

**Gemeinde Schäftlarn
Landkreis Bad Tölz Wolfratshausen**

**01. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16
„An der Leiten“**

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

Im Auftrag der Gemeinde Schäftlarn

AGL



**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
Gehmweg 1 | D-82433 Bad Kohlgrub
Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
office@agl-gmbh.com
Bearbeiter: Dipl. Ing. Belinda Reiser, Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider**

1 VERFAHRENSABLAUF

1. Der Gemeinderat von Schäftlarn hat in der Sitzung vom 21.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.06.2023 hat in der Zeit vom 06.09.2023 bis 11.10.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.06.2023 hat in der Zeit vom 24.08.2023 bis 11.10.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2024 bis 11.12.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2024 bis 11.12.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (Papierfassung) in der Gemeindeverwaltung während der üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde Schäftlarn hat in der Sitzung des Gemeinderats vom 31.03.2025 über vorgebrachten Stellungnahmen beraten und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
7. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.04.2025 bis 23.04.2025 erneut beteiligt.
8. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.04.2025 bis 23.04.2025 erneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (Papierfassung) in der Gemeindeverwaltung während der üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
9. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.05.2025 wurde die 1. Bebauungsplanänderung "An der Leiten" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.05.2025 festgestellt.

2 PLANUNGSKONZEPT

Anlass und Bestand

Der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Leiten“ stammt aus dem Jahr 2000 und umfasst das Wohn- und Mischgebiet, welches nordwestlich an den Bahnhof Hohenschäftlarn angrenzt und sich die Hangleite hinauf bis zur heutigen Siedlungsgrenze oberhalb der Erschließungsstraße „An der Leiten zieht. Im Südwesten wird der Bebauungsplan von der Starnberger Straße begrenzt.

Das Wohn- und Mischgebiet ist durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie die Hanglage geprägt. Erhaltenswerter Baumbestand sowie ortsbildprägende Grünflächen sind im Bebauungsplan entsprechend als zu erhalten festgesetzt.

Der Umgriff der geplanten 1. Änderung umfasst die Fl.-Nr. 1158/2 an der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplangebiets. Im Änderungsbereich befindet sich derzeit nur ein Wohngebäude (An der Leiten Haus-Nr. 27), welches im Norden weit oben am Hang steht. Über den Bebauungsplan sind zwei weitere Baufelder unterhalb des Bestandsgebäudes vorgesehen. Die Erschließung des gesamten Flurstücks erfolgt über die Ortsstraße „An der Leiten“. Durch die geplante Nachverdichtung im Wohngebiet wird eine Verschiebung der Baufenster auf der Fl.-Nr. 1158/2 erforderlich, was durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgen soll.

Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung wurde dazu in mehreren Entwürfen geprüft, ob ein drittes Baufenster landschaftsgerecht eingebunden werden kann. Dazu erfolgte eine Baumbestandsaufnahme (AGL 2021), eine Bodenuntersuchung (GHB Consult GmbH, 2023) sowie eine Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen durch Schall- und Erschütterung (ACCON, 2024). Auf der Basis dieser Untersuchungen wurde der vorliegende Entwurf ausgearbeitet, der den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan im Geltungsbereich der 1. Änderung vollständig ersetzt.

Da die Fläche zur Verfügung steht, möchte die Gemeinde südlich der Zufahrt zum Planungsgebiet eine ca. 43m lange und 18m tiefe, parallel zu den Bahngleisen verlaufende Fläche für die Erweiterung des P+R-Parkplatzes erwerben. Anders als zunächst vorgesehen, wurde dieses Vorhaben aber nicht mehr im gegenständigen Bebauungsplan mit behandelt, sondern wegen noch ausstehender abschließender Abstimmungen bezüglich der Erschließung abgekoppelt in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

Planungskonzept

Wie bereits einleitend beschrieben, wird durch die geplante Erweiterung des P+R-Parkplatzes nach Osten (gesondertes Planungsverfahren) die Neuordnung der Zufahrt zum Bestandsgebäude in Verbindung mit der Zuwegung zu den bisher geplanten Baufenstern erforderlich. Zudem soll eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen werden, in dem ein weiteres Einzelhaus ermöglicht wird.

Die bestehende Zufahrt des Planungsgebiets wird ca. 10m nach Norden verschoben, so das

ausreichend Platz für den geplanten Parkplatz südlich des Gebiets entsteht. Im weiteren Verlauf folgt die private Straße dem Bestandsweg, wird aber auf eine Breite von 4m ausgebaut. Die Baufelder 01 und 02 werden direkt über die bestehende Straße angebunden, wobei die **Garagen** nicht direkt von der Straße aus, sondern von Süden aus angefahren werden, so dass ein Zufahrtsbereich als Stauraum errichtet werden muss. Dadurch verbleibt auch ausreichend Platz zum Ein- und Ausparken. Das Gelände muss hier entsprechend angeglichen werden (vgl. Schnitte in den Hinweisen zum Bebauungsplan). Für Anwohner und / oder Besucher werden unmittelbar im Zufahrtsbereich zum Grundstück **private Gemeinschaftsstellplätze** vorgesehen.

Für das neue Baufeld 03, welches im flach geneigten Hang östlich des Baufelds 02 situiert wird, muss eine **neue Stichstraße** errichtet werden. Das Baufeld wurde so situiert, dass ein ausreichender Abstand zu den Bahngleisen vorgehalten werden kann, aber auch der schützenswerte Großbaumbestand erhalten bleibt.

Sämtliche Erschließungswege für die Bauräume werden als öffentliche Eigentümerwege gewidmet.

Die Festsetzungen zur **Art und zum Maß der baulichen Nutzung** im Bereich des Wohngebiets orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossigen Gebäuden und einer maximalen Wandhöhe von 6,50m mit dem ortstypischen Satteldach vorsieht. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei bzw. einer Wohneinheit pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte.

Die zulässigen Grundflächen in einer Größe von 160 bis 180m² entsprechen ebenfalls den bisher geltenden Festsetzungen und wurden auch auf das neue Baufeld übernommen.

Alle drei Baufelder wurde hangparallel angeordnet, so dass eine Südausrichtung der Dachflächen und damit gute Voraussetzungen für regenerativen Energiegewinnung gegeben sind. Für das Baufenster am bestehenden Wohngebäude wird eine variable **Firstrichtung** vorgegeben, da das Gelände hier flacher ist und somit auch die im bestehenden Wohngebiet bereits vorhandene senkrechte Stellung zum Hang erlaubt.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Wohngebäude sind zulässig, um die neuen Gebäude landschaftsgerecht in das Gelände einzubinden. Eine Freilegung des Untergeschosses ist entsprechend der bestehenden Regelungen zulässig. Bei Entstehen eines Vollgeschosses ist dieses allerdings auf die Gesamtzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Da auch die neue Anbindung der Wohnbaufläche an die Straße „An der Leiten“ eine Aufschüttung erfordert, wird im Bebauungsplan für diesen gesamten Bereich eine **Fläche für Aufschüttungen** definiert.

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. Erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der **Grünordnung** wird vor allem der vorhandene Baumbestand geschützt.

3 ART UND WEISE DER BERÜKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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.

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.

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Bio-log. Vielfalt	Klein Klima	Klima-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau- Bodendenk-maler, Land-schaftsbild)
Anliegen- dinge Auswir- kungen	Inanspruchnahme											Landschafts- bild
	Nachhaltige Verfügbar- keit											Landschafts- bild
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Emissionen	Schadstoffe	bau.										
		betr.										
	Lärm	bau.				K						
		betr.										
Erschütte- rung	bau.				K							
		betr.										
Licht	bau.											
Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Bio-log. Vielfalt	Klein Klima	Klima-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau- Bodendenk-maler, Land-schaftsbild)
Risiken		betr.										
	Wärme	bau.										
		betr.										
	Strahlung	bau.										
		betr.										
	Belastigung, Störung	bau.										
Abfall		bau.										
	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.										
Technik, Eisen		betr.										
	Abfall einschl. Beseitigung und Verwertung	bau.										
		betr.										
Technik, Eisen	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.										
		betr.										
	Zusammenfassung											

Tab. 1 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter (gelb: geringe Erheblichkeit, orange: mittlere Erheblichkeit, K= kurzfristig wirksam, + positive Wirkungen möglich)

Wie die Tabelle zeigt, sind nur geringe bis mäßige Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten.

Die Nachverdichtung bzw. maßvolle Abrundung des vorhandenen Siedlungsrandes vermeidet einen erheblichen **Flächenverbrauch**.

Das **Schutzgut Boden** ist baubedingt durch die Anlage des Gebäudes betroffen. Da aber weitgehende Offenlandflächen verbleiben, die auch in Bezug auf die Bodenfunktionen ausgleichend wirken, werden nur geringe Auswirkungen erwartet.

Für das **Schutzgut Wasser** ergeben sich keine Beeinträchtigungen, da weder Oberflächengewässern noch das Grundwasser betroffen ist.

Die **Biologische Vielfalt** ist innerhalb der Eingriffsflächen als hoch zu beurteilen. Deshalb werden die Baufelder so gewählt, dass die maßgeblichen Lebensräume wie die Gehölzflächen sowie weite Teile der Wiesen erhalten bleiben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts können so vermieden werden.

Für das **Schutzgut Klima** ist durch die geringe Nachverdichtung nicht betroffen. Die grünordnerischen Maßnahmen wirken sich zudem auch positiv auf das Kleinklima aus.

Bezüglich des **Schutzguts Mensch** ergeben sich bei Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Anlieger.

Das **Kulturelle Erbe (Landschaftsbild und Denkmalschutz)** ist durch die Planung nicht betroffen.

Das **Monitoring** betrifft die Entwicklung der klimabedingten Überschwemmungsgefahr.

Der **Ausgleichsbedarf** wird über das kommunale Ökokonto bereitgestellt.

4 ART UND WEISE DER BERÜKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bauleitplanverfahren sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Nachfolgend werden die in Folge der Stellungnahmen durchgeführten Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen zusammenfassend dargelegt:

Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3.1 bzw. 4.1 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führte zu folgenden Anpassungen der Planunterlagen:

Name des Trägers öffentlicher Belange	Zusammenfassende Erläuterung der Änderung
Wasserwirtschaftsamt München	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung und Anpassung der Hinweise zum Bodenschutz sowie zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
Deutsche Bahn, DB Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung eines Hinweises bezüglich erforderlicher Sicherheitsvorkehrungen bei Arbeiten im Nahbereich der Bahnanlagen ▪ Übernahme der bahneigenen Flächen in den Bebauungsplan sowie eines Hinweises auf Genehmigungsvorbehalt durch die BD bzw. das Eisenbahnbusdesamt bei der Betroffenheit bahneigener Flächen durch die Planung
Landratsamt München, SG Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung von Festsetzungen zum Artenschutz ▪ Auswahl und Zuordnung der für das Bauvorhaben erforderlichen Ausgleichsfläche im kommunalen Ökokonto
Landratsamt München, SG Bauen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung des geplanten P+R-Parkplatzes als Sondergebiet, um eine Überdachung mit Solarmodulen zu ermöglichen; Ergänzung eines eigenen Baufensters; entsprechende Fortschreibung von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung ▪ weitere redaktionelle Überarbeitungen der Festsetzungen und Hinweise
Landratsamt München, SG Immissions- schutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung bzw. Anpassung der Angaben zum Schallschutz nach Vorlage eines überarbeiteten Schallschutzbegutachtens
Landratsamt München, SG Grünordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen zur Grünordnung

Abb. 1 Überblick über die Planänderungen, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergeben haben

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führte zu folgenden Anpassungen der Planunterlagen:

Name des Trägers öffentlicher Belange	Zusammenfassende Erläuterung der Änderung
Landratsamt München, SG Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung eines Hinweises zum durch die Planung entfallenden Baumbestand
Landratsamt München, SG Grünordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktualisierung der Hinweise zum Baumschutz

Landratsamt München, SG Bauen Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Eisenbahn-Bundesamt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herausnahme der geplante Erweiterungsfläche für den P+R-Parkplatz aus dem Planungsumgriff. Die Planungen zur Erweiterung des bestehenden Parkplatzes am S-Bahnhof Hohenschäftlarn werden aus bahnrechtlichen Gründen in einem eigenen Verfahren fortgeführt. ▪ Redaktionelle Anpassung der Planunterlagen sowie der Begründung mit Umweltbericht
---	---

Abb. 2 Überblick über die Planänderungen, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergeben haben

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB unter Anwendung von § 4a BauGB

Von der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, die aber keine Planänderung bedingte.

Die seitens der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen erforderten nur mehr redaktionelle Korrekturen, die die Grundzüge der Planung nicht betrafen.

5 GRÜNDE FÜR DIE WAHL DER VORLIEGENDEN PLANUNGSVARIANTE (ALTERNATIVENPRÜFUNG)

Alternativ zur nun geplanten Lage des Baufelds 03 wurde auch die Rodung des fichtenreichen östlichen Teils des im Norden liegenden Gehölzbestands geprüft. Da der Gehölzbestand im Rahmen der Voruntersuchungen aber in Folge seines stabilen Zustands als erhaltenswert eingestuft wurde, wurde von dieser Variante Abstand genommen.

Schäftlarn, den 25.06.25

Christian Fürst

Christian Fürst