Gemeinde Schäftlarn

17.11.2026

# BEKANNTMACHUNG

## über die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 61 „östlich der Zechstraße und westlich der Fischerschlösslstraße“ in Hohenschäftlarn/Zell gemäß §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat am 17.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des BPlans Nr. 61 „östlich der Zechstraße und westlich der Fischerschlösslstraße“ in Hohenschäftlarn und Zell gefasst. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Am 22.07.2026 hat der Gemeinderat die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gewürdigt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des zu erstellenden Entwässerungsgutachtens bestimmt.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans besteht darin, im Lückenschluss zu den angrenzenden bereits überplanten Gebieten im Bereich der bereits entwickelten Quartiere Baupotentiale offenzulegen und für das im Südwesten an der Fischerschlösslstraße gelegene unbebaute Grundstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Weiterhin soll durch der im nördlichen Teilabschnitt der Zechstraße bereits realisierte Geh- und Radweg mittel- bis langfristig fortgeführt werden können, indem eine Bedarfsfläche für einen befestigten Weg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden soll.

Das Plangebiet liegt in den Ortsteilen Zell sowie Hohenschäftlarn. Umfasst ist sowohl das bisher unbebaute Grundstück an der Fischerschlösslstraße, als auch 12 Grundstücke westlich davon an der Zechstraße, für die bisher weder ein Bebauungsplan noch ein als Bebauungsplan übergeleiteter Baulinienplan gilt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:





angeheftet: 18.11.2026
abgenommen: 09.12.2026

Der vom Planungsbüro Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH, Institut für ökologische Forschung (AGL) ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 „östlich der Zechstraße und westlich der Fischerschlösslstraße“ in Hohenschäftlarn/Zell in der Fassung vom 22.07.2026 mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2026 sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom

**20.11.2026 bis einschließlich 07.12.2026**

auf der Homepage der Gemeinde Schäftlarn unter https://www.schaeftlarn.de/oeffentliche-bekanntmachungen/ veröffentlicht. Zudem können die Planunterlagen auf dem Landesportal für die Bauleitplanung Bayern (https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/b01a10d2-caf7-4424-beb8-9fac0a28493f) eingesehen werden.

Zusätzlich wird eine öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn, Starnberger Straße 50, Bauverwaltung, während der Öffnungszeiten (Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag, 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mittwoch auch von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr), ermöglicht. Die Vereinbarung eines Termins wird hierbei telefonisch unter 08178-9303-32 oder -42 empfohlen.

Während dieser Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Sie sollen – in elektronischer Form – übermittelt werden (hier bitte folgende E-Mail verwenden: bauverwaltung@schaeftlarn.de). Bei Bedarf können diese auch auf anderem Weg (schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden.

Gem. den §§ 4 a Abs. 3 Satz 3 und 4 a Abs. 3 Satz 2 HS 2 BauGB wird eine Verkürzung der Auslegungsfrist auf 2 Wochen und eine inhaltliche Beschränkung auf die geänderten Festsetzungen (rot markiert) bestimmt.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Es sind folgende Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „östlich der Zechstraße und westlich der Fischerschlösslstraße“ in Hohenschäftlarn und Zell nebst Begründung in der Fassung vom 22.07.2026 mit Angaben den Umweltbelangen betreffend das Schutzgut Fläche, dem Schutzgut Boden, dem Schutzgut Wasser, dem Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, dem Schutzgut Klima / -wandel, dem Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit, den Schutzgütern Kulturelles Erbe und einem Fazit.
- Untersuchungsbericht AZ 260746-1-1 vom 04.11.2026 zur Bodenuntersuchung mit Einschätzung der Versickerungsfähigkeit und Langzeitsickertests mit Einschätzung der Beeinflussung der Anlieger für das Bauvorhaben Fischerschlößl-/Zechstraße (Flur-Nr. 1205, Gmkg. Schäftlarn)
- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München vom 22.06.2026 zum Vogelschutz und zum Insektenschutz.
- Stellungnahme der Fachstelle Grünordnung des Landratsamts München vom 20.05.2026 zu den Auswirkungen auf Pflanzen, Fläche, Boden mit Hinweisen zu geeigneten Schutzmaßnahmen für den vorhandenen Baumbestand, Baumpflanzungen, zu Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich von geschützten Bäumen und generell zum Thema Ersatzpflanzungen und Pflanzlisten
- Stellungnahme der Öffentlichkeit zu umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Verschattung, Besonnung) sowie zu Boden und Wasser (Entwässerung und Starkregenschutz)

**Datenschutz:**
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG.

Christian Fürst
Erster Bürgermeister



angeheftet: 18.11.2026
abgenommen: 09.12.2026