



**Gemeinde Hohenbrunn**

## **BEGRÜNDUNG**

**Zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Putzbrunner Straße“**

Fassung: 10.07.2018

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.3	Verkehr und Erschließung	4
2.4	Orts- und Landschaftsbild	4
2.5	Landschaftsplanung	4
2.6	Artenschutz	5
2.7	Denkmalschutz	5
2.8	Altlasten und Kampfmittel	5
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>7</b>
5.1	Einleitung	7
5.1.1	Gesetzliche Grundlagen	7
5.1.2	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	7
5.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung	8
5.3	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	14
5.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
5.5	Risiken infolge von Unfällen oder schweren Katastrophen	15
5.6	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung von Umweltproblemen bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von Ressourcen	15
5.7	Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe	15
5.8	Geplante Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	15
5.9	Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung	16
5.10	Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die endgültige Wahl	17
5.11	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	18
5.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
5.13	Datengrundlagen	18

## 1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Hohenbrunn liegt im prosperierenden Landkreis München, sodass die Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraumes zur Entlastung des Siedlungsdrucks auf das Münchner Umland dienen kann.

Aus diesem Grunde sollen im ortsnahen Bereich zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. 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.

Da der geltende Flächennutzungsplan diese geplanten Nutzungen nicht zulässt, ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan zu ändern.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Änderungsgebiet umfasst etwa 2,4 ha und befindet sich an der Putzbrunner Straße am nördlichen Ortseingang von 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.

Der Bebauungsplan 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 und 140, Gemarkung Hohenbrunn) sowie der Putzbrunner Straße (Fl.Nr. 123, Gemarkung Hohenbrunn).

Das Flurstück Nr. 130 befindet sich in privatem Eigentum. Die Flächen der Putzbrunner Straße (Fl.Nr. 123), sowie die übrigen Verkehrsflächen (Fl.Nr. 107 und Fl.Nr. 140) befinden sich in Gemeindeeigentum.

### 2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Nach Ziel A II 3 im Regionalplan der Region München (RP 14) in Verbindung mit den Zielen 2.1.5 und 2.1.6 des LEP (LEP) ist die Gemeinde Hohenbrunn als Zentraler Ort bestimmt. Sie ist damit gemäß LEP-Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zum Zwecke der Nahversorgung geeignet.

#### Regionalplan

Im Regionalplan ist die Gemeinde Hohenbrunn als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum (Stadt- und Umlandbereich) Münchens dargestellt. Hohenbrunn liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

#### Flächennutzungsplan

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 der Planung ist somit erforderlich.

### 2.3 Verkehr und Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Gebiets erfolgt über die Putzbrunner Straße (Bundesstraße B471), welche direkt an das Planungsgebiet grenzt. Darüber hinaus kann das Gebiet über den Grasbrunner Weg erschlossen werden. Über die Putzbrunner Straße ist das Planungsgebiet sehr gut an die ca. 1 km nördlich liegende Bundesautobahnen A99 angebunden.

Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B471. Der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt endet etwa in der Mitte des Planungsgebiets auf Höhe der Brennereistraße. Nördlich angrenzend beginnt der Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt. Innerhalb von Ortsdurchfahrt besteht kein Anbauverbot an Bundesstraßen gem. Bundesfernstraßengesetz (FStG) und Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG).

Das Planungsgebiet liegt etwa 600 m vom S-Bahnhof Hohenbrunn entfernt (Echinger Straße/Bahnhofstraße). Die Haltestelle Hubertusstraße (Buslinie 214) ist fußläufig in ca. 250 m erreichbar. Insgesamt ist die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr als gut zu bewerten.

Westlich der Putzbrunner Straße verläuft ein Fußweg sowie ein Radweg. Auf der östlichen Seite der Putzbrunner Straße fehlen Rad- und Fußwege.

### 2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Hohnbrunn. Das Gebiet wird von einer ebenen Wiesenfläche geprägt und ist nahezu frei von Bebauung. Im Südosten des Gebiets steht ein Holzschuppen, der als Unterstand für landwirtschaftliches Gerät dient. Der Schuppen ist von mehreren Eschen und strukturreichen Wiesen gesäumt. Entlang der Putzbrunner Straße begleiten 4 Bäume auf Fl. Nr. 123 den Straßenraum. Ansonsten ist das Gebiet von der Putzbrunner Straße aus uneingeschränkt einsehbar.

### 2.5 Landschaftsplanung

#### Naturraum und Boden

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Münchner Ebene“.

Laut Übersichtsbodenkarte (ÜBK 25) besteht der Boden im Planungsgebiet fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter).

#### Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet ist nahezu eben und verfügt über keine nennenswerten topographischen Erhebungen oder Senken. Entlang der Putzbrunner Straße verläuft eine Böschung, die einen Höhenunterschied von etwa 1,5 m überwindet.

#### Wasserhaushalt

Die nächstgelegene Grundwasser-Messstelle liegt in Höhenkirchen-Siegersbrunn. Das Grundwasser wird bei etwa 20 Metern erwartet.

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

**10. Änderung des Flächennutzungsplans „Putzbrunner Straße“**

---

Klima und Lufthygiene

Das Klima in Hohenbrunn ist warm und gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt durchschnittlich bei 953 mm. Die Hauptwindrichtung ist Süd-Westen.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist als ausgeglichen einzustufen, da das Grundstück mit einer Wiese begrünt und vereinzelt von Bäumen bestockt ist. Aufgrund fehlender topographischer Erhebungen wird das Gebiet als Kaltluftentstehungsgebiet ohne Abfluss eingestuft.

Vegetation und Baumbestand

Weite Teile des Planungsgebiets werden von landwirtschaftlich genutztem Grünland dominiert.

Darüber hinaus befindet sich im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 130 ein strukturreicher Strauch- und Baumbestand mit heimischen Arten (*Cornus mas*, *Acer pseudoplatanus*, *Ligustrum vulgare*, *Fraxinus excelsior*). Die Eschen sind aufgrund ihrer Habitatstruktur als ökologisch wertvoll einzustufen und weisen ein hohes Alter auf. Östlich befindet sich eine kleine Fläche mit jüngerer Ruderalflur aus Sträuchern und Zierpflanzen. Entlang der Putzbrunner Straße befinden sich vier Laubbäume (*Acer pseudoplatanus*) und im Norden des Gebiets stehen mehrere straßenbegleitende Laubbäume.

**2.6 Artenschutz**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass aufgrund fehlender strukturellen Ausstattung das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Änderungsgebiet auszuschließen ist. Dennoch eignen sich einzelne Elemente als potenzielles Habitat. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen, um die Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

**2.7 Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

In den westlichen und östlichen Randbereichen des Planungsgebiets befinden sich Bodendenkmäler. Es handelt sich zum einen um eine Siedlung der späten Latènezeit (D-1-7936-0031) und zum anderen um eine Siedlung der späten Hallstattzeit und der frühen Latènezeit (D-1-7936-0032). Für beide Bodendenkmäler ist das Benehmen nicht hergestellt; sie sind nachqualifiziert.

Aufgrund der aufgeführten Bodendenkmäler sind auch im weiteren Bereich des Planungsgebietes Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen. Daher ist es notwendig, allen Baumaßnahmen vorab mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen und eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG einzuholen.

**2.8 Altlasten und Kampfmittel**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder Kampfmittel vorhanden. Eine Altlastenabfrage für das Flurstück 130 ist erfolgt.

### **3 Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Hohenbrunn (Hauptort) gibt es zur Zeit keinen größeren Lebensmitteleinzelhandel, so dass die Nahversorgung ausschließlich über die in den umliegenden Gemeinden bzw. den im Ortsteil Riemerling befindlichen Discount-Markt gedeckt ist. Um die Nahversorgung im Hauptort zu verbessern, soll in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum ein Lebensmitteleinzelhandel ermöglicht werden. Dieser soll um ein Gesundheits- und Dienstleistungszentrum ergänzt werden. Für diese Nutzung soll im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet EB (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) dargestellt werden. Durch die Lage des geplanten Sondergebietes mit einer Entfernung von rd. 200 – 300 m zur Ortsmitte kann ist dieser grundsätzlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohngebieten erreichbar.

Neben dem Sondergebiet soll als Ortsabrundung ergänzend ein Wohngebiet ausgewiesen werden, welches das Wohnraumangebot in Hohenbrunn stärken soll.

Die Ziele der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Verbesserung der Nahversorgung in Hohenbrunn in städtebaulich integrierter Lage
- Ausweisung von Wohnbauflächen als Ortsabrundung in verträglichem Umfang
- Eingrünung des Änderungsgebiets mit linearer Baumreihe entlang der Putzbrunner Straße
- Durchgrünung des Wohngebietes

Zur Umsetzung der grünordnerischen Ziele werden im Änderungsgebiet Schutzleitpflanzungen dargestellt.

Da der nördliche Grasbrunner Weg zukünftig zur Erschließung des Sondergebietes dient wird der Weg im Rahmen der FNP-Änderung geändert und als „wichtiger Weg“ dargestellt.

### **4 Auswirkungen**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Verbesserung des Angebots der Nahversorgung in Hohenbrunn u.a. durch Möglichkeit der Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebs im Sondergebiet
- Schaffen von neuem Wohnraum durch verträgliche Nachverdichtung einer landwirtschaftlichen Fläche mit Siedlungskontext
- Verlust von Vegetationsbestand (Grünland und Laubgehölze)
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gem. § 2 BauGB sind in einem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung ist, die „aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren zu integrieren.

#### **5.1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Der Gesamtumgriff (ca. 2,4 ha) dieser Flächenänderung umfasst die Grundstücke des geplanten Sondergebietes wie auch des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das Areal soll zukünftig gut eingegrünt sein, sodass weiterhin Schutz-Leitpflanzungen entlang der Putzbrunner Straße vorgesehen sind.

#### **5.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung ist das BauGB, insbesondere §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4 und 2a. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundesbodenschutzgesetz und den Wassergesetzen, sind hier insbesondere die Immissionsschutzgesetzgebungen mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Für den Verkehrslärm sind bei der bestehenden Bebauung das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heran zu ziehen. Beim geplanten Gewerbegebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit TA Lärm relevant. Für den Bereich des speziellen Artenschutzes sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind zu berücksichtigen.

#### **Landesentwicklungsprogramm (=LEP)**

Hohenbrunn ist eine Gemeinde im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Die Gemeinde Hohenbrunn wird im LEP als Siedlungsschwerpunkt im Regierungsbezirk Oberbayern bestimmt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt München im Norden. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Starnberg im Westen, Grafing und Ebersberg im Osten sowie Markt Schwaben im Norden.

#### **Regionalplan**

**10. Änderung des Flächennutzungsplans „Putzbrunner Straße“**

---

Die Gemeinde Hohenbrunn liegt entsprechend der Karte 1 des Regionalplans im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und an der von München nach Freising verlaufenden Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Der Stadt Umlandbereich um München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Wirtschaftsschwerpunkt nachhaltig erfüllen kann (vgl. Grundsatz G II.1.1.1 Regionalplan München). Ferner ist die Gemeinde Hohenbrunn in Karte 1 des Regionalplans als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum Münchens (Stadt- und Umlandbereich) dargestellt.

Der Ort Hohenbrunn wird in Karte 2 des Regionalplans (Siedlung und Versorgung) als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerbliche Sonderbaufläche) dargestellt.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sowie Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Hohenbrunn werden berücksichtigt.

**FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete**

Im Änderungsgebiet sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden.

**Arten- und Biotopschutzprogramm**

Der Zieleplan des ABSP (D.1) sieht für das Gemeindegebiet von Hohenbrunn den Aufbau eines Bestandsnetzes an Gehölzlebensräumen vor. Dabei soll die Radialstruktur typischen Rodungsinseln im Münchner Umland berücksichtigt werden. Als mögliche Maßnahme hierfür wird u.a. die Anlage linearer Gehölzstrukturen genannt.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht eine Schutz-Leitpflanzung entlang der Putzbrunner Straße vor. Somit wird ein Ziel des ABSP berücksichtigt.

**5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**

Die Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Schutz des Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend in tabellarischer Form dargelegt.

Zunächst ist kurz der Ist-Zustand (Bestand) des Planungsgebietes beschrieben und bewertet. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargelegt (Prognose) und anschließend die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen durchgeführt werden.

## 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Putzbrunner Straße“

Schutzgut	Zustandsbewertung	Planung / Auswirkung	Bewertung
<b>Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großflächige Versiegelung im Bereich der Straßen</li> <li>- Weite Teile des Änderungsgebiets bestehen aus einer landwirtschaftlich genutzten Wiese</li> <li>- Entlang der Putzbrunner Straße und im südlichen Bereich der landwirtschaftlichen Wiese befindet sich teilweise alter Baumbestand.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelung</li> <li>- Verlust von Bäumen</li> <li>- grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen im BP mit GOP: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatzpflanzung für gefällte ökologisch wertvolle Bäume</li> <li>- Zu begrünende Flächen</li> <li>- Durchgrünung der Gebiete mit Bäumen</li> <li>- Eingrünung der Gebiete mit Baumreihe entlang der Putzbrunner Straße</li> <li>- Pflanzauflagen zur Pflanzqualität</li> <li>- Dachbegrünung von Nebenanlagen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Umsetzung der im FNP dargestellten Maßnahmen sowie der im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff weitgehend kompensiert werden</li> </ul> <p>⇒ Negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene sind nicht zu erwarten</p>

10. Änderung des Flächennutzungsplans „Putzbrunner Straße“

<p><b>Tiere</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumpotenzial für saP-relevante Arten nur sehr bedingt vorhanden (Fledermäuse, Vögel)</li> <li>- Ansonsten keine Lebensräume saP-relevanter Arten vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von drei ökologisch wertvollen Gehölzen                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatzpflanzungen sind vorgesehen</li> </ul> </li> <li>- Erhalt von Bäumen entlang der Putzbrunner Straße</li> <li>- Hinweise zum Artenschutz im Rahmen des BP mit GOP:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Abriss der Hütte ist nur im Winterhalbjahr (1. November bis 1. März) durchzuführen.</li> <li>- Verbindlicher Einsatz von UV-amen Leuchtmitteln und verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahlen dem Beleuchtungsbereich. Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtung ist in allen Bereichen auf ein Minimum zu reduzieren.</li> <li>- Zu erhaltende Bäume sind gegenüber mechanischen Schäden einschl. ihres jeweiligen Wurzelbereiches durch einen ca. 2,0 m hohen, ortsfesten Zaun zu schützen.</li> <li>- Rodungsarbeiten nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG nicht eintritt</li> </ul> <p>⇒ Negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene sind nicht zu erwarten</p>
---------------------	---	--	--

## 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Putzbrunner Straße“

<b>Boden /Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelungsgrad im Bestand &lt;1%</li> <li>- Bodenfunktionen weitgehend intakt</li> <li>- Lehmböden mit mittlerer bis geringer Ertragsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelungsgrad steigt durch die Planung um ca. 40% (WA) bzw. 80% (SO)</li> <li>- Auf offenen Stellplätzen werden sickerfähige Beläge verwendet</li> <li>- Keine Zerschneidung von naturschutzfachlich wertvollen Landschaftsbestandteilen, da Änderungsgebiet von Siedlungskörpern umgeben ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung. Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in der Kompensationsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 86.</li> </ul> <p>⇒ Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene nicht zu erwarten.</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr hoher Grundwasserflurabstand (ca. 20m)</li> <li>- Im Untersuchungsgebiet sind keine relevanten Oberflächengewässer vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Beeinträchtigungen durch die Planung, da keine Oberflächengewässer im Gebiet vorkommen</li> <li>- Keine Eingriffe in den Grundwasserleiter</li> </ul>	<p>⇒ Negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene sind nicht zu erwarten</p>
<b>Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Änderungsgebiet wird von der Bundesstraße B471 durchquert. Insbesondere in den Stoßzeiten ist lokal eine Bestandsbelastung durch Abgasemissionen anzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringfügige Zunahme der Schadstoffemissionen durch Betriebs- und Lieferverkehrsbelastung</li> <li>- Jedoch Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV absehbar.</li> <li>- Durch Zunahme der versiegelten Flächen ggf. Erhöhung der bodennahen Temperaturen</li> <li>- Schutz-Leitpflanzung entlang der Bundesstraße erfüllt staubfilternde Wirkung</li> </ul>	<p>⇒ Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene sind nicht zu erwarten</p>

10. Änderung des Flächennutzungsplans „Putzbrunner Straße“

<p><b>Klima</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimatische Ausgleichsfunktion erfolgt durch die umliegenden Wiesenflächen mit Kaltluftentstehungsflächen</li> <li>- Die Wiese dient derzeit als kleines Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch aufgrund fehlender Topographie und somit fehlendem Abfluss von untergeordneter Bedeutung</li> <li>- Keine Beeinträchtigung von Luftleitbahnen, da sich keine Frischluftbahn im Gebiet befindet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- Ausgleichende Wirkung geht von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen aus. Ferner sind klimawirksame Maßnahmen z.B. Begrünung von Nebenanlagendächern vorgesehen.</li> </ul>	<p>⇒ Nach Umsetzung der klimawirksamen Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene nicht zu erwarten</p>
---------------------	---	--	---

## 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Putzbrunner Straße“

<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung sind anthropogen überformt</li> <li>- Das Flurstück 130 dient nicht der Erholung und wird als Wiese landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Hohenbrunn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächenkategorie WA fügt sich in die Umgebung ein, da bereits allgemeine Wohngebiete dargestellt sind.</li> <li>- Das SO EB stellt einen Sonderbau dar, der jedoch mit einer maßstäblichen Höhenentwicklung in die Umgebung integriert werden kann.</li> <li>- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen festgesetzt, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimieren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudehöhen und städtebauliche Struktur im WA orientieren sich an der umliegenden Wohnbebauung und fügen sich darin ein</li> <li>- Der Vollsortimenter wird eingeschossig und von der Putzbrunner Straße abgerückt, sodass er weniger in Erscheinung tritt</li> <li>- Festsetzung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen im BP mit GOP zur Ein- und Durchgrünung des geplanten SO und WA sowie Festsetzung des Bauraums und der Gebäudehöhe</li> </ul> </li> </ul>	<p>⇒ Bei Berücksichtigung der festgeschriebenen Maßnahmen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene nicht zu erwarten</p>
-------------------------------------	---	--	---

## 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Putzbrunner Straße“

<b>Schutzgut des Menschen und seiner Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im südlichen Bereich des Gebiets besteht eine Bestandsbelastung durch Tiergeräusche und Geruchsmissionen</li> <li>- Im nördlichen Bereich des Gebietes bestehen Lärmbelastungen durch eine Sportanlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einer Erhöhung der Lärmemissionen aufgrund Errichtung eines Sondergebiets muss gerechnet werden</li> <li>- Auswirkungen werden im Immissionsgutachten berücksichtigt und erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzt.</li> <li>- Die künstliche Beleuchtung der Außenflächen der Planung wird durch die umgebende Bepflanzung teilweise abgeschirmt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen festzusetzen</li> </ul> <p>⇒ Bei Berücksichtigung der festgeschriebenen Maßnahmen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene nicht zu erwarten</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im westlichen und südlichen Bereich des Planungsgebiets befinden sich Bodendenkmäler aus der Latene- und Hallsteinzeit. Diese sind nachqualifiziert und das Benehmen der Gemeinde ist nicht hergestellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten oder können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden</li> </ul>	<p>⇒ Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene sind nicht zu erwarten</p>
<b>Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es liegt kein energetisches Konzept zur Versorgung des UG mit erneuerbaren Energien vor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge der Neuplanungen sind die Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen.</li> </ul>	<p>⇒ Einhaltung der EnEV führt zu energetischen Sparpotenzialen</p>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den angrenzenden Straßen teilweise vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung wirkt sich nur geringfügig auf die bestehende Ver- und Entsorgung aus</li> <li>- Ggf. muss die bestehende Ver- und Entsorgung planungsbedingt ausgebaut werden.</li> </ul>	<p>⇒ Es findet kein bedeutender Eingriff statt</p>

### 5.3 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - soweit nicht bei der Darstellung in den einzelnen Schutzgütern angesprochen - ergeben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen als Folge der Flächennutzungsplanänderung sind nicht zu erwarten.

### 5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Planungsgebiet ist gem. gültigem FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung u.a. aufgrund komplizierter Besitzverhältnisse kaum Veränderungen erfahren und weiterhin als Grünland genutzt werden. Bei einer extensiven Bewirtschaftung und reduzierter Düngung könnte langfristig eine magere, artenreiche Mähwiese entwickelt werden. Der Schuppen sowie die

Bäume auf dem Grundstück könnten weiterhin als potenzieller Brutplatz bzw. Zwischenquartier für Fledermäuse dienen. Die Wiese könnte weiterhin als potenzielles Jagd- und Nahrungshabitat von verschiedenen Tiergruppen genutzt werden. Veränderungen im Boden-, Wasser- und Kleinklimahaushalt sowie dem Ortsbild würden nicht eintreten.

### **5.5 Risiken infolge von Unfällen oder schweren Katastrophen**

Die gesetzlichen Grundlagen finden sich in den gültigen Fachgesetzen: BImSchG, BImSchV, Seveso III-Richtlinie. Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung weist ein Sondergebiet für einen Einzelhandelbetrieb (Vollsortimenter und Gesundheitshaus) und ein allgemeines Wohngebiet aus. Hierbei handelt es sich um keine gefährdungsrelevante Nutzung bzw. einen störungsanfälligen Betrieb, sodass nicht mit Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund von schweren Unfällen oder Störungen zu rechnen ist.

### **5.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung von Umweltproblemen bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von Ressourcen**

Kumulierungswirkungen für Natura 2000 Gebiete oder sonstige Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet sowie im Umfeld keine derartigen Gebiete vorkommen. Die Verfügbarkeit von Ressourcen im Gemeindegebiet ist durch die FNP-Änderung nicht gefährdet, da das Gemeindegebiet von Hohenbrunn auch zukünftig überwiegend von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt sein wird.

### **5.7 Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden für den Bau des Einzelhandelsbetrieb keine umweltgefährdenden Materialien verwendet, sodass bau- und betriebsbedingt nicht mit umweltrelevanten Auswirkungen zu rechnen ist.

### **5.8 Geplante Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Eingriffsregelung), die im Rahmen der Grünordnung zum Bebauungsplan Nr. 86 festgeschrieben werden, sind auf Ebene des FNP keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### Eingriffsregelung

Mit der Planung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der ausgeglichen werden muss. Im Planungsgebiet kommen Gebiete mit geringer (AI) und mittlerer (AII) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild vor. Es fallen insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup> erforderliche Kompensationsfläche an, die im Gemeindegebiet Grasbrunn Fl.Nr. 809 und im Gemeindegebiet Hohenbrunn Fl.Nr. 1177/1 nachgewiesen werden kann.

#### Artenschutz

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt.

#### **5.9 Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 86 durchgeführt.

Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung genannten Maßnahmen verwiesen.

**5.10 Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die endgültige Wahl**

Die FNP-Änderung verfolgt das Ziel, die Nahversorgung im Hauptort von Hohenbrunn zu sichern und zentrumsnahen Wohnraum in fußläufiger Erreichbarkeit zur S-Bahnstation und zum Ortskern zu schaffen.

Im Vorfeld des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens zum 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 Einzelhandelsgutachten 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 Sichtanbindung 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 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.

Das FNP-Änderungsgebiet an der Putzbrunner Straße befindet sich im räumlichen Kontext zum bestehenden Siedlungskörper des Hauptortes von Hohenbrunn. Eine Flächenzerschneidung der freien Landschaft erfolgt durch die FNP-Änderung somit nicht. Ferner eignet sich das Gebiet aufgrund seiner zentrumsnahen Ortsrandlage, der direkten Anbindung an die B471 sowie die Nähe zur Autobahn gut als Standort für ein Sondergebiet für einen Einzelhandelsbetrieb, da das Gebiet sowohl zu Fuß oder mit dem Rad als auch mit dem PKW gut erreichbar ist. Auch die Einsehbarkeit des Gebiets ist durch die unmittelbare Nähe zur B471 gegeben.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 wurde im Jahr 2015 eine Machbarkeitsstudie für eine bauliche Nutzung an der Putzbrunner Straße erstellt. Aus dieser geht hervor, dass sich das Gebiet gut für eine Sondergebietsnutzung eignet. Die Studie zeigt ferner, dass dort die Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung entsprechender Immissionsschutzmaßnahmen möglich ist. Ferner sprechen die fußläufige Erreichbarkeit des Gebiets sowie der direkte Anschluss an bestehende Wohngebiete für eine Wohngebietsnutzung östlich der Putzbrunner Straße. Das geplante Wohngebiet ergänzt die bestehende Wohnbebauung westlich der Putzbrunner Straße und bildet einen städtebaulichen Rahmen, der die Putzbrunner Straße insgesamt räumlich fasst.

**5.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Hinsichtlich des methodischen Vorgehens wird auf die Auswertung und Beschreibung der vorliegenden bzw. beauftragten Fachgutachten verwiesen. Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter qualitativ zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, wurden die vorliegenden Fachgutachten als ausreichend eingeschätzt. Sonstige Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, sind nicht anzuzeigen.

Folgende Methoden bzw. technische Verfahren wurden bei der Erstellung der Fachgutachten:

- Wird noch ergänzt.

**5.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Wird noch ergänzt.

**5.13 Datengrundlagen**

Wird noch ergänzt.

---

Dr. Stefan Straßmair

1. Bürgermeister