

**Gemeinde Schäftlarn**  
**Landkreis München**

## **05. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „An der Leiten“**

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT** **ENTWURF**

erstellt: 26.07.2023  
geändert: 24.01.2024  
31.03.2025 (Änderungen im Vergleich zum vorherigen Entwurf in rot gehalten)

### **AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH**

**Institut für ökologische Forschung**

Gehmweg 1 | 82433 Bad Kohlgrub

fon 0049-(0)8845-75 72 630

office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Belinda Reiser

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.2	Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets	4
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	5
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	5
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	5
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	7
3.3.1	Schutzgut Fläche	8
3.3.2	Schutzgut Boden	8
3.3.3	Schutzgut Wasser	9
3.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	9
3.3.5	Schutzgut Klima (Kleinklimatische Veränderungen)	11
3.3.6	Klimawandel	12
3.3.7	Schutzgut Menschliche Gesundheit	12
3.3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe	14
3.3.9	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	14
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
3.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	15
3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
3.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	15
3.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
3.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
<b>4</b>	<b>GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR</b>	<b>17</b>
4.1	Gesetzesgrundlagen	17
4.2	Literatur	17

## 1 EINFÜHRUNG

Das bestehende Baugebiet „An der Leiten“ wird durch einen hohen Durchgrünungsgrad und der Lage an der Hangleite geprägt. Im Süden grenzt das Wohngebiet an die Bahnanlagen der S-Bahnlinie mit Bahnhof und zugehörigem P+R-Parkplatz. Dieser soll parallel zur Bahnanlage nach Nordosten hin erweitert werden.

Dadurch wird im Bebauungsplan die Neuordnung der vorgesehenen Baufenster erforderlich. Im Sinne der Nachverdichtung soll zudem Baurecht für ein weiteres Gebäude geschaffen werden. Durch diese Neuordnung schieben sich die geplanten Bauflächen etwas weiter nach Nordosten in einen Bereich, der im kommunalen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Auch das Bestandsgebäude mit Garage im Nordosten des Planungsgebiets liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll auch das Baurecht für dieses Bestandsgebäude geregelt werden, um im Falle einer Instandsetzung oder Ersatzbebauung in sensibler Lage am Hang eine angepasste Bauweise zu gewährleisten. Die im Flächennutzungsplan in diesen beiden Bereichen dargestellten Grünflächen sollen deshalb in die derzeitige Darstellung der Wohnbaufläche einbezogen werden. Da die verbleibenden Grünflächen durch Gehölzbestand geprägt sind, gehen diese in die Darstellung der „Schutz und Leitpflanzungen Bestand“ mit ein.

Die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „An der Leiten“ durchgeführt wird, schafft somit die baurechtlichen Voraussetzungen zur maßvollen Nachverdichtung bzw. Abrundung der Wohnbauflächen.

## 2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

### 2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Im Geltungsbereich sind im Südwesten Wohnbauflächen dargestellt, die nach Nordosten in eine Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand übergehen.

Die Gehölze an der Hangleite sowie die außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan eine wichtige ökologische und gestalterische Funktion auf.

## 2.2 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (schwarzer Kreis); Kartengrundlage: TK 25, Quelle: BayernAtlas, Stand 06.23

Das 0,7ha große Planungsgebiets liegt im Ortsteil Hohenschäftlarn und schließt im Norden an den zum Bahnhof zugehörigen Parkplatz an. Der Änderungsbereich umfasst eine südexponierte Hangfläche mit einem Wohngebäude im nördlichen oberen Hangbereich. Die Hangfläche wird durch eine mäßig strukturreiche mehrschürige Wiese mit altem Baumbestand gekennzeichnet. Eine geschlossene Gehölzfläche zieht sich entlang der nördlichen bzw. nordwestlichen sowie östlichen Grenze des Planungsgebiets. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Straße „An der Leiten“.

## 2.3 Geplante Nutzung

Geplant ist eine maßvolle Erweiterung der Wohnbaufläche nach Nordosten bis auf die Höhe des Bestandsgebäudes. Die Wohnbauflächen umfassen zukünftig auch das bestehende Wohngebäude samt Garage im Nordosten des Planungsgebiets, dessen Grundstück bisher innerhalb einer Grünfläche lag. Da die Bestandsgebäude erschlossen sind und dauerhaft erhalten bzw. ein Neubau möglich sein soll, soll auch für den Bestand Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt werden. Darüber hinaus erfolgt die Neuabgrenzung der vorhandenen und dauerhaft zu erhaltenden Altbaumbestands entsprechend der Bestandserhebung. Die maßvolle Erweiterung der bisherigen Wohnbaufläche beschränkt sich auf die Siedlungsgrenze, die sich durch das Bestandsgebäude im Nordosten in Verbindung mit der Mischbaufläche südlich der Bahn ergibt.

Wie oben beschrieben, bleibt der erhaltenswerte Gehölzbestand im Wesentlichen erhalten. Die bisher dargestellten Grünflächen im Geltungsbereich gehen vollständig in die Gehölzflächen mit auf.

Nach der Änderung ergeben sich für die Darstellung im Geltungsbereich folgende Flächenmaße:

Bezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )
Wohnbaufläche	5.445
Gehölzflächen	2.340
<b>Gesamt</b>	<b>7.785</b>

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

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen.

Der Stromanschluss erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Trennsystem und ist an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser wird bereits jetzt dezentral auf eigenem Grund versickert. Die Bodenuntersuchung mit Einschätzung der Versickerungsfähigkeit im Rahmen der Bebauungsplanänderung Nr. 16 „An der Leiten“ (GHB Consult GmbH, 20.03.2023) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung im Bereich der angetroffenen Böden möglich ist.

## 3 UMWELTBERICHT

### 3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll die bestehende Wohnbaufläche im Baugebiet „An der Leiten“ maßvoll erweitert werden. Betroffen ist eine mäßig extensiv genutzte Mähwiese.

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

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

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

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayern Stand 01. Juni 2023

In den Gemeinden soll in der Regel eine organische und nachhaltige **Siedlungsentwicklung** stattfinden (LEP, Kap. 3.1 (G)). Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind möglich, wenn die Potentiale erschöpft sind (LEP, Kap. 3.2 (Z)).

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Dazu sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel möglich, wenn aufgrund der Topographie oder des Naturschutzes keine angebundene Flächen zur Verfügung stehen oder wenn eine Ausweisung an einer Autobahn oder autobahnähnlich ausgebauten Straße

ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbilds realisiert werden kann (LEP, Kap. 3.3 (Z)).

In Bezug auf den **Verkehr** soll allgemein eine leistungsfähige Infrastruktur erhalten und nachhaltig ergänzt werden. (LEP, Kap. 4.1.1 f (G, Z)).

**Natur und Landschaft** sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1.1 (G)). Dazu sollen auf der Ebene der Regionalplanung landschaftspflegerische Vorbehaltsgebiete, freizuhaltende Landschaftsbereiche sowie regional bedeutsame Grünzüge und Grünstrukturen bestimmt werden (LEP, Kap. 7.1.2 ff (G+Z)), die auf der Ebene der Flächen- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen in Schäftlarn vor allem der sich durch viele Wohngebiete ziehenden Gehölzflächen mit teils alten Buchenbeständen, die vor allem die Siedlungsgebiete an den Hangleiten prägen. Insbesondere ein regional übergreifender Biotopverbund soll die Erhaltung der Arten- und Lebensraumvielfalt sichern (LEP, Kap. 7.1.6 (G+Z)).

Der Schutz des **Grund- und Oberflächenwassers** ist als essentieller Bestandteil der Daseinsvorsorge sowie als wesentliche Funktion im Naturhaushalt von besonderer Bedeutung (LEP, Kap. 7.2 (G)). Weiterhin sollen die Risiken durch Hochwasser möglichst verringert werden (LEP, Kap. 7.2.5 (G)).

Die **soziale und kulturelle Infrastruktur** soll in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut werden (LEP, Kap. 8.1 (Z)).

⇒ Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung durch

- die Nutzung der Nachverdichtungspotentiale im Bebauungsplangebiet, die unmittelbar an die bestehenden Infrastrukturen zur Erschließung angrenzen
- der Berücksichtigung des erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestands im Planungsgebiets
- die Erhaltung der Ortsrandeingrünung durch Darstellung des erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestands

### Regionalplan 14 München

In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) konkretisiert. Im nachfolgenden werden deshalb die für das Projekt maßgeblichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans München zusammenfassend dargelegt:

Gemäß der Karte 1 des Regionalplans liegt die Gemeinde Schäftlarn in einem „Verdichtungsraum“. Der LEP führt in Kapitel 2.2.7 dazu aus, dass der Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,*
- *auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird*
- *sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,*

- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Wie bereits vorab erläutert, nimmt Schäftlarn die Funktion eines Grundzentrums ein. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbare Erreichbarkeit versorgen (RP Teil A II, Begründung zu Z1).

Teil B I des Regionalplans widmet sich der Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Neben dem allgemeinen Leitbild der Landschaftsentwicklung, in dem die besondere Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes zur Erhaltung der Lebensqualität der Menschen, zur Bewahrung des kulturellen Erbes sowie zum Schutz der Naturgüter hervorgehoben wird (RP Teil BI, G 1.1.1), sind für das Planungsgebiet selbst keine konkreten Ziele formuliert. In den zum Kapitel B zugeordneten Karten 2 und 3 sind für das Gebiet bereits Siedlungsflächen dargestellt:

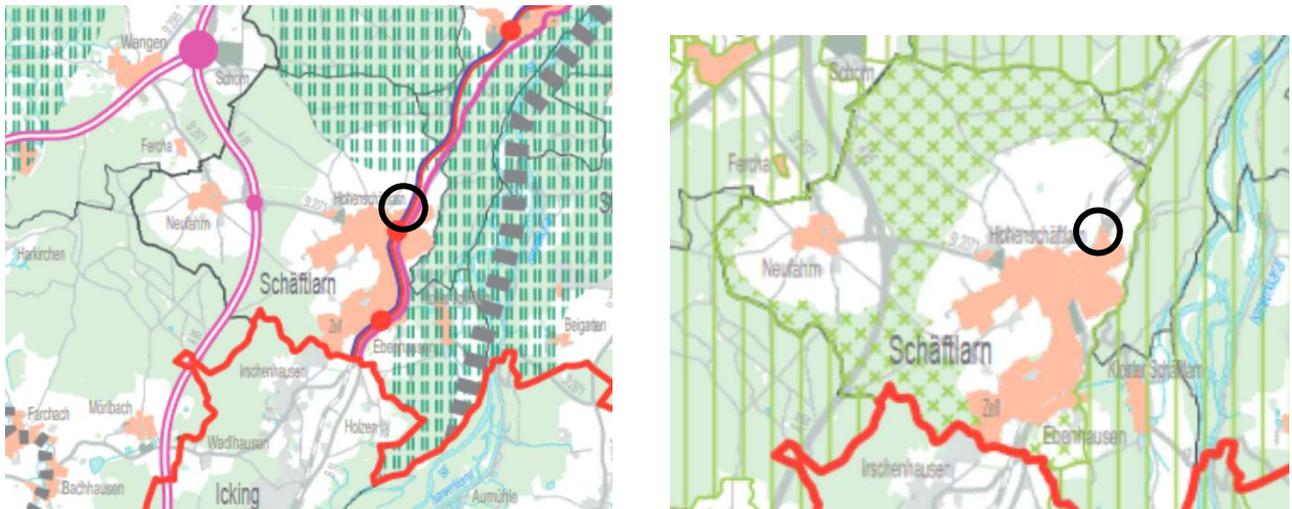


Abb. 2 links: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Stand 2019 (Regionale Grünzüge, Regionaler Biotopverbund); rechts: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Stand 2017 Regionalplan 14 München; schwarz umkreist: Lage des Planungsgebiets

In Teil B II wird unter G 1.1 dargelegt, dass eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur angestrebt werden soll. Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen, dabei ist auf eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zu achten (RP, BII G 1.2 und 1.5).

Bei der Siedlungsentwicklung sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden (RP, B II, Z 4.1).

- ⇒ Die Ziele der Regionalplanung greifen die des Landesentwicklungsplans auf, machen aber für das Planungsgebiet selbst keine konkreten Zielvorgaben. Wie bereits oben beschrieben, werden die allgemeinen Ziele im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

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

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

### 3.3.1 Schutzgut Fläche

#### Basisszenario

Das Gemeindegebiet ist durch große Waldflächen geprägt, die für Siedlungstätigkeiten nicht zur Verfügung stehen. Zudem zählt die Hangleite zur Isar, die das Gemeindegebiet im Osten begrenzt zum Landschaftsschutzgebiet. Die Siedlungstätigkeit beschränkt sich auf den Hauptort Hohenschäftlarn-Ebenhausen sowie auf den Ortsteil Neufahrn westlich der Autobahn.

Aufgrund der verschiedenen Nutzungsansprüche aus Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft und Erholung ist die nachhaltige Verfügbarkeit von Bauland allerdings eingeschränkt. Dies gilt insbesondere aufgrund der hohen Attraktivität der Region für Wohnen.

#### Auswirkungen

Die Planung betrifft Flächen am Siedlungsrand, die bereits vollständig erschlossen sind. Die bauliche Erweiterung entsprechen flächenmäßig einer Nachverdichtung im Innenbereich und sind deshalb für das Schutzgut Fläche **nicht erheblich**.

### 3.3.2 Schutzgut Boden

#### Basisszenario

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen den hochwürzeitlichen Schmelzwasserschottern und den End- und Seitenmoränen, die die Hangflächen bilden. Daraus entwickelten sich in der Regel Braunerden.

Die Bodenuntersuchung durch das Ingenieurbüro GHB Consult GmbH, Starnberg (2023) ergaben in den vier Schürftgruben eine Oberbodenschicht mit einer Mächtigkeit zwischen 0,2 bis 0,3 m. Darunter liegen Schluff-Sand-Gemische in unterschiedlicher Ausprägung, teils mit Rotlage, teils mit Blöcken.

Das gesamte Planungsgebiet ist durch die Hanglage mit offenen Wiesenflächen und Altbaumbestand geprägt. Der Versiegelungsgrad ist sehr gering. In den Wiesenflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen wie die

- Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) oder die
- Funktion als Filter, Puffer und Stoffumwandler zum Schutz des Grundwassers sowie zur Bereitstellung von Nährstoffen noch vollständig intakt und deshalb von hoher Bedeutung.

Vorbelastungen ergeben sich nur im Bereich bestehender Versiegelungen im Umgriff des Bestandsgebäudes.

#### Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen sind vorrangig bisher noch nicht baulich veränderte Böden betroffen. Für die Errichtung der Wohngebäude sind nur kleinflächige Eingriffe erforderlich, die bereits über die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan erwartbar waren.

Im Rahmen der Bebauungsplanung können Maßnahmen zur Vermeidung im Hinblick auf den Bodenschutz vorgesehen werden. Dazu zählt zum Beispiel die wasserdurchlässige Ausbildung der

Stellplätze sowie die Begrenzung des Versiegelungsgrads im Wohngebiet. Unter dieser Voraussetzung können die möglichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden als **gering erheblich** bewertet werden.

### 3.3.3 Schutzgut Wasser

#### Basisszenario

##### *Oberflächenwasser*

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

##### *Überschwemmungsgefahren*

Das Erosionsgefährdungskataster weist für das Planungsgebiet in Folge der Hanglage eine hohe Gefährdung durch schnell abfließendes Oberflächenwasser auf.

##### *Schicht- und Grundwasser*

Im Rahmen der Bodenuntersuchung (GHB Consult, 2023) wurde bis zu einer Endteufe von 2,50 bis 2,70m weder Grund- noch Schichtwasser angetroffen.

#### Auswirkungen

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung **nur gering erheblich betroffen**, da keine Oberflächengewässer vorhanden sind und das Grundwasser soweit unter Flur liegt, dass voraussichtlich keine Eingriffe in den Grundwasserkörper erforderlich werden.

Die Erhöhung des Versiegelungsgrads kann durch eine wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze sowie eine Versickerung vor Ort ausgeglichen werden. Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und damit einhergehende erhebliche anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind durch das Vorhaben **nicht zu erwarten**.

### 3.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

#### Basisszenario

Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand und ist durch einen ausgeprägten Altbaumbestand sowie durch geschlossenen Feldgehölze in Hanglage geprägt. Die nicht bebauten offenen Wiesenflächen werden je nach Aufwuchs unregelmäßig gemäht, sind aber stark gräserdominiert und von der Artenzusammensetzung her nicht zu den höherwertigen Extensivwiesen mit Schutz nach § 30 BNatSchG zu zählen.

Im Rahmen einer Bestandserhebung zur Vitalität des Gehölzbestands (AGL, 16.06.2021) zeigte, dass der gesamte Bestand eine relativ gute Vitalität aufweist. Ausnahme bilden die Eschen, die in Folge des Eschentriebsterbens bereits eine Verlichtung der Baumkronen zeigen.

Die Baumgruppen im mittleren und südlichen Bereich sind im Wesentlichen aus standortgerechten Baumarten wie Ahorn, Hainbuche, Eiche und Birke zusammengesetzt. Dazu gesellen sich jüngere Obstbäume wie Zwetschge und Kirsche sowie ein älterer Walnussbaum. Vereinzelt sind auch ältere Fichten anzutreffen.



Abb. 3 Gehölzbestand westlich des bestehenden Wohngebäudes (Blick von Süden), AGL 06.2021

Bei dem Gehölzbestand im Norden handelt es sich um ein hangbegleitendes Feldgehölz, welches neben einigen älteren, hiebreifen Fichten vorwiegend standortgerechte Laubgehölze wie Eschen, Linde, Berg-Ahorn und Hainbuchen aufweist. Im Unterstand sind Eiben und Buchenaufschläge anzutreffen. Der wertgebendere Teil umfasst den westlichen Bereich, da im Osten der Anteil der Fichten und Eschen höher ist.



Abb. 4 von Fichten dominierter östlicher Teil des Gehölzes (Blick von Osten nach Westen); AGL 06.2021



Abb. 5 Baumgruppe im Mittelhang sowie eine Walnuß im rechten Vordergrund; das Baufeld 03 beginnt hinter der Walnuß und kommt unterhalb der Gehölzfläche zuliegen; AGL; 06.2021

Der Gehölzbestand stellt zusammen mit dem mäßig extensiv genutzten Grünland einen attraktiven Lebensraum für Brutvögel und Kleinsäuger dar.

Die Biologische Vielfalt ist als hoch zu bewerten.

#### Auswirkungen

Im Flächennutzungsplan ist der zu erhaltende Gehölzbestand weiterhin dargestellt und wird nur der tatsächlichen Lage und Abgrenzung entsprechend modifiziert. Damit sind durch die Darstellungsänderung vorrangig Wiesenflächen betroffen. Der wertgebende zusammenhängende Gehölzbestand, der sich über das Planungsgebiet hinaus über die Hangleite zieht, bleibt erhalten. Diese haben als Verbundsystem der Gehölzlebensräume gerade am Siedlungsrand eine wichtige Bedeutung. Trotz der geplanten baulichen Erweiterung bzw. Nachverdichtung werden deshalb **nur geringe Auswirkungen** für das Schutzgut erwartet.

### **3.3.5 Schutzgut Klima (Kleinklimatische Veränderungen)**

#### Basisszenario

Durch die Lage am Ortsrand ist das Planungsgebiet gut durchlüftet. Die Gehölze und angrenzenden Wiesen fungieren als Sauerstoff- und Kaltluftproduzenten. Durch die Südexposition fließt die Kaltluft vorrangig nach Süden ab. Der Bahndamm hat hier eine stauende Wirkung, so dass sich im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung ein Kaltluftsee bildet.

Ohne die Planung würde sich in Bezug auf das Kleinklima keine Veränderung ergeben, da die Erhaltung des klimawirksamen Baum- und Wiesenbestands bereits jetzt Bestandteil des Flächennutzungsplans ist.

#### Auswirkungen

Durch die Planung gehen zwar Wiesenflächen verloren, die durch Kaltluftproduktion positiv auf das

Kleinklima einwirken können, die zusammenhängenden Gehölzflächen mit größerer klimatischer Funktion bleiben aber erhalten. Für das Klima werden deshalb **keine erheblichen Auswirkungen** erwartet.

### 3.3.6 Klimawandel

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

Das Planungsgebiet liegt in Hanglage und ist demnach durch die Folgenden des Klimawandels stärker betroffen, da bei Starkregen das Niederschlagswasser schneller abfließt und Schäden hervorrufen könnte. Der Baumbestand weist hier eine wichtige Schutzfunktion zur Stabilität des Hanges auf. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die dargestellten Gehölzflächen nur geringfügig entsprechend des vermessenen Bestandes modifiziert.

Die in Folge des Klimawandels zu erwartende Zunahme von Tagen mit Extremhitze erfordert städtebauliche Maßnahmen zur Vermeidung von zusätzlichen Aufheizeffekten großer versiegelter und unbegrünter Flächen. Dadurch kommt der Grünordnung im Rahmen der Bebauungsplanung eine wichtige Bedeutung zu, hier ausgleichende Maßnahmen durch Baumpflanzungen zu schaffen (vgl. auch vorangegangenes Kapitel). Insgesamt können so erhebliche negative Auswirkungen **vermieden** werden.

### 3.3.7 Schutzgut Menschliche Gesundheit

#### Basisszenario

#### *Lärm und Verkehrsbelastung*

Das Planungsgebiet liegt in einem Wohngebiet abseits von den HAUPTerschließungsstraßen des Ortes allerdings im direkten Nahbereich des Bahnhofs Hohenschäftlarn. Dadurch ergeben sich hier Vorbelastungen durch den Bahnverkehr sowie die Nutzung des Bahnhofsgeländes (Kfz-Geräusche, Fahrgäste).

Bei der Straße „An der Leiten“ handelt es sich um eine ruhige Wohnstraße, die ausschließlich von Anliegern genutzt wird.

#### *Erholungseignung*

Öffentliche Erholungsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

## Auswirkungen

### *Lärm und Verkehrsbelastung*

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „An der Leiten“ (Bericht ACB-0523-226387/02 vom 03.05.2023, ergänzt 2024 der Accon GmbH) ist das Plangebiet durch Geräusche der südlich gelegenen Bahnstrecke und Bundesstraße B 11 belastet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet werden innerhalb des Plangebietes zum Teil überschritten. Die Verkehrslärbetrachtung ergibt, dass durch den Straßenverkehrslärm tags Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) und nachts von bis zu 50 dB(A) auftreten. Durch den Schienenverkehrslärm resultieren tags Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) und nachts von bis zu 63 dB(A).

In Summe ergeben sich am südöstlichen Gebietsrand somit Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und von bis zu 63 dB(A) nachts.

Zur Verbesserung der Geräuschsituation wurde die Installation einer Lärmschutzwand an der südöstlichen Grundstücksgrenze untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass auf Grund der Topographie des Geländes nur eine bedingte Wirksamkeit der Lärmschutzwand vorliegt. Daher sollte der Schutz der Anwohner durch eine entsprechende Grundrissorientierung (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) bzw. durch Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster mit Spalllüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) sichergestellt werden.

Diese Schutzanforderungen erfassen nicht die ebenfalls schutzwürdigen Außenwohnbereiche einer Wohnung. Auch für die Außenwohnbereiche sind Anforderungen, wenn auch nicht in dem Maße wie für Innenräume, tagsüber an den Schallschutz zu stellen. Außenwohnbereiche sind entweder Gärten oder ebenerdige Terrassen oder Balkone und Loggien an den einzelnen Stockwerken. Unter Bezugnahme auf die gängige Rechtsprechung sind Außenwohnbereichsflächen, welche dem dauerhaften Aufenthalt und der Erholung dienen, lediglich bis zu einem Beurteilungspegel von 62 dB(A) hinnehmbar. Der genannte Grenzwert von 62 dB(A) gilt dabei für eine Berechnungshöhe von 1,5 m über Bodenoberkante des jeweiligen Außenwohnbereichs. Ab Überschreiten des Wertes von 62 dB(A) am Tag sind Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien) vor Verkehrslärmimmissionen zu schützen.

**Die schalltechnische Untersuchung zeigt ebenfalls, dass durch die geplante Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes südlich des Plangebiets keine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt.** Die Berechnungen zeigen, dass durch die Parkplatznutzung keine Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm stattfindet. Bei alleiniger Betrachtung der Emissionen des Parkplatzes resultieren Beurteilungspegel, welche deutlich unter den Immissionsgrenzwerten liegen.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich unter Berücksichtigung der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung **damit keine erheblichen Auswirkungen.**

### *Erholungseignung*

Die Erholungseignung ist durch die Planung nicht betroffen.

### 3.3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe

#### Basisszenario

##### *Bau- und Bodendenkmäler*

Es befinden sich weder Bau- noch bekannte Bodendenkmäler innerhalb oder im Nahbereich des Planungsgebiets. Allerdings werden seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Umfeld des historischen Ortskerns von Hohenschäftlarn frühmittelalterliche Gräber vermutet. Aufgrund dieser Denkmalvermutung besteht eine Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe nach Art. 7.1 BayDSchG.

##### *Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Hanglage am Ortsrand mit dem alten Baumbestand bestimmt. Das nach Westen angrenzende Siedlungsgebiet weist einen hohen Durchgrünungsgrad sowie in den Hang harmonisch eingebettete Einzelhäuser im ortstypischen Baustil auf.

#### Auswirkungen

##### *Kultur- und Sachgüter*

Nachdem das Vorkommen von Bodendenkmälern im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden können, besteht eine Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe nach Art.7.1 BayDSchG. Nach Rückmeldung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege erfolgt eine Überprüfung der Denkmalvermutung kostenfrei durch einen Grabungstechniker des BLfD im Zuge des Oberbodenabtrags. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

##### *Landschaftsbild*

Im Rahmen der Erweiterung der Wohnbaufläche wird neben der Integration des bestehenden Wohngebäudes auch eine bauliche Verschiebung der bisher hier geplanten Bebauung nach Nordosten erforderlich. Der ortsbildprägende Baumbestand bleibt dabei erhalten. Das Landschaftsbild ist deshalb durch die Planung **nicht erheblich** betroffen.

### 3.3.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Südlich des Planungsgebiets soll in einem gesonderten Planungsverfahren Baurecht für die Erweiterung des P+R-Parkplatzes geschaffen werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe wurden im vorliegenden Umweltbericht etwaige Auswirkungen, die durch den neuen Parkplatz auf das vorliegende Planungsgebiet einwirken könnten, bereits berücksichtigt. Weitere Kumulierungseffekte sind nicht zu erwarten.

## 3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Möglichkeiten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu treffen, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sehr begrenzt. Die Darstellung des zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestands dient dem Schutzgut Biologische Vielfalt, Arten und Lebensräume sowie dem Landschaftsbild. Auch für das Klima sind Altbäume als Sauerstofflieferanten und Schattenspenden von wesentlicher Bedeutung.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind durch die Festsetzung von Grünflächen und Baumpflanzungen sowie durch Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrads weitere Maßnahmen möglich, die ebenfalls den Schutzgütern zugutekommen können.

### 3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bei einer Nachverdichtung mit geringfügiger Abrundung der Wohnbaufläche ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht möglich, da hier noch keine konkreten Angaben zur baulichen Entwicklung bzw. zur Baurechtsmehrung vorliegen. Sollte ein geringer Ausgleichsbedarf erforderlich werden, können ggf. Aufwertungsmaßnahmen im Gebiet selbst erfolgen oder Flächen über das kommunale Ökokonto bereitgestellt werden. Eine konkrete Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Bebauungsplan.

Ausgleichsflächen können über das kommunale Ökokonto bereitgestellt werden.

### 3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante Neuordnung des Baurechts im Bereich des bestehenden Wohngebiets ergibt sich hier situationsbedingt durch die südlich des Geltungsbereichs vorgesehene Erweiterung des Parkplatzes. Die Lage der geplanten Gebäude wurde so gewählt, dass sie gut in das Gelände integriert werden können. Zudem musste die Erhaltung des Gehölzbestands berücksichtigt werden, die keine anderen Lösungen zuließen.

### 3.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan München
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Kartenviewer Agrar, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- UmweltAtlas Bayern, Themen Geologie und Boden sowie Denkmal, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Bodenuntersuchung mit Einschätzung der Versickerungsfähigkeit im Rahmen der der Bebauungsplanänderung BP Nr. 16 „An der Leiten“ in 82069 Schäftlarn (Fl.-Nr. 1158/2 Gemarkung Schäftlarn), GHB Consult GmbH, Starnberg, 20.03.2023 (Beilage im Rahmen der Bebauungsplanung)
- Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „An der Leiten“ in der Gemeinde Schäftlarn, ACCON Environmental Consultants, Greifenberg, 03.05.2023, ergänzt 2024 (Beilage im Rahmen der Bebauungsplanung)

- Erschütterungstechnische Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „An der Leiten“ in der Gemeinde Schäftlarn, ACCON Environmental Consultants, Greifenberg, 03.05.2023 (Beilage im Rahmen der Bebauungsplanung)
- Vermessung des Urgeländes mit Baumbestand und Höhenlinien, BauPlan Büro für Bautechnik, Klaus Traudisch, Wolfratshausen, 22.07.2021 (Beilage im Rahmen der Bebauungsplanung)

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten keine Schwierigkeiten auf.

### 3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der geringen Änderung der Plandarstellung werden für das Vorhaben auf Flächennutzungsplanebene nur geringe Auswirkungen erwartet. Auf ein Monitoring wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung verzichtet und sind ggf. im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

### 3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung, ist die Abrundung der Wohnbaufläche bis zum Gebäudebestand im Nordosten des Bahnhofs. Betroffen sind mäßig extensiv genutzte Wiesenflächen.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Schutzgüter	Voraussichtliche Erheblichkeit der Auswirkungen
Fläche	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	gering
Klima / Klimawandel	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

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

Die Auswertung zeigt, dass voraussichtlich ausschließlich geringe Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind. Dies beruht vorrangig darauf, dass die schützenswerten Gehölzbestände erhalten bleiben und die Gebäude gut in das Gelände integriert werden können.

Weiterhin werden im Rahmen der Beurteilung die Möglichkeiten zur Vermeidung auf Bebauungsplanebene berücksichtigt. Dazu zählen die Grünordnung sowie die Begrenzung des Versiegelungsgrads.

Gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten (ACCON, 2024) ergeben sich beim Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch den P+R-Parkplatz oder den Bahnbetrieb.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf sowie Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene der

Bebauungsplanung festgesetzt.

Bad Kohlgrub, der 31.03.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## 4 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

### 4.1 Gesetzesgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

### 4.2 Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, Themen Umwelt sowie Planen und Bauen, -URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/> [Stand 06.2023]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (HRSG.), Kartenviewer Agrar. –URL: <https://hilfe.ibalis.bayern.de> [Stand 06.2023]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023. -URL: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayLEP/true> [Stand: 06.2023]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 14 MÜNCHEN, letzte Gesamtfortschreibung 01.04.2019, URL: <http://www.region-muenchen.com/regionalplan/text/> [Stand: 06.2023]