

## Gemeinde Hohenbrunn



## 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Putzbrunner Straße“

### Zusammenfassende Erklärung

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie Britta Nickel  
Dipl.-Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW + BayAK  
M. Sc. Geoökologie Andreas Beer

## 1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau. Die Gemeinde Hohenbrunn liegt im prosperierenden Landkreis München, sodass die Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraumes zur Entlastung des Siedlungsdrucks auf das Münchner Umland dienen kann. Aufgrund des bestehenden, defizitären Nahversorgungsangebotes in Hohenbrunn soll zusätzlich die Möglichkeit geschaffen werden, einen Lebensmittelmarkt sowie ergänzende Dienstleistungseinrichtungen, vor allem im Bereich der Gesundheitsvorsorge, anzusiedeln. Durch die Nähe zur Ortsmitte und den bestehenden Wohngebieten liegt dieser Nahversorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage. Zusätzlich soll eine Eingrünung des Änderungsgebiets mit linearer Baumreihe entlang der Putzbrunner Straße und eine Durchgrünung des Wohngebietes erfolgen.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Entlang der Putzbrunner Straße sowie im Süden des Änderungsbereichs sind Schutz-Leitpflanzungen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umsetzung des Bebauungsplans ist somit erforderlich.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung, des Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter, Energie und Ver- und Entsorgung zusammengefasst.

Das Änderungsgebiet (ca. 2,4 ha) befindet sich an der Putzbrunner Straße am nördlichen Ortseingang von Hohenbrunn und umfasst das östlich an die Putzbrunner Straße anschließende Flurstück Nr. 130 in der Gemarkung Hohenbrunn sowie Teile des öffentlichen Straßenraums im Bereich des Grasbrunner Wegs (Fl. Nr. 107, Gemarkung Hohenbrunn) sowie der Putzbrunner Straße (Fl. Nr. 123, Gemarkung Hohenbrunn). Im Norden des Planungsgebietes schließt sich eine Sportfläche an, südöstlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und westlich liegen Allgemeine Wohngebiete. Im Osten befinden sich einzelne Wohngebäude und ein KFZ-Betrieb.

Schutzgut Pflanzen: Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung und zum Verlust der Bäume. Zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen ergriffen, wie z.B. Ersatzpflanzung für gefälltete ökologisch wertvolle Bäume, Durchgrünung der Gebiete mit Bäumen, Eingrünung der Gebiete mit einer Baumreihe entlang der Putzbrunner Straße, Dachbegrünung etc.. Mit Umsetzung der im FNP dargestellten Maßnahmen sowie der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff weitgehend kompensiert werden.

Schutzgut Tiere: Im Planungsgebiet ist Lebensraumpotenzial für saP-relevante Arten nur sehr bedingt vorhanden (Fledermäuse, Vögel). Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von drei ökologisch wertvollen Gehölzen, jedoch sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Zusätzlich werden Hinweise zum Artenschutz im Rahmen des BP mit GOP gegeben. Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden/Fläche: Der Versiegelungsgrad steigt durch die Planung um ca. 80% (WA) bzw. 90% (SO). Es ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung zu rechnen. Um dem entgegenzuwirken, werden auf offenen Stellplätzen sickerfähige Beläge verwendet. Es findet keine Zerschneidung von naturschutzfachlich wertvollen Landschaftsbestandteilen statt, da das Änderungsgebiet von Siedlungskörpern umgeben ist. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Durch die Planung finden keine Beeinträchtigungen statt, da im Gebiet keine Oberflächengewässer vorkommen. Es werden auch keine Eingriffe in den Grundwasserleiter vorgenommen. Negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft: Es ist mit einer geringfügigen Zunahme der Schadstoffemissionen durch Betriebs- und Lieferverkehrsbelastung zu rechnen, jedoch ist die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV absehbar. Außerdem erfüllt die Schutz-Leitpflanzung entlang der Bundesstraße staubfilternde Wirkung. Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima: Ein hoher Versiegelungsgrad in der Planung führt zu einer Aufheizung der versiegelten Fläche. Entsprechende Pflanzungen und Begrünung von Nebengebäuden und geeigneten Gebäudefassaden minimieren diesen Effekt. Eine Ausgleichende Wirkung geht von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen aus. Ferner sind klimawirksame Maßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung: Die Flächenkategorie WA fügt sich in die Umgebung ein, da bereits allgemeine Wohngebiete dargestellt sind. Das SO Nahversorgung stellt einen Sonderbau dar, der jedoch mit einer maßstäblichen Höhenentwicklung in die Umgebung integriert werden kann. Außerdem werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen festgesetzt, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimieren.

Schutzgut Menschen und seine Gesundheit: Durch die Errichtung eines Sondergebietes muss mit einer Erhöhung der Lärmemissionen zu rechnen. Auswirkungen werden im Immissionsgutachten berücksichtigt und erforderliche Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzt. Die künstliche Beleuchtung der Außenflächen der Planung wird durch die umgebende Bepflanzung teilweise abgeschirmt. Bei Berücksichtigung der festgeschriebenen Maßnahmen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Durch Überplanung mit einem Sondergebiet und einer Wohnbaufläche kommt es zu einem Eingriff in bekannte Bodendenkmäler. Es werden Maßnahmen, die eine Zerstörung der Bodendenkmäler verhindern und Beeinträchtigungen minimieren, durchgeführt. Dennoch sind die Eingriffe in die Bodendenkmäler sachgerecht gegen die Planung abzuwägen.

Schutzgut Energie: Im Zuge der Neuplanungen sind die Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen. Einhaltung der EnEV führt zu energetischen Sparpotenzialen.

Schutzgut Ver- und Entsorgung: Die Planung wirkt sich nur geringfügig auf die bestehende Ver- und Entsorgung aus. Gegebenenfalls muss die bestehende Ver- und Entsorgung planungsbedingt ausgebaut werden. Die Entsorgung anfallenden Abfalls erfolgt gemäß örtlichen Vorschriften. Umweltrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahren **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), **§ 4 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Behördenbeteiligung), **§ 3 Abs. 2 BauGB** (öffentliche Auslegung) und **§ 4 Abs.2 BauGB** (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) gingen Stellungnahmen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein: Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband München, Staatliches Bauamt Freising, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Wasserwirtschaftsamt München, Eisenbahn-Bundesamt, Landratsamt München, Bayerischer Bauernverband, Handwerkskammer für München und Oberbayern, IHK für München und Oberbayern, Gemeinde Brunnthal, Gemeinde Ottobrunn, Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn, SWM, Zweckverband München Südost. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderungsverfahren ging eine Stellungnahme eines Bürgers ein.

Die Regierung von Oberbayern bewerten die Bauleitplanung als landesplanerisch grundsätzlich als raumverträglich. Diese Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilte mit, dass zum o.g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet wurden. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Das Staatliche Bauamt Freising wies darauf hin, dass entlang der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich von Bundesstraßen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand ein Bauverbot gilt. Die Anbauverbotszone wird entsprechend der Stellungnahme bis zum Südende des Allgemeinen Wohngebietes verlängert. Außerdem wurde auf die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen hingewiesen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten erstellt, welches entsprechende Schallschutzmaßnahmen an schützenswerten Nutzungen vorsieht. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass sämtliche baulichen Maßnahmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen und in einer Vereinbarung zu regeln sind. Zwischen dem Staatlichen Bauamt und der Gemeinde wird eine Vereinbarung zur Kostentragung geschlossen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gab in einem Schreiben eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab. In beiden Bereichen bestehen keine Einwände. Diese Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt München gab in einem Schreiben das Einverständnis zu dem genannten Flächennutzungsplan. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Das Eisenbahn-Bundesamt teilte in einer E-Mail mit, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Planung nicht berührt werden und somit keine Bedenken bestehen. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

In einer Stellungnahme gab das Landratsamt München einige Anmerkungen bezüglich der Planzeichnung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend des Behandlungsvorschlages geändert.

Der Bayrischer Bauernverband wies darauf hin, dass für die Durchfahrt von landwirtschaftlichen Fahrzeugen eine Straßenbreite von mindestens 4,00m benötigt wird. Die Stellungnahme wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bezieht sich im Schreiben auf eine vorherige Stellungnahme. Die Stellungnahme der IHK wurden im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen 25.07.2019 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich.

Die IHK für München und Oberbayern teilte mit, dass mit dem dargelegten Planvorhaben aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis besteht. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

In einer E-Mail der Gemeinde Brunnthai lag keine Äußerung vor. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

In dem Schreiben der Gemeinde Ottobrunn lag keine Äußerung vor. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Seitens der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn besteht Einverständnis mit den o.g. Planungen. Es liegen keine Einwände oder Änderungen vor. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

In einem Schreiben bezieht sich die SMW auf eine frühere Stellungnahme und schickt anbei Dokumente zum Auskunftsfall. Die Stellungnahme wurde zu Kenntnis genommen.

Der Zweckverband München Südost wies in den Schrieben sowohl im Bereich Abfallwirtschaft als auch im Bereich Abwasserbeseitigung auf eine Frühere Stellungnahme hin. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

#### **Öffentlichkeit:**

Am 08.01.2020 wurde eine Stellungnahme eines Bürgers zur Niederschrift in der Gemeindeverwaltung vorgebracht. Darin wurde auf die Berücksichtigung des beschlossenen Gehweges am Grasbrunner Weg hingewiesen, sowie auf die Einhaltung des Mindestabstandes zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze. Außerdem wird auf den landwirtschaftlichen Nutzverkehr hingewiesen. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes und wird im Rahmen des Bebauungsverfahrens in die Abwägung eingestellt.

## **4 Planungsalternativen**

Im Vorfeld des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 hat die Gemeinde einen alternativen Standort hinsichtlich seiner Eignung für ein Sondergebiet mit Vollsortimenter geprüft. Hierbei handelt es sich um den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Kirchstockacher Straße in Hohenbrunn. Im Jahr 2012 wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt, das die Machbarkeit eines Vollsortimenters an dieser Stelle prüft. Aus dem Ein-

zelhandelsgutachten geht hervor, dass die Realisierung eines Vollsortimenters an der Kirchstockacher Straße aufgrund der geringen Einwohnerzahl im Hauptort Hohenbrunn und der dadurch zu erwartenden geringen Kaufkraft hinsichtlich der nachhaltigen wirtschaftlichen Rentabilität als grenzwertig einzustufen ist. Zwar handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um einen geeigneten Standort für einen Vollsortimenter, da das Gebiet u.a. siedlungsstrukturell gut integriert, fußläufig erreichbar ist und über eine ÖPNV Anbindung verfügt. Aus Betreibersicht negativ zu bewerten sind aber die fehlende Sichtenbindung von den übergeordneten Straßen, die nur durchschnittliche Erreichbarkeit mit dem PKW sowie die relativ geringe Einwohnerzahl im Hauptort Hohenbrunn. Darüber hinaus ist der Standort an der Kirchstockacher Straße aufgrund seiner geringen Flächengröße nicht geeignet, um die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 zu erfüllen und sowohl ein Wohngebiet als auch einen Vollsortimenter in gleichem Umfang wie an der Putzbrunner Straße umsetzen zu können. Ferner liegt das Gebiet an der Kirchstockacher Straße weiter von der B 471 entfernt und ist nur über kleinere Straßen zu erreichen. Der Lieferverkehr müsste zu großen Teilen über die Dorfstraße abgewickelt werden, was zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des zentralen Ortskerns führen würde. Auch die Flächenverfügbarkeit in der Kirchstockacher Straße ist nicht sichergestellt, da das Gebiet in Privatbesitz ist und der Eigentümer kein Interesse an einer baulichen Entwicklung hat.

Hohenbrunn, den \_\_\_\_\_

Dr. Stefan Straßmair  
Erster Bürgermeister