des Regionalplans sind für den Flächennutzungsplan der Gemeinde einschlägig:

- Teile des Gemeindegebiets liegen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. "In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten." (B I 2.1)
- Es ist anzustreben, daß
 - der Laubwaldcharakter der flußbegleitenden Wälder, insbesondere an Isar, Lech und Amper erhalten bzw. wiederhergestellt wird;
 - an erosionsgefährdeten Hanglagen, die Wälder naturnah aufgebaut und dauerwaldartig bewirtschaftet werden.(B III 3.1)
- Folgende Waldgebiete sollen zu Bannwald erklärt werden:
 - die Isarauwälder und Isarhangwälder südlich von München
 - der Forstenrieder Park mit Forst Kasten, Buchetforst, Schwaigwald und Königswieser Forst.(B III 3.3)
- Zur Sicherung der Erholungsnutzung werden folgende Erholungsgebiete festgelegt:
 - Fünf-Seen-Gebiet und Forste südlich Münchens.(B VII 2.1)
- In den Erholungsgebieten "Glönn" und "Fünf-Seen-Gebiet und Forste südlich Münchens" soll einer Überlastung durch die Erholungsnutzung entgegengewirkt werden." (B VII 2.3)
- Wanderwege sollen insbesondere entlang ... der Isar ... erstellt werden, soweit nicht ökologische Belange entgegenstehen." (B VII 3.4.1)
- Neue Golfplätze sollen nicht mehr in den Erholungsgebieten "Glönn" und "Fünf-Seen-Gebiet und Forste südlich Münchens" angelegt werden. (B VII 3.9.3)
- In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden:

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im südlichen Landkreis München:

 - Erhaltung der Auen und Leitenwälder
 - Sicherung der naturnahen Bewirtschaftung der Wälder
 - Schutz gefährdeter Pflanzen und Tierarten

- Vermeidung von Gesteins- und Bodenabbau, Auffüllungen und Ablagerungen
- Vermeidung belastender Infrastruktureinrichtungen
- Freihaltung des Fluss Tales und der Talhänge von Bebauung (B I 2.2.09)

Landschaftliches Vorbehaltungsgebiet Forstenrieder Park, Forst Kasten, Kreuzlinger Forst und Unterbrunner Holz, Perlacher Forst:

- Erhaltung der großen, teilweise mit Laubgehölzen durchsetzten zusammenhängenden Wälder und Waldmäntel
- Erhöhung des Laubwaldanteiles, insbesondere in den Randbereichen
- Schutz vor großflächigen Abgrabungen von Kies und Sand außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltungsflächen
- Erhaltung des Waldsaumes
- Sicherung der Erholungsfunktion und der klimatischen Bedeutung.

(B I 2.2.16)

Landschaftliche Vorbehaltungsgebiete Würmtal mit Leutstettener Moos und Moränenlandschaft:

- Schutz gefährdeter Pflanzen und Tiere (B I 2.2.17)

- Als Naturschutzgebiete sollen folgende Landschaftsteile geschützt werden:
 - Isarhänge bei Schäftlarn (B I 3.1.2)
- Der Charakter der Rodungsinseln soll auch bei der weiteren Siedlungsentwicklung erhalten bleiben. (B II 1.6)
- Bei der Siedlungstätigkeit sind der Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen. Landschaft und Ortsbild prägende Strukturen wie Hangkanten, Steinhänge, Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldränder sind insbesondere in der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes München vordringlich von Bebauung freizuhalten. (B II 1.7)
- Teile des Gemeindegebiets liegen im regionalen Grüngürtel "Isartal".

Die Regionalen Grüngürtel sollen durch eine stärkere Ausweitung der Siedlungsflächen über bestehende Flächennutzungspläne hinaus nicht geschränkt und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. (B II 2.1)

- Der Umfang der Siedlungstätigkeit soll nach folgenden Kriterien bemessen werden:
 - Eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten soll gegeben sein oder mit vertretbarem Aufwand ermöglicht werden können.
 - Die Siedlungstätigkeit soll vorwiegend dort stattfinden, wo eine gute Erreichbarkeit mit leistungsfähigen Mitteln des öffentlichen Personennahverkehrs gegeben ist oder realisiert werden kann.
 - Neue Siedlungsvorhaben sollen der Größe der vorhandenen Siedlungseinheit angemessen sein.

- Die Siedlungstätigkeit ist nach den realisierbaren Infrastruktureinrichtungen zu bemessen und mit der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde abzustimmen.

Die Siedlungstätigkeit soll beschränkt werden:

- in den Erholungsgebieten, insbesondere des großen Verdichtungsraumes München, außerhalb von zentralen Orten,
- in den regionalen Grünzügen. (B II 3.1.2)

- o Es soll bestehenden Betrieben erleichtert werden, am Standort zu verbleiben, sich zu erweitern und zu entwickeln. Wenn dies an ihrem bisherigen Standort nicht ermöglicht werden kann oder nicht im öffentlichen Interesse liegt, sollen geeignete Flächen für die Umsiedlung möglichst in der Nähe bereitgestellt werden. (B II 3.3.2)

Die Regionalplanungsstelle hat darüber hinaus folgenden Hinweis zur Bauleitplanung eingebbracht:

Die Gemeinde Schäftlarn ist Kleinzentrum und liegt an zwei S-Bahn-Haltepunkten. Insofern ist eine stärkere über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit zulässig und auch erwünscht. Es bestehen aber aufgrund der naturräumlichen Lage erhebliche Beschränkungen für die Siedlungsentwicklung. Sowohl Schäftlarn als auch Neufahrn liegen in Rodungsinselfn; weitere Einschränkungen ergeben sich aus der gebotenen Freihaltung des Isartals, der Isarhänge und -hangkanten sowie der Waldrandbereiche. Unter diesen Voraussetzungen ist aus regionalplanerischer Sicht zu empfehlen, die Siedlungsentwicklung in Hohenschäftlarn zu konzentrieren und eine Verdichtung auf S-Bahn-nahen Flächen vorzusehen oder zu ermöglichen.

Die Gemeinde Schäftlarn ist Mitglied des Regionalen Planungsverbands der Region 14 und des Landkreises München

Angrenzende Nachbarn sind die Stadt Starnberg und die Gemeinden Baierbrunn, Berg, Egling/Tölz, Icking und Straßlach-Dingharting.

Das Gemeindegebiet umfaßt eine Fläche von 16,71 km².

Die Gemeinde besteht aus folgenden zusammenhängend besiedelten Ortsbereichen:

- o Hohenschäftlarn
- o Ebenhausen
- o Zell
- o Neufahrn
- o Kloster Schäftlarn

Die Gemeinde hatte - gezählt am 31.12.1999 - 5.082 Einwohner, die sich etwa folgendermaßen auf die einzelnen Orte verteilen (Nebenwohnorte mitgezählt, daher etwa 10% mehr gegenüber amtlicher Statistik):

Hohenschäftlarn	50%	etwa 2.800
Ebenhausen	19%	etwa 1.100
Zell	19%	etwa 1.100
Neufahrn	7%	etwa 400
Kloster Schäftlarn	3%	etwa 200

3. Landschaftsplan

Die vorliegenden Erläuterungen zur Landschaftsplanung wurden dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplans vom Oktober 1998 entnommen. Überschneidungen der vorher getrennten Berichte wurden dabei berichtigt. Verschiedene Anlagen des Landschaftsplans (z. B. Hinweise auf Förderprogramme etc.) sind nur im Originalbericht enthalten, wie einige graphische Darstellungen, welche durch die Integration in die Flächennutzungsplanung entbehrlich wurden.

Inhalt und Ziel des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan wurde erarbeitet gemäß dem Bayerischen Naturschutzgesetz und den entsprechenden Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 15. Februar 1986.

Auf der Grundlage des Bayerischen Naturschutzgesetztes (BayNatSchG) ist der Landschaftsplan Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der Landschaftsplan hat als Bestandteil der Bauleitplanung einen Beitrag zur sachgerechten Lösung von Konflikten zu liefern, die sich durch die Nutzung von Natur und Landschaft z. B. durch Siedlung, Verkehr oder Landwirtschaft ergeben und die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzuzeigen. Vorschläge für Flächen zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB wurden durch den Landschaftsplan eingebracht.

3.1 Beschreibung des Plangebietes

- o Geografie, Lage im Raum

Die Gemeinde Schäftlarn liegt in einer flachwelligen Hügellandschaft am linksseitigen Isarhochufer im südlichen Teil des Landkreises München. Landschaftlich bestimmende Merkmale sind das Isartal mit dem Kloster Schäftlarn und dem auf einer Anhöhe liegenden Hohenschäftlarn.

- o Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt nahe am Ostrand des Ammer - Loisach Hügellandes in der naturräumlichen Haupteinheit des voralpinen Moor- und Hügellandes.

Das Isartal im Süden Münchens gehört wegen seiner topografischen Gegebenheiten (Isarhänge) und seiner vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt sowie seiner prächtigen Aussicht auf die Gebirgskette und seiner Nähe zur Landeshauptstadt zu den attraktivsten Landschafts- und Siedlungsräumen Bayerns.

3.2 Bestandsanalyse

3.2.1 Natürliche Grundlagen

- o Geologie, Morphologie, Böden

Morphologie (siehe Karte 1)

Der größte Teil des Plangebietes wird von einer flachwelligen Endmoränenlandschaft eingenommen, in die einige Rinnen eingelagert sind. Die höchstegelegenen Landschaftsteile weisen eine Höhenlage von 675-690 m (Kirche Hohenschäftlarn 691 m ü. N.N.) auf.

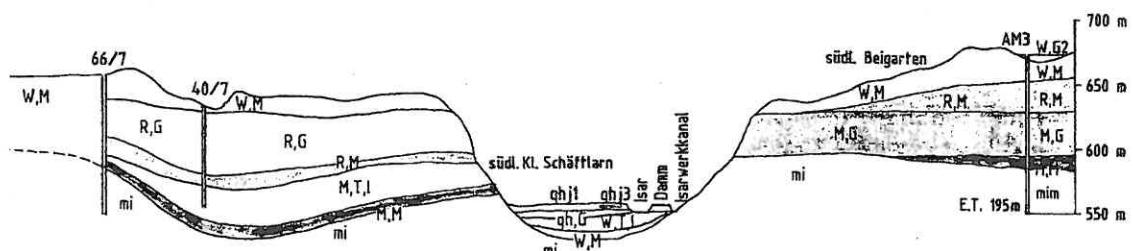
Landschaftsprägend sind die Isarleiten, die einen Höhenunterschied von etwa 50 m überwinden. Das Isartal mit dem Kloster Schäftlarn weist ein Niveau von ca. 560 m ü. N.N. auf.

Geologie (siehe Karte 2 und geologisches Profil)

Die Landschaft um Schäftlarn ist durch die verschiedenen Eiszeiten geprägt (Mindel - Riß - Würmeiszeit). Die Gletscher hatten südlich von München ihren weitesten Vorstoß und zogen sich dann wieder zurück. Dementsprechend finden sich hier eiszeitliche Formationen wie Endmoränen und Moränen, die von verschiedenen Materialien überzogen sind (Schotter, Hangschutt, Löß). Der Isarhang ist geologisch vielschichtig aufgebaut (siehe geologischer Geländeschnitt). Aufgrund wasserstauender Schichten treten am Unterhang Quellen aus; Teilbereiche des Isarhanges südlich von Holzen sind rutschgefährdet. Das Isartal ist aus jüngeren bis älteren Aueablagerungen aufgebaut, unter denen Seetone des ehemaligen Wolfratshauser Sees liegen.

Bild 1

GEOLOGISCHES PROFIL SÜDL. KLOSTER SCHÄFTLARN



LEGENDE

[W,M]	Würmmoräne	[qhj1]	Älteste Auenablagerungen
[R,G]	Rißzeitlicher Schotter	[qhj2]	Jüngere Auenablagerungen
[R,M]	Rißmoräne mit Wallform	[qh,G]	Nacheiszeitlicher Schotter
[M,T,I]	Spätmindelzeitlicher Seeton	[W,T,I]	Spätwürmzeitlicher Seeton
[M,G]	Jüngerer Deckenschotter		
[mi]	Mindelmoräne		
[mi]	Obere Süßwassermolasse		

Böden (siehe Karte 3)

Die spezifischen Bodentypen sind durch das Einwirken des Klimas, der Vegetation und des Reliefs und der Nutzung auf die Ausgangsgesteine anstanden. Es kommt zu bodenbildenden Prozessen wie Verwitterung, Mineralbildung, Zersetzung und Humifizierung, Gefügebildung und Verlagerung. Die Böden haben Trägerfunktion für sämtliche Nutzungen, stellen den Standort für die Pflanzen- und Tierwelt dar und üben wichtige ökologische Puffer- und Filterfunktionen aus.

Auf der welligen Moränenlandschaft haben sich Parabraunerden und Braunerden unterschiedlicher Ausprägung (Entwicklungstiefe) herausgebildet.

Für die Landschaftsbewirtschaftung im Gebiet Schäflarn, Ebenhausen und Neufahrn bedeuten die vorherrschenden Parabraunerden (teilweise auch Braunerden mit leichter Pseudovergleyung) überwiegend günstige Anbaubedingungen mit 50-60er Böden lt. Ackerschätzungsrahmen, Bezug Ackerzahl bzw. Ertragsmeßzahl.

- im NNW Schäflarns überwiegend mittelgründige Schotterverwitterungsböden aus spätglazialen Schotterflächen in schwach kiesiger bis schluffig-sandiger Lehmausprägung (auch Neufahrn).
- im Süden und Südosten von Ebenhausen mittelgründige, sandig-lehmige bis tonig-lehmige Moränenverwitterungsböden.

Durch den Rückzug des Eises sind sog. Toteislöcher entstanden, die in der Landschaft gut erkennbar sind. Der größte Teil ist entwässert und trocken; einige wenige sind verläßt.

Am Isarhang hat sich ein Bodenkomplex aus Syrosem - Rendzina - Pararendzina und Gleyen entwickelt. Die Böden sind teilweise rutschgefährdet.

Im Isartal haben sich grundwassernahe Böden entwickelt. Am Hangfuß der Isarleiten findet man Hanggleye und Quellgleye, im Talboden braungraue bis graubraune Auenrendzinen.

o Klima

Das Klima zeigt im Gebiet der Region München bereits deutlich kontinentale Züge, d. h. die mittlere Lufttemperaturschwankung zwischen kältestem und wärmsten Monat beträgt 19° C. Die Sommerregen sind ergiebiger als die Winterniederschläge: Ca. 65% der Jahresniederschläge fallen auf das Sommerhalbjahr. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt zwischen 1.000 und 1.200 mm/Jahr. Während der Vegetationsperiode im Mai fallen allein 250-400 mm.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die jahreszeitliche Niederschlagsverteilung.

Tabelle 1

Jahreszeitliche Niederschlagsverteilung in %

November	Dezember	Januar	Februar	März	April	WINTER
5,8	5,2	6,4	5,8	5,4	6,4	35%
Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	SOMMER
11,0	13,0	14,4	11,0	8,8	6,8	65%

Der Gesamtniederschlag weist folgende Extreme auf:

Niederschläge in Trockenjahren ca. 760 mm

Niederschläge in Naßjahren ca. 1.350 mm

Der Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag beträgt ca. 10-20%.

Das Planungsgebiet gehört großräumig zum Klimabezirk des oberbayerischen Alpenvorlandes. Charakteristisch für diesen Klimabezirk sind Stau- und Föhn-effekte, die aufgrund der Beeinflussung der Luftströmungen durch die Alpen entstehen. Die für das Alpenvorland gültige Hauptwirkung West/Südwest ist auch im Plangebiet vorherrschend. Der Klimabezirk des Voralpenlandes steht in lufthygienischer Wechselbeziehung zum städtischen Verdichtungsraum München. Hier liegen die für den Ballungsraum lufthygienisch wirksamen Freiflächen der Seen, Forsten und offene Flure, d. h. die Flächen, über denen unverbrauchte saubere Luft entsteht, die im Luftaustausch als Frischluft in den städtischen Verdichtungsraum München fließt und dort zur Verminderung der Schadstoffkonzentration und klimatischen Aufheizung beiträgt. Andererseits trägt wiederum die großräumige Schadstoffverfrachtung im Luftaustausch aus dem Verdichtungsraum in den ländlichen Raum auch hier zur Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bei.

Neben den großklimatischen Verhältnissen ist für die Landschaftsplanung das Lokalklima von Bedeutung. Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung).

Durch die unterschiedliche Abstrahlung an der Bodenfläche bildet sich kalte Luft, die der Geländeneigung folgend, in tiefer gelegene Gebiete abfließt. Kaltluftströme liegen hauptsächlich im Isartal und in geringem Umfang in der Schmelzwasserrinne südlich von Neufahrn.

○ Gewässer

Die Isar selbst liegt außerhalb des Gemeindegebiets. Sie wirkt aber naturgemäß durch die Auendynamik in das betrachtete Gebiet hinein. Der ursprüngliche Charakter der Isar als Wildflußlandschaft hat sich durch wasserbauliche Maßnahmen im Oberlauf und in die Kraftwerksnutzung stark verändert.

Die Isar weist auf der Höhe von Schäftlarn die Gewässergütekasse II (mäßig belastet) nach dem „Saproben-Index“ auf. Eine Verbesserung der hygienischen Wasserqualität (bakteriologische Situation) ist möglich.

Auf Grund des im gesamten Talraum hoch anstehenden Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine möglichst extensive Nutzung (Wiesen- bzw. Weidenutzung) anzustreben.

Im Talboden selbst fließen linksseitig der Isar 3 kleinere Bäche zu.

Es sind dies:

- Mühlbach
- Klingenbach
- Küchelbächel

Es handelt sich hierbei um teilweise unverbaute kleinere Bäche mit Gewässerbegleitgehölz und Röhricht.

In den beiden Rodungsinseln um Neufahrn und Schäftlarn gibt es keine Fließgewässer.

Als Stillgewässer ist der Möslweiher nordöstlich von Hohenschäftlarn zu nennen. Kleinere Weiher befinden sich in Neufahrn, östlich Hohenschäftlarn (Starnberger Straße und am Tränkweg, westlich von Zell (Rösslstraße) und im Bereich des Isarhangs nördlich und westlich des Klosters.

Bild 2

Vereinfachte Vegetationskarte der Isaraue zwischen Icking u. Schäftlarn

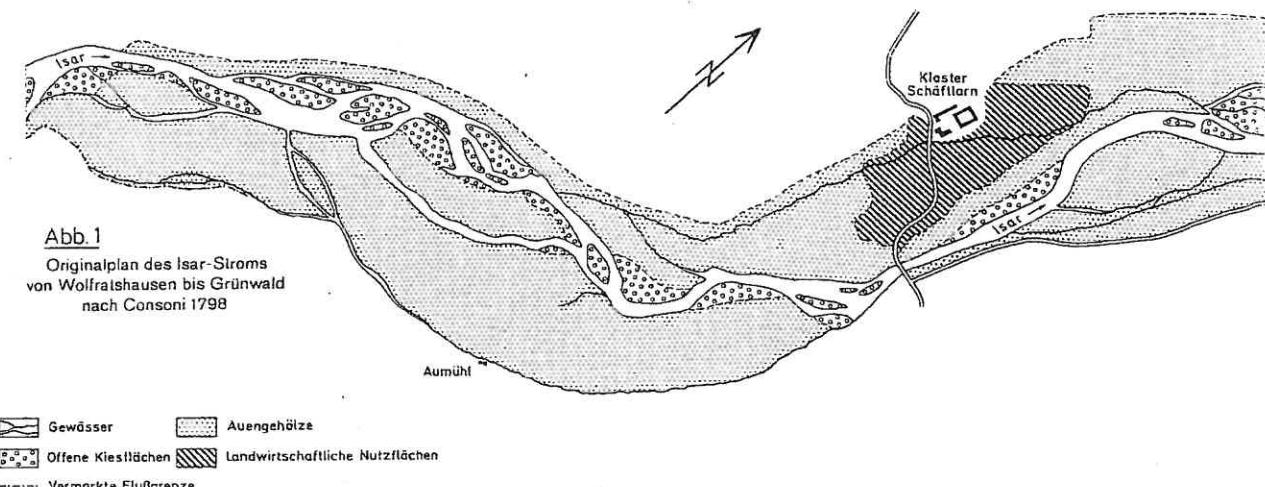


Abb. 1

Originalplan des Isar-Sioms
von Wolfratshausen bis Grünwald
nach Consoni 1798

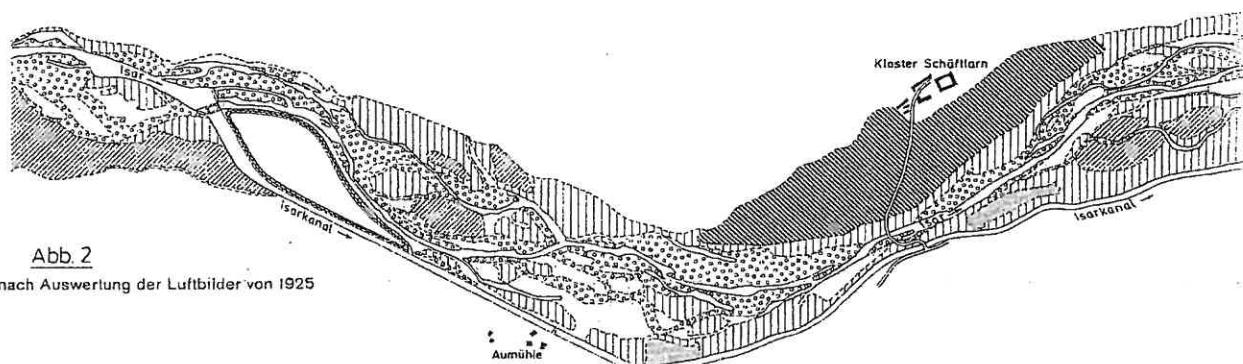
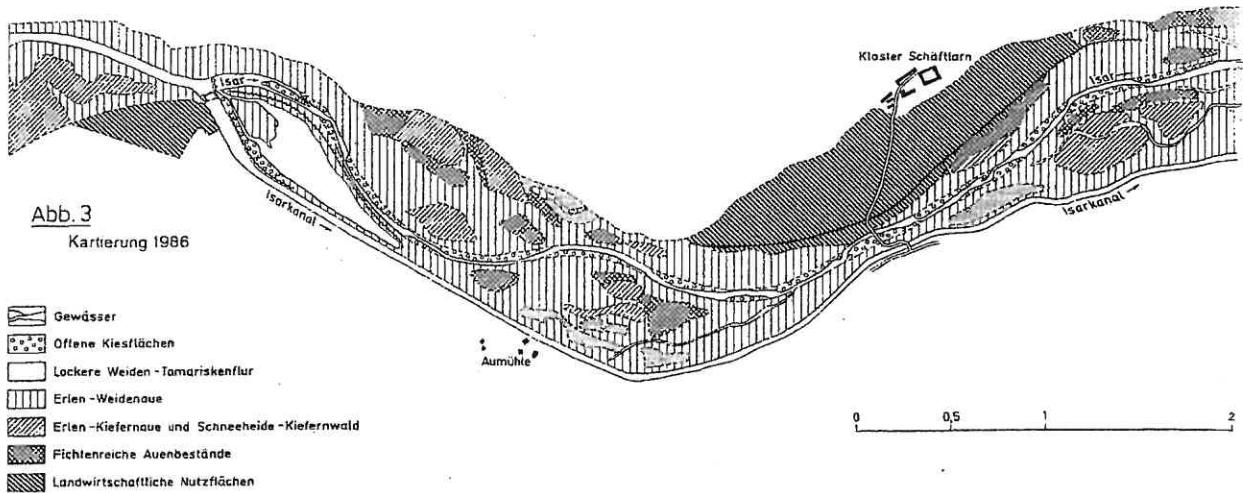


Abb. 2

nach Auswerlung der Luftbilder von 1925



Grundwasser

Die jungen Talschotter im Isartal weisen eine starke Grundwasserführung auf. Die Grundwasserhöchststände korrespondieren mit dem Wasserstand der Isar und liegen nur wenig unter der Geländeoberfläche. Die Hauptentwässerung der Moränenlandschaft erfolgt unterirdisch auf schottererfüllten Rinnen. Eine derartige Rinne konnte durch Bohrungen nachgewiesen werden. Sie verläuft von der Anschlußstelle Schäftlarn etwa entlang der Autobahn bis südlich von Mörlbach und ist bis zu einem Kilometer breit. Diese Rinne (Eintiefung ins Tertiär) hat eine relativ hohe Grundwasserhöufigkeit von 50 l / sec.

Die Grundwasserfließrichtung im westlichen Gemeindegelände ist vermutlich Richtung Norden (Pullacher Rinne) im mittleren und östlichen Bereich Richtung Nordosten (zu den Quellen beim Kloster Schäftlarn).

- Vegetation

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluß des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlußgesellschaft einstellen würde.

Im Plangebiet kann man zwischen folgenden Gesellschaften unterscheiden:

- Hainsimsen Buchenwald (Südbayern Rasse)
auf den tiefer entwickelten Böden der würm- und rißzeitlichen Moränen
- Waldmeister - Tannen - Buchenwald
auf den weniger entwickelten und schwereren Böden auf Moränenmaterial
- Grauerlen - Auwald
auf den ältesten Auenablagerungen des Isartals
- Schneeheide Kiefernwald
auf den jüngeren Auenablagerungen des Isartals.

Die potentiell natürliche Vegetation gibt Hinweise zur Artenauswahl an Bäumen und Sträuchern bei Anpflanzungen, Rekultivierungen o. ä. Sie sollte auch der verbindlichen Bauleitplanung vorgegeben werden.

Reale Vegetation

Die reale Vegetation wird von Wald und landwirtschaftlich genutzten Flächen, Feldgehölzen, Einzelbäumen und Baumreihen eingenommen. Die für den Naturhaushalt wertvollen Landschaftselemente außerhalb der Wälder wurden in der Biotoptkartierung des Landesamtes für Umweltschutz erfaßt.

Die reale Vegetation unterliegt durch die natürliche Entwicklung und den Einfluß des Menschen einer ständigen Veränderung. Die Vegetationsentwicklung im Isartal wird durch die vorhergehenden Abbildungen deutlich gemacht.

Abbildung 1 (s. Seite 12) zeigt die Situation der Isarauen vor rund 200 Jahren in einem weitgehend ursprünglichen Zustand. Menschliche Eingriffe in die Entwicklung des Flußlaufes fanden damals noch kaum statt.

Abbildung 2 (s. Seite 12) zeigt welche die Situation um 1925 wiedergibt, läßt bereits größere Eingriffe, z. B. Regulierung einzelner Flußabschnitte, erkennen. Noch laufen Geschiebetransport und Umlagerungsvorgänge und somit die Auendynamik weitgehend ungestört ab. Der Anteil an offenen Kiesflächen ist noch sehr hoch.

Als Folge der im Oberlauf der Isar vorgenommenen Eingriffe in das Flußsystem durch den Bau der Staustufen am Sylvenstein und bei Bad Tölz hat sich die Situation, wie Abbildung 3 (s. Seite 12) verdeutlicht, stark gewandelt. Die wesentlichsten Ursachen des Strukturwandels in der Aue sind hauptsächlich in der ungenügenden Geschiebezufuhr und den dadurch ausgelösten Eintiefungstendenzen sowie der mangelnden Umlagerung zu sehen. Somit entstehen keine neuen Kiesinseln und Uferbänke, auf denen die Abfolge der Vegetationsentwicklung von neuem beginnen kann. Die alten Kiesflächen wachsen zu, so daß der Anteil der charakteristischen Vegetation auf offenen Schotterflächen gegenüber dem Stand von 1925 bereits drastisch zurückgegangen ist. Umgekehrt hat sich in den letzten 60 Jahren die Erlen-Weidenaue stark ausgedehnt.

Auf dem verbliebenem Rest offener Flächen besteht im unmittelbaren Einflußbereich der Isar die Tendenz zur Ansiedlung raschwüchsiger Pflanzengesellschaften mit überwiegend Arten, die nährstoffreiche Standorte bevorzugen. Verkrautung und Verbuschung der Inseln und Uferbänke nehmen weiterhin zu, so daß die offenen Kiesflächen immer seltener werden. Damit geht deren Bedeutung als Brutbiotop für Kiesbrüter nach und nach verloren. Im Schneehide-Kiefernwald und in der Kiefern-Erlenaue wird es dagegen keine großen Veränderungen geben, sofern der Belastungsdruck durch die Erholung (z. B. Reiter, Mountainbikefahrer, Wassersportler) in Schranken gehalten werden kann.

In den Rodungsinseln ist die Feld/Waldverteilung relativ stabil; sie ist nur sehr geringen Veränderungen unterworfen.

- Biotopkartierung

Für den Bereich des Gemeindegebietes liegt die Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz im M 1:5.000 vor. Erhebungszeitpunkt war 1993 bzw. 1988 (für den Flußauenbereich im Isartal).

Die Biotope sind in nachfolgender Tabelle zusammengestellt. Die Ziffern unter der Rubrik besondere Merkmale bedeuten:

- 1 floristische Bedeutung, rote Liste Arten vorhanden
- 2 faunistische Bedeutung
- 3 geschützt nach Art. 6d (1) BayNatSchG
- 4 Pflegemaßnahmen erforderlich

Die Biotope sind über die anliegende Karte 4 in der Übersicht lokalisierbar.

Tabelle 2

Biotope im Gemeindegemarkung von Schäftlarn

Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha	besondere Merkmale, Hinweise
66	Ranken, Altgras	0,20	4
100	Schneeheide - Kiefernwald	0,20	1,3
101	Auwald, Gewässerbegleitgehölz	6,28	1,3
102	Hochstauden, Röhricht	1,30	1, 3, 4
103	Fließgewässer mit Begleitvegetation	0,65	1, 3
106	Kiefernwald	0,25	1, 2, 3
107	Auwald	1,50	1, 2, 3
247	Hecke	0,04	
248	Gewässervegetation	0,04	3
249	Gehölz	0,28	
250	Hecke	0,03	
251	Gewässervegetation, Röhricht	0,38	1, 2, 3
252	Gewässerbegleitgehölz	0,08	
253	Altgras, Ranken	1,40	1, 4
254	Röhricht, Gewässervegetation	0,15	4
255	Gehölz	1,28	
256	Auwald, Feuchtwald	3,26	3
Summe		17,30	

Der Biotopanteil ist im Isartal am höchsten, in der landwirtschaftlichen Flur ist er äußerst gering.

Biotopflächen nehmen innerhalb des Gemeindegebiets einen Flächenanteil von 1,03% ein. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen beträgt er nur 0,8%.

Neben den Biotopen gibt es jedoch eine Reihe biotopähnlicher Strukturen, die nicht von der Biotopkartierung erfaßt wurden. Hierzu gehören Feldgehölze, Baumreihen, Obstbaumreihen, neuere Anpflanzungen in der Feldflur, Brachflächen.

Diese Flächen wurden für abgrenzbare Teilräume ermittelt, um so zu einem realistischen Bild über die ökologische Substanz der einzelnen Landschaftsausschnitte zu kommen.

Tabelle 3

Anteil der Biotope und der biotopähnlichen Strukturen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche

RODUNGSINSEL UM NEUFAHRN	
Struktur	Fläche in ha
Obstbaumreihe westlich Neufahrn	0,30
Feldgehölz	0,03
Brachfläche mit Feldgehölz	0,20
Feldgehölz südlich Neufahrn	0,10
Sukzessionsflächen an alten Abbaustellen	0,20
Biotope 247	0,04
Summe	0,87

Der flächenmäßige Anteil der Biotope und biotopähnlichen Flächen beträgt ca. 0,65%.

RODUNGSINSEL UM HOHENSCHÄFTLARN, ZELL	
Struktur	Fläche in ha
Eichenbestand am Wangener Weg	0,18
Verschiedene Anpflanzungen in der Flur	0,50
Großer und kleiner Hütewald	1,30
Sonstige Feldgehölze	0,15
Feldgehölz Steinberg	0,40
Kartierte Biotope 66, 248-250	0,53
Summe	3,06

Der flächenmäßige Anteil der Biotope und der biotopähnlichen Flächen beträgt ca. 1,1%.

LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN ÖSTLICH EBENHAUSEN	
Struktur	Fläche in ha
Gliedernde Baumreihen	1,00
Feldgehölze	2,35
Summe	3,35

Der flächenmäßige Anteil der Biotope und der biotopähnlichen Flächen beträgt ca. 5%.

ISARTAL AUSSERHALB DES HANG- UND AUWALDES	
Struktur	Fläche in ha
Obstgarten Kloster Schäftlarn	1,50
Allee an der Staatstraße 18	0,20
Kleinere Gehölze	0,05
Kartierte Biotope 101-103 und 252-254	4,48
Summe	6,63

Der flächenmäßige Anteil der Biotope und der biotopähnlichen Flächen beträgt ca. 8%.

In der alten Biotopkartierung von 1976 war auch der Isarleitenwald als Biotop kartiert (vielfältiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere mit Bedeutung für das Landschaftsbild).

Neben dem Isartal weisen die Flächen östlich von Ebenhausen die meisten Vegetationsstrukturen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf. Sie eignen sich daher sehr gut für eine empfohlene Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes Isartal.

○ Tierwelt

Zur Tierwelt wurden keine eigenen Erhebungen gemacht. Es wurden die in der Biotopkartierung und Artenschutzkartierung gemachten Angaben ausgewertet und in den Plan eingetragen.

Folgende Tiergruppen- und arten sind nachgewiesen:

Amphibien: Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch

Vögel: Artenangaben sind wegen fehlender Daten nicht möglich. Ornithologische Besonderheiten sind insbesondere im Isartal vorhanden (Flußregenpfeifer, Uhu). Insgesamt bietet das Untersuchungsgebiet wegen der großen Länge von Randstrukturen und den gut durchgrünten Baugebieten sehr gute Rast- und Nahrungs- und Brutmöglichkeiten für Vögel.

Säugetiere: Eine Besonderheit im Untersuchungsgebiet ist die bayernweit bedeutende Kolonie der großohrigen Fledermaus im Kloster Schäftlarn. Nach mündlicher Mitteilung ist im Auwald östlich der Kläranlage ein Siebenschläfer Rastplatz.

Im Plangebiet kommen weiter die in Mitteleuropa verbreiteten Säugetierarten der Waldbereiche und Feldflur vor, wie z. B. Fuchs, Reh, Marder, Hase und Feldmaus.

3.2.2 Zusammenfassende Bewertung der Naturausstattung

Insgesamt läßt sich sagen, daß das Gemeindegebiet in seiner räumlichen Verflechtung aufgrund der dargelegten Landschaftsfaktoren eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt der Region hat.

Folgende Bereiche sind von besonderer Wichtigkeit:

- Großflächige Waldbereiche mit ihren Funktionen als
 - Lebensraum für Pflanzen und Tiere
 - als klimatischer Ausgleichsraum und
 - für den Bodenschutz
- Übergangsbereiche Wald / Flur als besonders vielfältiger Lebensraum mit eigenen Strukturen
- Landwirtschaftliche Flächen im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen insbesondere im Bereich Neufahrn
- Isartal mit seinen hohen Entwicklungspotential in Richtung naturnaher Auenlandschaft
- Landwirtschaftliche Flächen östlich von Ebenhausen als landschaftsschutzwürdige Flächen.

3.2.3 Schutzgebiete und geschützte Einzelobjekte nach dem BayNatSchG

Naturschutzgebiet (Art. 7 BayNatSchG)

Derzeit ist kein Naturschutzgebiet innerhalb des Gemeindegebiets ausgewiesen. Es ist jedoch vorgesehen, das Isartal und den Isarleitenwald künftig als Naturschutzgebiet auszuweisen.

Landschaftsschutzgebiet (Art. 10 BayNatSchG)

Als Landschaftsschutzgebiet ist das Isartal mit den begleitenden Hangwäldern ausgewiesen. Schutzziel und Schutzzweck sind in der Verordnung vom 18.12.1986 dargelegt.

Landschaftsbestandteile und Grünbestände (Art. 12 BayNatSchG)

Naturdenkmale (Art. 9 BayNatSchG)

Landschaftsbestandteile und Grünbestände sowie Naturdenkmale sind derzeit nicht im Plangebiet vorhanden. Vorschläge für eine Ausweisung werden im Zielteil gemacht.

Im Bereich der Gemeinde Schäftlarn gilt eine Baumschutzverordnung in der Fassung vom 05.10.2000. Danach ist das Fällen von Bäumen mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. bei einer Baumhöhe vom mehr als 4,0 m erlaubnispflichtig.

3.2.4 Flächennutzungen und ihre Bewertung auf der Basis des Naturhaushaltes

- Landwirtschaft

Die Landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt 714 ha, das sind 42,7% des Gemeindegebiets. Gegenüber 1989 ist die landwirtschaftliche Nutzfläche um 0,9% zurückgegangen.

Acker und Grünland nehmen in etwa dieselben Flächenanteile ein.

In Schäftlarn existierten 1997 noch 34 landwirtschaftliche Betriebe; davon werden die Hälfte als Neben- und Zuerwerbsbetriebe geführt.

Betriebsstruktur der landwirtschaftlichen Betriebe

Anzahl der Betriebe	Fläche in ha
6	< 5
6	5-10
12	10-20
8	20-30
2	> 30

Neben der Acker- und Milchviehwirtschaft vergrößerte sich der Anteil der paralandwirtschaftlichen Nutzungen (Reiterhöfe) in den letzten Jahren. Insgesamt sollte dafür eine Höchstgrenze festgelegt werden, damit der Anteil dieser Nutzungen nicht dominierend wird.

Auf ackerbaulich genutzten Flächen werden überwiegend Getreide und Mais angebaut.

Bei der Bewirtschaftung der ackerbaulich genutzten Flächen südlich Neufahrn sind die Belange des Trinkwasserschutzes besonders zu berücksichtigen.

Im Isartal wird auf den Auenstandorten eine großflächige ackerbauliche Nutzung betrieben; diese sollte aus Gründen des Landschaftsbildes und der Gesamtökologie (größere Artenvielfalt aus den extensiv genutzten Grünlandflächen) reduziert werden.

Forstwirtschaft

Die Waldflächen betragen im Gemeindegebiet 748 ha, das sind 44,8% der Gemeindefläche.

Die Waldflächen bestehen aus großen zusammenhängenden Einheiten, so daß sie ein eigenes Waldinnenklima entwickeln können. Die Waldflächen sind in den letzten Jahren fast unverändert geblieben. Es gibt weder eine Tendenz zur Minderung der Waldflächen, noch zu deren Mehrung.

Der überwiegende Teil der Waldfläche ist Privatgrund (90%). Daneben gibt es noch einen kleinen Teil der Körperschaftswald und insgesamt 64 ha Staatswald (u. a. auch der Klosterforst).

Im Bestandsplan wurden folgende Waldtypen unterschieden:

- fichtenreiche Waldbestände
- laubbaumreiche Mischwälder
- Auwälder

Zur Begründung laubholzreicher Mischwälder existieren staatliche Förderprogramme (Information durch Forstämter).

Die Anfälligkeit gegenüber Waldschädlingen (Borkenkäfer) ist auf den kiesigen Moränenstandorten größer als auf den Isarleiten, da auf den Moränenstandorten überwiegend fichtenreiche Waldbestände stocken.

Walfunktionen

Die Waldflächen erfüllen neben ihrer ökonomischen Bedeutung vielfältige sog. Wohlfahrtswirkungen.

Die Walfunktionen sind in der Karte 5 eingetragen.

Waldränder

Ein hohes ökologisches Potential ist in den Waldrandbereichen gegeben. Der bisher fast stufenlose Übergang von Wald zur landwirtschaftlichen Flur könnte in vielen Bereichen verbessert werden. Möglichkeiten hierzu werden im Planungsteil aufgezeigt.

○ Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die gemeindliche Wasserversorgung ist in allen 5 Ortsteilen durch den Tiefbrunnen bei Schorn gesichert.

Abwasserbeseitigung

Die Erweiterung bzw. der weitgehende Neubau der Kläranlage auf 10.000 Einwohnergleichwerte mit reinigungstechnisch höchstmöglichen Standard wurde von der Gemeinde in wenigen Jahren durchgeführt. Die Kanalisation des Gemeindegebiets ist derzeit (1999) in Gang und soll 2005 beendet sein.

Gewässerreinhaltung, Hochwasserschutz

Die Isar weist im Plangebiet die Gütekasse 2 auf. Eine Verbesserung der Wasserqualität der Isar erscheint möglich.

Durch den vorhandenen Damm ist der Hochwasserschutz gewährleistet. In einem vorliegenden Gewässerpfliegeplan (des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft) war zwar die Rückverlegung des bestehenden Hochwasserdamms erwogen worden, in Anbetracht der bestehenden Vorgaben und Rahmenbedingungen wurde der Plan nicht weiter verfolgt.

○ Freizeit und Erholung

Das Isartal hat einen hohen Freizeitwert für die Aktivitäten Wandern, Baden, Floßfahrten, Kanu- und Schlauchbootfahrten und Grillen. Die Freizeitaktivitäten kollidieren zeitweise mit den Naturschutzinteressen, besonders zur Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (Mai, Juni).

Im übrigen Gemeindegebiet ist als Erholungsaktivität insbesondere das Reiten, Radfahren und Wandern zu nennen.

Für Pferde gilt mittlerweile ein Kennzeichnungsgebot, damit bei Verstößen (Querfeldeinreiten, rücksichtslose Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer) Strafen möglich sind.

Die Bedingungen für die Feierabend- und Wochenenderholung sind als sehr günstig zu bezeichnen. Nach wenigen hundert Metern gelangt man aus dem besiedelten Bereich in die Landschaft.

○ Freiflächen im Siedlungsbereich

Tabelle Nr. 4

Fläche	Bestand 95/96	Sollwerte Status quo
Spielfläche für Kinder 7-12 Jahre	Ebenhausen (v.-Hassel-Straße) Rodelhügel Hohenschäftlarn	3.750 qm Einzugsbereich 400 m
	Ebenhausen Schule	
Spiel- und Sportflächen für Jugendliche 13-17 Jahre	Hohenschäftlarn – Sportplatz Jahnstraße – Sportplatz Wangener Weg	5.000 qm Einzugsbereich 1.000m
	Neufahrn – Feuerwehrgerätehaus	geplant 0,4 ha an der Jahnstraße
Spiel- und Sportplätze für Erwachsene	Hohenschäftlarn – Jahnstraße 0,6 ha – Wangener Weg 1,9 ha	2,5 ha - 4 ha
Friedhof	Hohenschäftlarn (Kirche u. Gemeinde) Zell (Kirche u. Gemeinde) Neufahrn (Kirche) Kloster Schäftlarn (Kirche)	1-2 ha

Bei neu ausgewiesenen Bauflächen werden grundsätzlich im Rahmen der Ortsrandeingrünung Spielplätze dargestellt. Dies können nur Spielflächen - für Kinder bis 12 Jahren - sein. Sie sind mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern und einzurichten.

Sport- und Spielflächen

Die Gemeinde Schäftlarn hat durch die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 die Voraussetzungen für die Erweiterung der Sportflächen am Wangener Weg geschaffen. Mit dem Sportplatz in Niederried (Jahnstraße) kann der anstehende Bedarf gedeckt werden. Wünschenswert ist allerdings eine Vorratsfläche für Freizeit und Sport, die auch einem evtl. längerfristigen Bedarf gerecht wird. Deshalb wurden hier zukünftig nutzbare Flächen dargestellt.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde auch den Rodelberg in Hohenschäftlarn an der Waldrichstraße dargestellt und im Sportgelände Flächen für die Ausübung von Freizeitsport durch Jugendliche (Skaterbahn u. ä.) ausgewiesen. Die kleinen Spielplätze bei den neu dargestellten Wohnbauflächen sollen als bedarfsgerechtes Angebot für die jeweiligen Neubürger und die umgebende bestehende Wohnbebauung bereit gestellt werden.

Friedhof

Die vorhandenen Friedhofsflächen lassen auf mittlere Sicht keinen Engpaß erwarten. Langfristig sollte die Möglichkeit offen gehalten werden, den Friedhof in Zell zu erweitern.

Öffentliche Anlagen, Parks

Öffentliche Anlagen, Parks sind in Schäftlarn entsprechend der Struktur der Gemeinde nur in geringem Umfang vorhanden.

Folgende Anlagen sind vorhanden:

- Kriegerdenkmal und Bahnhofsvorplatz in Ebenhausen
- Bahnhofsvorplatz und Dreieck zwischen Münchner Straße, Starnberger Straße und Eichendorffweg in Hohenschäftlarn.
- Öffentliche Grünfläche (ehem. Weiher) am Hirtenweg in Hohenschäftlarn

Für die Bahnhofsgebiete bestehen Umgestaltungsvorschläge und Planungsüberlegungen, die zu einer Verbesserung der bestehenden Situation führen sollen.

Insbesondere in den Ortsteilen Zell und Ebenhausen sind offene Wiesenflächen als Freiflächen vorhanden, die auch langfristig offen gehalten werden sollten.

Fuß- und Radwegverbindungen

Dargestellt werden im Bereich der Landschaft die Wege des Isartalvereins entsprechend aktuellem Stand sowie sonstige vorhandene und vorgeschlagene Wegeverbindungen. Entlang der klassifizierten Straßen wurden vorhandene und geplante Radwege dargestellt. Innerorts wurden vorhandene und geplante Wegeverbindungen nur dargestellt, wenn sie unabhängig vom Straßennetz verlaufen. Die meisten Erschließungsstraßen in Schäftlarn eignen sich zur gefahrlosen Benutzung für Fußgänger und Radfahrer.

Zur Übersicht liegt Karte 6 bei.

o Bauliche Nutzung

Im Rahmen der Landschaftsplanung wurde die Grünausstattung auf den einzelnen Baugrundstücken untersucht und bewertet. Diese ist in Schäftlarn noch als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

Durch die Entstehungsgeschichte und die Nutzung haben sich verschiedene Bereiche herausgebildet, die sich durch ihr Erscheinungsbild deutlich voneinander unterscheiden und die auch planerisch jeweils unterschiedlich behandelt werden sollten.

Solche Bereiche sind:

- Ortskern von Hohenschäftlarn, Bereich um die Kirche
- Ruhige Wohnbereiche um Berg- und Aufkirchner Straße
- gut durchgrünte Wohngebiete in Zell

- Villengegend im südlichen Teil von Zell
- Wohnsiedlungsbereiche nördlich der Klosterstraße und östlich der Münchner Straße mit etwas geringerer Grünanpassung
- Ebenhausen östlich der Wolfratshausener Straße mit Versorgungseinrichtungen und stark durchmischt neuerer und älterer Bebauung

3.3 Ziele und Maßnahmen

3.3.1 Zielsetzungen aus der Landes- und Regionalplanung

Die landschaftlichen Ziele der Regionalplanung sind in der anhängenden Karte 7 zeichnerisch dargestellt.

Folgende Ziele sind zu beachten:

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

- Teile des Gemeindegebiets liegen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden:

- Erhaltung der Auen- und Leitenwälder
- Sicherung der naturnahen Bewirtschaftung der Wälder
- Schutz gefährdeter Pflanzen und Tierarten
- Vermeidung von Gesteins- und Bodenabbau, Auffüllungen und Ablagerungen
- Vermeidung belastender Infrastruktureinrichtungen
- Freihaltung des Flusslaufes und der Talhänge von Bebauung

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Forstenrieder Park sind folgende Ziele zu beachten:

- Erhaltung der großen, teilweise mit Laubgehölzen durchsetzten zusammenhängenden Wälder und Waldmäntel
- Erhöhung des Laubwaldanteiles, insbesondere in den Randbereichen
- Schutz vor großflächigen Abgrabungen von Kies und Sand außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgrenzen
- Erhaltung des Waldsaumes
- Sicherung der Erholungsfunktion und der klimatischen Bedeutung

Als Naturschutzgebiete sollen folgende Landschaftsteile geschützt werden:

- Isarhänge bei Schäftlarn

Der Charakter der Rodungsinseln soll auch bei der weiteren Siedlungsentwicklung erhalten bleiben.

Bei der Siedlungstätigkeit sind der Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen. Die Landschaft und das Ortsbild prägende Strukturen wie Hangkanten, Steilhänge, Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldränder sind insbesonders in der engen Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes München vordringlich von Bebauung freizuhalten.

Teile des Gemeindegebiets liegen im regionalen Grünzug Isartal.

Die regionalen Grünzüge sollen durch eine stärkere Ausweitung der Siedlungsflächen über bestehende Flächennutzungspläne hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden.

Neue Golfplätze sollen nicht mehr in den Erholungsbereichen südlich von München angelegt werden.

3.3.2 Zielaussagen fachlicher Programme

Als Fachplan ist im Gemeindebereich insbesondere der Gewässerpflegeplan im Bereich Mühlbach von Bedeutung. Die Ergebnisse dieser Planung sind im Entwurf des Landschaftsplans berücksichtigt.

Die Zielaussagen des Arten- und Biotopschutzprogrammes für den Landkreis München sind ebenfalls im landschaftlichen Leitbild und der Zielplanung berücksichtigt.

3.3.3 Landschaftliches Leitbild

Das nachfolgend dargestellte Leitbild zur Landschaftsentwicklung baut auf vorhandenen gesetzlichen Grundlagen (Art. 1 und 3 BayNatSchG), auf Zielaussagen übergeordneter Pläne und Programme und auf der Bestandsanalyse auf. Das Leitbild zur Landschaftsentwicklung ist die planerische Zielvorstellung für den anzustrebenden Zustand eines bestimmten Raumes im Hinblick auf Naturschutzbelaenge. Die Verwirklichung eines landschaftlichen Leitbildes wird durch naturschutzbezogene Maßnahmen erreicht, die innerhalb eines längeren Zeitraumes zu diesem als optimal empfundenen Leitbild - Zustand führen können. Mit dem Leitbild soll der Gemeinde und den einschlägigen Fachstellen für den Naturschutz die Möglichkeit gegeben werden, die Entwicklungen zu steuern, also zu agieren, statt wie bisher, nur auf Entwicklungen zu reagieren. Gleichzeitig kann mit dem Leitbild der umfassende Auftrag des § 1 BayNatSchG (Schutz, Pflege und Entwicklung, nachhaltige Sicherung) als Rahmenvorgabe für den Naturschutz umgesetzt werden. Dies heißt aber auch, daß mit der Entwicklung eines landschaftlichen Leitbildes über den eigentlichen Arten- und Biotopschutz hinaus, die Bereiche des Ressourcenschutzes (z. B. Boden, Grundwasser) und der Landschaftsästhetik (Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft) berücksichtigt werden müssen.

Die Bestandsanalyse hat Mängel und Konflikte insbesondere in folgenden Bereichen ergeben:

- Wälder und Waldrandbereiche

Das vorhandene bio-ökologische Potential ist in vielen Waldrandbereichen schlecht entwickelt (harte Flur/Waldgrenze)

- Flurdurchgrünung

Die Flurdurchgrünung ist in einigen Teilläumen noch nicht ausreichend entwickelt.

- Isarauen

Die Nutzung der Isarauen um das Kloster Schäftlarn sollte langfristig stärker differenziert werden.

In der anliegenden Karte 8 sind die wichtigsten Zielsetzungen des Leitbildes dargestellt.

3.3.4 Grünflächen, Freizeiteinrichtungen

- Öffentliche Grünflächen

Spiel- und Sportflächen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Am Wangener Weg“ wurden die Voraussetzungen zur Sicherung des Bedarfes an Spiel- und Sportflächen geschaffen. Aus landesplanerischer Sicht kommt darüber hinaus den gesamten siedlungsnahen Freiflächen eine hohe Bedeutung als natürliche Spielflächen zu (z. B. Rodelhügel, Erlebnisspiele, Geländespiele). Diese Freiflächen sind für Kinder und Jugendliche sehr wichtig.

Friedhof

Beim Friedhof Zell ist eine Erweiterung möglich. Aus ortsteilplanerischen Gründen (Hangbereich) ist eine Erweiterung des bestehenden Friedhofes um die Kirche in Hohenschäftlarn nicht wünschenswert.

Grüngliederung innerhalb der bebauten Bereiche

Innerhalb der bebauten Bereiche lassen sich entlang von unterschiedlich genutzten Teilbereichen an Wegen und Straßen und an natürlichen Elementen (Hänge) Grünstrukturen ablesen, die für eine Gliederung der Siedlungsbereiche von Bedeutung sind. Entlang dieser Grünstrukturen soll die Grünsubstanz erhalten werden und durch geeignete Festlegungen (z. B. in Bebauungsplänen) gesichert werden. Zur Vorbereitung der Bebauungspläne sollten in Rahmenplänen (z. B. im M 1:2.500) die Grundprinzipien für eine Weiterentwicklung der Bebauung geklärt werden (z. B. Bereiche, in denen eine höhere Baudichte verträglich ist und Bereiche mit geringerer Baudichte und höherem Grünanteil mit zu schützendem prägendem Baumbestand).

Folgendes Bild Nr. 3 gibt einen Überblick über ein Grundgerüst zur Grüngliederung im Ortsgebiet Hohenschäftlarn/Ebenhausen.

Die Fläche zwischen B 11 und der Bebauung westlich der Klosterstraße wurde aus folgenden Gründen nicht in eine Darstellung neuer Baugebiete einbezogen: Die Erhaltung des Landschaftsbilds (auslaufende Moräne im Ortseingangsbereich) sollte bestehen bleiben. Der Boden besteht aus fruchtbarem Ackerland (Bodenschutz). Die Fläche kann bei Bedarf langfristig als Bauland mobilisiert werden.

o Freizeit und Erholung

Durch die Schaffung eines Parkplatzes und einer WC-Anlage unmittelbar nördliche der Dürnsteiner Brücke sowie durch die Vergrößerung der Kiesufer soll die Freizeit- und Erholungsnutzung in diesem weniger sensiblen Bereich konzentriert werden. Zusätzliche besucherlenkende Maßnahmen wie die Anlage eines Lehrpfades sollen zur Vermeidung von Konfliktpotential insbesondere mit naturschutzfachlichen Belangen beitragen.

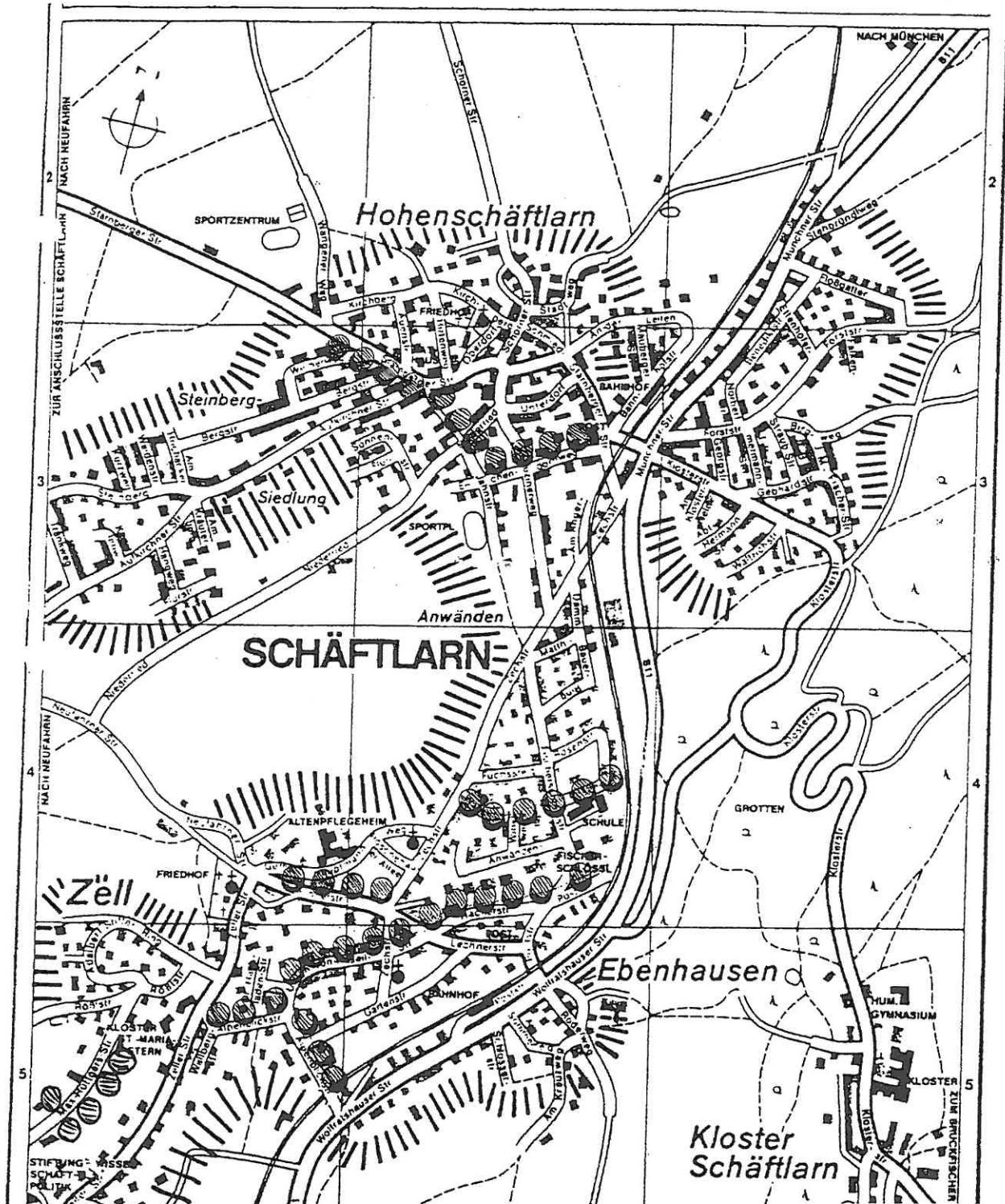
Bild Nr. 3



Ortsrand - Erhaltung der bestehenden Grünstrukturen
(z.B. Obstwiesen) und Übergangsbereiche Ort / Landschaft



Erkennbare Grünstrukturen innerhalb der Bebauung



3.3.5 Verkehr

Rad- und Fußwege

Zwischen Ebenhausen und Schäftlarn wurde westlich B 11 1998 ein Radweg gebaut und 1999 eröffnet.

Sämtliche Fußwege im Ortsbereich sind zu erhalten. Sie sind auch bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Verdichtungen innerhalb bestehender Baugebiete zu berücksichtigen, da sie für die Durchgängigkeit und Durchlässigkeit von Baugebieten von großer Bedeutung sind.

3.3.6 Landwirtschaft

Grundsätzlich gilt es, ein vorausschauendes Konzept für die landwirtschaftliche Nutzung zu entwickeln. Wesentliches Ziel dabei ist, die Nachhaltigkeit der Ressourcen (Boden, Grundwasser) zu sichern und das bio-ökologische Potential anzureichern.

Die bisherige, relativ kleinstrukturierte Nutzung ist im Bereich der Rodungsinseln auf die kleinflächige Flureinteilung zurückzuführen. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen haben folgende Bereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt:

- Flächen entlang der Waldränder

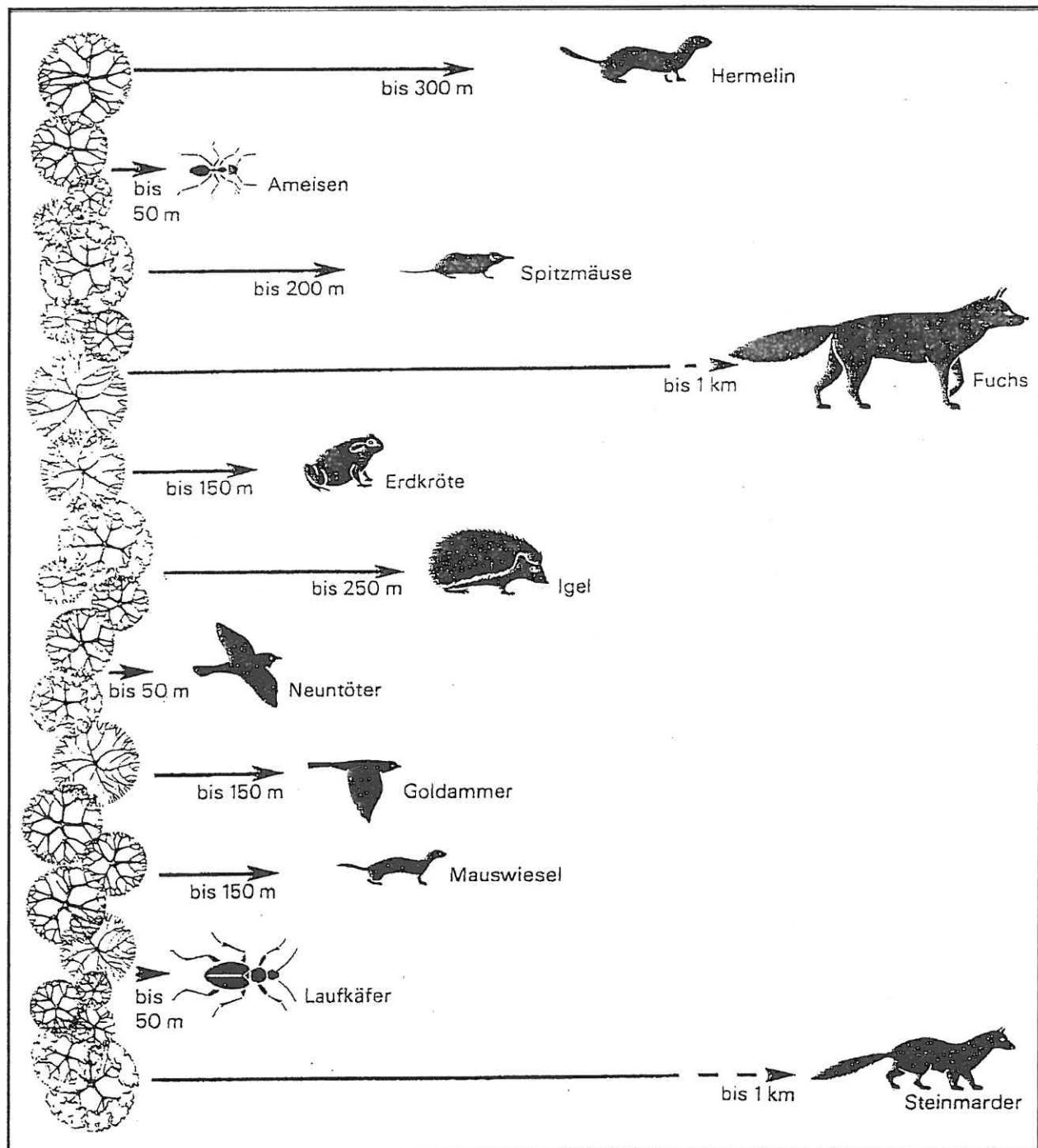
Die Flächen sollen künftig Zug um Zug für eine Verbreiterung des Waldrandes und des Waldsaumes genutzt werden. Eine zeichnerische Darstellung über die vorgeschlagene Umgestaltung des Waldrandes findet sich im Kapitel Forstwirtschaft.

- Flächen entlang eines geplanten Biotopverbundsystems

Entlang dieser im Landschaftsplan eingetragenen Verbindungen sollten ungedüngte Säume, Brachflächen, Mager- und Trockenstandorte geschaffen werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung sollte innerhalb der Rodungsinseln aus verschiedenen Gründen (Landschaftsbild, geeignete Produktionsstandorte) unbedingt erhalten werden. Sie kann hier auf weitgehend ebenen oder leicht geneigten Flächen relativ intensiv betrieben werden, ohne Schäden auf den Naturhaushalt zu verursachen. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist wichtig, daß ein Nutzungsmaßnahmen aus verschiedenen Feldfrüchten (Wechsel Acker/Grünland, Futteranbau, Getreide) beibehalten wird; damit ergibt sich auch ein immer wieder unterschiedlicher Bodendekkungsgrad, was wiederum Einfluß auf die Kleintierwelt hat. (Bild Nr. 4)

Bild Nr. 4



Der Anteil an naturnahen Flächen (Restflächen, Brachflächen, Pflanzflächen und Sonderstandorte) sollte innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen auf einen Flächenanteil von mindestens 3% erhöht werden. Dies ist erforderlich, damit die naturnahen Flächen nicht zu sehr verinselt sind und ihre Bedeutung für den Arten- schutz (Insekten, Vögel, Schmetterlinge) und den integrierten Pflanzenschutz (Gleichgewicht Nützlinge / Schädlinge) erfüllen können.

Problematisch ist innerhalb der Rodungsinseln die Tendenz der landwirtschaftlichen Betriebe aus den Dorflagen hinaus in die Landschaft zu siedeln (Aussiedlerhöfe).

Dadurch nimmt in der Regel der dörfliche Charakter im Ort ab (Aufgabe der Hofstelle und Umnutzung in Wohneinheiten) der Ortsrand wird beeinträchtigt bzw. der Freiraum in der Landschaft wird weiter eingeschränkt.

Wesentliche Veränderungen in der landwirtschaftlichen Nutzung haben sich in den letzten 30-40 Jahren im Isartal ergeben.

Nördlich des Klosterhofareals boten Naßwiesen Lebensraum für wiesenbrütende Vogelarten. Durch Drainagen wurde der Feuchtigkeitsgrad der Wiesen reduziert, in einzelnen Bereichen wurde sogar Ackerbau betrieben.

Östlich und südlich des Klosters wurde nach Aufgabe der Viehnutzung intensiv und großflächig Ackerbau betrieben. Dieser Teilraum des Gemeindegebiets sollte langfristig eine Nutzungsumwandlung erfahren. Dabei sollte mit dem Kloster Schäftlarn und der Gemeinde ein langfristiges Umsetzungskonzept erarbeitet werden, das auf folgenden Grundsätzen aufbaut:

- Extensive Grünlandnutzung im nördlichen Teilbereich mit Entfernung der Drainagen
- Reduzierung des Ackerbaues zugunsten des Grünlandes
- Nutzung von Teilflächen als Sonderbauflächen (z. B. Arzneipflanzen, Gemüseanbau)
- Öffnung verrohrter Bachabschnitte
- Anpflanzung von Feldgehölzen

Fördermöglichkeiten für die Landwirtschaft

Im Originalbericht des Landschaftsplans sind die nach dem Bayerischen Vertragsnaturschutzprogramm zuschüffähigen Maßnahmen zusammengestellt.

Das Merkblatt zum Bayerischen Naturschutzprogramm ist dort in der Anlage beifügt.

3.3.7 Forstwirtschaft

Hauptziel der Waldbewirtschaftung ist, den Bestand in seinem Umfang zu erhalten und ihn funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Die im Bayerischen Waldgesetz genannten Ziele werden von den Forstbehörden im Staatswald verwirklicht und in Beratungsgesprächen den Privatwaldbesitzern anempfohlen.

Waldwirtschaft und Waldflege sind ihrer Natur nach langfristige Maßnahmen, so daß kurzfristige Erfolge z. B. beim Waldumbau nicht erwartet werden können. Der Waldumbau zu naturnahen Mischwäldern ist in vollem Gange und wird stetig weitergeführt.

Flächige Neuaufforstungen in der landwirtschaftlichen Flur sind aus landschaftsplanerischer Sicht unerwünscht. Sie stören das kulturhistorisch gewachsene Landschaftsbild der Rodungsinselfn.

Man kann davon ausgehen, daß weiterhin Bedarf an den landwirtschaftlichen Flächen besteht und es auch in Zukunft nicht zu Erstaufforstungen in größerem Umfang oder Sozialbrachen kommen muß.

Ziel des Landschaftsplans ist es, Feldgehölze - unter Wahrung des Landschaftscharakters - in die landwirtschaftliche Flur einzubringen und sie mit den umgebenden Waldflächen zu verbinden. Durch den untergeordneten Charakter dieser wegbegleitenden Pflanzungen ist es ausgeschlossen, daß das Landschaftsbild der Rodungsinself berücksichtigt wird.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (Ziel B II 1.8.1, B I 2.4.5, 2.4.7) und Regionalplan München (Ziel B II 1.7, B III 3.1) ist die unmittelbare Randzone der Bannwälder und Erholungswälder grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

- Zum Schutz des Waldes vor Feuergefährdung können Bauvorhaben in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald, offene Kamine und Grillanlagen nicht erlaubt werden (Art. 17 Bayer. Waldgesetz).
- Zum Schutz der Gebäude vor Sturmwurf- und Schneebrechschäden ist ein nicht zu unterschreitender Regelabstand zwischen Waldrand und Bebauung von 25 m einzuhalten (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 11.07.1986 Nr. II B 7 - 4101 - 421).

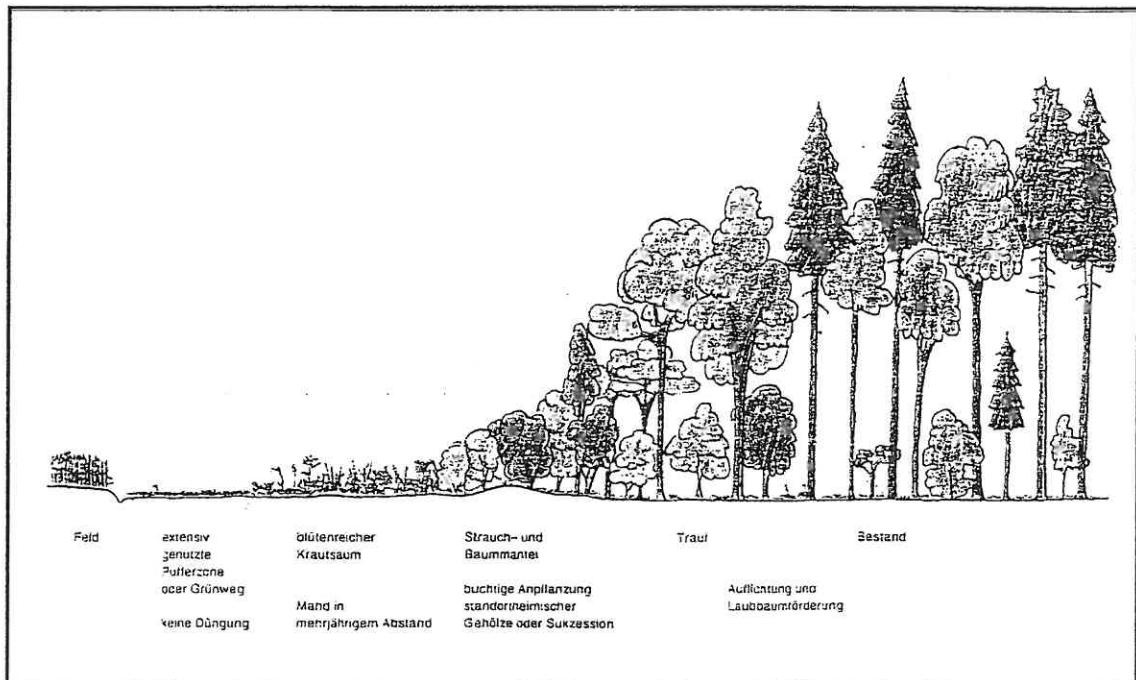
Zusammenfassend ist festzustellen, daß sämtliche Waldflächen im Planungsgebiet aufgrund ihrer Lage im Ballungsraum München durch ihre langfristig wirksame Funktionsvielfalt für die Allgemeinheit unverzichtbar geworden sind. Sie sind daher grundsätzlich in vollem Umfang in ihrem Bestand zu erhalten.

Für waldbauliche Maßnahmen und für Pflanzungen in der Landschaft gibt es Zuschußmöglichkeiten, die im einzelnen bei den Forstbehörden bzw. Landwirtschaftsämtern zu erfragen sind.

Wesentliches Ziel der Landschaftsplanung in Schäftlarn ist es auch, die Wald-/ Feldgrenze biologisch zu aktivieren. Vielfältige wissenschaftliche Studien belegen den großen ökologischen Nutzen einer breiten Übergangszone Feld / Wald.

Die nachfolgende Abbildung erläutert den anzustrebenden naturnahen Aufbau eines Waldrandes.

Bild Nr. 5



Ein stufig aufgebauter Waldmantel erhöht die Stabilität des Waldrandes und enthält ein Reservoir für die biologische Schädlingsbekämpfung auf den landwirtschaftlichen Flächen und im Wald, indem er durch ein vielfältiges und ganzjährig verfügbares Nahrungsangebot das Überleben von Nutzinsekten sichert.

3.3.8 Wasserwirtschaft

Grundsätzlich soll an allen Gräben und Gewässern ein extensiv genutzter Grünlandstreifen von 5 m ausgewiesen werden. Gräben und Bäche sind wichtige Elemente für den Biotopverbund in der Landschaft.

Verrohrte Bachabschnitte sollen besonders im Isartal wieder offen gelegt werden. Die Pflege der Gewässer sowie die Grabenräumung sollen abschnittsweise erfolgen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Gewässerpflegearbeiten im Jahresgang (Heft 21 der Schriftenreihe des bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft - Grundzüge der Gewässerpflege)

Tabelle 5

Gewässerpflegearbeiten im Jahresgang

	Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
<u>terrestrischer Bereich</u>												
Pflanzung von Gehölzen												
Ausmaß von Gehölzneupflanzungen												
Gehölz- und Auwaldpflege												
Aussaat von Gräsern und Kräutern												
Mahd von Vorländern und Böschungen *												
Mahd von Uferstauden (z.B. Brennessel)												
<u>amphibischer Bereich</u>												
Pflanzung von Röhrichtsoden												
Mahd von Röhrichten												
<u>aquatischer Bereich</u>												
Entkrautung												
Räumen (Entschlammen und Entsanden der Sohle)												
* Bei Vorkommen von brütenden Wiesenmögeln Mahd in den Sommer verschieben												

Stillgewässer

Im Plangebiet gibt es nur einige kleine Teiche, von denen der Möslweiher (Biotoptop 248) der wichtigste ist. Für ihn wurde bereits ein Pflegekonzept zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

3.3.9 Naturschutz, Landschaftspflege

Die Gemeinde Schäftlarn hat als eine der ersten Gemeinden ein Umweltamt eingerichtet. Damit bestehen günstige Voraussetzungen, daß der gemeindliche Landschaftsplan bei allen Entwicklungen zu Rate gezogen wird und die in ihm enthaltenen Vorschläge umgesetzt werden.

Im Landschaftsplan sind folgende Schutz-, Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen.

3.3.9.1 Schutzwürdige Gebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz

Naturschutzgebiet nach Art. 7 BayNatSchG

- (1) Als Naturschutzgebiete können Gebiete festgesetzt werden, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen
 - zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten bestimmter wildwachsender Pflanzen oder wildlebender Tierarten,
 - aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundigen Gründen oder
 - wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit erforderlich ist.
- (2) Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können sind verboten.
- (3) Naturschutzgebiete werden durch Rechtsverordnung festgesetzt. Naturschutzgebiete sind allgemein zugänglich, soweit es der Schutzzweck erfordert, kann in der Rechtsverordnung der Zugang untersagt, beschränkt, oder das Verhalten im Naturschutzgebiet geregelt werden.
In der Rechtsordnung können Ausnahmen von den Verboten nach Abs. 2, insbesondere zum Schutz und zur Pflege bestimmt werden. In der Rechtsverordnung sind ferner die Handlungen zu nennen, die mit Geldbuße bedroht werden sollen

Als naturschutzwürdig im Sinne des Gesetzes gelten in diesem Zusammenhang

- die flußbegleitenden Auwälder der Isar
- die Isarleiten

Die Empfehlung, diese landschaftsbestimmenden Bereiche als Naturschutzgebiete auszuweisen, ist auch im Regionalplan der Region 14 enthalten.

Landschaftsschutzgebiete

- (1) Als Landschaftsschutzgebiete können Gebiete festgesetzt werden, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft oder besondere Pflegemaßnahmen
 - zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder
 - wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich sind.
- (2) Landschaftsschutzgebiete sollen vornehmlich in Gebieten festgesetzt werden, in denen nach den im Regionalplan aufgrund von Art. 17 Abs. 2 Nr. 4 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes festgelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Landschaftsschutzgebiete werden durch Rechtsverordnung festgesetzt. In der Rechtsverordnung werden unter besonderer Beachtung des § 1 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Art. 6 Abs. 2 gilt entsprechend, soweit die Rechtsverordnung nicht im einzelnen entgegengesetzte Verbote enthält.

Das Isartal ist bereits als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Für Bereiche östlich des Ortsteiles Ebenhausen wird aus fachlicher Sicht eine Schutzwürdigkeit nach Art. 10 BayNatSchG festgestellt.

Der Gemeinderat hat zwar beschlossen, die wertvollen landschaftlichen Bestandteile dieses Gebiets auf jeden Fall als „schützenswerte Landschaftsbestandteile“ darzustellen, konnte sich jedoch nicht zu einer Planung zur Erweiterung des Landschaftsschutzgebiets entschließen.

Naturdenkmale

- (1) Als Naturdenkmale können Einzelschöpfungen der Natur geschützt werden, deren Erhaltung wegen ihrer hervorragenden Schönheit oder Eigenart oder ihrer ökologischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen, volks- oder heimatkundlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Dazu gehören insbesondere charakteristische Bodenformen, Felsenbildungen, erdgeschichtliche Aufschlüsse, Wanderblöcke, Gletscherspuren, Quellen, Wasserläufe, Wasserfälle, alte oder seltene Bäume und besondere Pflanzenvorkommen.

- (2) Soweit es zur Sicherung einer Einzelschöpfung der Natur erforderlich ist, kann auch ihre Umgebung geschützt werden.
- (3) Naturdenkmäler werden durch Rechtsverordnung unter Schutz gestellt.
- (4) Vorbehaltlich einer anderweitigen Regelung in der Rechtsordnung ist es verboten, ein Naturdenkmal ohne Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern; die Handlungen, die mit Geldbußen bedroht werden sollen, sind in der Rechtsverordnung nach Abs. 3 zu nennen.
- (5) Auch ohne Erlaß einer Rechtsverordnung kann durch Einzelanordnung verboten werden, Gegenstände, die die Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 erfüllen, zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern.

Im Plangebiet wird die Ausweisung folgender Naturdenkmäler empfohlen:

- Eichen im Ortsteil Zell, südlich der Neufahrner Straße
- Baumbestand (Eichen) östlich des geplanten Sportzentrums am Wangener Weg

Landschaftsbestandteile und Grünbestände

- (1) Durch Rechtsverordnung können Teile von Natur und Landschaft, die nicht die Voraussetzungen nach Art. 9 erfüllen, aber im Interesse des Naturhaushaltes, insbesondere der Tier- und Pflanzenwelt erforderlich sind oder zur Belebung des Landschaftsbildes beitragen, als Landschaftsbestandteile geschützt werden. Dazu gehören insbesondere Bäume, Baum- und Gebüschgruppen, Raine, Alleen, Hecken, Feldgehölze, Schutzpflanzungen, Schilf- und Rohrbestände, Moore, Streuwiesen, Parke und kleinere Wasserflächen.
- (2) In gleicher Weise kann auch der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ganz oder teilweise geschützt werden. In der Verordnung können die Grundeigentümer oder sonstigen Berechtigten zu Ersatzpflanzungen oder zweckgebundenen Ausgleichszahlungen an die Gemeinde für den Fall der Bestandsminderung verpflichtet werden.
- (3) Art. 9 Abs. 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden

Als Landschaftsbestandteile werden folgende Elemente vorgeschlagen:

- Wäldchen mit der Bezeichnung Hüata-Grubn östlich des Schorner Weges
- Feldgehölz westlich der Steinberg-Siedlung
- Wäldchen an der Röschenauer Höhe im Bereich des Altenheimes
- Möslweiher

Innerhalb von bestehenden oder geplanten Landschaftsschutzgebieten wurde kein Vorschlag zur Ausweisung als Landschaftsbestandteil gemacht.

Es wird angeregt zu prüfen, inwieweit der Bestand an Altbäumen im südlichen Ortsteil von Zell nach Art. 12 Abs. 2 geschützt werden soll (Max-Rüttgers-Str.).

Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen

- o Biotopverbund

Definition

Der Biotopverbund bezieht sich auf einen räumlichen Kontakt, meist das Aneinanderstoßen von Lebensräumen in Längs- oder Querrichtung. Biotopverbund ist als kombinierte Maßnahme von Großflächenschutz, linienhaften Korridorbiotopen und Trittsteinen. Dazu muß eine Nutzungsextensivierung in Teilen der Landschaft erfolgen; als Mindestanforderung ist ein Nutzungsmosaik aus intensiver und extensiver genutzten Flächenanteilen zu fordern.

Die Voraussetzungen zum Aufbau eines wirksamen Biotopverbundes sind in Schäftlarn als sehr günstig anzusehen. Zwar stellt die Bundesstraße 11 eine deutliche Barriere dar, doch bieten sich östlich der B 11, besonders im Isartal sehr gute Möglichkeiten des Biotopverbundes. Auch in den Rodungsinseln in Hohenschäftlarn und Neufahrn gilt dies. In diesen Bereichen ist jedoch eine Abwägung mit landschaftsgestalterischen Belangen erforderlich.

Es sollen ausschließlich Biototypen gleicher oder ähnlicher Struktur untereinander vernetzt werden z. B.

- Hecken und Feldgehölze mit Waldrändern
- Saumbiotope an Wegen mit trockenen Wiesen oder Brachflächen
- Gräben und Bäche mit Kleingewässern

Folgende Inhalte des Landschaftsplans sind dem Ziel des Biotopverbundes zuzuordnen:

- Umwandlung von Acker in Grünland empfohlen
- Standortangepaßte Nutzung im Isartal anstreben
- Ausweisung von Pufferstreifen und ungedüngten Säumen
- Öffnung verrohrter Bachabschnitte
- Aufwertung der Waldränder
- Aufbau eines Biotopverbundes

Im Landschaftsplan sind wichtige Vorarbeiten für einen Biotopverbund in der Planung erfolgt. Diese sind jedoch in einer konkreteren Umsetzungsphase noch um einige Inhalte zu ergänzen.

Die folgende Tabelle zeigt die Arbeitsschritte und Inhalte beim Aufbau eines Biotopverbundes (nach Jaedicke 1991)

Tabelle 6

Arbeitsschritte und Inhalte einer Biotopverbund-Planung

I PLANUNGSPHASE	
Arbeitsschritte	Inhaltsschwerpunkte
Kartierung	<ul style="list-style-type: none">- Nutzung- Straßen und Wege- Landschaftsstrukturen, Lebensräume- vorhandene Schutzgebiete- Flora, Pflanzengesellschaften, Fauna
Bewertung	<ul style="list-style-type: none">- Rote Liste Arten /-Gesellschaften- schutzwürdige Landschaftselemente- Defizite und Entwicklungsziele
Verbundkonzept	<ul style="list-style-type: none">- Großflächenschutz- Trittsteine- Korridorbiotope- Nutzungsextensivierung- notwendige Renaturierungsmaßnahmen- Umfang künftiger Pflegemaßnahmen- Kostenplan

II REALISIERUNGSPHASE	
Arbeitsschritte	Inhaltsschwerpunkte
Flächensicherung	<ul style="list-style-type: none"> – Klärung der Eigentumsverhältnisse – Flächentausch – Beantragung von Schutzgebieten – Finanzierung
Pflegekonzept	<ul style="list-style-type: none"> – Vertiefende Untersuchung zu Arteninventar und Pflegebedarf – einmalige gestaltende Maßnahmen – Bewirtschaftungs-Vereinbarungen – personeller und finanzieller Bedarf

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Insbesondere in die so bezeichneten Flächen soll die landschaftliche Entwicklung gelenkt werden und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. So sollte es eine Ziel der Gemeinde sein, in diesen Flächen Grundbesitz zu erwerben (käuflich oder im Zuge eines Flächentausches). Grundsätzlich sollte die gemeindliche Grundstückspolitik so angelegt sein, daß sie zum Ziel hat, 3-5% der landwirtschaftlichen Fläche zu erwerben, um auch im Freiraum beweglich agieren zu können.

- Gestaltungsmaßnahmen

Als Gestaltungsmaßnahmen können Sicherungs- und Neugestaltungsmaßnahmen bezeichnet werden.

Die Sicherungsmaßnahmen beziehen sich auf den Erhalt prägender Strukturen wie z. B.

- Hügel, Kuppen, Toteislöcher
- Baumreihen, Obstgärten
- Freiräume am Ortsrand und gliedernde Freiräume im besiedelten Bereich

Als Maßnahmen zur Neuanlage sind vorgesehen

- Baumreihen und Obstbäume an landwirtschaftlichen Wegen
- Anlage von Obstwiesen am Ortsrand
- Anlage von einigen wenigen punktuellen Erholungseinrichtungen

3.3.9.2 Umgrenzung von Flächen, in denen bevorzugt Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Im Wege des Vollzuges der Baugesetze sind künftig Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese Ausgleichsmaßnahmen sollten sich in ein räumliches Gesamtkonzept einordnen, das eine langfristige positive Auswirkung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erwarten läßt.

Die hierfür erforderlichen Flächen können nur im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer eine Nutzungsänderung erfahren. Bei der Umsetzung der Ausgleichsthematik ist die Gemeinde, aber auch der private Bauherr, auf die Mithilfe der Grundstückseigentümer angewiesen.

Soweit planerisch möglich, wurde in die Darstellung neuer Bauflächen eine symbolische Ortsrandeingrünung aufgenommen, welche neben Ausgleichsmaßnahmen und Spielplätzen auch aus den zugeordneten privaten Hausgärten bestehen kann.

In der anliegenden Karte 9 sind die Maßnahmen des Artenschutzes in Text und Karte zusammengefaßt.

Im Gemeindebereich Schäftlarn gibt es, neben den im landschaftlichen Leitbild angesprochenen Entwicklungsmaßnahmen eine Reihe von Möglichkeiten zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzes.

3.3.10 Umsetzung des Landschaftsplanes

Zusammenfassende Darstellung anzustrebender Maßnahmen

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist nur im Einverständnis und mit Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers möglich.

Die nachfolgende Liste bietet für die Gemeinde die Möglichkeit, in den kommenden Jahren Naturschutzmaßnahmen konkret zu verwirklichen und zu lenken.

Die Nummern der Maßnahmen entsprechen den Nummern im integrierten Flächennutzungsplan.

1. Bereich Neufahrn

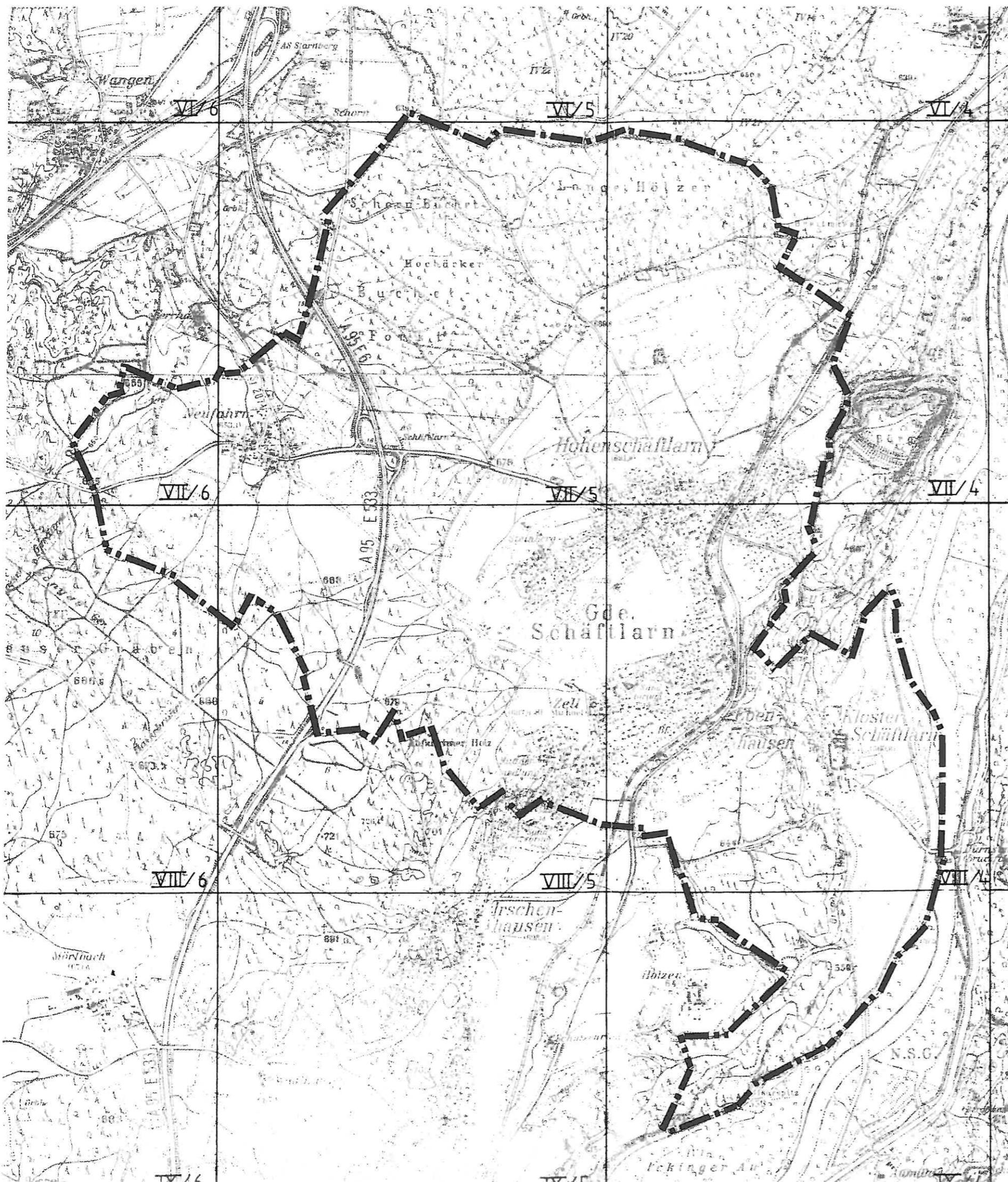
- 1.1 Anlage eines 5-10 m breiten Pufferstreifens an einem Waldrand westlich von Neufahrn. Umwandlung Acker in Grünland empfohlen, Fläche der natürlichen Entwicklung überlassen, jährliche Pflegemahd um Gehölzaufwuchs zu unterbinden.
- 1.2 Anlage einer 3-reihigen Feldhecke auf dem gemeindlichen Flurstück. Aufbau einer Benjeshecke.
- 1.3 Anlage eines 5 m breiten ungedüngten Wiesenstreifens am Hangfuß als Vernetzungsstruktur zwischen Waldrand und geplanter Hecke (Pkt. 1.2). Jährliche Pflegemahd.
Auf dem Hügel Pflanzung einer Baumgruppe.
- 1.4 Schaffung und Ausprägung von Sonderstandorten in einer ehemaligen Abbauplattform. Standortmosaik aus offenen und bewachsenen Flächen.
- 1.5 Pflege eines extensiv genutzten Talhangs nördlich von Neufahrn. Erhöhung der Artenvielfalt durch Einbringung von Heublumensaat aus mageren Standorten (z. B. Biotop 66).
Anlage einer Streuobstwiese.
Anlage eines Teiches zur Ortsrandgestaltung und zur Wasserrückhaltung.
- 1.6 Umbau einer Fichtenhecke in eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Einzelbäumen.
- 1.7 Entwicklung eines Magerrasens durch Reduzierung der Schnitthäufigkeit auf einer nach Westen geneigten Böschung südlich von Neufahrn.
- 1.8 Randbepflanzung der Abbaustelle mit heimischen Sträuchern. Nach Beendigung des Kiesabbaues Verfüllung mit unbelastetem Auffüllmaterial, Begründung der natürlichen Entwicklung überlassen.
- 1.9 Anlage eines Brachstreifens mit einzelnen Sträuchern.
- 1.10 Ergänzung des Straßenbegleitgrüns an der A 95 in Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern.

2. Bereich Hohenschäftlarn / Ebenhausen / Zell
 - 2.1 Aufbau eines gestuften Waldrandes wie im Anhang des Erläuterungsberichtes dargestellt.
 - 2.2 Anlage von Leitpflanzungen entlang der landwirtschaftlichen Hauptwege in die Flur (Bäume 2. Ordnung, z. B. Weißdorn, Rotdorn, Obstbäume)
 - 2.3 Anlage eines hainartigen Gehölzbestandes zwischen zwei Waldteilen (Eichenhain) Schaffung trockener und warmer Standorte, Einbringung von Saaten aus Böschungsbereichen und Biotop 66.
 - 2.4 Pflege des Rankens durch eine jährliche Mahd, Zuwachsen verhindern, Einzelsträucher möglich.
 - 2.5 Amphibienzaun an der B 11 nördlich von Schäftlarn. Eine Unterführung ist nicht nötig da Amphibienweiher südlich der B 11 und nördlich von Hohenschäftlarn angelegt wurden.
 - 2.6 Einhaltung eines 10 m breiten Pufferstreifens um den Möslweiher. Randbereiche mähen, Nährstoffeinträge vermeiden.
 - 2.7 Eingrünung der Tennishalle und der geplanten Tennisplätze nach Westen und Südwesten, Anlage einer Obstwiese entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes.
 - 2.8 Gehölzumbau, Ersatz einer fichtenreichen Baumhecke durch Laubgehölze.
 - 2.9 Anlage eines lockeren Gehölzstreifens als Vernetzungsstruktur zwischen Waldrand und bestehendem Feldgehölz.
 - 2.10 Ausweisung von Pufferflächen am Waldrand (zwischen Bebauung und Hochwald).
 - 2.11 Aufbau weiterer Baumreihen (Hochstämme mit Krautsäumen mind. 5 m).
 - 2.12 Beibehaltung und Sicherung der extensiven Wiesenstreifen unter den Baumreihen. Ausweitung der extensiven Wiesenstreifen um die Gehölze im gesamten Landschaftsraum östlich der B 11.
3. Bereich Isartal
 - 3.1 Ökologischer Ausbau des Küchelbaches entsprechend den vorhandenen Plänen.
 - 3.2 Umsetzung des Gewässerpfegeplanes für den Mühlbach inkl. der Ausweisung von Gewässerschutzstreifen.
 - 3.3 Pflege (Mahd und Entbuschung) des Isardammes als Sonnenplatz für Reptilien.
 - 3.4 Ausweisung breiter Wiesenstreifen unter der Allee, entlang der St 2071.
 - 3.5 Erstellung eines Landnutzungskonzeptes und einer marktgerechten Strategie für die Liegenschaften des Klosters Schäftlarn.
 - 3.6 Extensivierung der Grünlandbereiche am Fuße des Isarhanges, Entwicklung zu frischen bis feuchten 2-mahdigen krautreichen Wiesen.
 - 3.7 Anlage eines Parkplatzes für den Erholungsbetrieb.

Anmerkung:

Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Sie stellt ein Handlungsprogramm dar, das kontinuierlich umgesetzt werden sollte. Eine gewisse Präferenz sollte im Bereich des Isartales vorgenommen werden.



KARTE 1
ÜBERSICHTSKARTE

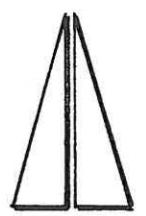
LEGENDE

VII/6 Abgrenzung und Bezeichnung der Flurkarten M 1: 5000

■ ■ ■ Gemeindegrenze

M. 1 : 25.000

0 0,5 1 1,5 2 Km



KARTE 2
HÖHENSTUFEN , MORPHOLOGIE

LEGENDE

- Talbereiche des Isartales < 560 m ü. NN.
- 560 - 600 m ü. NN.
- 600 - 650 m ü. NN.
- 650 - 675 m ü. NN.
- höher gelegene Landschaftsteile > 675 - 690 m ü. NN.
- Talboden der Isar (Kaltluftabfluß)
- kleinere Talbereiche
- Isarhänge
- ↔ Geländekanten
- Moränenkuppen

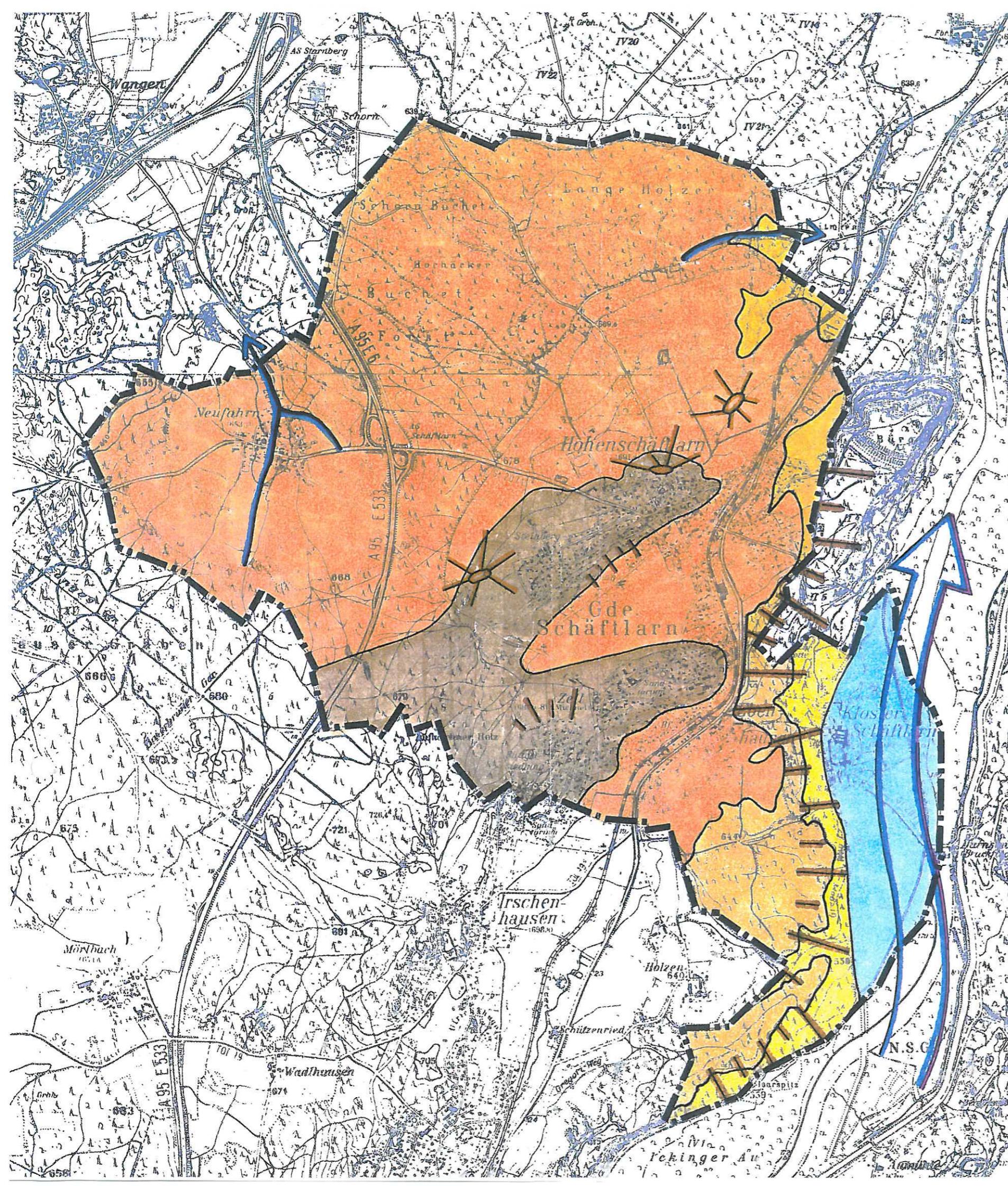
M. 1 : 25.000

0 0,5 1 1,5 2 Km



LANDSCHAFTSPLAN SCHÄFTLARN

DIPL.ING. MELCHIOR SAPPL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KÖNIGSDORFER STR. 19, 83646 BAD TÖLZ, TEL. 08041/70246



KARTE 3 GEOLOGIE

LEGENDE

- Talboden und jüngste Ablagerungen
- Jüngere Auenablagerungen im Isar- u. Loisachtal
- Ältere Auenablagerungen im Isar- u. Loisachtal
- Älteste Auenablagerungen im Isar- u. Loisachtal
- Bachschwemmkegel
- Anmooriger Boden
- Hochwürmzeitlicher Schotter
- Würmmoräne, un gegliedert
- Würm-Endmoräne oder -Rückzugsmoräne mit Wallform
- Würmmoräne unter Hangschuttdecke
- Lößlehm
- Periglazialschotter und Fließerde
- Rißzeitlicher Schotter, Hochterrassenschotter
- Rißmoräne
- Spätmindelzeitlicher Seeton
- Jüngerer Deckenschotter
- Sand und Sandmergel

Quelle : Geologische Karte v. Bayern, 1987. M. 1:25.000
Blatt Starnberg Nord und Starnberg Süd

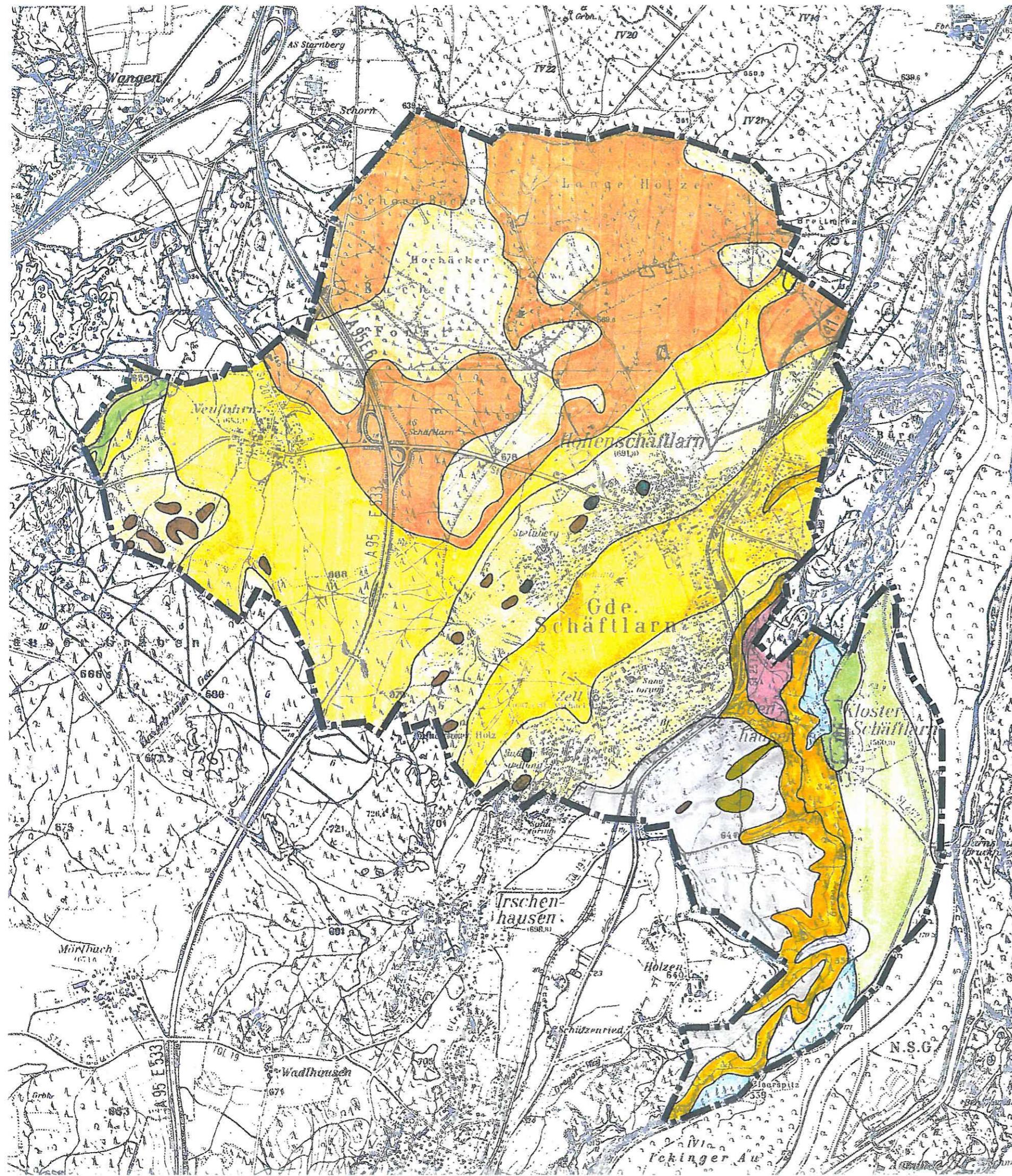
M. 1 : 25.000

0 0,5 1 1,5 2 Km



LANDSCHAFTSPLAN SCHÄFTLARN

DIPL.ING. MELCHIOR SAPPL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KÖNIGSDORFER STR. 19, 83646 BAD TÖLZ, TEL. 08041/70246



KARTE 4 BÖDEN

LEGENDE

- Grundwasserferne (terrestrische) Böden :**
Braunerde z.T. Parabraunerde aus Lößlehm
- Böden aus jüngeren Schottern :**
Parabraunerde, mittlerer bis großer Entwicklungstiefe
Kolluvium aus schluffig-lehmigen Abschwemmassen
- Böden aus Jungmoränen des Isargletschers :**
Parabraunerde, örtlich auch Braunerde, z.T. tiefreichend humos
Parabraunerde, z.T. Braunerde, örtlich schwach pseudovergleyt
Kolluvium, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt
Pseudogley - Parabraunerde aus überwiegend
kiesig - schluffiger Jungmoräne.
- Böden aus Altmoränen des Isargletschers :**
Parabraunerde und Braunerde aus Altmoränen und älteren Bodenresten
- Böden an Steilhängen :**
Bodenkomplex : Syrosem-Rendzina, Pararendzina, Braunerde, Pelosol, Gley-Braunerde
- Grundwassernähe Böden :**
Bodenkomplex der Hanggleye u. Quellengleye
Bodenkomplex der kalkgründige Gleye aus lehmigen Moränenmaterial
- Auenböden :**
Braungraue bis Graubraune Auenrendzina
Braungraue Auenrendzina
Braune Auenrendzina
- Toteiskessel, gut entwässert**
- Toteiskessel, vernäßt**

Quelle : Bodenkarte Bayern, München 1986. M. 1:50.000
Blatt L 8134 Wolfratshausen, Blatt Straßlach

M. 1 : 25.000

0 0,5 1 1,5 2 Km



LANDSCHAFTSPLAN SCHÄFTLARN

DIPL.ING. MELCHIOR SAPPL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KÖNIGSDORFER STR. 19, 83646 BAD TÖLZ, TEL. 08041/70246

KARTE 5
BIOTOPE

LEGENDE

102

Übersicht Biotope im Gemeindegebiet
mit Abgrenzung



QUELLE : Biotopkartierung Bayern, M. 1:25.000
Blatt 8034 Starnberg Nord, Blatt 7934 Starnberg Süd

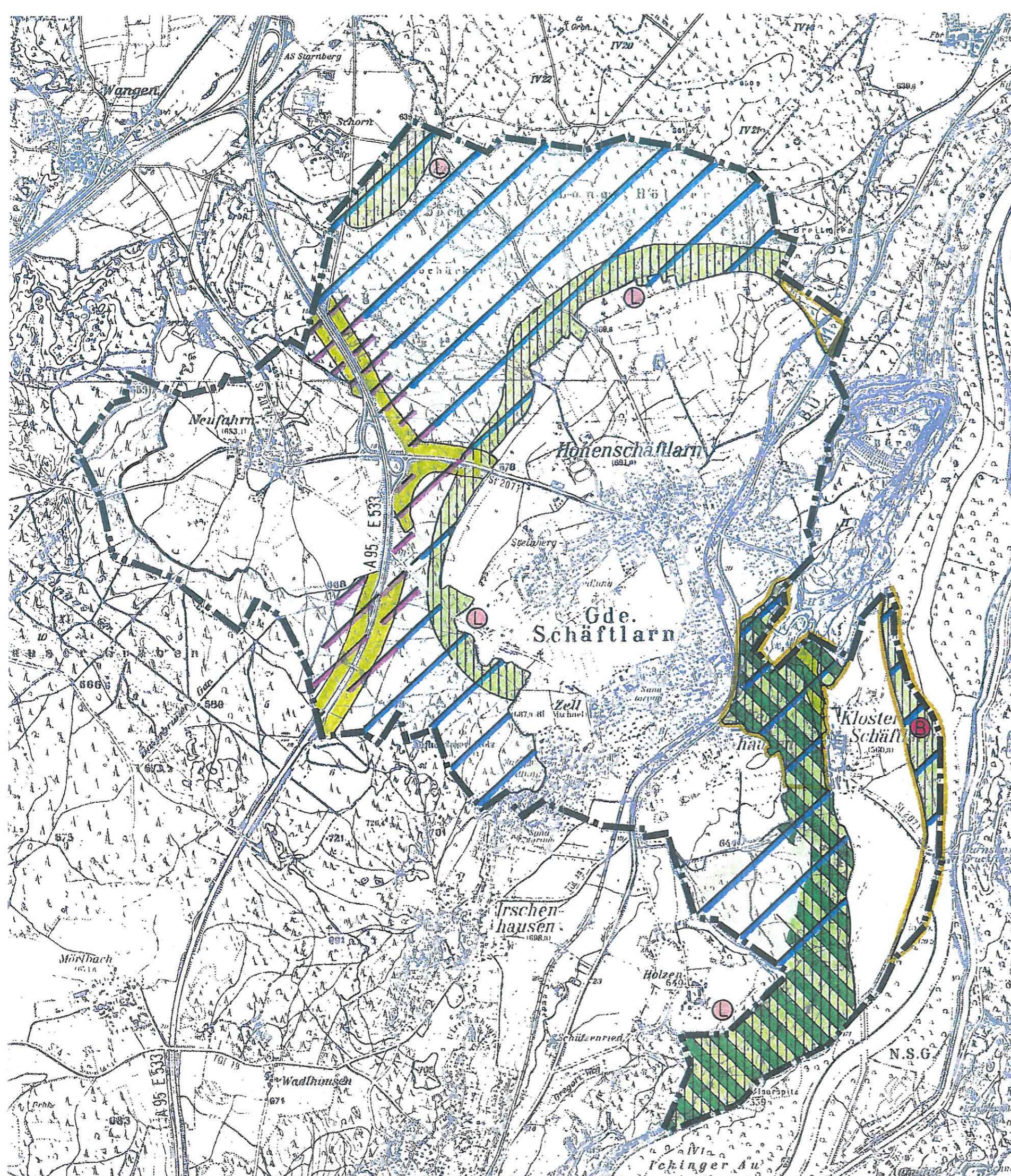
M. 1 : 25.000

0 0,5 1 1,5 2 Km



LANDSCHAFTSPLAN SCHÄFTLARN

DIPL.ING. MELCHIOR SAPPL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KÖNIGSDORFER STR. 19, 83646 BAD TÖLZ, TEL. 08041/70246



KARTE 6 WALDFUNKTIONEN

LEGENDE

Wald mit besonderer Bedeutung :

- Biotop
- Landschaftsbild
- Gesamtökologie
- Bodenschutzwald
- Straßenschutzwald
- Klimaschutzwald, regional
- Lärmschutzwald
- Erholungswald Intensitätsstufe I
- Erholungswald, Intensitätsstufe II

QUELLE : Waldfunktionskarte M. 1/50000
Bay. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Stand 1979.

M. 1 : 25.000

0 0,5 1 1,5 2 Km



LANDSCHAFTSPLAN SCHÄFTLARN

DIPL.ING. MELCHIOR SAPPL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KÖNIGSDORFER STR. 19, 83646 BAD TÖLZ, TEL. 08041/70246

KARTE 7
WANDERWEGE UND RADWEGE

LEGENDE

..... Vorhandene Wanderwege

• • Geplanter Wanderweg

~~~~ Vorhandener Radweg

\*\*\*\*\* Geplanter Radweg

(R) Geplanter Rastplatz

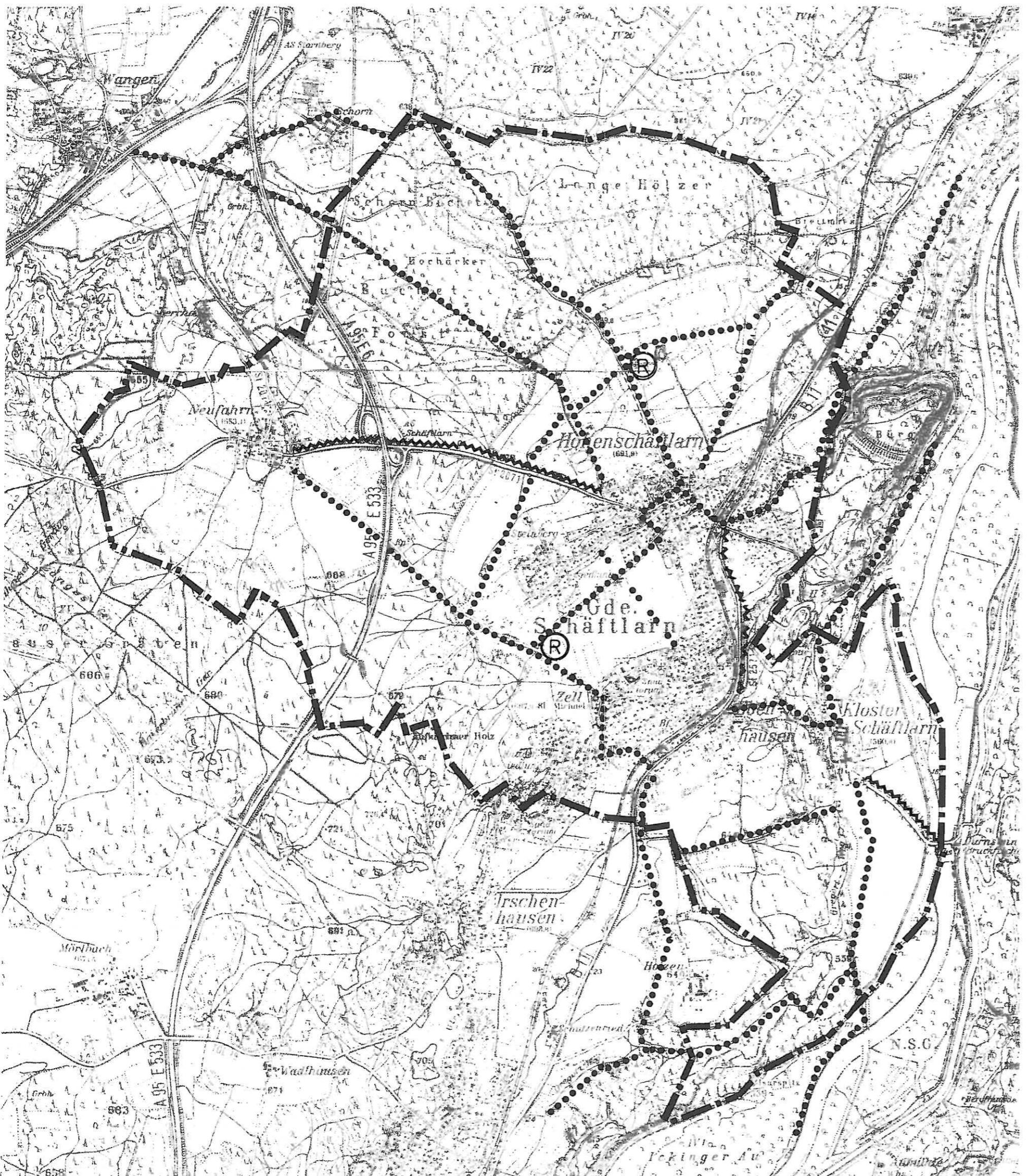
M. 1 : 25.000

0 0,5 1 1,5 2 Km



LANDSCHAFTSPLAN SCHÄFTLARN

DIPL.ING. MELCHIOR SAPPL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
KÖNIGSDORFER STR. 19, 83646 BAD TÖLZ, TEL. 08041/70246



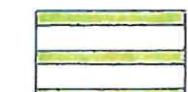
## KARTE 8

### ZIELE DER REGIONALPLANUNG

#### LEGENDE



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet



Regionaler Grünzug Isartal



Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll  
(Ausweisung bereits erfolgt)



Vorgeschlagenes Naturschutzgebiet  
(Isarleiten bei Schäftlarn)

QUELLE : Regionalplan der Reg. 14  
Karte 3 : Landschaft und Erholung

M. 1 : 25.000

0 0,5 1 1,5 2 Km

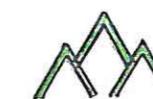


## LANDSCHAFTSPLAN SCHÄFTLARN

DIPL.ING. MELCHIOR SAPPL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
KÖNIGSDORFER STR. 19, 83646 BAD TÖLZ, TEL. 08041/70246

## KARTE 9 MÄNGEL / KONFLIKTE

### LEGENDE



Wenig durchmischte Wirtschaftswälder



Ungestufte, ökologisch wenig wirksame  
Waldrandbereiche



Naturnahe Restbestände in der landwirtschaftlichen  
Flur, die ergänzt, gepflegt und entwickelt  
werden sollten.



Entwicklung der Bauflächen in dem Wald



Ökologisch und landschaftsgestalterisch  
nicht angepaßte intensive landwirtschaftliche  
Nutzung im Isartal.

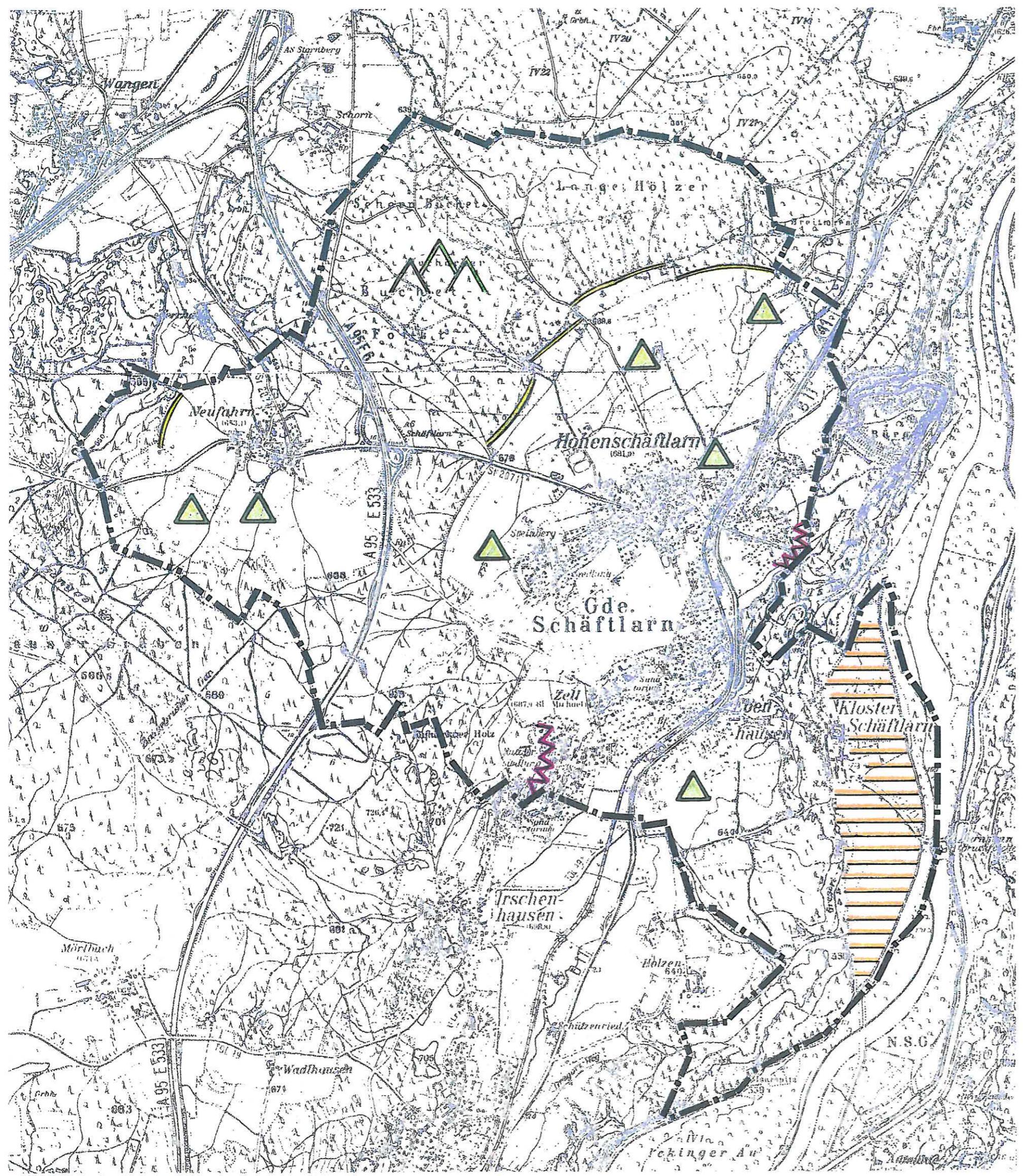
M. 1 : 25.000

0 0,5 1 1,5 2 Km



## LANDSCHAFTSPLAN SCHÄFTLARN

DIPL.ING. MELCHIOR SAPPL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
KÖNIGSDORFER STR. 19, 83646 BAD TÖLZ, TEL. 08041/70246



## KARTE 10

### LANDSCHAFTLICHES LEITBILD

#### LEGENDE



Langfristige Umwandlung der Forsten in Mischwälder anstreben



Aufwertung von Waldrändern (gestufter Waldrandaufbau)



Flächenmäßige Ausdehnung bzw. Entwicklung nat. Strukturen in den Rodunginseln, unter Beibehaltung der kulturhistorischen Eigenart.



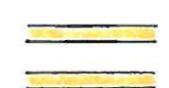
Linienhafte Biotopvernetzung (ungedüngte Säume, Hecken)



Sicherung der Schutzfunktionen des Isarhangwaldes



Sicherung eines kultur-landschaftlich geprägten Freiraumes um das Ensemble des Klosters Schäftlarn



Kleinteilige Nutzung im Isartal anstreben; teilweise Umwandlung von Acker in Grünland



Erweiterung des bestehenden Landschaftsschutzgebiets



Ausweisung des Isarleitenwaldes als NSG



ORTSENTWICKLUNG  
Offenhaltung des Freiraumes im Niederried



Sicherung und Erhaltung des Ortsrandes



Pufferzone Waldrand - Bebauung

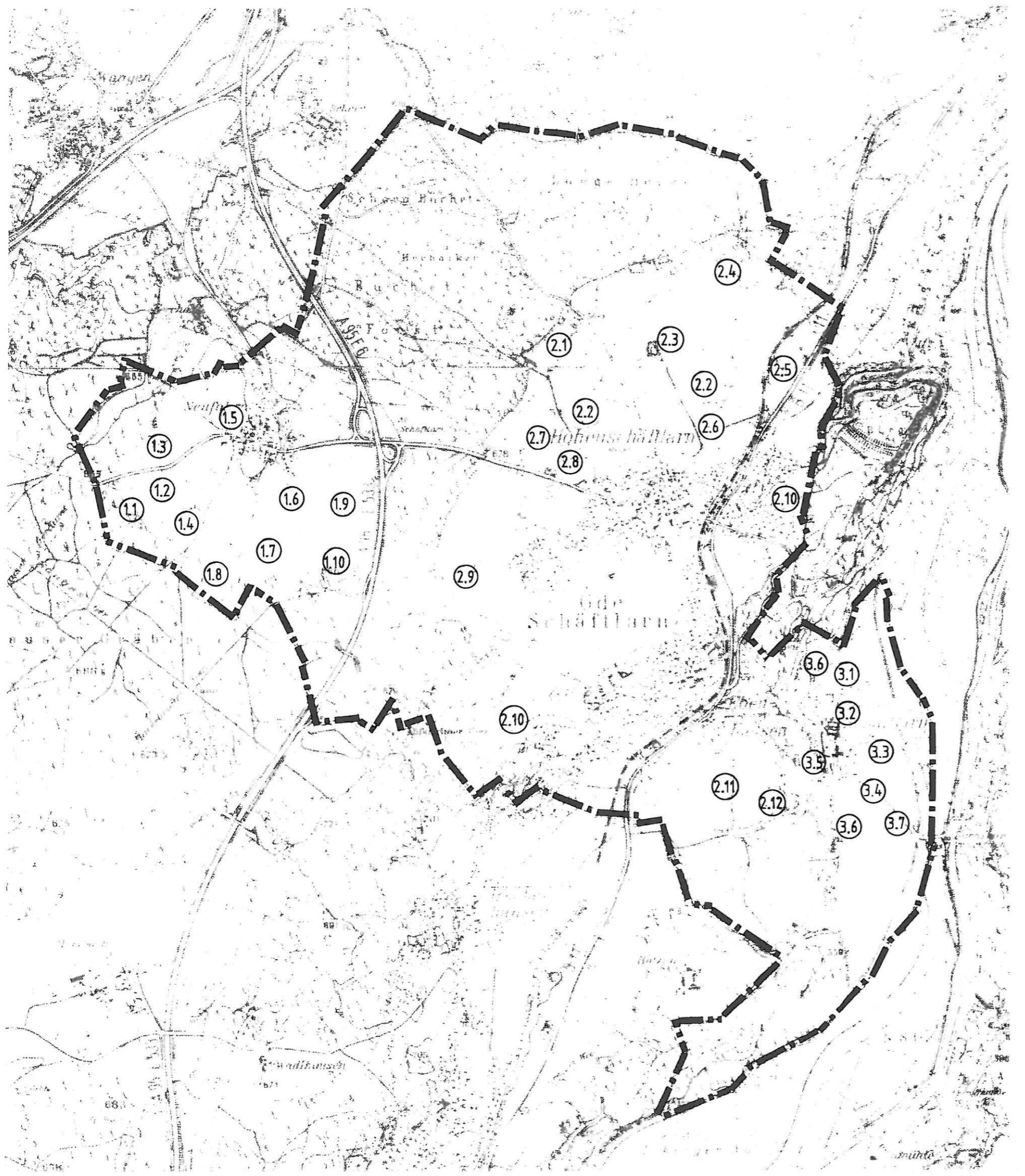
M. 1 : 25.000

0 0,5 1 1,5 2 Km



### LANDSCHAFTSPLAN SCHÄFTLARN

DIPL.ING. MELCHIOR SAPPL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
KÖNIGSDORFER STR. 19, 83646 BAD TÖLZ, TEL. 08041/70246



KARTE 11

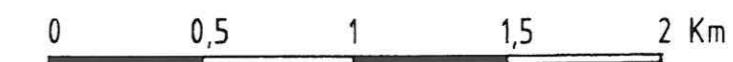
## MASSNAHMEN ARTEN UND BIOTOPSCHUTZ

## LEGENDE

z.1

- 1.1 Nr. der geplanten Massnahme  
(siehe beiliegende Liste)

M. 1 : 25.000



# LANDSCHAFTSPLAN SCHÄFTLARN

DIPL.ING. MELCHIOR SAPPL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
KÖNIGSDORFER STR. 19, 83646 BAD TÖLZ, TEL. 08041/70246

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Ortsgeschichte und Siedlungsstruktur

Schäftlarn und das anlässlich der Gebietsreform 1978 wieder zugeordnete Gebiet Neufahrns sind altes Siedlungsland, geprägt von landwirtschaftlicher Arbeit und den kulturellen Leistungen des Klosterwesens.

Urkundliche Erwähnungen finden sich für das Kloster Schäftlarn 762 (Gründungsdatum), für Hohenschäftlarn 778 und dann 1140 anlässlich der Wiederbegründung des Klosters für Ebenhausen, Zell und Neufahrn.

Die Wallbefestigungsanlage der "Birg" - angrenzendes Gemeindegebiet von Baierbrunn - wird auf das 8.-10. Jahrhundert datiert.

Die Benediktinerabtei des Klosters Schäftlarn gehört zu den sog. Urklöstern Bayerns.

Die nachfolgende Liste der Baudenkmäler, welche auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind, umfaßt neben den Sakralbauten bauliche Zeugnisse der ländlichen Entwicklung Hohenschäftlarns und Bauten des 19. und 20. Jahrhunderts in Ebenhausen und Zell die, auch Dank der Bahnlinie (1891), als Wohnorte mit Villenbebauung entwickelt wurden.

**Zusammenstellung von Boden- und Baudenkmälern in der Gemeinde Schäftlarn  
Stand 27.05.1999**

1. Bodendenkmäler

Hohenschäftlarn

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung ca. 400 m und der Kirche von Zell Schäftlarn, Flurst. Nr. 192, 1510, SW 8-5, Fundstelle Nr. 8034/0097.

Siedlungsfunde der Bronze- und Latènezeit sowie des Mittelalters.

Ca. 1.200 m nördlich der Kirche von Hohenschäftlarn.

Flur „Stehbrünnele“, „Stehbründl“; Schäftlarn Flst. Nr. 1084, 1089, 1090; SW 7-4; Fundst. Nr. 8034/0105.

2. Baudenkmäler

**HOHENSCHÄFTLARN**

**Kath. Pfarrkirche St. Georg**, einheitlicher barocker Bau, 1729/30 von Johann Georg Ettenhofer errichtet; mit Ausstattung; Friedhof (alter Teil). Fl.Nr. 111)

**Oberdorf 6.** Ehem. Kleinbauernhaus (Beim Stalldis), verputzt, mit Steilsatteldach, verbrettertem Giebel und Laube, nach Brand 1828 erbaut, Wirtschaftsteil hakenförmig angeschlossen. (Fl.Nr. 54)

**Oberdorf 13.** Ehem. Bauernhaus (Beim Schropp oder Hainz), zweigeschossiger Blockbau, als Doppelhaus 1708 erbaut, Lauben Ende 19 Jh. (Fl.Nr. 105)

**Schorner Straße 11**, Bauernhof (Selcherhof), stattliche Einfirstanlage, Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoß und Lauben, am Wirtschaftsteil reiches Bundwerk, bez. 1787. (Fl.Nr.101).

**Stadtweg 5.** Wohn teil eines Bauernhauses (Beim Glas), verputzt, mit Laube und Giebellaube, erbaut 1825. (Fl.Nr. 81).

**Stadtweg.** Bildstock, Tuffpfeiler, 17./18. Jh.; im Feld (Fl.Nr. 434).

**Starnberger Straße 21.** Bauernhof (Beim Jager). Wohnteil verputzt, mit traufseitiger Laube, am Wirtschaftsteil Bundwerk, 1. Hälfte 19. Jh. (Fl. Nr. 13).

**Starnberger Straße 22.** Bauernhof (Beim Humpl). Stattliche Einfirstanlage, Wohnteil verputzt, mit Laube, erbaut 1846, erneuert 1969. 1457 zuerst erwähnt. Im Giebel Fresko des Hl. Georg, wohl von 1969.

**Starnberger Straße 25.** Bauernhof (Beim Schusterberl), Einfirstanlage, Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoß, bez. 1821, Laube halbseitig erhalten. (Fl.Nr. 15/1).

**Starnberger Straße 47.** Zugehörig ehem. Getreidekasten, 2. Hälfte 17. Jh., 1914 aufgestellt und als Zuhause ausgebaut. (Fl.Nr. 151)

## EBENHAUSEN

**Fischerschlößlstraße 8.** Sog. Fischerschlößl, neugotischer Treppengiebelbau mit eingestelltem Zinnenturm, talseitigem Vorbau mit Treppengiebel und zinnenbesetzten Erkerkern, 1841 von Albert Fischer im Auftrag König Ludwig I. erbaut; 1910 umgebaut. Drei ergeschossige, einen Vorhof einfassende Nebengebäude mit Treppengiebeln sowie Hofmauer, gleichzeitig; Parkanlage mit neugotischem Parktor an der Poststraße, gleichzeitig. (Fl.Nr. 1389)

**Am Kreuzweg 2.** Siehe unter Rodelweg 6.

**Lechnerstraße 23a/b.** Villa, älterer Teil 1890 von Theodor Lechner, dem Erbauer der Isartalbahn, als Familienwohnsitz errichtet, Anbau 1915/20 im Stil des späten Jugendstils von dessen Sohn angefügt. (Fl.Nr.1466/2)

**Poststraße 1.** Ehem. Isartalbahnhof Ebenhausen, um 1890 als Sichtziegelbau in Neurenaissanceformen errichtet, bestehend aus zwei unterschiedlich großen Pavillons und ergeschossiger Wartehalle dazwischen; Fahrkartenausgabe und verputzte Gebäudeteile nachträglich; Teil der Strecke München - Bichl.

**Rodelweg 3.** Wohnteil eines ehem. Bauernhauses (Beim Haz), zweigeschossiger Blockbau mit Lauben, 1. Hälfte 18 Jh. (Fl.Nr. 1357)

**Rodelweg 6.** Wohnhaus mit Flachsatteldach und Lauben, Doppelhaus mit „Am Kreuzweg 2“, Nordteil z. T. in Blockbauweise, Südteil im Kern Blockbau (rückwärts modern ausgebaut), im Kern 18. Jh. (Fl.Nr. 1353)

**Rodelweg 12.** Herrschaftliche Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit niedrigerem Seitenflügel, rundbogigem Eingang, polygonalem Erker, Loggia und Terrasse, 1912/14 durch das Baugeschäft Heilmann & Littmann in Formen des klassizierenden Jugendstils errichtet. Parkartiger Garten mit altem Baumbestand und Einfriedung.

**Wolfratshauser Straße 45.** Gasthof zur Post, seit 1559 Klostertaverne, stattlicher Satteldachbau mit Aufzugsgiebel, im Kern 18. Jh.; Wirtsstadel, jetzt Schlachthaus, mehrfach erneuert, mit Bundwerkwand des 18. Jh. (Fl.Nr. 1360)

## KLOSTER SCHÄFTLARN

**Kloster Schäftlarn,** gegründet 760, säkularisiert 1803, 1866 wiedererrichtet als Benediktinerpriorat, seit 1910 Abtei; Klosterkirche St. Dionysius und Juliana, barocker Neubau ab 1733 von Francois Cuvilliés, fortgeführt ab 1751 von Johann Georg Gunetzrhainer und Johann Michael Fischer, Weihe 1760, Turm bereits 1710 errichtet, Ausstattung durch Johann Baptist Zimmermann, Johann Baptist Straub und Balthasar Albrecht; mit Ausstattung.

Kloster; geschlossene einheitliche Vierflügelanlage, in den zweigeschossigen Westtrakt die Kirche eingestellt, sonst dreigeschossig, jeweils mit Mittel- und Eckrisaliten, die Ostteile über hohem Sockelgeschoß, die Südfront als Schauseite mit Freitreppe ausgebildet; erbaut 1702-07 von Antonio Viscardi; Ökonomiehof des Klosters, große Rechteckanlage; Wohn- und Wirtschaftsgebäude in

der Südostecke (Haus Nr. 3), nach 1720, Dachaufbau Ende 19 Jh.; Klostergasthof und Wirtschaftsgebäude (Haus Nr. 16), Langtrakt mit Giebelhaus als nördlicher Kopfbau, Anfang 18. Jh., im Norden nur Teile der Außenmauern fragmentarisch erhalten; Wirtschaftsgebäude in der Südwestecke, 18. Jh.; Klostergarten mit Ummauerung an der Ostseite, wohl Anlage des 18. Jh.; (Fl.Nr. 1267, 1266, 1251, 1253)

**Haus Nr. 8.** Klostermühle, Mühlgebäude mit Dachüberstand an der Westseite, im Kern 18. Jh., erneuert 1915, nach Süden erweitert 1939; technische Einrichtung um 1915. (Fl.Nr.1257)

**Haus Nr. 18,** Ehem. Klosterrichterhaus, mit Halbwalmdach und Erker, 1651, nach 1803 Pfarrhaus. (Fl.Nr. 1276)

**Haus Nr. 19.** Nebengebäude, zum Kloster gehörig, ehem. Volksschule, breitgelagerter ergeschossiger Satteldachbau, im Süden verkürzt, im Norden abgewalmtes Dach, 18. Jh. (Fl.Nr. 1272)

**Offene Kapelle**, wohl 18 Jh., mit Kreuzigungsgruppe, um 1520. (Fl.Nr. 1293)

**Sog. Waldkapelle**, Holzbau, Ende 19 Jh.; mit Ausstattung; am Fußweg nach Ebenhausen. (Fl.Nr. 1278)

**Johann-Nepomuk-Büste** in einem erneuerten Bildstock an der Isarbrücke, wohl um 1820. (Fl.Nr. 1310, 1311)

#### NEUFAHRN

**Kath. Filialkirche St. Martin**, 15. Jh., Turm 2. Hälfte 18 Jh.; mit Ausstattung. (Fl.Nr. 1703)

**Wegkapelle**, Ende 17. Jh.; mit Ausstattung; am Zeller Weg. Fl.Nr. 1776)

#### ZELL

**Kath. Filialkirche St. Michael**, im Kern 13./14. Jh. auf wohl älterer Grundlage, Ausbau im 15 Jh. und 1733; mit Ausstattung; Friedhof (alter Teil), geweiht 1574; Einfriedungsmauer, um 1910, mit Grabdenkmälern Haas (1902), Sauer (um 1920), Maurer (um 1910). (Fl.Nr. 1458).

**Gerhard-Hauptmann-Weg 26**, Wohnteil eines ehem. Bauernhauses (Beim Lutz), mit Blockbau-Obergeschoß und Laube, Ende 18 Jh. (Dach und Nordwand modern). (Fl.Nr. 1451)

**Lechnerstraße 42.** Ehem. Bauernhaus (Beim Banz), mit Blockbau-Obergeschoß der 2. Hälfte 17. Jh. und Laube, am ehem. Wirtschaftsteil Bundwerk des 18. Jh., Dachaufbau modern. (Fl.Nr. 1450)

**Zeller Straße 1.** Wohnteil eines ehem. Bauernhauses (Beim Peni), mit Blockbau-Obergeschoß und Laube, Ende 18 Jh. (Fl.Nr. 1446)

**Zellerstraße 2.** Bauernhof (Beim Marx), hakenförmige Anlage; Wohnteil verputzt, im Kern Blockbau, vor 1780, Dachaufbau und Traufseitlaube 19. Jh. (Fl.Nr. 1455)

**Zellerstraße 3.** Wohnteil eines ehem. Bauernhauses (Beim Blasl), mit Blockbau-Obergeschoß und Laube, bez. 1786. (Fl.Nr. 1442)

**Zellerstraße.** Mariensäule, 1911. (Fl.Nr. 1454)

**Zellerstraße 16.** Stattlicher Bauernhof (Wehnerbauer), Einfirstanlage, mit Laube und Hochlaube, reicher Bemalung und Aussägearbeiten, 1929 im Heimatstil. (Fl.Nr. 1558)

Die folgende reproduzierte historische Kartendarstellung (Bild 6) von 1812 im Maßstab 1:50.000 stellt in eindrucksvoller Weise die großen Züge des Landschaftsraums dar, in den Schäftlarn eingefügt ist. Zugleich werden die über Jahrhunderte bestehenden kleinen Siedlungsansätze deutlich, aus denen heraus sich die Gemeinde entwickelt hat. Die Vergrößerung Schäftlarns auf seine derzeitige Größe erfolgte in der 1. Hälfte dieses Jahrhunderts nach ersten kleineren Entwicklungsschritten in der Zeit zwischen den Kriegen vor allem in den Jahren von ca. 1950 - 1980, in denen sich die gesamte Region München quantitativ sprunghaft entwickelte. 1867 wurden 740 Einwohner gezählt, 1933 hatte die Gemeinde 1983 Einwohner und 1952 wies die Gemeinde, einschließlich etwa 600 Heimatvertriebenen, 3322 Einwohner auf.

Bild 6



Die einzelnen Orte lassen sich ortstechnisch heute etwa wie folgt strukturell beschreiben.

- Kloster Schäftlarn mit historisch wertvoller Bausubstanz, dem Schwerpunkt des Gymnasiums und Internats, liegt in der Talaue der Isar. Bestandteil der Klosteranlage sind auch gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen.
- Hohenschäftlarn weist mit Oberdorf und Niederdorf den Kern des alten Dorfs auf, an den Hügeln um Kirche und Rathaus.

Der Höhenrücken nach Westen (Aufkirchner Straße) und der Talbereich entlang der Bahnlinie (Zechstraße) haben sich zu Gebieten mit überwiegend Wohnnutzung entwickelt. Der Talraum dazwischen ist im Ostbereich (Jahnstraße, Kapuzinerstraße) im Ansatz bebaut. Um die Haltestelle der S-Bahnlinie sind gewerbliche Nutzungen, Mischnutzungen und private und öffentliche Versorgungseinrichtungen angelagert, die sich entlang der Starnberger Straße bergauf fortsetzen.

Östlich der B 11 (Wolfratshauser Straße) findet sich ein fast lückenlos bebautes Wohngebiet mit wenig Infrastruktureinrichtungen.

- Ebenhausen wird in der Nähe der Haltestelle der S-Bahnlinie und entlang der Ortsdurchfahrt der B 11 von gemischten baulichen Nutzungen und Versorgungseinrichtungen geprägt. Entlang der Lechnerstraße hat sich ein Ansatz infrastruktureller Versorgung erhalten.

Die Höhenrücken nördlich und westlich davon sind von Villenbebauung auf teilweise großen Grundstücken mit alterem Baumbestand bestimmt.

Der Flächennutzungsplan soll zur Erhaltung dieser Situation auch eine symbolhafte Darstellung (grüne Schraffur) beitragen, welche für die Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen eine Schonung des wertvollen Baumbestands darstellt.

Die Rüttgersiedlung südlich von Zell ist über die Gemeindegrenze ohne spürbare Zäsur hinaus auf Ickinger Gemeindegebiet ausgedehnt.

Als im Ortsgefüge deutlich herausragende ehemalige Sanatorien (heute Einrichtungen der Altenpflege) finden sich die „Röschenauer Höhe“ und das Altersheim Maria Stern der Franziskanerinnen (früheres Kindersanatorium). Die gemeindliche Schule mit Bibliothek und Vereinsräumen ist am Gelenk zwischen Ebenhausen und Hohenschäftlarn oberhalb des Bereichs um die Bahnhaltstelle gelegen und bildet mit dem Fischerschlößl eine strukturelle Sonderbaugruppe.

- Zell befindet sich mit seinem alten Dorfkern und dem gemeindlichen Friedhof am nördlichen Rand des Ortsgebiets an der Schwelle zum unbebauten Talraum zwischen Hohenschäftlarn und Ebenhausen. Strukturell ist es ohne Zäsuren mit Ebenhausen zusammengebaut.
- Neufahrn, westlich jenseits der A 95 gelegen, stellt sich als Dorf mit angelaugerter Wohnnutzung dar.

Die amtliche Statistik beziffert die bestehenden Flächennutzungen folgendermaßen (Flächenerhebung 1993 - Angaben in ha):

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Gemeindegebiet                | 1671         |
| davon:                        |              |
| Wald                          | 748 (44,8 %) |
| Landwirtschaft                | 714 (42,7 %) |
| Siedlungs- und Verkehrsfläche | 205 (12,3 %) |
| davon: Siedlungsfläche        | 132 ( 7,9 %) |
| Verkehrsfläche                | 66 ( 3,9 %)  |

#### 4.2. Bauleitplanung

Die Gemeinde Schäftlarn steuert ihre Entwicklung mittels eines Flächennutzungsplans vom 05.03.1965, zuletzt genehmigt mit Bescheid vom 27.09.1971, welcher seither durch 3 Teiländerungen mit der verbindlichen Bauleitplanung koordiniert wurde. Für Neufahrn besteht eine eigene Flächennutzungsplanung vom 22.12.1967. Neufahrn war von 1952 - 1978 Teil der Gemeinde Wangen im Landkreis Starberg.

Die Gemeinde Schäftlarn hat sich die folgenden übergeleiteten Baulinienpläne und Bebauungspläne als Satzung gegeben, um Bauwünsche städtebaulich zu ordnen. Die Beikarte 1 im Anhang stellt die Grenzen der Geltungsbereiche dar.

Tabelle 8

Bebauungspläne der Gemeinde Schäftlarn  
Stand: 24.10.2001

| <b>Übergeordnete Baulinienpläne vor BBauG</b> |                                                        |                                     |                                                 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Nr.</b>                                    | <b>Bezeichnung</b>                                     | <b>Verfahren</b>                    | <b>Nutzung/Anmerkung</b>                        |
| 1                                             | Rüttgers-Nord                                          | Genehmigt<br>12.08.1952             | —                                               |
| 2                                             | Rüttgers                                               | Genehmigt<br>04.09.1952             | —                                               |
| 3                                             | Fl.Nr. 1478                                            | Genehmigt<br>18.05.1961             | —                                               |
| 4                                             | Aufkirchner Straße / Niederried                        | Genehmigt<br>19.07.1957             | —                                               |
| 5                                             | Fl.Nr. 1207/1                                          | Genehmigt<br>11.02.1958             | —                                               |
| 6                                             | Fl.Nr. 1483                                            | Genehmigt<br>07.04.1969             | —                                               |
| 7                                             | Kurzweg                                                | Genehmigt                           | —                                               |
| <b>Bebauungspläne gemäß BBauG und BauGB</b>   |                                                        |                                     |                                                 |
| 2                                             | Straßenführungsplan<br>Fischerschlößlstr./ Anwänden    | Rechtskräftig<br>31.01.1991         | —                                               |
| 3                                             | Zwischen Zechstraße<br>und Eichendorffweg              | Aufstellungs-Beschluß<br>15.02.1984 | Bürgerbeteiligung 6/85<br>Neuentwurf 18.02.1997 |
| 3 A                                           | Kreuzungsbereich<br>Kapuzinerweg /Eichendorffstr.      | Genehmigt<br>11.06.1981             | W /—                                            |
| 4                                             | Südlich Alpenblickstraße<br>Wallbergstraße             | Rechtskräftig<br>12.07.1995         | WR /—                                           |
| 5                                             | Zwischen Lechnerstraße und<br>Ulrich-von-Hassel-Straße | Rechtskräftig<br>17.03.1966         | WR /—                                           |
| 5.1                                           | 1. Änderung Nr. 5                                      | Rechtskräftig<br>04.02.1981         | WR /—                                           |

| Nr.  | Bezeichnung                                                 | Verfahren                                        | Nutzung/Anmerkung                               |
|------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 5.2  | 2. Änderung Nr. 5<br>Ulrich-von-Hassel-Straße (Zell)        | Rechtskräftig<br>24.11.1986                      | WR /—                                           |
| 6    | Zwischen Kloster- und Forststraße                           | Rechtskräftig<br>19.09.1966                      | WA / 7,94 ha                                    |
| 7    | Südlich Floßgatter und Forststraße                          | Genehmigt<br>07.03.1966                          | WA / 1,5 ha                                     |
| 8    | Südlich Steinberg,<br>Nördlich Aufkirchner Straße           | Rechtskräftig<br>17.12.1993                      | WR / 4,5<br>Biotopt (Weiher)                    |
| 9    | Westlich Zechstraße,<br>Nördlich Lechner Straße             | Rechtskräftig<br>24.09.1993                      | Gemeinbedarf / Wohnen /<br>Grünfläche / 8,15 ha |
| 10   | Zechstraße,<br>M.-Bauer-Ring                                | Genehmigt<br>06.06.1967                          | WA<br>Neuaufstellung 20.09.2000                 |
| 11   | Nördlich Aufkirchner Straße,<br>Westlich Starnberger Straße | Rechtskräftig<br>29.08.1979                      | WR / 5,94 ha /<br>mit Änderung vom 18.10.1985   |
| 12   | Gewerbegebiet Am Wangener Weg                               | Rechtskräftig<br>11.12.1989                      | GE / 2,85 ha                                    |
| 12.1 | Gewerbegebiet Am Wangener Weg                               | Rechtskräftig<br>05.02.1997                      | GE / ersetzt 12                                 |
| 13   | Hangweg, Flurstraße                                         | Rechtskräftig<br>19.01.1983                      | WR / 3,8 ha                                     |
| 14   | Gewerbegebiet (Brenner)                                     | Rechtskräftig<br>20.07.1988                      | GE / 2,52 ha                                    |
| 14.1 | 1. Änderung                                                 | Rechtskräftig                                    | GE / 3 ha                                       |
| 15   | Nördlich des Klosters, östlich St 2071                      | Rechtskräftig<br>17.04.1979                      | Gemeinbedarf<br>(Schule) Sport                  |
| 16   | Städtebauliche Grobuntersuchung                             | Kenntnis Gemeinderat<br>17.01.1996               | Bahnhofsbereich /<br>Kreuzung B 11 / St 2071    |
| 16   | An der Leiten                                               | Aufstellungsbeschuß<br>07.10.1987<br>§ 3.2 BauGB | Weiterbearbeitung seit<br>21.12.1994            |
| 17   | Abt-Hermann-Straße                                          | Rechtskräftig<br>05.05.1975                      | WR / 0,45 ha                                    |
| 18   | (Gartenstraße)                                              | Rechtskräftig<br>07.08.1992                      | WA / Gemeinbedarf /<br>Grünfläche               |
| 18.1 | 1. Änderung                                                 | Rechtskräftig<br>08.03.1995                      | WA / Gemeinbedarf /<br>Grünfläche               |
| 19   | Waltrichstraße                                              | Aufstellungsbeschuß<br>10.02.1978                | Im Verfahren aufgehoben                         |
| 20   | Niederried - Aufkirchner Straße                             | Rechtskräftig<br>26.04.1989                      | WA / MD / Grünfläche                            |
| 21   | Kirchberg - Auenstraße                                      | Rechtskräftig<br>02.03.1987                      | Straßenführungsplan                             |

| Nr. | Bezeichnung                                               | Verfahren                                                    | Nutzung/Anmerkung                                              |
|-----|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 22  | (Am Sommerfeld)                                           | Genehmigt<br>23.06.1986                                      | MI / 1,82 ha                                                   |
| 23  | Am Hang (Neufahrn)                                        | Vorgez. Bürgerbeteiligung<br>5 / 6 - 84                      | WR / 0,6 ha /<br>nicht weiter verfolgt                         |
| 24  | Fl.Nr. 93 und 93/1<br>Schorner Straße                     | Aufstellungsbeschluß<br>01.10.1980                           | Mischgebiet                                                    |
| 25  | Zwischen Bahnlinie und B 11                               | Aufstellungsbeschluß<br>18.12.1985<br>Verf. § 4.1. Juli 1988 | —                                                              |
| 26  | Östlich Rodelweg<br>Gut Schwaige                          | Rechtskräftig<br>11.12.1989                                  | MI / private Grünfläche                                        |
| 27  | Zell<br>Friedhof                                          | Rechtskräftig<br>31.01.1991                                  | MD / Gemeinbedarf /<br>Friedhof / 1,4 ha                       |
| 28  | Westlich Aufkirchner Weg (Neufahrn)                       | Rechtskräftig<br>17.05.1991                                  | MD / 1 ha / Landwirtschaft und Bau-<br>land für Einheimische   |
| 29  | Aufkirchner Straße                                        | Aufstellungsbeschluß<br>08.11.1989                           | Straßenführungsplan                                            |
| 30  | Nördlich / östlich der Starnberger Str.<br>(Neufahrn)     | Aufstellungsbeschluß<br>11.11.1992<br>Entwurf 08.05.1995     | MD / WA                                                        |
| 31  | Östlich Zechstraße / nördlich Anwanden                    | Aufstellungsbeschluß<br>13.12.1995                           | Rechtskräftig                                                  |
| 32  | Hirtenweg                                                 | genehmigt                                                    | MD (Wohnen)<br>Grünfläche, Weiher                              |
| 33  | Lechnerstraße<br>Hackerstraße                             | Aufstellungsbeschluß<br>13.11.1996<br>§ 3.2                  | WA / Gemeinbedarf                                              |
| 34  | Bahnhof Ebenhausen                                        | Aufstellungsbeschluß<br>13.10.1993                           | —                                                              |
| 35  | Sportzentrum Wangener Weg                                 | Beschluß<br>12.06.1996<br>§ 3.2 BauGB                        | Tennishalle und Plätze,<br>Sportflächen                        |
| 36  | Adalbert-Stifter-Ring / Rösslstraße                       | Aufstellungsbeschluß<br>08.05.1996<br>§ 3.2                  | 3,43 ha /<br>ersetzt Bebauungsplan 1                           |
| 37  | Ortsabrandungs-Satzung Schäftlarn: genehmigt              |                                                              |                                                                |
| 38  | Bebauungsplan Nr. 6                                       | § 3 Abs. 3 BauGB                                             | Änderung/Neuaufstellung<br>vom 26.02.1997 mit Teiländerung 6/1 |
| 39  | Bebauungsplan Nr. 37<br>Max-Rüttgers-Straße               | 3.1 / § 4.1                                                  | Änderung/Neuaufstellung                                        |
| 40  | Bebauungsplan Nr. 38<br>Neufahrn                          | Neuaufstellung<br>Beschluß 16.06.1999                        | Außenbereich                                                   |
| 41  | Bebauungsplan Nr. 39<br>östlich/westlich Zeller Str.      | § 3.1/ § 4.1                                                 | WA / 0,7 ha                                                    |
| 42  | Bebauungsplan Nr. 40<br>Bauhof und Sportplatzverweiterung | § 3.1/ § 4.1                                                 | Sondergebiete und Sport                                        |

Ferner existieren in der Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung in der Gemeinde Schäftlarn vom 14.02.2000, eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen vom 15.01.1998 sowie eine Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen vom 11.01.2001 und eine Baumschutzverordnung vom 05.10.2000).

#### 4.3 Neuausweisung von Flächen

Bei der Neuausweisung von Flächen für bauliche und zugeordnete Nutzungen war sich die Gemeinde abwägend ihrer Verantwortung bewußt, einerseits eine überschaubare Fortentwicklung zu gewährleisten, andererseits im Rahmen der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB, der Landes- und Regionalplanung sowie der Tatsache der räumlichen Begrenztheit der Rodungsinseln sparsam mit Grund und Boden zu wirtschaften.

Der Flächennutzungsplan verzichtet auf eine Trennung von "WR" und "WA" zugunsten der flexiblen Darstellung "W" - Wohnbaufläche. In der Planung - und Zuordnung der Flächenkategorien (Wohnen - Mischgebiet - Dorfgebiet - Gewerbe - Versorgungsanlagen - Freizeitanlagen - Verkehrsflächen) wurde, soweit im Rahmen des Bestandes möglich, versucht, allgemeine Anliegen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

In der Beikarte 2 sind - abgesehen von kleineren Baulücken - größere neu ausgewiesene Flächen dargestellt und in ihrer Nutzung stichwortartig in Tabelle erläutert.

Tabelle 7

Neu dargestellte Flächen der Gemeinde Schäftlarn (Flächen in ha)

Stand 24.10.2001

| Nr. | Flächengröße | Nutzung                                 |
|-----|--------------|-----------------------------------------|
| 1   | 0,20         | Erweiterung Gemeinbedarf                |
| 2   | 0,50         | Wohnen                                  |
| 3   | 0,40         | Wohnen                                  |
| 4   | 0,40         | Dorfgebiet (Wohnen)                     |
| 5   | 0,10         | Dorfgebiet (Wohnen)                     |
| 6   | 1,60         | Sportflächen                            |
| 7   | 0,80         | Gemeinbedarf                            |
| 8   | 1,20         | Wohnen                                  |
| 9   | 0,60         | Wohnen                                  |
| 10  | 0,90         | Wohnen                                  |
| 11  | 0,60         | Dorfgebiet (Wohnen)                     |
| 12  | 2,30         | Gemeinbedarf, 0,40 Wohnen               |
| 13  | 3,20         | Wohnen (ohne Flächen gemäß § 34 BauGB). |
| 14  | 0,70         | Erweiterung Gewerbe                     |
| 15  | 0,40         | Gemeinbedarf Feuerwehr                  |
| 16  | 0,70         | Wohnen                                  |
| 17  | 0,90         | Wohnen                                  |
| 18  | 0,70         | Wohnen                                  |
| 19  | 0,10         | Mischgebiet                             |
| 20  | 1,60         | 0,40 Mischgebiet<br>1,20 Wohnen         |
| 21  | 0,10         | Erweiterung Gemeinbedarf                |
| 22  | 2,00         | Kläranlage                              |
| 23  | 0,80         | Kompostplatz (Bestand)                  |

Als Ziel der Ortsentwicklung lassen sich die vorgesehenen Neudarstellungen von Bauland folgendermaßen beschreiben:

o Neufahrn

Die Flächen 2, 3 und 4 sollen überwiegend der Versorgung einheimischer Grundstücksbesitzer mit Wohnbau Land dienen. Bei Fläche 5 soll das Bau landmodell der Gemeinde Anwendung finden. Fläche 1 stellt eine Erweiterung der Gemeinbedarfsnutzung (Spielen für Kinder) dar.

o Hohenschäftlarn

Auf Grund verfügbarer Potentiale soll die Hauptentwicklung in Hohenschäftlarn erfolgen. Die Gemeinde sieht in der Abrundung vorhandener Gebiete eine ausreichende Möglichkeit zukünftigen Bedarf an Bauland und zugehöriger Infrastruktur abzudecken. Die Flächen 8, 9, 10, 11, 16, 17 und 18 stellen Neuausweisungen von Bauland am Ortsrand dar. Die Fläche 13 soll (über planungsbedürftiger Innenbereich) ebenfalls als Wohnbaufläche gefüllt werden: Fläche 14 ist bereits einer gewerblichen Nutzung zugeführt und die Flächen 7, 12 und 15 sollen der Freizeit, dem Sport und zukünftigen Gemeinbedarfswohnungen zugeführt werden. Die Fläche 6 stellt die Erweiterung von Sportflächen dar.

o Ebenhausen

Aufgrund der landschaftlich ebenso heiklen Lage wie hinsichtlich der topografischen Grenzen harmonischen Ortsentwicklung Ebenhausens hat sich die Gemeinde nur zu einer abrundenden Entwicklung im Süden (Flächen 19, 20, 21) entschließen können.

o Kloster Schäftlarn

Das Kloster wurde als bestehende Anlage im Ganzen als Sondergebiet dargestellt. Bestehende Nutzungen der Abtei (Kloster, Kirche, Schule, Internat, Ökonomie, Gärtnerei, Gaststätte) sind darin ebenso enthalten, wie zukünftige neue Nutzungen darin möglich wären (Tagungsstätte, religiöse und kulturelle Aktivitäten).

o Außenbereich

Im Außenbereich wurden die Flächen 22 und 23 entsprechend der vorhandenen Nutzung als Flächen für Versorgungsanlagen (Kläranlage, Kompostplatz) dargestellt.

Die symbolhafte Darstellung zu verstehende Eingrünung von neuen Wohnbauflächen kann aus zugeordneten privaten Gärten, Spielplätzen, Gemeinschaftsgrünflächen oder öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen bestehen und ist individuell auf die jeweiligen Baugebiete abzustellen. Sie ist in ihrer Tiefe nicht konkret bemessen zu verstehen, sollte aber in nennenswerter Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan verwirklicht werden.

Zusammengefaßt ergibt sich aus neu dargestellten und bisher landwirtschaftlich dargestellten Flächen ein Wachstum der Gemeinde in folgender Größenordnung (Angaben in ha)

Tabelle 8

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Wohnbaufläche                       | 10,70        |
| Dorfgebiet (100% ländliches Wohnen) | 1,50         |
| Mischgebiet (50% Wohnen)            | 0,40         |
| Gewerbegebiet                       | 0,70         |
| Versorgungsanlagen                  | 2,80         |
| Flächen für den Gemeinbedarf        | 3,40         |
| <b>Gesamtdarstellung 24.10.2001</b> | <b>19,50</b> |

Eine Umrechnung auf ein daraus mögliches Wachstum von Einwohnern kommt zu folgenden Ergebnissen:

Nach einem Flächenabzug von 25 % für Erschließung, einen Dichteansatz von 0,3 (Mittelwert aus Bestandsanpassung und Verdichtungsoption) und einem Anteil von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Einwohner wären etwa 560 Einwohner (30 bis 40 pro Jahr) zu erwarten. Dies entspricht einem rechnerischen Ansatz von ca. 45 EW je Hektar Bruttowohnland.

Das theoretisch mögliche Einwohnerwachstum aus Lückenfüllung im Bestand zusammenhängend bebauter Ortsbereiche und innerhalb von Bebauungsplänen wurde überschlägig mit etwa 130 Parzellen ermittelt. Daraus wären etwa 350 Neubürger zu erwarten. Die Wahrscheinlichkeit, daß dieser Zuwachs innerhalb der durchschnittlichen Laufzeit des Flächennutzungsplans verwirklicht wird, kann im Rahmen dieser Betrachtung nicht diskutiert werden. Im Rahmen der Gesamtbetrachtung werden 50 % unterstellt.

Die Gemeinde Schäftlarn hatte bisher mangels Abwasserkanalisation ihren Bebauungsplänen eine verhältnismäßig geringe bauliche Dichte (GFZ 0,28) zugrundelegen müssen. Dies hatte im Nebeneffekt auch zur Erhaltung des wertvollen Baumbestands beigetragen. Eine Verdichtung bestehender Gebiete würde theoretisch ein weiteres Anwachsen der Bevölkerung nach sich ziehen. Überlegungen dieser Art stoßen jedoch an Grenzen der zeitlichen Überschaubarkeit. Die Verfügbarkeit von Grundstücken, das Interesse und die Investitionsbereitschaft der Eigentümer und die Entwicklung des stagnierenden Immobilienmarktes lassen Überlegungen dieser Art derzeit problematisch erscheinen. Es sei hierbei auch noch darauf hingewiesen, daß in Schäftlarn trotz Bautätigkeit die Einwohnerzahl seit etwa 1978 (5022) konstant blieb. Steigender Anspruch an Wohnraum, Veränderungen der Familienstrukturen und Belegungsdichte von Wohnraum spielen hier auch eine Rolle. Im Rahmen des Kapitels "Einwohnerentwicklung" wird hierauf noch eingegangen.

**Dichtemodell:** Auf Anregung des Landratsamts wurde im Gemeinderat die Möglichkeit der Erstellung eines Dichtemodells erörtert. Aus folgenden Gründen wurde auf die Erstellung eines solchen Modells verzichtet:

- Das besiedelte Ortsgebiet ist sehr weitgehend mit Bebauungsplänen abgedeckt.
- Eine Verdichtung radial um die S-Bahnhöfe (z. B. 500 m Radius) stößt an Grenzen der Topographie und Landschaft (Freihaltung wichtiger und wertvoller Bereiche).
- Eine bandförmige Verdichtung entlang der B 11 und der Staatsstraße 2071 schränkt durch den notwendigen Immissionsschutz eine Wohnfunktion stark ein.

- Eine Verdichtung von Gebieten abseits von Bebauungsplänen von S-Bahnhöfen und von klassifizierten Straßen, stößt rasch auf die Problematik notwendiger Begründbarkeit und führt zur Verdichtung zufälliger Randlagen.

Trotzdem strebt die Gemeinde innerhalb oben dargelegter Begrenzungen eine maßvolle Verdichtung in S-Bahn-Nähe an.

Insgesamt wäre demnach ein Bevölkerungswachstum um ca. 740 Einwohner vorstellbar (15%).

Aus neu ausgewiesenen gewerblichen Flächen (GE, MI) ließe sich ein Wachstum von etwa 90 neuen örtlichen Arbeitsplätzen (100 Arbeitsplätze / ha wegen hohen Anteils an Dienstleistung) vorstellen. Ob hier durch Umschichtung von Arbeitsplätzen und Neuansiedlung in der Gemeinde langfristig ein besseres ortsnahes Angebot an Arbeitsplätzen möglich ist, muß offen bleiben. Schäftlarn stellt sich bisher strukturell als Wohngemeinde mit hohem Aufkommen an Auspendlern und einer konstanten geringen Zahl landwirtschaftlicher, gewerblicher und dem Bereich Versorgung und Dienstleistung zuzuordnender Arbeitsplätze dar (Gemeindedaten 1998 mit statistischen Daten von 1997).

Die planerisch angestrebte Mischnutzung in MI und MD Gebieten soll eine verträglich ins Wohnen eingemischte Sicherung und Mehrung von wohnortnahmen Arbeitsplätzen ermöglichen. In den gemischt genutzten Gebieten soll die bauliche Nutzung bewusst nicht auf Wohnnutzung beschränkt werden.

|                                                                                              |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| In der Gemeinde wurden<br>sozialversicherungspflichtig<br>beschäftigte Arbeitnehmer gezählt: | 1530 |
| davon in Land- und Forstwirtschaft                                                           | 18   |
| produzierendes Gewerbe                                                                       | 699  |
| Handel- und Verkehr                                                                          | 425  |
| sonstige Wirtschaftsbereiche                                                                 | 388  |

In Schäftlarn waren 1997 61 land- und forstwirtschaftliche Betriebe und 2 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes gezählt worden, 8 Betriebe aus dem Bauhauptgewerbe mit 72 Beschäftigten und 128 Gästebetten im Bereich des Fremdenverkehrs.

## 5. Bevölkerung

### 5.1 Einwohnerentwicklung und Familienstruktur

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schäftlarn wurde untersucht, welche Bevölkerungsentwicklung die Gemeinde Schäftlarn in den nächsten Jahren zu erwarten hat und welche Konsequenzen sich daraus für den Bedarf an Kindergarten- und Grundschulplätzen ergeben. Hierzu wurde das bevölkerungsstatistische Material untersucht und eine kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung für den Zeitraum 1995 bis 2010 auf der Basis der heute geltenden Rahmenbedingungen erstellt. Die folgenden Angaben geben in gekürzter Form die wesentlichen Ergebnisse dieser Untersuchung wieder.

#### Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl des Kleinzentrums Schäftlarn überschritt seit 1993 wieder die 5.000-Einwohner-Grenze, den Bevölkerungsstand, den sie bereits Anfang der 80er Jahre erreicht hatte. Die Einwohnerzahl lag zum 31.12.1994 bei 5.095 Personen und am 31.12.1998 bei 5.066 Personen.

Durch die Errichtung von Altenpflege- und Seniorenheimen erhöhte sich der Anteil der Personen im Rentenalter an der Gesamtbevölkerung erheblich. Er lag 1993 mit 16,5 % weit über dem Landkreis-Durchschnitt von 12,8 %. Dadurch hatte die Gemeinde bereits seit Mitte der 70er Jahre einen negativen Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, d.h. mehr Sterbefälle als Geburten. Da seit Anfang der 80er Jahre Zu- und Fortzüge in fast gleicher Höhe lagen, konnte die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht durch Wanderungen ausgeglichen werden, wodurch die Bevölkerungszahl geringfügig sank. Seit Ende der 80er Jahre ist wieder ein leichter Anstieg zu beobachten.

#### Haushalte

Im Landkreis München zählt Schäftlarn zu den mehr ländlich orientierten Gemeinden. Dies zeigt sich an größeren Familien, gemessen an der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Personen je Haushalt im Jahr 1987 gegenüber 2,4 im Landkreis München. Der Anteil der Haushalte mit 5 und mehr Personen war mit 8,9 % doppelt so hoch wie im Landkreis München.

#### Geburtenentwicklung

Seit Ende der 80er Jahre sind in Schäftlarn wieder höhere Geburtenzahlen zu beobachten. Das Verhältnis von Lebendgeborenen zu Frauen im gebärfähigen Alter, auch als Fruchtbarkeitsziffern bezeichnet, zeigt im Vergleich zum Landkreis-Durchschnitt stärkere Schwankungen. Seit 1992 liegen die Fruchtbarkeitsziffern von Schäftlarn über dem Landkreis-Durchschnitt.

Eine Einwohnerentwicklung (vorerst ohne Neuausweisung von Bauland) in Schäftlarn wurde für den Zeitraum 1995 bis 2010 vorausgeschätzt. Es wurden zwei Varianten gerechnet, eine Trendberechnung (Regressionsrechnung) sowie der Ansatz eines niedrigen organischen Wachstumes von 1 % pro Jahr.

Nach den Ergebnissen der Trendberechnung hätte Schäftlarn bis zum Jahr 2010 eine Zunahme von nur knapp 240 Einwohnern. Bei dem Ansatz eines geringen organischen Wachstumes von 1 % jährlich ergäbe sich eine Zunahme von etwa 800 Einwohnern.

Tabelle 9

Vorausschätzung der Einwohnerzahl nach Altersgruppen für die Gemeinde Schäftlarn

| Altersgruppe |                         |                            |                            |                            |                            |                     |
|--------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Jahr         | bis u. 15 Jahre<br>in % | 15 bis u. 30<br>Jahre in % | 30 bis u. 45<br>Jahre in % | 45 bis u. 65<br>Jahre in % | 65 Jahre und<br>älter in % | zusammen<br>absolut |
| 1990         | 13,6                    | 22,0                       | 19,9                       | 28,7                       | 15,9                       | 4897                |
| 1995         | 14,3                    | 20,8                       | 20,2                       | 28,2                       | 16,4                       | 5084                |
| 2000         | 15,8                    | 16,2                       | 22,4                       | 27,4                       | 17,2                       | 5167                |
| 2005         | 16,4                    | 15,2                       | 21,8                       | 27,3                       | 19,2                       | 5250                |
| 2010         | 16,5                    | 14,7                       | 21,2                       | 27,2                       | 20,4                       | 5332                |

### Kindergartenplatz-Bedarf

#### Bestand

Für Kleinzentren – wie die Gemeinde Schäftlarn – sind nach dem Landesentwicklungsprogramm eine Grundschule und ein Kindergarten Mindestvoraussetzung. Dies wird von der Gemeinde Schäftlarn erfüllt. Im Ortsteil Hohenschäftlarn befindet sich ein Kindergarten (Kirchliche Einrichtung) mit etwas mehr als 100 Plätzen (1994). Der Ortsteil Ebenhausen verfügt seit 1996 über 15 Plätze im Verein „Netz für Kinder“.

Kindergärten dienen der Erziehung und Bildung der Kinder vom vollendeten 3. Lebensjahr bis zum Beginn der Schulpflicht. Der Anteil der Kindergarten-Besucher an der gleichaltrigen Bevölkerung liegt etwa im Durchschnitt bei 70 bis 75 %, in Schäftlarn jedoch darüber. Unter Zugrundelegung dieser Richtwerte hätte Schäftlarn derzeit einen rechnerischen Versorgungsgrad von mindestens 75 %, der durch die Vollzeit- und Halbtagsbetreuung noch verbessert wird. Derzeit sind sogar noch Kindergartenplätze frei. Der derzeitige Versorgungsgrad ist damit grundsätzlich gut. Der zukünftig geforderte höhere Versorgungsgrad wird sich durch größere Nachfrage erfüllen. Der Verflechtung mit dem Waldorf-Kindergarten in Icking und Buchenhain wurde vom Gemeinderat zugestimmt. Dort sind derzeit 11 Kinder untergebracht.

#### Zukünftiger Bedarf

Unter den o.g. Voraussetzungen ist eventuell mit steigenden Kinderzahlen zu rechnen, so daß bei Gruppengrößen von 15 bis 25 Kindern bis zum Jahr 2005-2010 ein bis zwei weitere Gruppen erforderlich sein werden. Die Gemeinde hat daraus die Konsequenz gezogen, in Ebenhausen (Bebauungsplan 33) einen 2. Kindergartenstandort festzusetzen.

### Schulplatz-Bedarf

#### Bestand

In der Gemeinde befindet sich eine Grundschule sowie ein im Kloster angesiedeltes Gymnasium mit Internat und Tagesheim mit 380 Schülern. Die Grundschule umfaßt die Jahrgangsstufen 1 bis 4 für 6- bis 10jährige Kinder. Bei Grundschulen liegt der Anteil der Grundschüler an der gleichaltrigen Bevölkerung bei knapp 100 %. Nach Informationen der Schulverwaltung werden nur wenige Grundschüler in privaten Schulen untergebracht. Derzeit werden in der örtlichen Grundschule 195 Kinder unterrichtet.

#### Zukünftiger Bedarf

Entsprechend der Kleinkinderzahl ist unter Berücksichtigung der Annahmen bis zum Jahr 2005 mit einer Zunahme der Schülerzahlen zu rechnen. Die derzeitigen Klassenfrequenzen würden bis zur Obergrenze der Richtzahlen derzeit noch die Aufnahme von 94 Schülern gestatten. Insofern erscheint die Notwendigkeit zukünftiger zusätzlicher Klassenräume nicht zwingend gegeben.

## Zusammenfassung

Die dargelegte Analyse und Vorausschätzung des Datenmaterials zeigt eine Gemeinde, die zwar ein relativ geringes Bevölkerungswachstum hat, jedoch trotzdem deutliche Strukturveränderungen aufweist. Wichtigster Faktor bei der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde sind die Zu- und Fortzüge. Es herrscht zwar nur ein geringer Wanderungsüberschuß vor, jedoch liegt der Anteil der Zuzüge an der Gesamtbevölkerung nur geringfügig unter dem des Landkreises München insgesamt, der aber im Gegensatz zu Schäftlarn zu den wachstumsstärksten Landkreisen der Region zählt. Es ist anzunehmen, daß es in Schäftlarn eine ortsansässige feste Bewohnerschaft gibt, die sich einer laufend zu- und fortziehenden anderen Bevölkerungsgruppe gegenüberstellt. Von den Zuwandernden sind zwei Gruppen bedeutsam, die Familien mit Kindern und die zuziehenden älteren Menschen. Bei oberflächlicher Betrachtung entsteht zwar der Eindruck, daß bei einem negativen Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen, eine überalterte Gesellschaft in Schäftlarn vorherrschen würde. Dieser Eindruck wird aber durch die in Schäftlarn bestehenden Altenpflege- und Seniorenheime erzeugt. Bei einem seit Jahren in unserer Gesellschaft zu beobachtenden abnehmenden generativen Verhalten liegen die Fruchtbarkeitsziffern gegenwärtig in Schäftlarn über dem Landkreisdurchschnitt.

Für die Bevölkerungsvorausschätzung ergibt sich aus den Status-Quo Bedingungen, daß einerseits mit einer Verjüngung der Bevölkerungsstruktur, d.h. einem höheren Anteil von Familien mit Kindern, aber auch mit einem hohen Rentneranteil in der Gemeinde in den kommenden Jahren zu rechnen ist. Der hohe Rentneranteil dürfte einmal auf den Zuzug von älteren Menschen, aber auch auf die ortsansässige Bevölkerung zurückzuführen sein, die in den kommenden Jahren ins Rentenalter kommt. Gleichzeitig dürfte bei den jungen Erwachsenen in den nächsten Jahren verstärkt mit Fortzügen zu Ausbildungszwecken etc. zu rechnen sein.

Für den Kindergarten- und Grundschulbereich ergibt die Prognose, daß in den nächsten Jahren eventuell mit einer steigenden Nachfrage gerechnet werden muß.

Die Gemeinde Schäftlarn hat deshalb in Ebenhausen in der Nähe der S-Bahn-Haltestelle einen 2. Kindergartenstandort bestimmt. Durch diesen Flächennutzungsplan soll wäre eine organische Bevölkerungsentwicklung eingeleitet werden, welche eine altersmäßig gut gemischte Bevölkerung und eine nachhaltige Auslastung der gemeindlichen Infrastruktur gewährleistet.

## 5.2 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Die folgenden tabellarischen Angaben verdeutlichen die kontinuierliche Bautätigkeit in der Gemeinde und lassen Rückschlüsse auf eine erkennbare Entwicklung zu.

Tabelle 10

### Wohnungsbestand in Schäftlarn

| 1975 | 1993 | 1995 |
|------|------|------|
| 847  | 1150 | 1167 |

Tabelle 11  
Belegungsziffern Einwohner/Wohneinheit im Vergleich

| 1975 | 1993 | 1995 |                   |
|------|------|------|-------------------|
| 3,29 | 2,84 | 2,46 | Schäftlarn        |
| 2,77 | 2,47 | 2,37 | Landkreis München |
| 2,58 | 2,26 | 2,20 | Oberbayern        |

Die Bautätigkeit von fertiggestellten Wohnungen war 1994 mit 11 Wohngebäuden und darin 15 Wohnungen und 1995 mit 6 Wohngebäuden und darin 27 Wohnungen gezählt worden.

### 5.3 Bildungs- und Beschäftigungsstruktur

Nach den Angaben der Volkszählung 1987 liegt der Bildungsstand in Schäftlarn über dem Durchschnitt des Landkreises München.

Tabelle 12  
Bevölkerung nach dem höchsten Schulabschluß und höchsten berufsbildenden Abschluß (in %)

|                            | Schäftlarn | Landkreis |
|----------------------------|------------|-----------|
| Hauptschule                | 41,8       | 47,0      |
| Realschule o. ä.           | 26,8       | 27,1      |
| Gymnasium o. ä.            | 31,4       | 25,9      |
| Berufs-/Fachschule o. ä.   | 42,2       | 46,8      |
| Hoch-/Fachhochschule o. ä. | 57,8       | 53,1      |

Wie in Kapitel 4.3 bereits angedeutet, ist Schäftlarn keine Gemeinde mit großem Angebot an Arbeitsplätzen, sondern auf Wohnungsfunktion, Versorgung, Dienstleistungen und Landwirtschaft beschränkt. Die folgenden Vergleichsdaten stellen hier auch die besondere und vom Landkreis abweichende Struktur der Gemeinde heraus.

Tabelle 13  
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1984/1993/1995

|                   | 1984   | 1993    | Veränderung<br>84/93 | Veränderung<br>84/93 in % | 1995    |
|-------------------|--------|---------|----------------------|---------------------------|---------|
| Schäftlarn        | 706    | 802     | 96                   | 113                       | 725     |
| Landkreis München | 91.679 | 126.733 | 35.054               | 138                       | 129.350 |

Die Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt unter der des Landkreisdurchschnittes. Der Anteil an ausländischen Beschäftigten lag 1995 bei 15,5% im Landkreis München, während dieser Anteil in der Gemeinde Schäftlarn nur 14% betrug.

Tabelle 14

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Sektoren im Vergleich 1994/1995

|                      | Land- und<br>Forstwirtschaft | Produzierendes<br>Gewerbe | Handel und<br>Verkehr | Sonstiges       |
|----------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|
| Schäftlarn           | abs. 17 / 16                 | 261 / 208                 | 151 / 143             | 373 / 358       |
| %                    | 2,1/2,2                      | 32,5 / 28,7               | 18,8 / 19,7           | 46,5 / 49,4     |
| Beschäftigte insges. | 802 / 725                    |                           |                       |                 |
| Landkreis München    | abs. 1218 / 1191             | 49.481 / 45.897           | 30.654 / 33.354       | 45.380 / 49.908 |
| %                    | 0,96/0,92                    | 39,0 / 35,4               | 24,2 / 25,8           | 35,8 / 38,5     |
| Beschäftigte insges. | 126.733 / 129.350            |                           |                       |                 |

Der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im primären Sektor liegt in der Gemeinde Schäftlarn insgesamt deutlich höher als der Durchschnitt des Landkreises. Allgemein kann auch hier eine Entwicklung zur Veränderung der Arbeitswelt beobachtet werden: Immer weniger Beschäftigte arbeiten in der Land- und Forstwirtschaft, während der Zuwachs im produzierenden Gewerbe stagniert und im Dienstleistungsgewerbe noch anwächst.

Die Gemeinde Schäftlarn hat einerseits in ihrem Gewerbegebiet am Westrand von Hohenschäftlarn noch freie Reserven, andererseits wurde die bestehende Firma Brenner mit Hilfe der Bauleitplanung in ihrer Erweiterbarkeit gesichert. Die Darstellung von Mischgebiet im Bereich der Bundstraße und der S-Bahn-Haltestellen soll eine Verflechtung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung für die Zukunft vorbereiten.

#### 5.4 Pendlerbeziehungen

Insgesamt wurden im Jahre 1993 2.135 erwerbstätige Personen verzeichnet (einschließlich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten)

Tabelle 15

Auspendler von Schäftlarn nach ...

|                   | absolut | in % |
|-------------------|---------|------|
| München           | 1.076   | 22,8 |
| Pullach           | 234     | 5,0  |
| Icking            | 196     | 4,1  |
| Wolfratshausen    | 112     | 2,4  |
| Übrige Gemeinden  | 119     | 2,5  |
| Auspendler gesamt | 1933    | 40,9 |

Einpendler nach Schäftlarn von ...

|                   | absolut | in % |
|-------------------|---------|------|
| München           | 147     | 3,1  |
| Wolfratshausen    | 117     | 2,5  |
| Geretsried        | 89      | 1,9  |
| Icking            | 66      | 1,4  |
| Übrige Gemeinden  | 107     | 2,3  |
| Einpendler gesamt | 785     | 16,6 |

Eine differenzierte Betrachtung der täglichen Pendler nach Berufs- und Ausbildungspendlern und ihrer Verkehrsmittelwahl kommt zu folgenden Ergebnissen (Datenbasis VZ 1987)

Tabelle 16

| Auspendler | Beruf       |     | Ausbildung |     |
|------------|-------------|-----|------------|-----|
|            | 1420 (73 %) |     | 513 (26 %) |     |
|            | ÖV          | KFZ | ÖV         | KFZ |
| 1933       | 437         | 974 | 411        | 59  |

| Einpendler | Beruf      |     | Ausbildung |     |
|------------|------------|-----|------------|-----|
|            | 515 (66 %) |     | 270 (34 %) |     |
|            | ÖV         | KFZ | ÖV         | KFZ |
| 785        | 104        | 398 | 210        | 57  |

Die Gemeinde Schäftlarn will und wird mit diesem Flächennutzungsplan ihre bestehenden Bevölkerungs-, Bildungs- und Erwerbsstrukturen nicht grundsätzlich ändern. Die Gemeinde ist einverstanden mit den Aufgaben und Standortvorteilen, welche ihr regional, auf der Ebene des Landkreises und in ihrem eigenem Wirkungsbereich zugewachsen sind.

## 6. Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen

### 6.1 Bewertung des Bestands

Die Frage ausreichender oder notwendiger infrastruktureller Ausstattung einer Gemeinde ist nicht rational, zahlenmäßig oder eindeutig zu beantworten.

- o Die einschlägige Fachliteratur ist nicht ohne weiteres auf eine kleine, aber gut organisierte Gemeinde anzuwenden, da empirische Untersuchungen dieser Art sich ableiten vom Bestand und meist auf Schwellenwerte in größeren, komplexen Siedlungsgebilden beziehen.
- o Altersaufbau, Beschäftigungs- Einkommensstruktur der Gemeindebevölkerung und entsprechend der Zeit veränderte soziale Wertvorstellungen verändern den Anspruch an öffentliche Vorsorge und Einrichtungen.

- Neben Art und Kapazität der einzelnen Einrichtungen ist ihre zeitliche / entfernungsmaßige Erreichbarkeit von Bedeutung. Dies kann in einer Gemeinde wie Schäftlarn, welche aus mehreren Orten bestehen, zur notwendigen Teilung zentraler Versorgungseinrichtungen führen.
- Es gibt lokale Traditionen, die sich - überspitzt ausgedrückt - im allgemeinen Bewußtsein als "unverzichtbare Ansprüche" oder gegenteilig als "nicht vorstellbarer Luxus" niederschlagen und artikulieren.

Im Fall Schäftlarns ist eine zahlenmäßig stabile Gemeinde zu beurteilen, welche sich aus den unterschiedlich entstandenen und strukturierten Ortsbereichen zusammensetzt.

- Hohenschäftlarn ca. 2.700 Einwohner
- Ebenhausen und Zell ca. jeweils 1.100 Einwohner
- Kloster Schäftlarn ca. 160 Einwohner und Internatsschüler
- Neufahrn ca. 400 Einwohner

Schäftlarn wird - aus Sicht des Landratsamtes (Gemeindebesichtigung am 30.10.1991) - als überwiegend normal versorgt angesehen. Dies kann bei Gegenüberstellung des Bestands mit allgemeinen und empirischen Standards bestätigt werden.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung (LEP) und regionalen Zuordnung hat die Gemeinde Aufgaben des Bildungs- und Sozialwesens je nach ihrer Leistungskraft zu übernehmen. Im Falle Schäftlarns (Kleinzentrum) sind dies als Pflichtaufgaben Kindergarten und Grundschule.

Die Gemeinde hat als - teilweise selbstverantwortliche - Gebietskörperschaft Aufgaben zu übernehmen, welche sich im Rahmen der öffentlichen Verwaltung und Sicherheit etc. bewegen. Im Fall Schäftlarns sind dies

- Rathaus mit Räumen der Gemeindeverwaltung und Räumen für den Gemeinderat.
- Bauhof für den Unterhalt gemeindlichen Hoch- und Tiefbaus, Pflege von Grünflächen etc.
- Technische Infrastruktur, wie Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Wertstoffsammlung und -sortierung und Müllentsorgung im Auftrag des Landkreises mit zugehörigen Bauten und Einrichtungen.
- Feuerwehr, als freiwillige Einrichtung, zumeist auch für andere Bereiche der Unfallrettung eingesetzt, sowie zur technischen Hilfeleistung.
- Bestattungswesen, Friedhof mit Aussegnungshalle.

Es ist üblich, daß Gemeinden im Rahmen ihrer finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten für die Gemeindeglieder Flächen und Einrichtungen bereithalten oder fördern für Spiel, Sport, Freizeit und allgemeines Bildungswesen für bestimmte Bevölkerungsgruppen wie Kinder, Jugendliche, sozial schwache und ältere Gemeindeglieder. Im einzelnen fallen darunter z. B.:

- Spielplätze
- Sportplätze mit zugehörigen Bauten
- Grünflächen allgemeiner und spezieller Art, z. B. auch Dorfanger, Parkanlagen, Festplatz
- Kinderkrippe
- Kinderhort

- Jugendfreizeitheim
- Räume für Volkshochschule, Musikschule, Heimatkunde (Museum etc.), Gemeindebücherei und sonstige Bildungsangebote.
- Sozialstation, Altenpflegestützpunkt etc.

Die hier angesprochenen Flächen und Einrichtungen unterliegen verstärkt den zu Anfang dieses Kapitels dargelegten Zielen und Wertvorstellungen. Immerhin können für Spiel- und Sportplätze einschlägige Forderungen als Sollwerte dem Bestand gegenübergestellt werden. Relativiert werden Anforderungen und Normen zu Freiflächen erfahrungsgemäß mit den Argumenten, daß im Bereich von Siedlungen, welche weitgehend aus Wohnhäusern und Gärten bestehen, der Bedarf an Spielflächen für Kinder und Freiflächen für ältere Leute geringer wäre, daß Jugendliche durch Mitgliedschaft in Sportvereinen keine freien Spiel- und Sportflächen benötigen und daß in kleineren ländlichen Gemeinden Feldflur/Wald und Flußufer als Freiräume zur Naherholung zur Verfügung stünden. Defacto ist aber trotzdem eine gewisse Mindestausstattung mit dauernd zugänglichen öffentlichen Freiräumen für Kinder und Jugendliche unverzichtbar. Vor allem im Zusammenhang mit einem zukünftigen Bevölkerungswachstum infolge Darstellung von Neubauflächen oder gezielter Verdichtung des Bestands werden auch in diesem Bereich neue Flächen für benötigte Infrastruktureinrichtungen vorgesehen werden müssen.

712 Kinder (bis 14 Jahre) und 136 Jugendliche (bis 18 Jahre) sind derzeit (16.07.1997) in Schäftlarn gemeldet (etwa 16,7% der Bevölkerung). Der Anteil der älteren Bevölkerung (ab 65 Jahren) ist mit 676 Einwohnern (13,2%) geringer. Die Bevölkerungsgruppe der 14-30jährigen steht mit 938 Einwohnern neben der Gruppe der 30 bis 65jährigen von 2516 Einwohnern.

Die Einrichtungen der Seelsorge und zugehörige Einrichtung werden in Schäftlarn durch die beiden großen Konfessionen abgedeckt.

- Kath. Kirche
  - Pfarrei St. Georg in Hohenschäftlarn
  - Pfarrei St. Benedikt in Ebenhausen
  - Filialkirche St. Michael in Zell
  - Filialkirche St. Martin in Neufahrn
  - Benediktinerabtei mit Klosterkirche St. Dionysius und Juliana
- Evang. Kirche
  - Evang. Pfarramt Hohenschäftlarn mit Heilandskirche in Ebenhausen

Die Versorgung der Bevölkerung mit privaten Diensten und Gütern wird im Regelfall als Angelegenheit privater Lebensführung betrachtet. Sie ist jedoch im ländlichen Raum und in kleinen Gemeinden durchaus ein öffentliches Problem, z. B. hinsichtlich Erreichbarkeit und Wirtschaftlichkeit.

Dazu zählen:

- Ärzte, Fachärzte, Apotheken
- Läden mit Gütern der täglichen und mittelfristigen Versorgung
- Postdienst, Banken und Sparkassenwesen

Wenn auch ein großer Teil der Bevölkerung aufgrund individueller Mobilität mit dem Kraftfahrzeug Dienste und Güter erreichen kann, gilt dies nicht für die Gesamtheit der Gemeindebevölkerung.

Das Landesentwicklungsprogramm stellt an ein Kleinzentrum folgende Anforderungen:

"Die Kleinzentren sollen die Bevölkerung ihrer Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs versorgen.

Jedes Kleinzentrum soll über folgende Einrichtungen verfügen:

- Grundschule
- öffentliche Bücherei
- regelmäßige Veranstaltungen der Erwachsenenbildung
- Kindergarten
- Sportplatz
- Sporthalle
- Praktische Ärzte oder Allgemeinärzte
- Zahnärzte
- Apotheke
- Niederlassungen mehrerer Geldinstitute
- Gasthof mit Übernachtungsmöglichkeit
- Postamt oder Poststelle I
- handwerkliche Dienstleistungsbetriebe zur Deckung des Grundbedarfs
- Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des Grundbedarfs.

Darüber hinaus soll jedes Kleinzentrum einen angemessenen Einzelhandelsumsatz und ein angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen aufweisen"

Zur Verbesserung dezentraler privater Versorgung und Dienstleistungen können durch die vorbereitende Bauleitplanung erfahrungsgemäß nur Anregungen an die Gemeinde herangetragen werden. In der Praxis können die zufällige Verfügbarkeit von Gebäuden und z. B. freigewordene landwirtschaftliche Hofstellen genutzt werden, solche Nutzungen auf dem Vermittlungs- und Genehmigungsweg oder durch kleinformatige Bebauungspläne zu befördern.

Das allgemeine Vereinswesen der Gemeindeglieder, im Rahmen gemeinnütziger traditionspflegender oder freizeitorientierter Vereinigungen wird in vielen Gemeinden durch Zuschüsse gefördert. Im Regelfall ist das Vereinswesen in Gemeinden mit stabiler, d. h. nicht von dauernder Fluktuation oder raschem Zuwachs geprägter Bevölkerung, stärker ausgebildet und trägt zur sozialen Integration von Jugendlichen und Neubürgern bei. Dies ist auch die Ursache der Förderungsfähigkeit.

Die Förderung des Vereinswesens stellt sich aus ortspraktischer Sicht unter zwei wichtigen Gesichtspunkten dar:

- Die traditionelle Nutzung von Räumen in Wirtshäusern (das klassische Nebenzimmer), Schulen und Rathäusern, hat die Vereine in das Gefüge der Gemeinde - auch das räumliche Ortsgefüge - integriert und zum Bestandteil der Öffentlichkeit und des Gemeindelebens werden lassen. Insofern erscheint diese teilweise als altmodisch betrachtete Raumnutzung erhaltenswert.

- Der Rückzug in bewirtschaftete Sportzentren oder eigene bewirtschaftete Gebäude führt im Grund zu einer Auslagerung in solche Einrichtungen, die oft auch in Randbereichen gelegen sind und damit aus der gemeindlichen Öffentlichkeit hinausrücken zu einem Eigenleben der verschiedenen Gruppierungen. Insofern erscheint diese - verständlicherweise beliebte - neue Entwicklung ortstechnisch nicht als unproblematisch, jedoch aus Gründen des Immissionschutzes geboten.

Die Notwendigkeit von Umkleideräumen für Sportler, Anlage von Schützenständen und dergleichen ist davon natürlich nicht betroffen. Ebenso sind sonstige Gründe und Gesichtspunkte der Förderung der Initiative von Vereinen (Gemeindeleben, soziale Einbindung in der Freizeit, Kommunalpolitischer Konsens etc.) nicht Gegenstand dieser ortstechnischen Erhebungen.

Die Nachfolgenden tabellarischen Zusammenstellungen stellen den Bestand und Planungsziele gegenüber:

Tabelle 17

Einrichtung der öffentlichen Verwaltung, der Versorgung und Erschließung, Bauliche Anlagen der Bildung, Erziehung und des Sozialwesens (Stand 24.10.2001)

| Einrichtung                                                                                                                          | Gebäude- und Grundstücksbestand für Einwohner im Jahr 1998/1999                                                                                              | Flächennutzungsplan<br>(Neuplanung, Erweiterung)<br>Bedarfsabschätzung durch PV und Gemeinde |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| RATHAUS<br>(Starnberger Str. 50)<br>mit Sitzungssaal                                                                                 | 1998/1999 erweitert                                                                                                                                          | Längerfristig kein zusätzlicher Bedarf                                                       |
| BAUHOF<br>(beim Rathaus)                                                                                                             | Kapazitätsgrenze erreicht                                                                                                                                    | Erweiterung möglich im Bereich "Salzstadel" geplant ca. 0,5 ha                               |
| FREIWILLIGE FEUERWEHREN<br><ul style="list-style-type: none"><li>○ Hohenschäftlarn</li><li>○ Ebenhausen</li><li>○ Neufahrn</li></ul> | noch ausreichend<br>ausreichend<br>ausreichend                                                                                                               | Neuer zentraler Standort in Hohenschäftlarn geplant.                                         |
| POLIZEI                                                                                                                              | Landespolizeiinspektion Grünwald                                                                                                                             |                                                                                              |
| POST Agenturen                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>○ Ebenhausen, Lechnerstr. 9</li><li>○ Hohenschäftlarn, Starnberger Str. 31</li></ul>                                   |                                                                                              |
| WASSERVERSORGUNG                                                                                                                     | Gemeindlicher Tiefbrunnen im Schorner Buchet                                                                                                                 | 2. Tiefbrunnen geplant                                                                       |
| ABWASSERBESEITIGUNG                                                                                                                  | Zweistufige gemeindliche Kläranlage für Gesamtgemeinde 1999 abgeschlossen                                                                                    | Langfristig kein zusätzlicher Bedarf                                                         |
| MÜLL, SPERRMÜLL,<br>WERTSTOFF SLG.                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>○ Privater Vertragsunternehmer</li><li>○ Gemeindliche Kompostieranlage</li><li>○ Wertstoffsammlung (Rathaus)</li></ul> | Erweiterung an Ort und Stelle möglich<br>bleibt am Ort                                       |

|                                                                                   |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR                                                           | S-BAHN - HP (S 7)<br>○ Hohenschäftlarn<br>○ Ebenhausen<br>○ Buslinie 961 mit Haltestellen in Neufahrn, Hohenschäftlarn, Kloster Schäftlarn       | Taktverbesserung für S-Bahn dringend erwünscht                                                                                     |
| KINDERGARTEN                                                                      | Hohenschäftlarn 100 Plätze<br>Eichendorffweg 6<br>"Netz für Kinder" 15 Plätze                                                                    | Zukünftig 2. Standort festgesetzt in Ebenhausen                                                                                    |
| KINDERBETREUUNG IM VORSCHULALTER                                                  | Ev. und kath. Pfarrheime                                                                                                                         | Weiterer Bedarf wird derzeit geprüft                                                                                               |
| KINDERHORT                                                                        | Schüler-Mittagsbetreuung<br>Grundschule (12 Plätze)                                                                                              | → Bei veränderter Berufstätigkeit zunehmende Nachfrage wahrscheinlich                                                              |
| Einrichtung                                                                       | Gebäude- und Grundstücksbestand für Einwohner im Jahr 1998/1999                                                                                  | Flächennutzungsplan (Neuplanung, Erweiterung)<br>Bedarfsabschätzung durch PV und Gemeinde                                          |
| GRUNDSCHULE                                                                       | Volksschule (240 Plätze)<br>Fischerschlößlstr. 14                                                                                                | → siehe "Bevölkerungsentwicklung..."                                                                                               |
| WEITERFÜHRENDE SCHULEN                                                            | Hauptschule in Pullach<br>Gymnasien in Geretsried, Icking,<br>Kloster Schäftlarn und Pullach<br><br>Realschulen in Geretsried und Wolfratshausen |                                                                                                                                    |
| SOZIALSTATION                                                                     | Evang. Diakonie und Krankenfürsorge (Zellerstr.41)                                                                                               |                                                                                                                                    |
| NACHBARSCHAFTSHILFE                                                               | ○ Gemeinde Schäftlarn<br>○ Ev. luth. Pfarramt<br>○ Kath. Pfarramt<br>○ Essen auf Rädern                                                          |                                                                                                                                    |
| SOZIALE UND KULTURELLE EINRICHTUNGEN SOWIE FÜR SPIEL VON KINDERN UND JUGENDLICHEN |                                                                                                                                                  | Sicherung eines Standorts für den Bedarf zukünftig notwendiger Einrichtungen im Niederried zwischen Hohenschäftlarn und Ebenhausen |

Tabelle 18

Freiflächen und Einrichtungen für Spiel und Freizeit sowie sonstige Freiflächen  
(bezogen auf 5.000 EW - Stand 24.10.2001)

| FLÄCHE                        | Bestand 1999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sollwerte und Neuplanung (ohne Ausweisung von neuen Bauflächen)                                                                                        |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SPIELPLÄTZE FÜR KINDER (7-12) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ HOHENSCHÄFTLARN <ul style="list-style-type: none"> <li>- (Forststraße)</li> <li>- (Jahnstraße)</li> <li>- (Bergstraße)</li> <li>- (Wangener Weg - privat)</li> </ul> </li> <li>○ EBENHAUSEN <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kirche (U.v.Hassel-Straße)</li> <li>- Schule (Fischerschlößlstraße)</li> </ul> </li> <li>○ NEUFAHRN <ul style="list-style-type: none"> <li>- Feuerwehrgerätehaus</li> </ul> </li> </ul> | <p>0,75 m<sup>2</sup>/E = 3.750 m<sup>2</sup><br/>Einzugsbereich 400 m</p> <p>Im Zusammenhang mit neuen Baugebieten sind Spielplätze festzusetzen.</p> |

| FLÄCHE                                             | Bestand 1999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sollwerte und Neuplanung (ohne Ausweisung von neuen Bauflächen)                                                                    |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SPIEL- UND SPORTFLÄCHEN FÜR JUGENDLICHE (13-17)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ HOHENSCHÄFTLARN           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sportplatz Jahnstr.</li> <li>- Sportplatz Wangener Weg</li> <li>- (Forststraße)</li> </ul> </li> <li>○ NEUFAHRN           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haarkirchener Straße</li> </ul> </li> <li>○ KLOSTER SCHÄFTLARN           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bolzplatz</li> </ul> </li> </ul> | 0,75 m <sup>2</sup> ... 1,5 m <sup>2</sup> /E = 5.000 m <sup>2</sup><br>Einzugsbereich 1.000 m<br>geplant 0,4 ha an der Jahnstraße |
| SPIEL- UND SPORTPLÄTZE FÜR ERWACHSENE UND FAMILIEN | <ul style="list-style-type: none"> <li>HOHENSCHÄFTLARN           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jahnstraße 0,8 ha (wird reduziert)</li> <li>- Wangener Weg 1,2 ha Sport</li> <li>0,7 ha Tennis</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                   | 5 ... 8 m <sup>2</sup> /E = 2,5 ... 4 ha<br>Erweiterung am Wangener Weg geplant                                                    |
| FESTWIESE                                          | Fallweise durch Anpachtung landwirtschaftlicher Flächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Keine kommunale Vorgabe notwendig.                                                                                                 |
| FRIEDHOF                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ HOHENSCHÄFTLARN (Kirche und Gemeinde)</li> <li>○ ZELL (Kirche und Gemeinde)</li> <li>○ NEUFAHRN (Kirche)</li> <li>○ KLOSTER (Kirche)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          | 2-4,5 m <sup>2</sup> /E = 1 ... 2,3 ha<br>insgesamt ausreichende Flächen                                                           |

Tabelle 19  
Einrichtungen der Jugend- und Heimatpflege und des Vereinswesens (Stand 24.10.2001)

| Einrichtung                                                               | Bestand                                                                                                                                                           | Planung bzw. Bedarfsprüfung                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jugendräume                                                               | Kirchen, TSV<br>Postwaggon zusammen mit Baierbrunn (Vereinbarung / Aufgabenteilung)                                                                               | Bedarfsprüfung bereits eingeleitet. Vereinbarungen über eine Aufgabenteilung mit Icking und Baierbrunn. |
| VHS (Außenstelle Pullach)                                                 | Räume im Dachausbau Grundschule und gesamten Gebäude                                                                                                              |                                                                                                         |
| GEMEINDEBÜCHEREI                                                          | 8.000 Bände in der Volksschule im Dachgeschoß der Grundschule                                                                                                     |                                                                                                         |
| EINRICHTUNGEN DER HEIMATPFLEGE                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Archiv im Rathaus</li> <li>○ Bauernhaus für Museumszwecke (Neuchl-Hof)</li> </ul>                                        |                                                                                                         |
| TURN- und SPORTHALLEN                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Turnhalle Volksschule</li> <li>○ Doppelturnhalle im Kloster Schäftlarn</li> <li>○ Tennishalle im Sportzentrum</li> </ul> |                                                                                                         |
| SAAL mit Nebenräumen                                                      | Gaststätten - Postsaal                                                                                                                                            |                                                                                                         |
| ÜBUNGSRÄUME FÜR VEREINE (Musik-, Trachten-, Schützenvereine und Burschen) | Dachausbau Grundschule (Traditionsvereine)<br>Sportzentrum Vereinsheim (nur Sportler)<br>Feuerwehrgerätehaus Neufahrn (4 Vereine)                                 |                                                                                                         |

## 6.2 Gemeindliche Zielvorstellungen

### 6.2.1 Öffentliche Einrichtungen

Eine verbesserte Nutzung des bestehenden Rathauses ist kurzfristig erfolgt.

Die Flächen für einen neuen Bauhof und ein neuer Standort für eine gemeinsame Feuerwehr sind dargestellt.

Der Bau einer modernen Kläranlage mit 10.000 Einwohnergleichwerten mit weitestgehender biologischer Reinigung und biologischer und nachgeschalteter Filtration wurde 1999 beendet. Sie stellte auf lange Sicht das größte und teuerste Bauvorhaben der Gemeinde dar.

Die Fläche für einen 2. Kindergarten in Ebenhausen ist bereits im Bebauungsplan 33 der Gemeinde enthalten.

Bei der baurechtlichen Umsetzung und baulichen Verwirklichung der Gemeinbedarfseinrichtungen im Niederried sollen durch geeignete Zuordnung der geplanten sozialen und kulturellen Einrichtungen und durch die Wahl geeigneter Festsetzungen Immissionskonflikte durch Störung angrenzender Wohnbebauung vermieden werden.

### 6.2.2 Freiflächen für Spiel und Freizeit

Im Regelfall sollen bei neuen Wohngebieten grundsätzlich die erforderlichen Spielplätze in die notwendige Ortsrandeingrünung oder sonstige Grünflächen integriert werden und auf sicheren (Fuß-)Wegen erreichbar sein. Im Zusammenhang mit zukünftigen Gemeinbedarfsanlagen sollen, soweit möglich, auch gut nutzbare Spiel- und Freiflächen für Kinder und Jugendliche vorgesehen werden. Der Rodelhügel an der Waltrichstraße und die Jugendsportflächen am Wangener Weg sind zur Sicherung und Erweiterung des Angebots an Flächen für Kinder und Jugendliche eingeplant.

Zur Verdeutlichung der angestrebten Gleichbehandlung von Jungen und Mädchen wurde die sonst übliche Darstellung von „Bolzplätzen“ zu „Spiel- und Sportplätzen“ geändert.

Für Jugendliche ist im Zusammenwirken mit dem Kreisjugendring für die offene Jugendarbeit eine Arbeitsteilung mit Nachbargemeinden vorgesehen.

Aktuelle Ergebnisse sind (Stand

- Icking: Jugendcafé
- Schäftlarn: Inlineskate-Platz vorgesehen
- Baierbrunn: Jugendclub Postwaggon

Ein Bedarf für die Ausweisung von einer Festwiese als (öffentliche) Grünfläche besteht derzeit nicht. Die Veranstaltungen dieser Art werden privat durchgeführt. Veranstalter wenden sich im Bedarfsfall an die Landwirte.

### 6.2.3 Kultur- und Heimatpflege

Die Abtei Schäftlarn stellt seit Jahrhunderten einen der zivilisatorisch und kulturell bedeutsamen Bereiche im Isartal dar. Die derzeitigen Nutzungen wie Kloster, Schule, Bildungseinrichtung und Internat, Kirche und Gartenbau und Musikkultur strahlen übergemeindlich aus. Eine Fortführung und Erweiterung dieser Nutzungen

des architektonisch wertvollen Ensembles wird von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Die Abtei ist darin autonom in ihren Entscheidungen. Die Flächen sind deshalb als Sondergebiet dargestellt.

Die Nutzung des Neuchlhofs in Hohenschäftlarn als Einrichtung der Heimatpflege wird seit 1998 ermöglicht. Die weitere Nutzung bestehender Anlagen und Einrichtungen ist gesichert.

## 7. Verkehr

### 7.1 Öffentlicher Nahverkehr

Schäftlarn ist gut versorgt über die S-Bahnlinie 7 mit den beiden Haltepunkten Hohenschäftlarn und Ebenhausen.

Eine stärkere Auslastung der S-Bahn wäre unproblematisch möglich. Falls eine Verlängerung der S 7 nach Geretsried erreicht werden könnte und eine Verkürzung der Taktzeit machbar wäre, würde sich dies sicherlich zu einer Vergrößerung der Nutzerzahlen und einer besseren Mobilität im Isartal beitragen.

Eine Verlängerung der S 7 nach Geretsried befindet sich derzeit (2001) in Vorplanung. Hinsichtlich der Taktzeiten kann sich daraus eine Verbesserung der jetzigen Situation ergeben.

Die Buslinie 961 Starnberg - Schäftlarn ist vor allem für die Ausbildungspendler und die Schüler in der Gemeinde selbst von Bedeutung.

Am Haltepunkt Hohenschäftlarn sind 80 P+R Stellplätze vorhanden und in Ebenhausen 30 P+R Stellplätze.

Die Zahl der Fahrradabstellplätze (B+R) beträgt in Hohenschäftlarn derzeit 36 und soll in Ebenhausen von 48 auf 78 erhöht werden.

Bahngrund von Flächen die dem Eisenbahnbetrieb dienen, soll nicht gegen Nutzungsabsichten der Netzbetreiber und des Eisenbahn Bundesamts in Anspruch genommen werden. Gegen die Nutzung von bahneigenen Grundstücken, die nicht dem Bahnbetrieb dienen, als Mischgebiet bestehen keine Einwände seitens der Deutschen Bahn „Netz“. Für die an Bahngrundstücke angrenzende verbindliche Bauleitplanung sind einschlägige Vorschriften zu Abständen zu beachten.

### 7.2 Klassifizierte Straßen

Die Ausnutzung des klassifizierten Straßennetzes erlaubt ohne Neubauten und Erweiterungen eine Erweiterung der Nutzungen.

- Autobahn A 95 (DTV 1995)  
39.640 KFZ, davon 5,1% LKW-Verkehr
- Bundesstraße 11  
(Knotenpunktszählung 1995)  
Hohenschäftlarn  
10.294, davon 6,2% LKW-Verkehr  
Ebenhausen  
8.955 KFZ, davon 7,4% LKW-Verkehr

- Staatsstraße 2071 (DTV 1993)
  - Hohenschäftlarn
  - 9.754 KFZ, davon 3,8% LKW-Verkehr
  - Kloster Schäftlarn
  - 3.276 KFZ, davon 7,1% LKW-Verkehr

Störende Auswirkungen des Verkehrs auf klassifizierten Straßen liegen insbesondere vor durch überhöhte Geschwindigkeit auf der sehr gradlinig geführten Bundesstraße 11 und den begrenzten Straßenraum der St 2071 mit großer Steigung im Ortsbereich Hohenschäftlarn. Die Kreuzung der St 2071 mit der B 11 soll demnächst einen weiteren Umbau erfahren, welcher auch für Fußgänger eine bessere Querung erlauben soll. In Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt München plant die Gemeinde derzeit die Radwege bzw. kombinierte Geh- und Radwege entlang der B 11 in Hohenschäftlarn und Ebenhausen. Im Kloster Schäftlarn hat die Durchfahrt der St 2071 aus Sicherheitsgründen eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h.

Koordiniert mit der Stadt Starnberg soll an der St 2071 nördlich von Neufahrn an der Westseite ein Radweg nach Wangen angebaut werden.

### 7.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept beruht auf den Ergebnissen einer Cordon- und Haushaltsbefragung, welche den Ziel- und Quellverkehr getrennt vom Durchgangsverkehr, die Fahrten/ Einwohner und die Beziehungen des Durchgangsverkehrs aufgeschlüsselt hat. Außerdem erfolgte eine Knotenpunkts- und Querschnittszählung an den zentralen Straßenkreuzungen der Gemeinde. Ziel- und Quellverkehr (46%) halten sich in Hohenschäftlarn - Ebenhausen mit dem Durchgangsverkehr (42%) etwa die Waage, während der Binnenverkehr etwa 12% umfaßt. Die derzeit gezählten Verkehrsmengen auf den klassifizierten Straßen erlauben keine realistische Planung von Umgehungsstraßen im Gemeindegebiet. Vielmehr sollten durch Qualitätsverbesserung z. B. in Kreuzungs- und Querungsbereichen die Straßen siedlungsverträglich gestaltet werden.

Der Rückbau der Ortsdurchfahrtsstraßen mit dem Ausbau von Fuß- und Radwegen ist seit langem beschlossen und es liegen dazu ausgearbeitete Projekte vor. Querungshilfen bei der Einmündung der Schorner Straße in die Staatsstraße und im Übergangsbereich von Bundes- und Staatsstraßen sind vorgesehen.

Vorschläge zur Gestaltung und Nutzung des gemeindlichen Straßen- und Wegenetzes wurden aus der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Schlegel (Konzept vom November 1999) entwickelt und als Bestandteil des Flächennutzungsplanes dargestellt. Der Gemeinderat hat sich dazu, analog wie beim Landschaftsplan, mit Beschlüssen entschieden.

Fuß- und Radwegverbindungen sowie Wanderwege im Außenbereich und auf wichtigen Strecken im bebauten Ortsgebiet sind als Bestand und Planungsziel dargestellt, ebenso eine von der Gemeinde aus Sicherheitsgründen angestrebte bauliche Veränderung und Verbesserung der St 2071 an der östlichen Ortseinfahrt Neufahrn.

Bei neu ausgewiesenen Bauflächen wurden überwiegend noch keine Erschließungen dargestellt, um Planungsgedanken zukünftiger Bebauungspläne nicht vorweg zu nehmen.

## 8. Technische Versorgung

### 8.1 Wasser und Abwasser

Die Gemeinde Schäftlarn ist auf diesem Gebiet autonom. Sie verfügt über eine eigene Wasserversorgung und hat mit erheblichen Einsatz die eigene moderne Kläranlage geschaffen. Die Kanalisation der besiedelten Bereiche wird für die Gemeinde der nächste entscheidende Schritt sein.

Wichtige Belange der Wasserwirtschaft liegen vor in einer umweltverträglichen Beseitigung unverschmutzten Niederschlagswassers. Bei der Umsetzung der Bau- leitplanung sind insbesondere zu beachten die

- Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NV FreiV - vom 01.01.2000) und die
- Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlags- wasser in das Grundwasser (TRENGW).

Zur Erhöhung der Versickerungssicherheit sowie zur Bemessung des Wasserschutz- gebiets der Gemeinde hat sich das Wasserwirtschaftsamt mit der Gemeinde verein- bart. Eine hydrogeologische Stellungnahme vom 08.02.1994 liegt vor.

Durch das Schäftlerner Gemeindegebiet verläuft ein Stollenbauwerk der Stadtwerke München mit einer Hauptwasserleitung (Durchmesser 1600) zum Behälter im Forstenrieder Park.

### 8.2 Energieversorgung

Der Bayer. Solar- und Windatlas 1997 stellt Schäftlarn als ein Gebiet dar, welches in 50 m Höhe im Mittel nur Windgeschwindigkeiten von 3,4 ... 3,8 m/sec. aufweist. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist damit im Gemeindegebiet nicht wirtschaftlich und innerhalb der Flächennutzungsplanung nicht gemäß § 35 Abs. 7 BauGB vorgesehen.

Alle Ortsteile der Gemeinde sind an das Leitungsnetz der "Erdgas Südbayern" angeschlossen.

Im Gemeindegebiet verläuft eine 110 KV-Leitung der "Isar-Amperwerke" (Höll- riegelskreuth-Hohenschäftlarn) sowie mittelspannungsfrei - und Kabelleitungen dieses Unternehmens. Schäftlarn wird von den Isar-Amperwerken mit elektrischer Energie beliefert.

### 8.3 Informationswesen

Im Gemeindegebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in den Straßen geeignete Trassen zur Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorgesehen.

Da in den Nachbargemeinden Baierbrunn, Icking und Starnberg Masten mit Sende- anlagen zum Betrieb der D1- und D2- und weitere Netze vorhanden sind, geht die Gemeinde davon aus, daß in diesem Flächennutzungsplan keine Flächen für Sende- masten dazustellen sind.

#### 8.4 Abfallbeseitigung

Die Gemeinde hat sich bereits seit 1975 um eine sortierte Abfallbeseitigung bemüht und dazu auch eine flächendeckende Information der Bürger aufgebaut.

Wertstoffe werden getrennt gesammelt, Sperrmüll wird bei Bedarf abgeholt.

Seit 1983 können Gartenabfälle in der gemeindlichen Kompostieranlage abgegeben werden. Zweimal im Jahr wird eine kostenlose Häckselaktion angeboten.

Durch die Verteilung geschlossener Komposter fördert die Gemeinde die Kompostierung von Bioabfällen privater Haushalte.

Das Vermeiden von Restmüll wird durch niedrige Müllgebühren belohnt.

Restmüll wird - landkreisüblich - durch ein privates Unternehmen abgegeben.

#### 8.5 Belange des Umweltschutzes

Die Gemeinde ist durch den 1. Bürgermeister in den Umweltausschüssen des Bayer. und Deutschen Städtetags vertreten.

1977 haben sich sieben Arbeitsgruppen zur Agenda 21 in der Gemeinde gebildet. Der Erhalt und die Förderung der bäuerlichen Kulturlandschaft, der Schutz der Isar und ihres Talraums, Strauch- und Baumpflanzaktionen sind neben den o. a. Bemühungen um umweltfreundliche Wasser- und Abwassernutzung Teil der gemeindlichen Bemühungen um den Umweltschutz. Durch gemeindliche Satzung ist Regenwassernutzung für Brauchwasser zulässig. Die Gemeinde hat ein Energiesparprogramm (Förderung von Solaranlagen, Wärmedämmung und Brennwertkesseln).

Die Strategien zur Vermeidung von Müll, wurden unter Pkt. 8.4 erläutert.

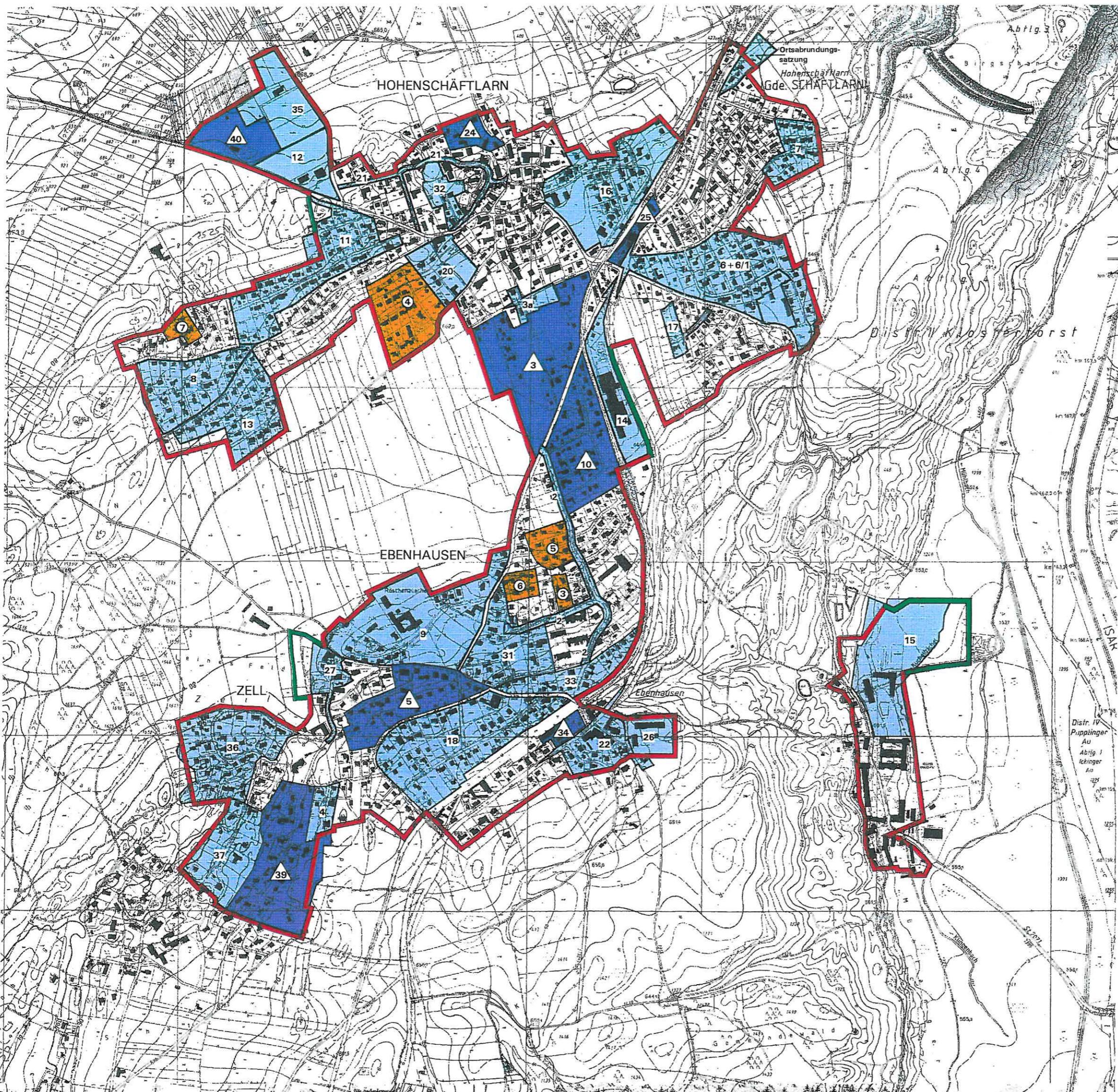
Die Gemeinde verfolgt einen sparsamen Umgang mit Bauland und fördert die Bereitstellung von Bauland für Gemeindegänger.

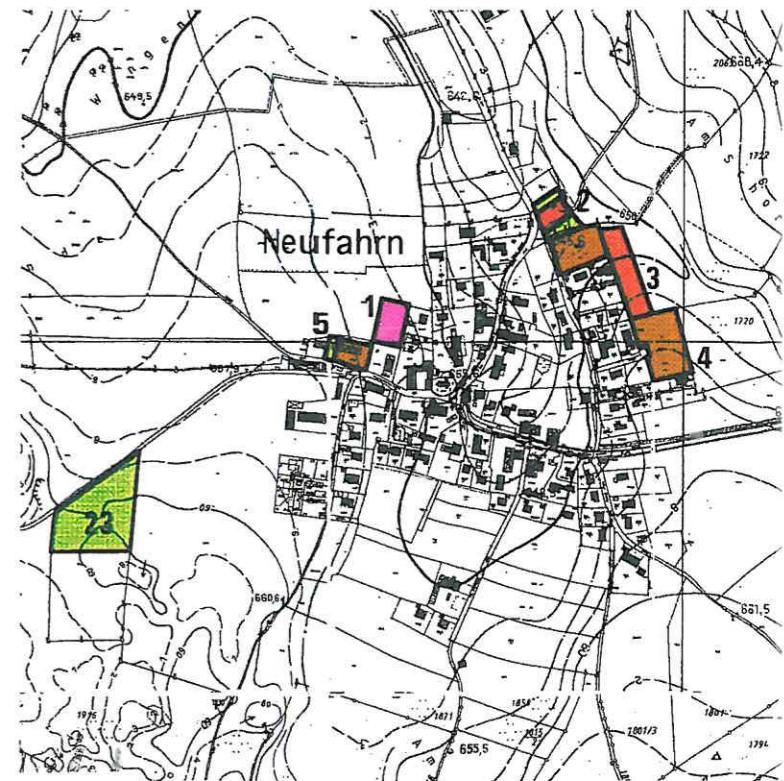
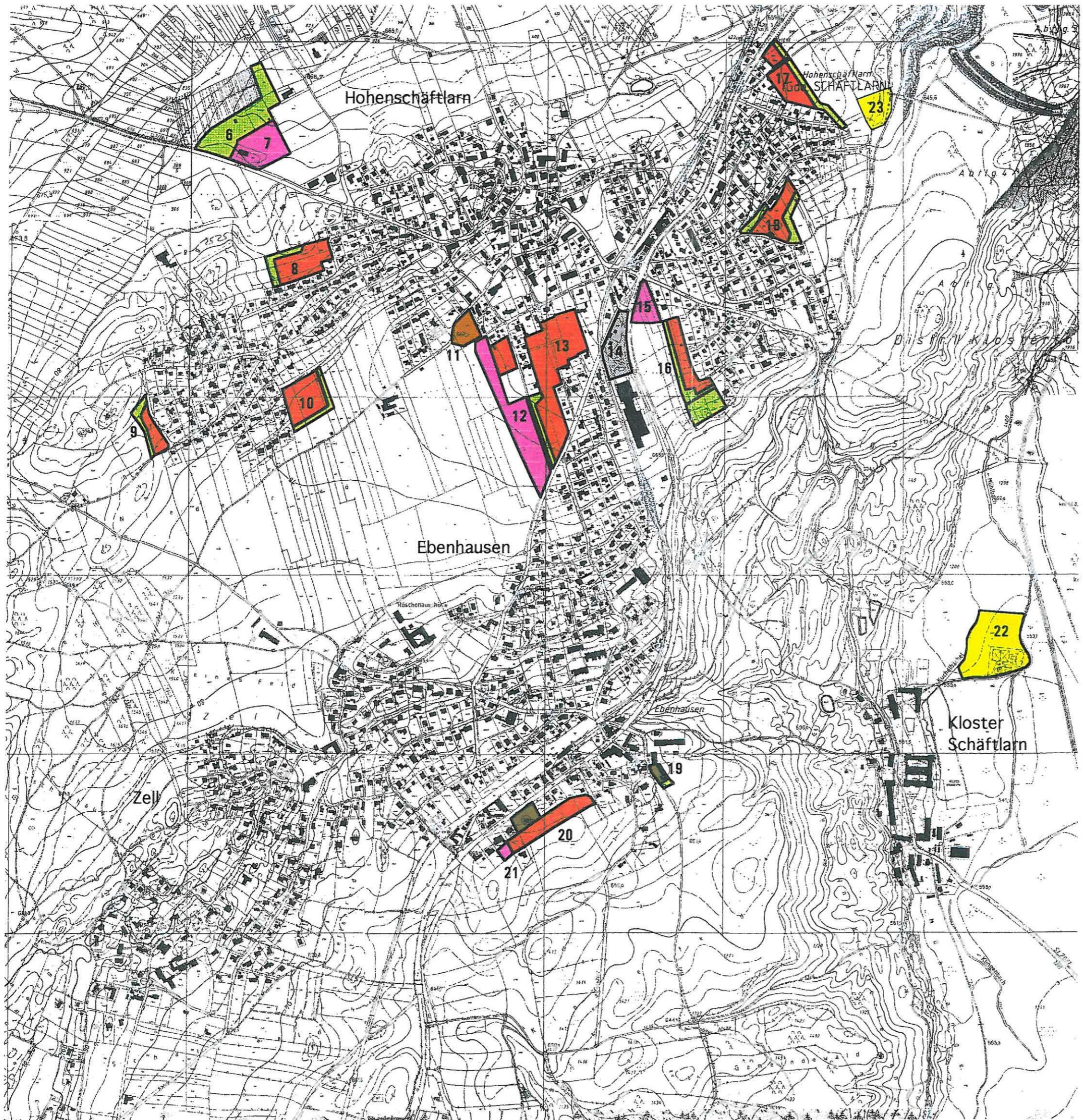
Fuß- und Radwege sowie möglichst flächenhafte Verkehrsberuhigung der gemeindlichen Erschließungsstraßen sind Bestandteil des ortsteilplanerischen Selbstverständnisses der Gemeinde.

#### Anhang

Die Karte 1 stellt einen Überblick der gemeindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt des jeweiligen Stands der Flächennutzungsplanung dar.

Die Karte 2 stellt diejenigen neu dargestellten Bauflächen dar, welche bisher unbaut bzw. landwirtschaftlich genutzt oder im alten Flächennutzungsplan nicht dargestellt waren.





## Schäftlarn Flächennutzungsplan

Beikarte 2: Neu dargestellte Bauflächen und sonstige Nutzungen



Fläche

5

Ordnungsnummer z.B. 5