

Gemeinde Schäftlarn
Landkreis Bad Tölz Wolfratshausen

05. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „An der Leiten“

ZUSAMMENFASSENDE 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 26.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "An der Leiten" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2023 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 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2023 hat in der Zeit vom 24.08.2023 bis 11.10.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2024 bis 07.01.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2024 bis 07.01.2025 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 5. Flächennutzungsplanänderung 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 5. Flächennutzungsplanänderung 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 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "An der Leiten" in der Fassung vom 07.05.2025 festgestellt.
10. Das Landratsamt München hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 02.06.2025 AZ 4.1-0009/23/FNP gemäß § 6 BauGB genehmigt.

2 PLANUNGSKONZEPT

Anlass und Bestand

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.

Im Sinne der Nachverdichtung soll im Planungsgebiet Baurecht für ein weiteres Gebäude geschaffen werden. Durch diese Ergänzung 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.

Planungskonzept

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 ²)
Wohnbaufläche	5.445
Gehölzflächen	2.340
Gesamt	7.785

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

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.

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 Schallschutzbüchern (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.

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
Landratsamt München, SG Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtliche Übernahme der geplanten Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
Landratsamt München, SG Bauen	<ul style="list-style-type: none"> redaktionelle Überarbeitung der Planzeichnung sowie der Begründung
Landratsamt München, SG Immissions- schutz	<ul style="list-style-type: none"> Fortschreibung des Umweltberichts um die ergänzenden Ergebnisse des Schallschutzbauauftrags (Accon GmbH, 03.05.2023)

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 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 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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)

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist im Rahmen der Alternativenprüfung vorrangig die Frage zu klären, ob andere Standorte für die geplante Entwicklung in Frage kamen und warum vorliegende Variante gewählt wurde.

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.

23. JUNI 2025

Schäftlarn, den



Christian Fürst