

Gemeinde	Putzbrunn Lkr. München
Flächennutzungsplanung	1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil B
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Bauer
Aktenzeichen	PUT 1-42
Plandatum	30.01.2024 25.07.2023 (Entwurf) 27.09.2022 Vorentwurf (gesamt)

Teil B mit den Änderungsbereichen:

- 2) Bürgerpark zwischen Putzbrunn-Ort und Waldkolonie
- 3) Erweiterung der Heilpädagogischen Einrichtung im südlichen Bereich der Waldkolonie
- 4) Reines Wohngebiet am südlichen Ortsrand Oedenstockach
- 5) Allgemeines Wohngebiet am östlichen Ortsrand Waldkolonie
- 6) Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlagen“
- 7) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderhaus, Demenz-WG, Pflege-WG u. Mehrgenerationenwohnen“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB (FNP)

1. Vorbemerkung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ordnet die Gemeinde Putzbrunn verschiedene Änderungsbereiche im Gemeindegebiet neu und passt ihre vorbereitende Bauleitplanung an aktuelle Herausforderungen und Aufgabenstellungen an.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat Putzbrunn am 25.04.2023 beschlossen, den Änderungsbereich 1 - "Gymnasium und Verlagerung des Gewerbegebietes GEe" vorgezogen als Teil A fortzuführen und die weiteren Änderungsbereiche als Teil B der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterzuführen, um den Bau eines Gymnasiums möglichst frühzeitig zu ermöglichen.

Das Ziel der 1. Änd. des Flächennutzungsplans - Teil A ist die Errichtung eines Gymnasiums des Zweckverbandes „Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München“ im Gemeindegebiet Putzbrunn.

Die Ziele der **1. Änd. des Flächennutzungsplans - Teil B** sind:

- im Änderungsbereich 2 eine öffentliche Grünfläche als „Bürgerpark“ vorzubereiten (Bereich zwischen Putzbrunn Ort und Waldkolonie),
- im Änderungsbereich 3 die betriebsbedingte Erweiterung einer bestehenden heilpädagogischen Einrichtung zu ermöglichen (im südlichen Bereich der Waldkolonie),
- im Änderungsbereich 4 eine bedarfsgerechte Neuausweisung für Wohnentwicklung am südlichen Ortsrand von Oedenstockach vorzunehmen,
- im Änderungsbereich 5 eine weitere bedarfsgerechte Neuausweisung für die Wohnentwicklung am östlichen Ortsrand der Waldkolonie durchzuführen,
- die Energiewende aktiv im Gemeindegebiet voranzutreiben und hierfür verschiedene Bereiche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ auszuweisen (Änderungsbereiche 6.1 – 6.7) sowie
- im Änderungsbereich 7 den Bau eines Kinderhauses und eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes mit Pflegeeinrichtungen an der Bürgermeister-Jakob-Straße zu ermöglichen.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich zwischen den Ortsteilen Putzbrunn Ort und Waldkolonie und umfasst eine Größe von ca. 6,5 ha.

Der Änderungsbereich 3 liegt im Ortsteil Waldkolonie im südlichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 633/3T und umfasst eine Flächengröße von nur ca. 0,32 ha.

Der Änderungsbereich 4 befindet sich am südlichen Ortsrand von Oedenstockach und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 687/3 T sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 689/3 T (insgesamt eine Fläche von ca. 0,8 ha).

Der Änderungsbereich 5 liegt am östlichen Ortsrand der Waldkolonie und umfasst eine Größe von ca. 0,76 ha, er erstreckt sich über die westliche Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 602T.

Der Änderungsbereich 7 befindet sich am westlichen Rand des Hauptortes Putzbrunn, westlich des zentralen Bushaltesbereichs und umfasst eine Flächengröße von ca. 1,0 ha.

Der Änderungsbereich 6 besteht aus 7 Bereichen (6.1 – 6.7), die auf der Grundlage eines Standortkonzeptes vom Gemeinderat am 22.02.2022 für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewählt wurden.



Abb.: Standorte, für die der Gemeinderat am 22.02.2022 die Änderung des FNP beschlossen hat

Auch wenn ein Teil der beabsichtigten Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen zwischenzeitlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB dem Privilegierungskatalog des § 35 Abs. 1 BauGB zugeordnet werden können, hält die Gemeinde Putzbrunn daran fest, alle Standorte vollständig mit einer vorbereitenden Bauleitplanung zu überplanen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Putzbrunn hat eine Umweltprüfung für die verschiedenen Änderungsbereiche durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht in der Fassung vom 30.01.2024 dokumentiert. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild und Mensch (Immissionsschutz / Erholung / Kultur- und Sachgüter) dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Mit der Errichtung von Sport und Spielanlagen im Änderungsbereich 2 ergeben sich nur auf das Schutzgut Boden geringe negative Auswirkungen. Auf die anderen Schutzgüter ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen.

Für den Änderungsbereich 3 sind durch den Erweiterungsbau mittlere oder geringe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Klima/Luft zu erwarten. Auf die Schutzgüter Arten/Biotope, Landschaftsbild und Mensch sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Beim Änderungsbereich 4 wird durch die Bebauung landwirtschaftlicher Flächen der Ortsrand nach Süden verschoben. Auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit. Auf die übrigen Schutzgüter ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit, bzw. auf das Schutzgut Mensch lassen sich keine negativen Auswirkungen erwarten.

Auch beim Änderungsbereich 5 wird durch die Bebauung landwirtschaftlicher Flächen der

Ortsrand der Waldkolonie nach Osten verschoben. Auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit. Auf die übrigen Schutzgüter ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit, bzw. auf das Schutzgut Mensch lassen sich keine negativen Auswirkungen erwarten.

Zusammenfassend lassen die verschiedenen Teilbereiche des Änderungsbereichs 6 bei Realisierung von Freiflächenphotovoltaikanlagen aufgrund von reduzierter Versiegelung und Flächenverbrauch auf die Schutzgüter Boden und Fläche negative Auswirkungen von eher geringer Erheblichkeit erwarten. Wegen der möglichen Blendwirkung sind negative Auswirkungen von eher geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Zum Teil ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild. Keiner der verschiedenen Teilbereiche lässt negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Für den Änderungsbereich 7 ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen, da hier lediglich die Art der Nutzung geändert wird und der Umweltbericht zur Neuaufstellung des FNP in der Fassung vom 31.03.2020 die Auswirkungen einer Bebauung dieses Bereichs bereits beurteilt hat.

Auswirkungen Änderungsbe- reich	Boden	Fläche	Wasser	Klima/ Luft	Arten/ Biotope	Land- schafts- bild	Mensch
2	gering	keine	keine	keine	keine	keine	keine
3	mittel	gering	mittel	gering	keine	keine	keine
4	mittel	mittel	mittel	gering	gering	gering	keine
5	mittel	mittel	mittel	gering	gering	gering	keine
6 gesamt	gering	gering	keine	keine	gering bis mittel	keine bis gering	gering
7	-	-	-	-	-	-	-

Grundsätzlich ist auf der FNP-Ebene die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu betrachten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lässt sich der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten noch nicht detailliert abschätzen. Gemäß Leitfaden ist zum einen die Bewertung des Ausgangszustands der betroffenen Fläche (BNT) und zum anderen eine Abschätzung die Eingriffsschwere (GRZ) erforderlich. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich die Erheblichkeit der Beeinträchtigung und die Größe der Ausgleichsflächen noch nicht abschließend klären, da das konkrete Vorhaben, die Vermeidungsmaßnahmen, die Lage und die Art der Ausgleichsflächen noch nicht bekannt sind. Lediglich eine Abschätzung des Eingriffs in Wertpunkten ist möglich, dies ist im Umweltbericht für die einzelnen Änderungsbereiche erfolgt.

Die Gemeinde Putzbrunn hat für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einerseits noch Flächen im gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung. Darüber hinaus wird sie im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldsaumflächen sowie im Änderungsbereich 2 Bürgerpark Ausgleichsflächen durch städtebauliche Verträge und dingliche Sicherung zur Verfügung stellen und so die entsprechenden Wertpunkte generieren.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit seinen 6 Änderungsbereichen in der Fassung vom 27.09.2022 hat in der Zeit vom 07.11.2022 bis 14.12.2022 stattgefunden. Am 10.11.2022 wurde ein Bürgerinformationsabend im Bürgerhaus Putzbrunn veranstaltet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.09.2022 hat in der Zeit vom 07.11.2022 bis 14.12.2022 stattgefunden.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat Putzbrunn am 25.04.2023 in Rücksprache mit dem Landratsamt München und Schulzweckverband beschlossen, den Änderungsbereich 1 - "Gymnasium und Verlagerung des Gewerbegebietes GEe" vorgezogen als Teil A fortzuführen und die anderen Änderungsbereiche als Teil B der 1. Änderung weiterzuführen.

Aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising erfolgte die Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme der Anbauverbotszonen im Bereich der Kreisstraßen (15 m) in der Plandarstellung (Änderungsbereich 2).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, den Änderungsbereich 6.1 nach Süden hin zu vergrößern. Da im Süden Restriktionen durch den „Regionaler Grünzug“ und die Erholungsfunktion („Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung“) vorliegen und das gemeindliche Standortkonzept deshalb nur den nördlichen Teil als „geeigneten Standort“ ermittelte, erfolgte keine Vergrößerung des Änderungsbereich 6.1.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Geltungsbereich des Änderungsbereichs 6.3 in seinem Flächenumfang um eine Teilfläche reduziert, da hierfür keinerlei Realisierungsabsichten geäußert wurden.

Die Stellungnahme des Bund Naturschutzes Bayern führte dazu, dass der Änderungsbereich 6.5 um die bestehende Ausgleichsfläche auf Flurnummer 248/1 der Gemarkung Putzbrunn erweitert wurde.

Auf Anregung des Landratsamtes München, Sachgebiet Bauen, ist für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 72 „Kinderhaus / weiterer Gemeinbedarf an der Bürgermeister-Jakob-Straße“, anstatt der bisherigen Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf, eine geänderte Darstellung als Sondergebiet mit einer Zweckbestimmung „Kinderhaus, Demenz-WG, Pflege-WG u. Mehrgenerationenwohnen“ erforderlich und somit wird die Planung um den Änderungsbereich 7 erweitert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil B mit den Änderungsbereich 2 bis 7 in der Fassung vom 25.07.2023 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 18.08.2023 bis 04.10.2023 stattgefunden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aus diesem Verfahrensschritt erfolgten gemäß den Stellungnahmen des Landratsamtes München, des Staatlichen Bauamtes Freising, des Zweckverbandes München-Südost, der Stadtwerke München, der Gemeinde Grasbrunn und der Autobahndirektion Südbayern zahlreiche Anpassungen und Ergänzungen der Plandarstellung, der städtebaulichen Begründung und des Umweltberichtes.

In der städtebaulichen Begründung wurden die Flächengrößenangaben aktualisiert und vereinheitlicht, Aussagen zur Abweichung vom Standortgutachten bezüglich Änderungsbereich 6.1 wurden ergänzt, Aussagen, dass im Änderungsbereich 4 die Wasserschutzgebietsverordnung der Landeshauptstadt München für das Wasserschutzgebiet Zone 3 (WVVO) einzuhalten ist, wurden ergänzt, Aussagen zu Abwasserkontingenten und abwassertechnischer Erschließung im Kapitel 8.7 wurden ergänzt, eine erläuternde Kartendarstellung, die den Verlauf der BAB 99 im Gemeindegebiet Putzbrunn, sowie die Bereiche mit Anbaubeschränkungen (100 m) und mit Anbauverbotszone (40 m) kennzeichnet wurde beigefügt, die Gesetzesgrundlage für die Anbauverbots- und –beschränkungszone wurde ergänzt und im Kapitel 10.1 wurden Aussagen zur Möglichkeit der Befreiung von der Anbauverbotszone für PV-Freiflächenanlagen eingearbeitet.

Im Umweltbericht erfolgten u.a. Ergänzungen im Kapitel 4.5 bzgl. der die Nähe zum Biotop auf Grasbrunner Flur.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Änderungsbereiche 2, 3 und 4 wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens keine Alternativen geprüft.

Die Standortsuche für den Änderungsbereich 2 Bürgerpark ist Ergebnis des umfassenden Leitbildprozesses der Gemeinde Putzbrunn. Auch der Änderungsbereich 4 entspricht dem Leitziel der Gemeinde Putzbrunn vom moderaten Wachstum und eigenständigem Charakter der Ortsteile. Bei der Planung des Änderungsbereichs 3 handelt es sich um den Erweiterungsbedarf einer bestehenden Einrichtung.

Alternative Standorte wurden auch für den Änderungsbereichs 5 nicht geprüft. Es wurde aber alternativ eine größere Flächenausweisung diskutiert. In der Sitzung am 28.06.2022 entschied sich das Gremium aber gegen eine größere Erweiterung des Ortsteils, um weiterhin den Leitzielen des Ortsleitbildes gerecht zu werden.

Die Standorte des Änderungsbereichs 6 wurden im Rahmen des Standortkonzeptes für Freiflächenphotovoltaikanlagen als geeignet ermittelt. Auch wenn ein Teil der beabsichtigten Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen zwischenzeitlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB dem Privilegierungskatalog des § 35 Abs. 1 BauGB zugeordnet werden können, hält die Gemeinde Putzbrunn daran fest, alle Standorte vollständig mit einer vorbereitenden Bauleitplanung zu überplanen. Entgegen dem Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen wurde das Sonstige Sondergebiet 6.1 bis zum Waldrand dargestellt. Auf diesem Randstreifen, der laut Standortkonzept die Pufferzone zum Wald darstellt, können Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Putzbrunn, den

.....
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister