



6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes NR. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter“

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Schäftlarn

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB des Entwurfs der 6. Flächennutzungsplanänderung

Der Gemeinderat Schäftlarn hat in seiner Sitzung am 26.02.2025 den Feststellungsbeschluss zur 6. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 23.10.2024 gefasst.



Luftbildausschnitt mit Planungsgebiet aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Verfahrensablauf:

Der Beschluss zur 6. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Schäftlarn i. d. F. vom 15.02.2002 betreffend die Aufstellung des Bebauungsplans „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter“ wurde vom Gemeinderat am 13.09.2023 gefasst und am 08.11.2023 ortsüblich – an den Amtstafeln der Gemeinde Schäftlarn - bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Änderungsentwurf erfolgte in der gebilligten Fassung vom 13.09.2023 hat in der Zeit vom 08.11.2023 bis 13.12.2023 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 08.11.2023.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung zum Änderungsentwurf erfolgte in der gebilligten Fassung vom 13.09.2023 hat in der Zeit vom 10.11.2023 bis 13.12.2023 durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum gebilligten Änderungsentwurf in der Fassung vom 20.03.2024 erfolgte in der Zeit vom 19.04.2024 bis 24.05.2024. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.04.2024.

Die erneute öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 14.08.2024.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 16.08.2024 bis 18.09.2024.

Die Behördenbeteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum gebilligten Änderungsentwurf in der Fassung vom 20.03.2024 erfolgte in der Zeit vom 19.04.2024 bis 24.05.2024.

Der Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schäftlarn wurde vom Gemeinderat am 23.10.2024 gefasst.

Erneuter Feststellungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2025.

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.10.2024 wurde mit Bescheid des Landratsamtes München vom 27.03.2025, Az.4.1-0013/23/FNP, erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).

Ziel und Zweck, Alternativen

Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindewerke Schäftlarn planen die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf eigenen Flächen, welche derzeit zum Teil als Wasserwerk und zum Teil ungenutzt sind. Auf dem Grundstück befindet sich ein Hochbehälter, welcher der Wasserversorgung dient. Ein Großteil der Flächen soll zukünftig zusätzlich der Bereitstellung von Erneuerbarer Energie (Sonnenenergie) dienen. Damit trägt die Planung zum Ausbau regenerativer Energien und damit einer Reduzierung von CO₂-Ausstoß im Gemeindegebiet von Schäftlarn bei.

Die 6. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Wasserwerk und Sonnenenergie“ nach § 11 BauNVO westlich von Hohenschäftlarn schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Alternativenprüfung:

Auf eine Alternativenprüfung hinsichtlich des Standortes wurde verzichtet, da der Standort im Besitz des Antragstellers ist und sich aufgrund seiner Eigenschaft als bereits bestehende Fläche für Infrastruktur (Hochbehälter, Fläche für die Wasserversorgung) sowie durch den bestehenden Netzanschluss gut für das Vorhaben eignet. Andere potentielle Bauflächen stehen dem Antragsteller nicht zur Verfügung.

Der Vorhabensträger bzw. die Gemeinde erachtet den Standort der geplanten PV-Freiflächenanlage als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Lage in bestehender Fläche für Infrastruktur (Hochbehälter, Fläche für die Wasserversorgung)
- Bereits technisch überprägter Raum (bestehende Vorbelastungen)
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraße, geeignete Verkehrsanbindung
- bestehender Einspeisepunkt ins Stromnetz (ggf. noch Ausbau erforderlich)
- Lage außerhalb von festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Schutzgebieten sowie Vorrang-/Vorbehaltsgebieten
- Weitgehendes Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen
- Fernwirkung/Blendwirkung

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelangen

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut. Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 14, München) und einer Ortsbegehung im Mai 2023.

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Klima/Luft	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter	Gering	Mittel	Gering	Gering/Mittel

Die Auswertung zeigt, dass ausschließlich geringe Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind. Diese Einschätzung beruht vorrangig auf der geplanten Nutzung welche die vorhandenen Strukturen nur geringfügig ändern werden. Bezüglich des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung zu prüfen.

Aufgrund der Lage sind im Rahmen der Bebauungsplanung zudem ausreichende Maßnahmen zu treffen, die eine gute Einbindung neuer baulicher Anlagen gewährleisten können.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf sowie Maßnahmen zum Monitoring wurden auf der Ebene der Bebauungsplanung ermittelt und im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Diese wurden teilweise auch in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zu folgenden Änderungen der Planung:

Landratsamt München Naturschutz

Eingriff und Ausgleich:

Es sind widersprüchliche Angaben bezüglich des Ausgleichs, der aktuelle Planstand kann keine ausreichende Einbindung der Anlage in die Landschaft gewährleisten, es sind genauere Angaben zu machen. Artenschutz:

Die CEF-Maßnahme zur Zauneidechse ist genau zu verorten, außerdem sollen nur sockellose Zäune zulässig sein.

Landratsamt München Bauen

Redaktionelle Überarbeitung der Planzeichnung und Verfahrensvermerke, Das LEP soll aktualisiert werden,

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zu folgenden Änderungen der Planung:

Landratsamt München Naturschutz

Eingriff und Ausgleich:

Der aktuelle Planstand kann keine ausreichende Einbindung der Anlage in die Landschaft gewährleisten, es sind genauere Angaben zu machen.

Landratsamt München Bauen

Redaktionelle Überarbeitung der Planzeichnung und Verfahrensvermerke, Das LEP soll aktualisiert werden,

Rechtswirksamkeit

Die 06. Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Landratsamt München mit Bescheid vom 27.03.2025, Az.4.1-0013/23/FNP gemäß § 6 BauGB genehmigt und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des **1.1. JULI 2025** rechtsverbindlich.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB wird der 03. Änderung der Flächennutzungsplanung beigelegt.

10. JULI 2025

Schäftlarn, den



Erster Bürgermeister
Christian Füst