



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0009/23/FNP  
Ihr Schreiben vom: 01.09.2023  
Unser Zeichen: 4.4.3/ [redacted]  
München, 27.09.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail: [redacted]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221- [redacted]  
Fax: 089 / 6221 44- [redacted]

Zimmer-Nr.: [redacted]  
F: [redacted]

## 1. Gemeinde Schäftlarn

Flächennutzungsplan 1. Änderung  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan  
für das Gebiet An der Leiten

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 04.10.2023

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Einwendungen.  Die unteren Naturschutzbehörden (uNB) wurden seitens der Regierung darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Genehmigung von Flächennutzungsplänen die Darstellung oder mindestens die Erläuterung der Ausgleichsflächen <u>auch auf FNP-Ebene</u> gefordert wird. Dargestellt ist dies auch im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Umweltministerium.  Der Punkt 3.4.2 sollte dementsprechend an die Angaben im Bebauungsplan angepasst werden: Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einer Mehr-Versiegelung von 1250m <sup>2</sup> . Nach Anwendung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft von 2003 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1000m <sup>2</sup> . Aktuell ist noch offen, wo der Ausgleich erfolgen soll. In den Unterlagen zur 1. FNP-Änderung ist erwähnt, dass ein Ausgleich über das kommunale Ökokonto möglich wäre. Für Abstimmungen zu den Ausgleichsmaßnahmen steht die untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.  Laut EU-Recht müssen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten geprüft werden, wenn eine Betroffenheit nicht auszuschließen ist. Verschlechterungen müssen vermieden werden. Diese Prüfungen unterliegen nicht der Abwägung. Der artenschutzrechtliche Belang (hier vor allem Reptilien) ist daher in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in jedem Fall mit zu prüfen, gegebenenfalls CEF – Maßnahmen, zur Sicherung der lokalen Population vorzusehen.
	<u>Anlagen</u>



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Immissionsschutz,  
staatliches Abfallrecht und  
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0009/23/FNP  
Ihr Schreiben vom: 01.09.2023

Unser Zeichen: 4.4.1-0009/23/FNP  
München, 27.11.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail: @lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-  
Fax: 089 / 6221 44-

Zimmer-Nr.: F

1. **Gemeinde Schäftlarn**

<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan 5. Änderung für den Bereich „An der Leiten“	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan. i.d.F. vom für das Gebiet	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 04.10.2023 (Intern) (§ 4 Abs. BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. **Träger öffentlicher Belange**  
**Sachgebiet Immissionsschutz**

2.1	<input type="checkbox"/>	keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)	
	<input type="checkbox"/>	Einwendungen
	<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen



**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon: 089 6221-0  
Telefax: 089 6221-2278  
Internet: www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail: poststelle@lra-m.bayern.de

**Dienstgebäude / Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
KSK München Starnberg Ebersberg  
(BLZ 702 501 60) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0160 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
Postbank München  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF



	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  <b>Begründung Nr. 3.3.7</b>  Der Begründung sind weder die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung bzw. auf die Planung noch eine Auseinandersetzung mit geeigneten Schutzmaßnahmen zu entnehmen.  Insbesondere die Immissionen aus dem Schienenverkehr führen in einem Großteil des Plangebiets nicht nur zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Blatt 1 Beiblatt 1, sondern auch zu erheblichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für allgemeine Wohngebiete bis an den Bereich der Gesundheitsgefährdung. Die Grenzwerte der 16.BImSchV stellen die Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen dar.  Dem Vorsorgegrundsatz der Bauleitplanung folgend, sind Beeinträchtigungen vorhandener und geplanter schutzbedürftiger Nutzungen soweit wie möglich zu vermeiden. Das Gebot der Konfliktbewältigung fordert, im Rahmen der Abwägung beim Aufeinandertreffen unverträglicher Nutzungen (z.B. Verkehrswege und Wohnbebauung) eine Strategie für die Bewältigung erkennbarer Konflikte zu entwerfen. Der ausschließliche Verweis auf passive Maßnahmen lässt zum einen nicht erkennen, inwieweit eine planerische Optimierung durch Abstand, Baukörperorientierung oder Grundrissausbildung erfolgt ist und inwieweit die Anordnung aktiver Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke geprüft wurde, zudem lässt sie den erforderlichen Schutz der Außenwohnbereiche außer acht. Hier sind nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung in einigen Bereichen Beurteilungspegel zu erwarten, welche der Erholungsfunktion der Außenwohnbereiche entgegenstehen.  Die Planung ist zu überprüfen, die Begründung entsprechend zu überarbeiten.
	<u>Anlagen:</u>



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten**

Fachbereich 4.4.3  
Herr Schaefer

Ihr Zeichen: 4.1-0009/23/FNP  
Ihr Schreiben vom: 08.11.2024  
Unser Zeichen: 4.4.3./  
München,

Auskunft erteilt:	E-Mail:	Tel.: 089 / 6221-	Zimmer-Nr.:
	@lra-m.bayern.de	089 / 6221 44-	F

## 1. Gemeinde Schäftlarn

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

### 5. Änderung

Bebauungsplan Nr.

Für den Bereich An der Leiten

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

04.12.2024

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** www.landkreis-muenchen.de  
**E-Mail** poststelle@lra-m.bayern.de

**Bankverbindungen**  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

**Postbank München**  
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Artenschutz:

Der Gehölzbestand stellt zusammen mit dem mäßig extensiv genutzten Grünland einen attraktiven Lebensraum für Brutvögel und Kleinsäuger dar. Entlang der Bahngleise kann ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplans geprüft und durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt.

Eingriff und Ausgleich:

Es ist mit einem Ausgleichsbedarf zwischen 640 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> zu rechnen. Die Ausgleichsflächen sollen über das kommunale Ökokonto bereitgestellt werden. Genauere Angaben werden im Rahmen des Bebauungsplans bereitgestellt.

Anlagen



5



**BUND**  
**Naturschutz**  
**in Bayern e.V.**

BN - KG München, Pettenkofenstr. 10 A, 80336 München

Gemeinde Schäftlarn  
Starnberger Straße 50  
82069 Hohenschäftlarn

Landesverband Bayern des  
Bundes für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland e.V.

**Kreisgruppe München**

Pettenkofenstr. 10 A  
80336 München  
Tel.: 089 – 51 56 76-0  
Fax: 089 – 51 56 76-77

Ihr Schreiben vom 24.08.2023

Unser Zeichen: 76u78/2023MM

Ihr Zeichen: -

München, den 24.10.2023

Besuchen Sie auch unsere  
Homepage:

[www.bn-muenchen.de](http://www.bn-muenchen.de)

[info@bn-muenchen.de](mailto:info@bn-muenchen.de)

*Vorsitzender:*

Christian Hierneis

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "An der Leiten" in  
Hohenschäftlarn sowie 5. Änderung des Flächennutzungsplans der  
Gemeinde Schäftlarn**

Spendenkonto:

Bank für Sozialwirtschaft

IBAN:

DE 13 7002 0500 0008 8621 00

Vereins-Reg. Nr.: 834  
Amtsgericht München

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG Stellung:

Der BN begrüßt die Sicherung des Altbaumbestandes im Bebauungsplan, lehnt allerdings das zusätzliche Baufeld und die damit verbundene Erweiterung der Siedlungsflächen in unbebaute Grünflächen ab. Für die Erweiterung des Parkplatzes gibt es unseres Erachtens sinnvolle Alternativen, die ohne eine Beanspruchung von Flächen im Planungsgebiet auskommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lehnt der BN sowohl die Ausweitung des Wohngebietes für ein weiteres Baufeld als auch die Ausweisung einer Parkplatzfläche auf unversiegelten Flächen ab.

**Begründung:**

Trotz des bereits vorhandenen Baurechts im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 ist das Gebiet noch weitestgehend unbebaut; abgesehen von der Bebauung im Norden, die dem aktuellen Flächennutzungsplan widerspricht. Das Landschaftsbild des östlichen und südlichen Bereichs des Planungsgebietes stellt sich deshalb als unbebauter Außenbereich dar. Der BN sieht damit in der Änderung des Bebauungsplans keine Innen- oder Nachverdichtung, sondern eher eine Erweiterung in einen Außenbereich. Die Kriterien für flächensparendes Bauen sind daher unseres Erachtens nicht gegeben. Unabhängig davon ist die Bebauung mit Einzelhäusern nicht als flächensparend anzusehen.

Es ist zudem unklar, weshalb ein weiteres Baufeld benötigt wird, wenn das

vorhandene Baurecht in den letzten 20 Jahren nicht ausgenutzt wurde.

Die Erweiterung des Parkplatzes stellt unseres Erachtens einen erheblichen Eingriff in die Grünfläche dar. Selbst wenn es sich um wasserdurchlässig angelegte Parkplätze handelt, bedingt die Aufschüttung und Verdichtung des Bodens eine langfristige Veränderung der Struktur und Versickerungsfähigkeit. Hinzu kommt eine Kontaminationsgefahr aufgrund von Kraftfahrzeugen durch austretende Schmierstoffe.

**Daher halten wir eine Alternativenprüfung zur Lage des Parkplatzes für notwendig.** Eine vernünftige Alternative wäre zum Beispiel, auf dem vorhandenen Parkplatz ein Parkdeck zu errichten.

Der BN empfiehlt daher, im Sinne des Naturschutzes und der Klimaanpassung, auf das Baufeld Nr. 3 zu verzichten und die neuen Parkflächen ausschließlich auf dem vorhandenen Parkplatz in der Vertikalen oder auf anderen, bereits versiegelten Flächen zu schaffen.

#### **Anmerkung zum Artenschutz**

In der Begründung und im Umweltbericht befinden sich keine Informationen über die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die biologische Vielfalt im Gebiet wird als hoch bewertet. Ein Vorkommen von Zauneidechsen oder prüfungsrelevanten Säugetieren kann laut Umweltbericht nicht ausgeschlossen werden. **Damit gibt es zwingende Gründe eine saP durchzuführen, da sonst bei Umsetzung der Planung ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.**

Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten um einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Martin Hänsel  
Geschäftsführer

**Gaisbauer, Veronika**

---

**Von:** Porer, Andreas  
**Gesendet:** Mittwoch, 11. Dezember 2024 19:40  
**An:** Gaisbauer, Veronika  
**Betreff:** WG: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "An der Leiten" in, Hohenschäftlarn sowie 5. Änderung des Flächennutzungsplans der, Gemeinde Schäftlarn  
**Anlagen:** 76\_78\_2023\_Stgn\_BN\_Schaeftlarn\_an-der-leiten\_BPNR\_16\_FNP.pdf

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Maximilian Mühlbauer <maximilian.muehlbauer@bn-muenchen.de>  
Gesendet: Mittwoch, 11. Dezember 2024 17:56  
An: Gaisbauer, Veronika <Gaisbauer@schaeftlarn.de>; Porer, Andreas <Porer@schaeftlarn.de>  
Cc: Bauverwaltung - Gemeinde Schäftlarn <Bauverwaltung@schaeftlarn.de>; Martin Hänsel <martin.haensel@bn-muenchen.de>; Hans Gressirer <hans.gressirer@bn-muenchen.de>; hierneis <hierneis@gmx.de>; Katharina Horn <katharina.horn@bn-muenchen.de>  
Betreff: WG: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "An der Leiten" in, Hohenschäftlarn sowie 5. Änderung des Flächennutzungsplans der, Gemeinde Schäftlarn

Sehr geehrte Frau Gaisbauer, sehr geehrter Herr Porer,

in den Abwägungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 16 "An der Leiten" wurde vermerkt, dass der BUND Naturschutz (BN) keine Stellungnahme abgegeben hätte. Auch in der Abwägung des parallel durchgeführten Flächennutzungsplanverfahrens wird die Stellungnahme nicht behandelt. Wir hatten jedoch am 24.10.2023 unsere Stellungnahme als pdf an Ihre E-Mailadressen gesendet (siehe unten). Zuvor hatten wir um eine zweiwöchige Fristverlängerung gebeten. Ich bitte darum, den Verbleib unserer Stellungnahme zu klären.

Anmerkung zum jetzigen Verfahrensschritt gem. § 4 Abs.2 BauGB an dem der BN dankenswerterweise mit Ihrer E-Mail vom 08.11.2024 beteiligt wurde:

Der BN erhält seine Stellungnahme vom 24.10.2023 aufrecht. Wir haben diese nochmals angehängt.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und vielen Dank  
Maximilian Mühlbauer

--  
Planungsverfahren und Stadtökologie

BUND Naturschutz in Bayern e.V.  
Kreisgruppe München  
Pettenkoferstr. 10a  
80336 München

Mail: maximilian.muehlbauer@bn-muenchen.de  
Tel: 089-515676-65  
www.bn-muenchen.de  
www.facebook.com/bn.muenchen

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Maximilian Mühlbauer <maximilian.muehlbauer@bn-muenchen.de>

Gesendet: Dienstag, 24. Oktober 2023 17:57

An: Porer, Andreas <Porer@schaeftlarn.de>; Gaisbauer@schaeftlarn.de

Cc: kh Katharina Horn <katharina.horn@bn-muenchen.de>; Martin Hänsel <martin.haensel@bn-muenchen.de>

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "An der Leiten" in, Hohenschäftlarn sowie 5. Änderung des Flächennutzungsplans der, Gemeinde Schäftlarn

Sehr geehrter Herr Porer, sehr geehrte Frau Gaisbauer,

anbei sende ich Ihnen die Stellungnahme des BUND Naturschutz zum im Betreff genannten Verfahren. Ich bitte um die kurze Bestätigung des Erhalts.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Herzlichen Dank und mit freundlichen Grüßen

Maximilian Mühlbauer

--

Planungsverfahren und Stadtökologie

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Kreisgruppe München

Pettenkoferstr. 10a

80336 München

Mail: [maximilian.muehlbauer@bn-muenchen.de](mailto:maximilian.muehlbauer@bn-muenchen.de)

Tel: 089-515676-65

[www.bn-muenchen.de](http://www.bn-muenchen.de)

[www.facebook.com/bn.muenchen](https://www.facebook.com/bn.muenchen)