

Gemeinde

Putzbrunn

Lkr. München

Flächennutzungsplan

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Aktenzeichen

PUT 1-42

Bearbeiter: Bauer/Heilmair

Plandatum

30.01.2024

25.07.2023 Entwurf - Teil B – Änderungsbereiche 2-6
27.09.2022 Vorentwurf - gesamt

1. Änderung 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“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
2.	Anlass und Ziel der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen	12
4.	Änderungsbereich 1: Gymnasium an der Oedenstockacher Straße.....	18
5.	Änderungsbereich 2: Bürgerpark zwischen Putzbrunn-Ort und Waldkolonie .	18
5.1	Planungserfordernis und Bedarfsnachweis	18
5.2	Bestehende Situation	19
5.3	Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 2)	21
5.4	Erschließung	23
5.5	Immissionsschutz	23
5.6	Denkmalschutz.....	24
5.7	Wasser.....	24
5.8	Eingriff, Ausgleich	24
5.9	Alternativen	25
6.	Änderungsbereich 3: Erweiterung der Heilpädagogischen Einrichtung im südlichen Bereich der Waldkolonie	25
6.1	Planungserfordernis und Bedarfsnachweis	25
6.2	Bestehende Situation	25
6.3	Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 3)	27
6.4	Erschließung	28
6.5	Immissionsschutz	28
6.6	Denkmalschutz.....	28
6.7	Wasser.....	29
6.8	Eingriff, Ausgleich	29
6.9	Alternativen	29
7.	Planungserfordernis und Bedarfsnachweis für die Wohnentwicklung (Änderungsbereiche 4 und 5)	30
8.	Änderungsbereich 4: Reines Wohngebiet am südlichen Ortsrand Oedenstockach.....	34
8.1	Planungserfordernis	34
8.2	Bestehende Situation	34
8.3	Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 4)	36
8.4	Erschließung	37
8.5	Immissionsschutz	37
8.6	Denkmäler.....	38
8.7	Wasser.....	38
8.8	Eingriff, Ausgleich	39
8.9	Alternativen	39
9.	Änderungsbereich 5: Allgemeines Wohngebiet am östlichen Ortsrand Waldkolonie	39
9.1	Planungserfordernis	39
9.2	Bestehende Situation	39

9.3	Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 5) am östlichen Ortsrand Waldkolonie.....	41
9.4	Erschließung	42
9.5	Immissionsschutz.....	42
9.6	Denkmäler.....	43
9.7	Wasser.....	43
9.8	Eingriff, Ausgleich	43
9.9	Alternativen	44
10.	Änderungsbereich 6: Sondergebiete „Freiflächenphotovoltaikanlagen“	44
10.1	Standortkonzept	44
10.2	Änderungsbereich 6.1: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich südlich Waldkolonie.....	50
10.3	Änderungsbereich 6.2: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich südlich der Hohenbrunner Straße.....	53
10.4	Änderungsbereich 6.3: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich nördlich der Autobahn A 99	57
10.5	Änderungsbereich 6.4: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich südlich der Autobahn A 99	60
10.6	Änderungsbereich 6.5: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich südlich der Autobahn A 99 und westlich der St 2079.....	64
10.7	Änderungsbereich 6.6: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich südlich der Autobahn A 99 und östlich der St 2079	67
10.8	Änderungsbereich 6.7: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich nördlich der A 99 und östlich der St 2079	70
11.	Änderungsbereich 7: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderhaus, Demenz-WG, Pflege-WG und Mehrgenerationenwohnen“	74
11.1	Planungserfordernis und Bedarfsnachweis	74
11.2	Bestehende Situation	74
11.3	Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 7).....	75
11.4	Erschließung	76
11.5	Immissionsschutz.....	76
11.6	Denkmalschutz.....	76
11.7	Wasser.....	76
11.8	Eingriff, Ausgleich	76
11.9	Alternativen	76
12.	Hinweise auf die nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Leitungen der Technischen Infrastruktur und auf die Kennzeichnung der Flächen mit Altlastenverdacht	77
13.	Klimaschutz, Klimaanpassung	78
14.	Flächenbilanz.....	78

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Putzbrunn verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.03.2020, genehmigt mit Bescheid vom 19.06.2020. Der Gemeinderat Putzbrunn hat am 30.06.2020 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.03.2020 erstmals zu ändern. In den Sitzungen am 24.11.2020, am 14.12.2021, am 22.02.2022, am 28.06.2022 und am 26.07.2022 wurden die verschiedenen Änderungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Erster Anlass der Änderungsplanung war die geplante Errichtung eines vierzügigen Gymnasiums mit Erweiterungsmöglichkeit auf einen fünften Zug im Gemeindegebiet Putzbrunn. Die Gemeinde wird Standort eines weiteren Gymnasiums des Zweckverbandes „Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München“. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat am 30.06.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan hierfür zu ändern (Änderungsbereich 1). Die angepasste Darstellung des bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplans vom 31.03.2020 enthaltenen eingeschränkten Gewerbegebiets wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.11.2020 beschlossen.

Ebenfalls am 24.11.2020 hat der Gemeinderat Putzbrunn beschlossen, für den Bereich zwischen Putzbrunn Ort und Waldkolonie den Flächennutzungsplan zu ändern, um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark“ zu ermöglichen (Änderungsbereich 2).

Des Weiteren erfordert die betriebsbedingte Erweiterung einer bestehenden heilpädagogischen Einrichtung im südlichen Bereich der Waldkolonie eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich 3), die der Gemeinderat am 14.12.2021 beschlossen hat.

Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region und der Gemeinde gerecht zu werden, hat sich der Gemeinderat Putzbrunn in der Sitzung am 24.11.2020 entschieden, bedarfsgerecht am südlichen Ortsrand von Oedenstockach eine Neuausweisung für Wohnentwicklung (WR) vorzunehmen (Änderungsbereich 4).

Am 28.06.2022 hat der Gemeinderat eine weitere, bedarfsgerechte Neuausweisung für die Wohnentwicklung (WA) am östlichen Ortsrand der Waldkolonie beschlossen (Änderungsbereich 5).

Um die Energiewende aktiv im Gemeindegebiet voranzutreiben, die im Ortsleitbild 2030 formulierten Ziele zu erreichen und die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, hat der Gemeinderat am 22.02.2022 beschlossen, verschiedene Bereiche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ neu darzustellen (Änderungsbereich 6). Der Änderungsbereich 6 umfasst mehrere Teilflächen.

Mit der 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

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 der Gemeinde Putzbrunn am 25.04.2023 in Abstimmung mit dem Landratsamt München und dem Schulzweckverband beschlossen, den Änderungsbereich 1 - "Gymnasium und Verlagerung des Gewerbegebietes GEe" als Teil A fortzuführen und die anderen Änderungsbereiche als Teil B der 1. Änderung künftig weiterzuführen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 zudem auf Anregung des Landratsamtes München, die Darstellung der Art der Nutzung im Bereich des Bebauungsplan Nr. 72 "Kinderhaus/weiterer Gemeinbedarf an der Bürgermeister-Jakob-Straße" in ein Sondergebiet zu ändern. Dadurch umfasst die 1. Änderung nun einen weiteren Bereich, den Änderungsbereich 7.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.07.2023 durch Beschluss den Änderungsbereich 4 geringfügig erweitert und den Änderungsbereich 6.3 „Standort nördlich der Autobahn A 99“ verkleinert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Putzbrunn verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.03.2020. Im Folgenden wird die bisherige Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für die einzelnen Änderungsbereiche erläutert. Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes Teil A – Änderungsbereich 1 – wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 18.08.2023 genehmigt.

Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 betrifft das Areal zwischen Putzbrunn-Ort und der Waldkolonie. Dieses Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

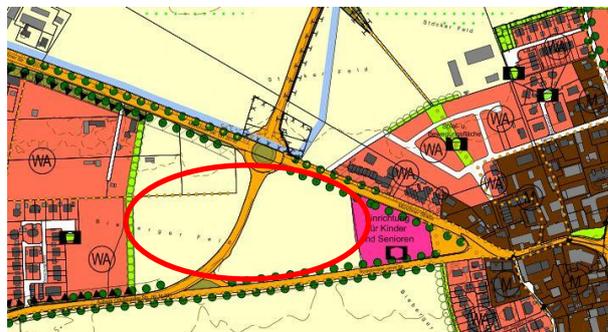


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 2, ohne Maßstab

Änderungsbereich 3

Für den Änderungsbereich 3 am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Waldkolonie westlich der Theodor-Heuss-Straße stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan die Gemeinbedarfsflächen „Heilpädagogische Einrichtung“ und „Entwicklungspädagogisches Zentrum“ dar.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Entwicklungspädagogisches Zentrum“ befinden sich südlich der bestehenden Bebauung Frei- und Spielflächen, die als Grünfläche dargestellt sind. Die bestehenden Wohngebäude nördlich der Ottostraße / Ecke Theodor-Heuss-Straße und südlich der Gemeinbedarfsfläche sind als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

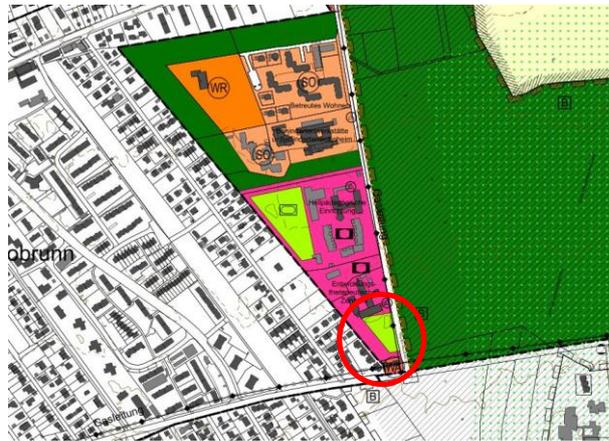


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 3, ohne Maßstab

Änderungsbereich 4

Der Änderungsbereich 4 betrifft den südlichen Ortsrand von Oedenstockach. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält zudem die nachrichtliche Übernahme des regionalen Grünzuges.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 4, ohne Maßstab

Änderungsbereich 5

Der Änderungsbereich 5 umfasst den Bereich am östlichen Ortsrand der Waldkolonie, östlich der Straße „Am Einfang“. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden grenzt der Bereich an die Äußere Ottobrunner Straße an, im Süden an den Bannwald.

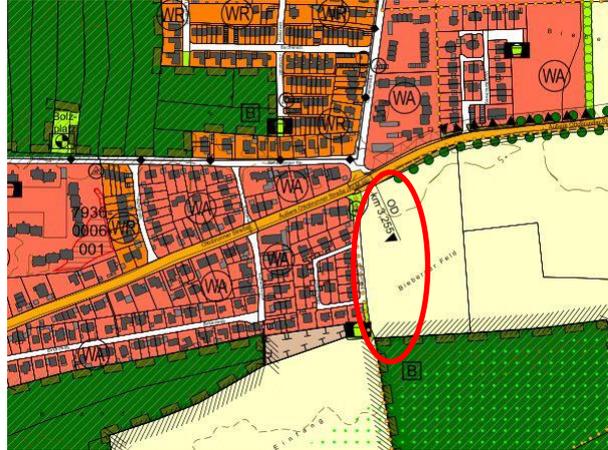


Abb.5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 5, ohne Maßstab

Änderungsbereich 6

Der Änderungsbereich 6 umfasst sieben Flächen im Gemeindegebiet, die als geeignete Standorte für die Freiflächenphotovoltaikanlagen erachtet werden.

Änderungsbereich 6.1

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist der Änderungsbereich 6.1 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 6.1, ohne Maßstab

Änderungsbereich 6.2

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist der Änderungsbereich 6.2 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese liegt innerhalb der Anschlussstelle 19 „Hohenbrunn“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält zudem den Hinweis auf eine bestehende Baumgruppe und die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99 sowie der bestehenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung inklusive der Schutzstreifen.

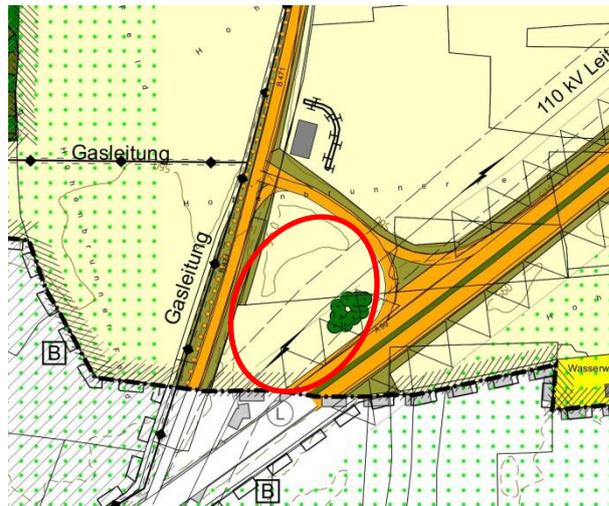


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 6.2, ohne Maßstab

Änderungsbereich 6.3

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist der Änderungsbereich 6.3 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält zudem die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99 sowie der bestehenden 110 kV Hochspannungsfreileitung inklusive der Schutzstreifen.

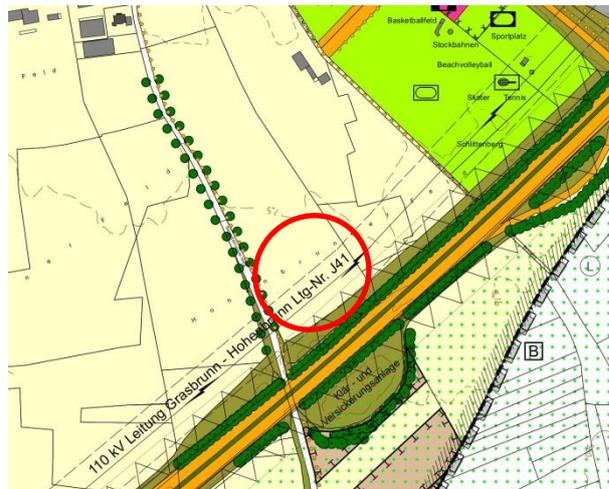


Abb.8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 6.3, ohne Maßstab

Änderungsbereich 6.4

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist der Änderungsbereich 6.4 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält die nachrichtliche Übernahme der

Anbauverbotszone entlang der A 99 sowie die nachrichtliche Übernahme des Regionalen Grünzuges „Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald“

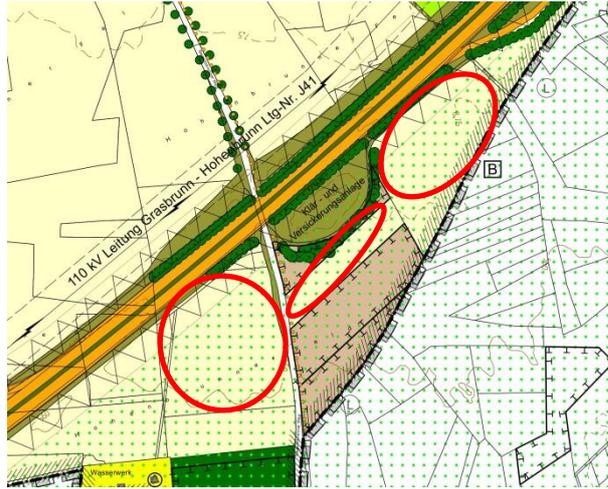


Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 6.4, ohne Maßstab

Änderungsbereich 6.5

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist der Änderungsbereich 6.5 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99 sowie des Regionalen Grünzuges „Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald“.

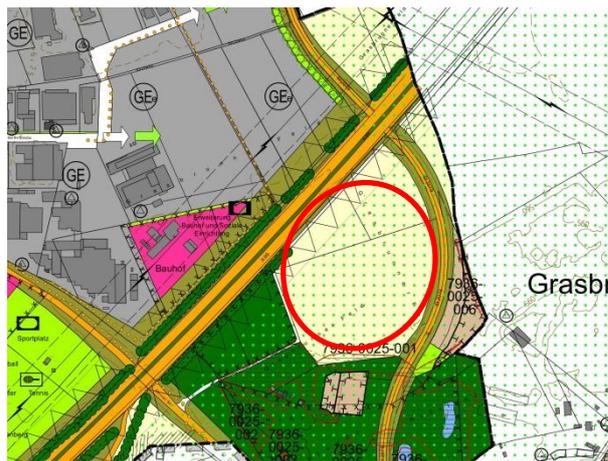


Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 6.5, ohne Maßstab

Änderungsbereich 6.6

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist der Änderungsbereich 6.6 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99 sowie des Regionalen Grünzuges „Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald“.



Abb. 11: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 6.6, ohne Maßstab

Änderungsbereich 6.7

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist der Änderungsbereich 6.7 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält zudem die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99, die nachrichtliche Übernahme der bestehenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung inklusive der Schutzstreifen sowie des Regionalen Grünzuges „Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald“.



Abb. 12: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 6.7, ohne Maßstab

Änderungsbereich 7

Der Änderungsbereich 7 umfasst den Bereich am westlichen Ortsrand des Hauptortes, zwischen der Glonner Straße und Bürgermeister Jakob-Straße

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Kinder und Senioren“ dargestellt. Im Osten grenzt der Bereich an den zentralen Bushaldebereich der Gemeinde an.



Abb. 13: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. 31.03.2020, rot markiert die Lage des Änderungsbereich 7, ohne Maßstab

3.2 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und von den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP-Teilfortschreibung 1.06.2023) sind für 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Putzbrunn bedeutsam.

1.	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.2	Demographischer Wandel
1.2.1	Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z)	Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
1.2.4	Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
(G)	Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.
2	Raumstruktur
2.2	Gebietskategorien
2.2.1	Abgrenzung der Teilräume
(G)	Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
3	Siedlungsstruktur
3.1	Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5	Wirtschaft
5.1	Wirtschaftsstruktur
(G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
5.4	Land- und Forstwirtschaft
5.4.1	Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
(G)	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
5.4.2	Wald und Waldfunktionen
(G)	Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.
(G)	Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.
6	Energieversorgung
6.2	Erneuerbare Energien
6.2.1	Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
(Z)	Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
6.2.3 (G)	Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden
7	Freiraumstruktur
7.1	Natur und Landschaft
7.1.1	Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
(G)	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden
7.1.3	Erhalt freier Landschaftsbereiche
(G)	In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.
7.1.4	Regionale Grünzüge und Grünstrukturen
(G)	Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.
8	Soziale und kulturelle Infrastruktur
8.1	Soziales
(Z)	Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
8.3	Bildung
8.3.1	Schulen und außerschulische Bildungsangebote
(Z)	Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Die in der Auflistung enthaltenen Ziele und Grundsätze des LEP Bayern dienen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Putzbrunn als Vorgabe. **Die Änderung nimmt keine Neuausweisungen vor, die diesen Zielen und Grundsätzen entgegenstehen.**

Der Änderungsbereich 1 trägt zur Umsetzung des LEP Ziel 8.3.1 bei. Die Gemeinde Putzbrunn stellt einen Standort für ein neues Gymnasium zur Verfügung, damit das schulische Bildungsangebot im Landkreis bedarfsgerecht und flächendeckend ausgebaut werden kann. Auch der Änderungsbereich 3 trägt zur Umsetzung des LEP Ziels 8.3.1 bei, er sichert den Verbleib der bestehenden heilpädagogischen Einrichtung.

Der Änderungsbereich 2 trägt dazu bei, dass der LEP Grundsatz 1.2.4 umgesetzt wird. Die kontinuierliche Anpassung an die zunehmende Bevölkerungszahl und die sich verändernde Altersstruktur erfordert neue Angebote der wohnortnahen Naherholung für die Bevölkerung in allen Altersgruppen. Ein Bürgerpark zwischen Putzbrunn-Ort und Waldkolonie wird hier vielfältige neue Angebote ermöglichen.

Die Neuausweisungen der Änderungsbereiche 4 und 5 orientieren sich an den LEP Grundsätzen und Zielen 3.1 und 3.3. Der enorme Siedlungsdruck in der Region und die hohe Nachfrage junger Familien aus Putzbrunn nach Wohnraum erfordern zusätzlich zur Innenentwicklung eine angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Ortserweiterungen im Bereich der Waldkolonie und im Bereich von Oedenstockach. Eine Zersiedelung der Landschaft wird hierbei vermieden, die neuen Siedlungsflächen werden in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen.

Die Neuausweisungen des Änderungsbereichs 6 sollen zum Ausbau erneuerbarer Energien beitragen (LEP Ziel 6.2.1). Klimawandel und Energiekrise stellen ein dringendes Erfordernis für eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden dar. Bei der Standortwahl für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ wurden Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder vor Flächenverlust bewahrt (LEP 5.4, 5.4.1 (G) und 5.4.2(G)) Auch die Erholungsfunktion von Natur und Landschaft wurde bei der Standortwahl angemessen berücksichtigt. (LEP 7.1.1 (G)).

Der Änderungsbereich 7 trägt dazu bei, dass der LEP Grundsatz 1.2.4 umgesetzt wird, zur Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge soll der Neubau eines Kinderhauses & Mehrgenerationen-Wohnprojektes mit Pflegeeinrichtungen erfolgen.

Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Der Regionalplan (RP) für die Region München (14) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze, die für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Putzbrunn von besonderer

Bedeutung sind:

Teil B	
B II	Siedlung und Freiraum
1	Natur und Landschaft
1.2	Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig genutzt sind.
G.1.2.1	Lage und Umgriff der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 Landschaft und Erholung
2	Siedlungsentwicklung (allgemein)
G 2.1	Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereich festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung i. M.1: 100.000, die Bestandteil dieses Regionalplans ist.
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).
4	Siedlungs- und Freiraumstruktur
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
Z 4.5	Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.
Z 4.6	Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.
Z 4.6.1	Regionale Grünzüge dienen <ul style="list-style-type: none"> • der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches • der Gliederung der Siedlungsräume • der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.
B IV	Wirtschaft und Dienstleistungen
1	Leitbild
G 1.1	Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.
G 1.2	In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.

2	Regionale Wirtschaftsstruktur
G 2.1.	In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
6.	Land- und Forstwirtschaft
G 6.1	Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.
G 6.3	Die Auswahl von Kompensationsmaßnahmen soll mit den Erfordernissen einer bedarfsgerechten landwirtschaftlichen Produktion abgestimmt werden.
G 6.4	Waldflächen sollen erhalten, der Rohstoff Holz soll für die Energieversorgung genutzt werden.
7	Energieerzeugung
7.1 (G)	Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein.
7.2 (G)	Energieerzeugung und Energieverbrauch sollen räumlich zusammengeführt werden.
7.3 (G)	Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit.
7.4 (G)	Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wasser) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.
B V	Kultur, Freizeit und Erholung
1	Leitbild
G 1.1	Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.
2	Freizeit- und Erholungseinrichtungen
Z 2.1	Erreichbarkeit und Erschließung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie von Erholungsgebieten sind zu verbessern, insbesondere im ÖPNV.

Die in der Auflistung enthaltenen Ziele und Grundsätze des Regionalplans dienen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Vorgabe. **Die Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt keine Neuausweisungen vor, die diesen Zielen und Grundsätzen entgegenstehen.**

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Putzbrunn erfolgt in Abstimmung auf die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Wegen der Zunahme der Bevölkerung in der Region, im Landkreis und der Gemeinde erfolgen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Neuausweisungen für ein Gymnasium, einen Bürgerpark, eine bedarfsgerechte Erweiterung einer bestehenden heilpädagogischen Einrichtung, für bedarfsgerechte Wohnentwicklung und für die Erzeugung erneuerbarer Energien (Freiflächenphotovoltaikanlagen).

Regionaler Grünzug



Abb. 13: Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung (RPV 2019), ohne Maßstab

Die Neuausweisungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen den regionalen Grünzug „Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald“ mit seinen Funktionen. Bürgerpark (Änderungsbereich 2) kann zwischen den Ortsteilen Waldkolonie und Putzbrunn-Ort zum Frischluftaustausch behilflich sein. Ferner sind durch mögliche Verschattungen in der Grünanlage mikroklimatisch positive Effekte zu erwarten. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstehen. Bei der geringfügigen Ortserweiterung Oedenstockachs (Änderungsbereich 4) handelt es sich um eine Planung zur organischen Entwicklung dieses Nebenortes. Die Änderungsbereiche 6.4, 6.5, 6.6 und 6.7 zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen stehen den Funktionen des regionalen Grünzuges „Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald“ nicht entgegen.

Die Neuausweisung des 0,65 ha große allgemeinen Wohngebietes (WA) am südlichen Ortsrand von Oedenstockach (Änderungsbereich 5) entspricht der organischen Entwicklung dieses Nebenortes. Die anderen Neuausweisungen befinden sich gemäß der Karte 2 des Regionalplans im Hauptsiedlungsbereich (rote Schraffur).

Die Energieerzeugung in der Region soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein - 7.1 (G). Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt hierfür Standorte für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaik zur Verfügung, die im Rahmen einer Standortuntersuchung als geeignet ermittelt wurden. Bevorzugt wurden hierfür vorbelastete Standorte und Flächen im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur als Standorte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorgesehen (7.4 (G)).

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet



Abb. 14: Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte 3 – Landschaft und Erholung (RPV 2019), ohne Maßstab

Im Westen des Gemeindegebietes Putzbrunn befindet sich gemäß Regionalplan Karte 3 Landschaft und Erholung ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Die Änderungsbereiche 1 und 6. 1 grenzen in Randbereichen an dieses landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Die beabsichtigten Neuausweisungen stehen dem Grundsatz G 1.2.1 aber nicht entgegen.

4. Änderungsbereich 1: Gymnasium an der Oedenstockacher Straße

1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil A – Änderungsbereich 1 – genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes vom 18.08.2023.

5. Änderungsbereich 2: Bürgerpark zwischen Putzbrunn-Ort und Waldkolonie

5.1 Planungserfordernis und Bedarfsnachweis

Die Kommunen haben gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch bei ihrer Bauleitplanung auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen und in den Bauleitplänen entsprechende Flächenausweisungen vorzunehmen.

Bereits im Jahr 2013 hat die Gemeinde Putzbrunn begonnen, sich dieser Herausforderung zu stellen und ein Spielplatzkonzept für das gesamte Gemeindegebiet beauftragt. Mit der Planung eines Bürgerparks zwischen den Ortsteilen Putzbrunn-Ort und Waldkolonie soll nun ein weiterer Meilenstein gelingen, um die Belange der Putzbrunner Bevölkerung hinsichtlich einer wohnortnahen Naherholung zu stärken und neue Angebote zu schaffen.

Der Gemeinderat Putzbrunn hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Vorausset-

zungen hierfür die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am 24.11.2020 beschlossen.

5.2 Bestehende Situation

Lage

Der Änderungsbereich 2 befindet sich im Gemeindegebiet Putzbrunn zwischen den Ortsteilen Putzbrunn Ort und Waldkolonie. Es umfasst eine Größe von ca. 6,5 ha. Die Fläche ist nahezu eben und wird in der Mitte durch die Äußere Ottobrunner Str. durchquert.

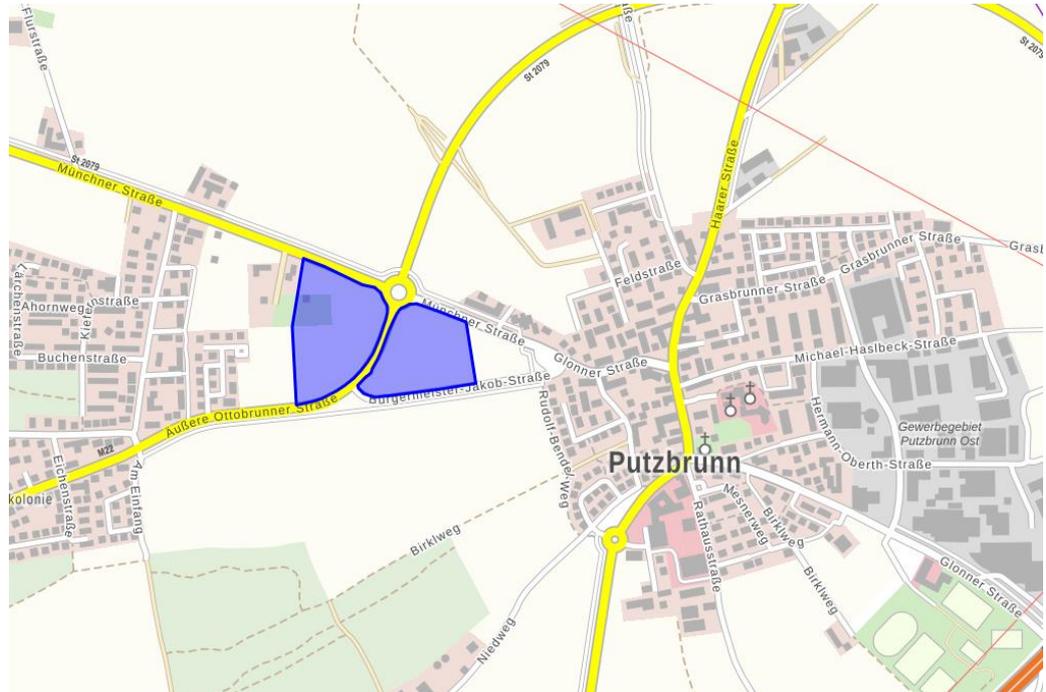


Abb. 26: Plangebiet blau markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022



Abb. 27: Luftbild mit Parzellenkarte, Plangebiet blau markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Nutzung

Der Änderungsbereich 2 wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine Teilfläche mit Gärten und Gehölzen. Im Osten des Änderungsbereichs stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für Kinder und Senioren“ dar, die Fläche ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Aktuell wird auf einer Teilfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche der Bebauungsplan Nr. 72 „Kinderhaus / weiterer Gemeinbedarf an der Bürgermeister-Jakob-Straße“ mit Beschluss vom 18.05.2021 aufgestellt.

Im Westen grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftliche Flächen. Der Ortsrand der Waldkolonie liegt ca. 100 m entfernt. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die Münchner Straße und im Süden an die Bürgermeister-Jakob-Straße sowie die Äußere Ottobrunner Straße (M 22) an.

Das bestehende Gelände steigt von Norden Richtung Süden leicht und relativ gleichmäßig auf beiden Seiten der Straße von 554.1 m auf ca. 555.1 m ü.NN an, der maximale Gefälleunterschied beträgt folglich ca. 1,0 m.



Abb. 28: Änderungsbereich 2 beidseits der Äußeren Ottobrunner Straße, © Gemeindeverwaltung, Stand

11.05.2022

Flora/ Fauna-Bestand

Im Änderungsbereich 2 bestehen keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotope. Außerhalb des Geltungsbereiches, nördlich der Münchner Straße, befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet.

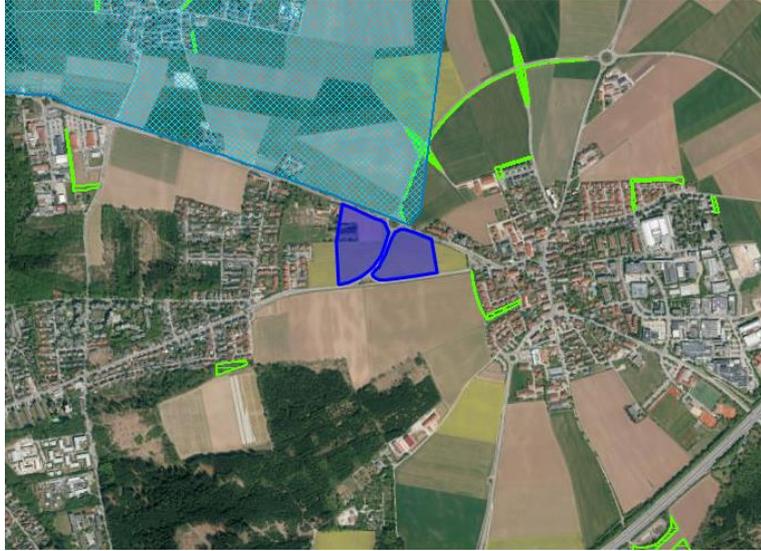


Abb. 29: Luftbild mit Wasserschutzgebiet hellblau markiert, Ökoflächenkataster grün markiert, Plangebiet dunkelblau markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich 2 liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

5.3 Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 2)

Ziel der Änderung des 1 Flächennutzungsplanes zwischen Putzbrunn-Ort und Waldkolonie ist die Realisierung einer Parkanlage für die Bürger*innen westlich und östlich der Äußeren Ottobrunner Straße.

Hierzu wird der Änderungsbereich 2 neu als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark“ dargestellt. Damit die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der wohnortnahen Naherholung für alle Altersgruppen zum Ausdruck kommen, werden zusätzlich noch verschiedene Symbole für Spielplatz, Bolzplatz, Beachvolleyball, Tischtennis, Rodelhügel etc. dargestellt.

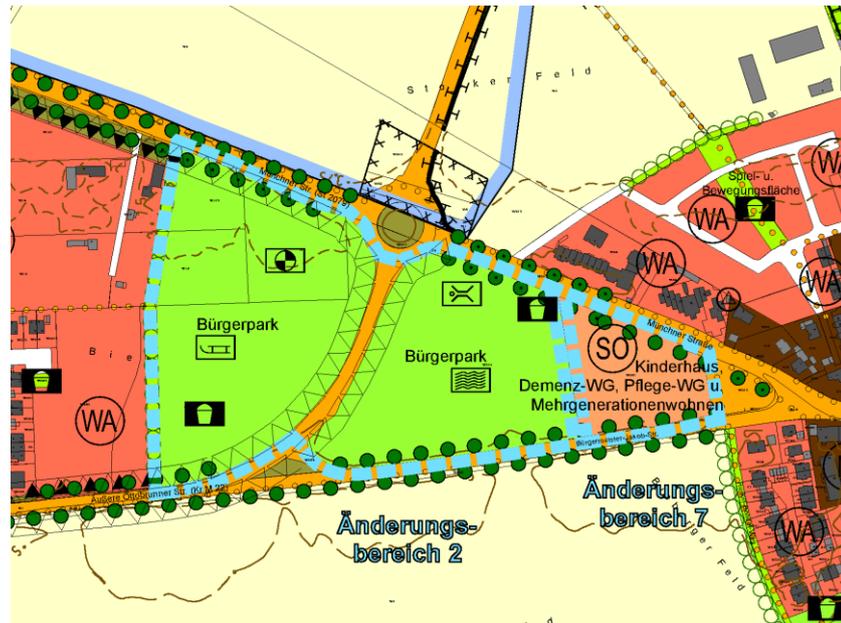


Abb. 30: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 2, Plandarstellung i.d.F. 30.01.2024, ohne Maßstab

Als Orientierung hierfür dient ein vom Büro Max Bauer erarbeitetes Gestaltungskonzept, das bereits 2011 als erste Machbarkeitsstudie erstellt wurde. Diese „Machbarkeitsstudie“ sieht als möglichen Lärmschutz gegenüber dem Straßenlärm eine Abschirmung durch Geländemodellierung vor. Damit beide Areale westlich und östlich der Äußeren Ottobrunner Straße verkehrssicher erreichbar sind, sollen sie durch eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke verbunden werden.

Unter der Rubrik „Landschaftsbild-Lebensraum“ ist als Leitlinie im Ortsleitbild Putzbrunn folgendes genannt: „Wir wollen, dass die vier Ortsteile ihren eigenständigen Charakter behalten. Sie sollen baulich nicht zusammenwachsen“. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark“ verhindert einerseits ein bauliches Zusammenwachsen der Ortsteile Waldkolonie und Putzbrunn-Ort. Andererseits soll eine Parkanlage in zentraler Lage ein soziales Zusammenwachsen der Bewohner*innen der verschiedenen Ortsteile ermöglichen, als Treffpunkt dienen und somit den sozialen Zusammenhalt fördern.



Abb. 31: Gestaltungskonzept „Ein Park für Putzbrunn“, ohne Maßstab, MAX BAUER – LANDSCHAFTSARCHITEKT, Stand 03.03.2011

5.4 Erschließung

Der künftige Bürgerpark ist durch seine zentrale Lage im Bereich der Münchner Straße, Bürgermeister-Jakob-Straße und der Äußeren Ottobrunner Straße gut für die Bewohner aller Ortsteile von Putzbrunn erreichbar.

Die Gemeinde Putzbrunn ist Teil des Öffentlichen Personennahverkehrsnetzes des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV). An der östlichen Ecke des Änderungsbereichs 2 befindet sich die Bushaltestelle Brennerei-Putzbrunn, welche von den Linien 55, 212, 241 und 411 im 20-Minuten-Takt angefahren wird. Eine weitere Anbindung an den ÖPNV besteht über die Bushaltestelle Putzbrunn, Waldkolonie. Sie wird von der Linie 55 ebenfalls im 20-Minuten-Takt angefahren und ist in ca. 300 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Die Busse erschließen die anderen Ortsteile und das Zentrum Putzbrunns.

Zur Verbesserung der künftigen Erschließung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ist eine Brücke über die Äußeren Ottobrunner Straße angedacht, die die beiden Teilbereiche der Parkanlage verbinden soll.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost. Das Abwasserkontingent im Änderungsbereich 2 ist nach Aussage des Zweckverbands München-Südost gesichert und wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt.

5.5 Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich 2 wirkt Verkehrslärm von den angrenzenden Straßen Münchner Straße, Äußere Ottobrunner Straße, Bürgermeister Jakob-Straße und St 2079 ein. Diese Straßen wurden in der Lärmkartierung für den Landkreis München

2015 berücksichtigt (Vgl. Schalltechnisches Gutachten Verkehrs- und Lärmschutzgutachten, Landkreis München Bericht Nr. 710-4404).

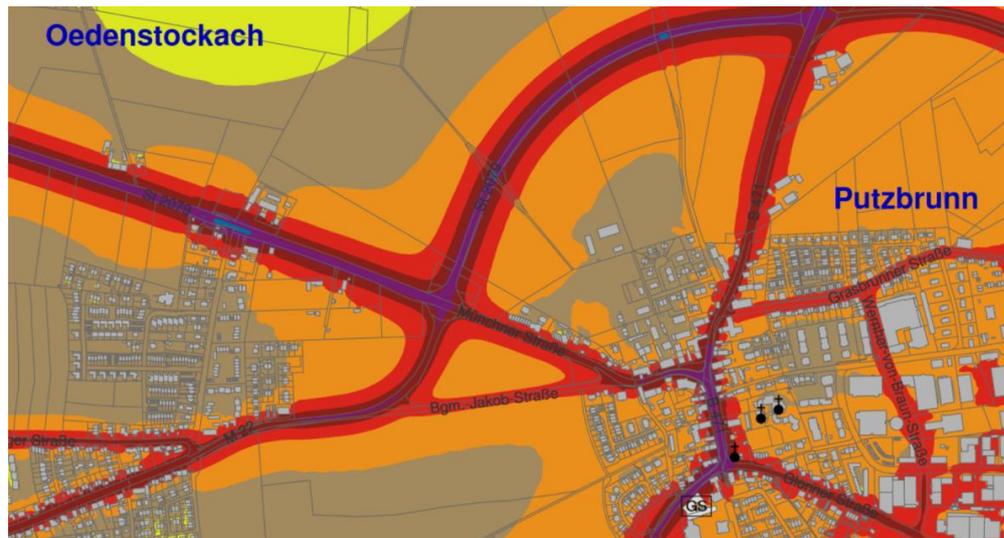


Abb. 32: Beurteilungspegelkarte Tag, Ausschnitt aus der Lärmkartierung Putzbrunn, Landkreis München 2015, ohne Maßstab

Als Schutz gegen den Verkehrslärm sieht das Gestaltungskonzept für den Bürgerpark eine Geländemodellierung im Sinne eines Lärmschutzwalles gegenüber der Lärmquelle Straßen vor.

5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Änderungsbereich 2 und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des Bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

5.7 Wasser

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete sind im Änderungsbereich 2 sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen. Nördlich der Münchner Straße verläuft die südliche Grenze der Schutzzone des Wasserschutzgebietes Trudering.

5.8 Eingriff, Ausgleich

Grundsätzlich ist auch 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 der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung; die die Wertigkeit ermittelt, den Eingriff bewertet und die zur Kompensation erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen im Detail ermittelt und die erforderliche Ausgleichsmaßnahme und Ausgleichsfläche festlegt.

In einem Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan kann entsprechend für die FNP-Ebene auf die Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden. Für den künftigen Bürgerpark erfolgt die verbindliche Bauleitplanung zu einem künftigen Zeitpunkt (Flächenvorsorge). In der städtebaulichen Begründung zur FNP-Änderung sowie im Umweltbericht wird aber bereits dargelegt, wie die Gemeinde Putzbrunn das Kompensationsdefizit für den Eingriff beabsichtigt, zu bewältigen.

Im Umweltbericht unter Kap. 6.2 erfolgt eine erste Bewertung der Wertigkeit sowie eine Schätzung des Ausgleichsbedarfs. Diese Ermittlung ergibt ca. 19.500 Wertpunkte (WP).

Die Gemeinde Putzbrunn hat für die erforderlichen Ausgleichsflächen einerseits noch Flächen im gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung. Darüber hinaus wird diese im Bereich der im FNP dargestellten Waldsaumflächen sowie im Änderungsbereich 2 "Bürgerpark" weitere Ausgleichsmaßnahmen versuchen weiterzuerfolgen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen durch private Eigentümer werden durch städtebauliche Verträge (§11BauGB) mit dinglicher Sicherung umgesetzt.

5.9 Alternativen

Da das o.g. Planungserfordernis ortsgebunden ist, wurden keine Alternativen Standorte für diese Planung geprüft.

6. Änderungsbereich 3: Erweiterung der Heilpädagogischen Einrichtung im südlichen Bereich der Waldkolonie

6.1 Planungserfordernis und Bedarfsnachweis

Die Kath. Jugendfürsorge der Erzdiözese München beabsichtigt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Heilpädagogischen Einrichtung“ den Neubau einer Kindertagesstätte mit stationärem Kindergarten. Die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau wurde vom Landratsamt München mit Bescheid vom 17.08.2022 erteilt. Der Gemeinderat Putzbrunn hat zur Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen hierfür am 14.12.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

6.2 Bestehende Situation

Lage

Der Änderungsbereich 3 befindet sich im Gemeindegebiet Putzbrunn im Ortsteil Waldkolonie im südlichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 633/3T. Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,32 ha.

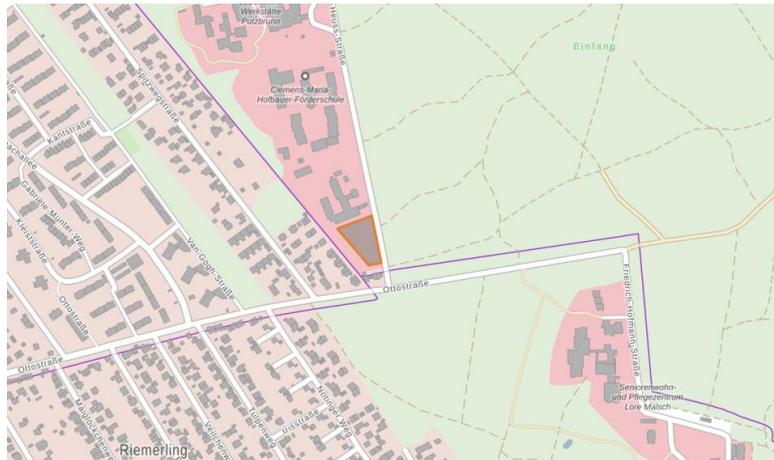


Abb. 33 Plangebiet orange markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.03.2022



Abb. 34 Luftbild mit Parzellenkarte, Plangebiet orange markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Nutzung

Die Fläche für die Erweiterung der heilpädagogischen Einrichtung wird derzeit als Freizeit- und Spielfläche der Einrichtung genutzt. Im Süden und Westen des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Östlich des Plangebiets verläuft die Theodor-Heuss-Straße, welche im Süden in die Ottostraße mündet. Dahinter erstreckt sich ein Waldgebiet. Im Norden grenzt der Änderungsbereich 3 an den bisherigen Gebäudebestand der Kath. Jugendfürsorge an. Der Änderungsbereich ist weitgehend eben.



Abb. 35: Änderungsbereich 3, © Gemeindeverwaltung, Stand 12.09.2022

Flora/ Fauna-Bestand

Im Untersuchungsgebiet bestehen keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotope.

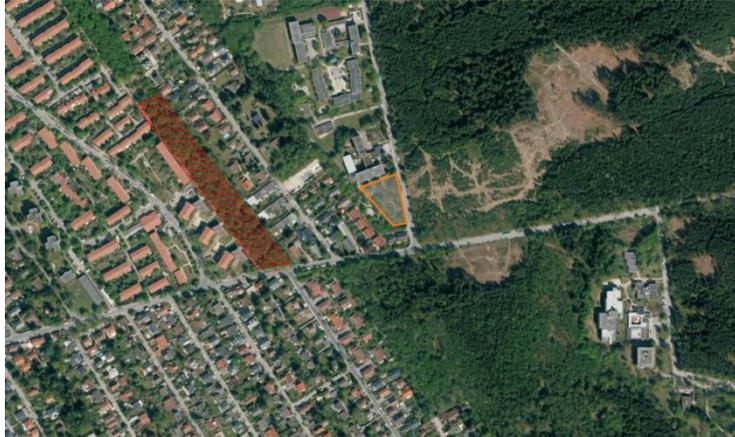


Abb. 36: Biotopkartierung rot markiert, Plangebiet orange markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Außerhalb des Änderungsbereich und im Gemeindegebiet der Nachbargemeinde, östlich der Van-Gogh-Straße, befindet sich ein kartiertes Biotop (in ca. 200 m Entfernung). Östlich der Theodor-Heuss-Straße befindet das große Bannwaldgebiet, das auch Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Teil des Regionalen Grünzugs ist.

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich 3 liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

6.3 Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 3)

Die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau wurde vom Landratsamt München mit Bescheid vom 17.08.2022 bereits erteilt. Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist erforderlich. Die Darstellung des Bereichs im Süden der Fl. Nr. 633/3 wird hierfür von Grünfläche in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Entwicklungstherapeutisches Zentrum“ geändert.

Das Symbol „Spielplatz“ südlich der Bestandsgebäude im Bereich der bestehenden Frei- und Spielflächen wird hinzugefügt, denn der Bereich zwischen alter und neuer Bebauung ist weiterhin als Freizeit- und Spielfläche nutzbar.

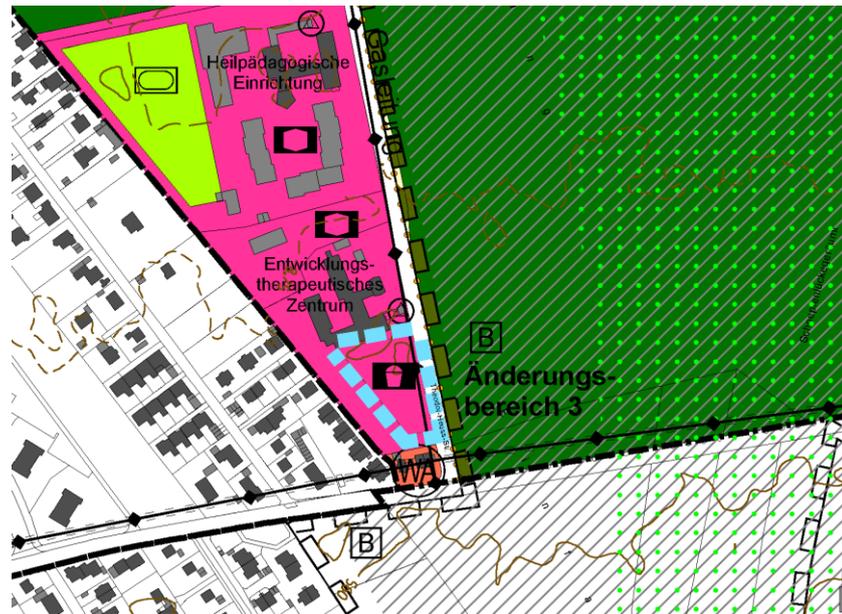


Abb. 37: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 3, Plandarstellung i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

6.4 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Theodor-Heuss-Straße im Osten erschlossen. Der S-Bahnhof Ottobrunn liegt ca. 2 km vom Plangebiet entfernt und wird von der Linie S7 angefahren. Sie fährt im 20-Minuten-Takt. Die Ottostraße und die Theodor-Heuss-Straße werden zudem von Bussen bedient, die die angrenzenden Gemeinden anfahren. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 241 und 214 an den Haltestellen Riemerling, Theodor-Heuss-Str. in 50 m Entfernung und Putzbrunn, Waldpark in 450 m Entfernung gegeben. Beide Haltestellen können fußläufig erreicht werden und werden ebenfalls im 20-Minuten-Takt angefahren.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost. Das Abwasserkontingent im Änderungsbereich 3 ist nach Aussage des Zweckverbands München-Südost gesichert und wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt.

6.5 Immissionsschutz

Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen in planerisch relevantem Umfang sind bisher nicht gegeben und auch nicht durch die Erweiterung der Nutzung zu erwarten.

6.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Änderungsbereich 3 und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des Bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

6.7 Wasser

Der Änderungsbereich 3 liegt an der Grenze eines wassersensiblen Bereichs. Er kennzeichnet sich durch den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Eine genaue Abgrenzung und Beurteilung des wassersensiblen Bereichs ist derzeit nicht möglich.



Abb. 38: Wassersensibler Bereich grau markiert, Plangebiet orange markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

6.8 Eingriff, Ausgleich

Die Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 17.08.2022 bereits erteilt. Das Bauvorhaben mit der Einordnung im 'Außenbereich' stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist nach § 14 i. V. m. § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in gleichwertigem Umfang auszugleichen.

Für die Planung liegt der Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung des Ausgleichs vom 13.11.2022 vor. Er sieht als Maßnahmen Hecken und Staudenbeete vor. Die einzelnen Maßnahmen haben eine Gesamtfläche von 285 m².

6.9 Alternativen

Da das o.g. Planungserfordernis ortsgebunden ist, wurden keine Alternativen Standorte für diese Planung geprüft.

7. **Planungserfordernis und Bedarfsnachweis für die Wohnentwicklung (Änderungsbereiche 4 und 5)**

Die Bayerische Staatsregierung hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden, sollen die in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützen. Die Festlegungen zum schonenden Umgang mit der Fläche sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern enthalten. Gemäß dem Ziel des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig verfolgt werden. Diese sind kontinuierlich zu ermitteln und zu dokumentieren. Bei Neuausweisungen im Außenbereich ist in der Begründung der vorbereitenden Bauleitplanung das Planungserfordernis darzulegen und aufzuzeigen, wie es um die Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotentiale steht. Folgende Ausführungen begründen die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken in der Gemeinde Putzbrunn:

Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Im Rahmen des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern (29. März 2022) wurde die Gemeinde Putzbrunn als **Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt** bestimmt. Der § 201a BauGB legt fest, dass ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt dann vorliegt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Gemeinde Putzbrunn gehört der Liste der Gemeinden mit der erfüllten Teilbedingung 2 an: Mietbelastung (Vgl. Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern – Fortschreibung 2020). Die entsprechende Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) wurde am 15.09.2022 bekannt gemacht und trat am 16.09.2022 in Kraft.

Einstufung Zentrales Orte-System

Gemäß dem Ziel 1 des Abschnitts A II Zentrale Orte des Regionalplans Region München liegt Putzbrunn im Verdichtungsraum und grenzt direkt an das Stadtgebiet der Landeshauptstadt München an. Diese Lage der Gemeinde im Verdichtungsraums und in der Region München erhöht den Bedarf an Wohnflächen. Auf die hohe wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Region München wird verwiesen.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2039 stärker als im Landesdurchschnitt an (um knapp 250.000 Einwohner).

Strukturdaten der Gemeinde

Bevölkerungsentwicklung

Der Bedarf an Wohnbauflächen befindet sich in der Gemeinde Putzbrunn auf einem hohen Niveau, insbesondere aufgrund der stetig wachsenden Bevölkerungszahl in der Region, im Landkreis und in der Gemeinde. Die Lage der Gemeinde innerhalb

der Region München und seiner Nähe zur Landeshauptstadt München mit einem ungebrochen hohen Siedlungsdruck kommt darin zum Ausdruck. Die folgende Tabelle stellt die Bevölkerungsentwicklung sowie -prognose der Gemeinde dar. Die Prognose basiert auf Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik und ist bei der Beurteilung im Kontext weiterer Strukturdaten der Gemeinde zu sehen.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.	% Wachstumsrate 2010 - 2020	Bevölkerungsprognose 2039 Gemeinde Putzbrunn	
			2039	7.200
2010	6.035	Putzbrunn 9,2 %		
2011	6.166			
2012	6.316			
2013	6.464			
2014	6.506			
2015	6.503	Landkr. M 8,3 %		
2016	6.610			
2017	6.737			
2018	6.687			
2019	6.689	Region M 9,2 %		
2020	6.593			

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Putzbrunn und den Landkreis, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Das Bayerische Landesamt für Statistik erwartete einen Einwohnerzuwachs von ca. 800 Einwohnern für die Gemeinde Putzbrunn (2020 bis 2039).

Haushaltsgröße

Zusätzlich zum Bevölkerungswachstum steigt entsprechend dem deutschlandweiten Trend die Wohnfläche je Einwohner, während die Wohnungsbelegung seit Jahren beinahe kontinuierlich abnimmt. Zurückzuführen ist dies u.a. auf steigende Raumanprüche der Bevölkerung und die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten. So nahm auch in der Gemeinde Putzbrunn innerhalb der letzten zehn Jahre (2010-2020) die durchschnittliche Wohnungsflächenausstattung von 40 m² auf 42 m² zu. Allerdings stieg innerhalb des gleichen Zeitraums die durchschnittliche Wohnungsbelegung je Wohnung von 2,32 Personen auf 2,33 Personen geringfügig an.

Wirtschaftliche Entwicklung

Mit 508 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner weist die Gemeinde Putzbrunn 2020 eine etwas geringere Arbeitsplatzdichte auf als der Durchschnitt im Landkreis München (686 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner). Allerdings ist die Arbeitsplatzdichte in Putzbrunn höher als der Durchschnitt aller Mitgliedsgemeinden des PV (430 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner).

Zudem lässt auch die Zunahme der Einpendler in den letzten zehn Jahren von 2.544 (2010) auf 3.069 Personen (2020) auf einen attraktiven Wirtschaftsstandort schließen.

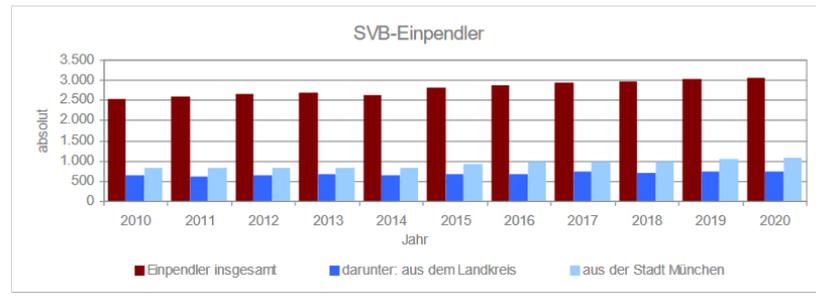


Abb.40: Einpendler Gemeinde Putzbrunn (Bayerisches Landesamt für Statistik i. V. m. Kreis- und Gemeindedaten 2020 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum)

Verkehrsanbindung:

Entlang der südöstlichen Grenze des Gemeindegebiets, unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet Ost im Hauptort, verläuft der Münchner Autobahnring A 99. Der Anschluss an die Autobahn erfolgt über die B 471 / Hohenbrunner Straße, die von Süden kommend in den Hauptort führt. Die St 2079, die als Umgehungsstraße nördlich des Hauptortes verläuft, stellt auch die Verbindung zur M 22 Richtung Neubiberg dar.

Putzbrunn hat keinen Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV. Über verschiedene Buslinien erfolgt der Anschluss an die S-Bahn-Haltestellen Haar, Ottobrunn, Neubiberg und den U-Bahn-Haltestellen Neuperlach Süd sowie Neuperlach Zentrum. Die 2021 geschaffene Expressbuslinie X203 bindet Putzbrunn an die S-Bahnhaltestellen Furth, Hohenbrunn, Haar und Heimstetten an.

Flächenpotenziale in der Gemeinde

Die Gemeinde Putzbrunn hat bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einen Potentialflächenkataster erarbeitet. Der Potenzialflächenkataster dient als Grundlage für die Steuerungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Angesichts der mittlerweile verschärften Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Fall der Neuausweisung von Bauflächen, bietet der Kataster eine belastbare und akzeptierte Grundlage für den obligatorischen Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe des Bayerischen Wirtschaftsministeriums „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020. Die Gemeinde Putzbrunn hat 2016 alle unbebauten Flächenpotenziale in Bebauungsplangebieten, im unbeplanten Innenbereich sowie die Flächennutzungsplanreserven der gültigen Flächennutzungsplanung ermittelt. Die Gesamtauswertung für das Gemeindegebiet Putzbrunn ergab, dass von den im Jahr 2016 ermittelten 13,14 ha Flächenpotentialen mit Baurecht mehr als die Hälfte Gewerbeflächen (GE) waren (7,29 ha).

Von den verbleibenden 5,85 ha Flächenpotentialen mit Baurecht in Wohn-, Dorf- und Mischgebieten werden gemäß der Erhebung der Gemeindeverwaltung vom Dezember 2016 nur ca. 1,66 ha im Zeitraum bis 2035 zur Verfügung stehen. Bei der Mehrzahl der nicht verfügbaren Flächenpotenziale standen und stehen private Nutzungsabsichten bzw. Eigentumsverhältnisse im Vordergrund. Dies gilt sowohl für Flächen mit Baurecht im Siedlungsbestand als auch für Flächen, die noch nicht baurechtlich gesichert waren. Betrachtet man die Mobilisierungshemmnisse von Flächen mit Baurecht genauer, stellt man fest, dass die Flächen vielen Grundstückseigentümern als

langfristige Kapitalanlage dienen und damit einer Bevorratung für die eigenen Nachkommen dient. Einige wollen langfristig auf eine Bebauung verzichten und ihre Flächen als Freiflächen sichern. Anderen wiederum ist das derzeitig vorhandene Baurecht noch zu gering, sie warten noch ab.

Die Gemeindeverwaltung Putzbrunn hat gemäß dem Ziel des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Jahr 2021 in allen Ortsteilen erneut erhoben. Insbesondere im Bereich der Waldkolonie konnte ein Innenentwicklungspotential im Bereich der bebauten Grundstücke ermittelt werden. Derzeit wird geprüft, ob in Teilgebieten eine städtebauliche Entwicklung (gem. § 1 Abs. 5 BauGB) i. S. einer Nachqualifizierung mittels Bebauungsplanung weiterverfolgt werden, oder ob die Nachverdichtung weiterhin nach § 34 BauGB erfolgen soll. Im Bereich von Putzbrunn Ort hat die Gemeinde Putzbrunn den Bebauungsplan Nr. 68 „Putzbrunn – Mitte“ zur Innenentwicklung abgeschlossen (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17.02.2022). Im Ortsteil Waldkolonie soll im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit der Nr. 22 im Bereich Oedenstockacher Straße 2 und Ottobrunner Straße 35 Baurecht für Geschößwohnungsbau geschaffen werden.

Der Umfang an Flächenpotentialen durch die Innenentwicklung reicht für den hohen Siedlungsdruck aber nicht aus, weshalb die Gemeinde Putzbrunn Baurecht auch auf Außenbereichsflächen schafft:

- Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 nahm in Putzbrunn Ort eine Neuausweisung Wohnentwicklung (WA) im Bereich zwischen der Solalindenstraße und der B 471 / Haarer Straße vor. Für diese Fläche konnte zwischenzeitlich Baurecht geschaffen werden. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 57 erfolgte am 16.12.2021, das neue Baugebiet mit Geschößwohnungsbau und einigen Reihenhäusern ermöglicht Wohnraum für ca. 160 EW.
- Auch für die Potentialfläche in Putzbrunn Ort im Bereich westlich der Feldstraße hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 zwischenzeitlich (am 21.07.2020) beschlossen. Die aktuelle Planung hier sieht Geschößwohnungsbau für ca. 350 EW vor.
- Im Ortsteil Oedenstockach, östlich und westlich der Keferloher-Markt-Straße, konnte die Gemeinde Putzbrunn mit dem Bebauungsplan Nr. 62 (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.12.2021) Baurecht für max. 100 EW in Doppel- und Reihenhäusern sowie im Geschößwohnungsbau schaffen.

Mit den o.g. Bebauungsplänen und der Innenentwicklung kann ein Teil des prognostizierten langfristigen Wohnbauflächenbedarfs verstärkt im Geschößwohnungsbau gedeckt werden. Für den vorhandenen Bedarf nach Wohnraum in Doppel- und Reihenhäusern sollen nun bedarfsgerecht die Ortsteile Waldkolonie und Oedenstockach nochmals geringfügig durch die Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Flächen am Ortsrand erweitert werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang, die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf das notwendige Maß begrenzt.

8. Änderungsbereich 4: Reines Wohngebiet am südlichen Ortsrand Oedenstockach

8.1 Planungserfordernis

Der Gemeinderat hat am 24.11.2020 eine bedarfsgerechte Ortserweiterung des Ortsteils Oedenstockach nach Süden zwischen der Keferloher-Markt-Straße und der Flurstraße beschlossen, um dem Siedlungsdruck und der enormen Nachfrage junger Familien aus der eigenen Gemeinde gerecht zu werden und den Nebenort Oedenstockach organisch weiterzuentwickeln.

8.2 Bestehende Situation

Lage

Der Änderungsbereich 4 befindet sich im Gemeindegebiet Putzbrunn am südlichen Ortsrand von Oedenstockach. Er umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 687/3 T sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 689/3 T.



Abb. 41: Lage des Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.07.2023



Abb. 42: Luftbild mit Parzellenkarte, Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.07.2023

Nutzung

Die Fläche des zukünftigen Wohngebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Norden durch ein anliegendes reines Wohngebiet, im Osten durch die Flurstraße mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch die Keferloher-Markt-Straße begrenzt. Der Änderungsbereich ist nahezu eben.



Abb. 43: Änderungsbereich 4 Südlicher Ortsrand Oedenstockach, © Gemeindeverwaltung, Stand 11.05.2022

Flora/ Fauna-Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet (Wasserschutzgebiet) mit der Gebietskennzahl 2210783600046. Im Untersuchungsgebiet bestehen keine geschützten Landschaftsschutzbestandteile und keine geschützten Biotope. Östlich der Flurstraße, befindet sich eine im Ökoflächenkataster eingetragene Ausgleichsfläche, ÖFK ID 90316.



Abb. 44: Luftbild mit Wasserschutzgebiet hellblau, Ökoflächenkataster grün, Plangebiet orange markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

8.3 Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 4)

Ziel der Änderung des 1. Flächennutzungsplanes am südlichen Ortsrand von Oedenstockach ist die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauflächen. Hierzu wird der Änderungsbereich 4 neu als reines Wohngebiet (WR) (ca. 0,8 ha) dargestellt. Zur Gestaltung des künftigen Ortsrandes wird angrenzend an das reine Wohngebiet (WR) eine Grünfläche (ca. 0,2 ha) neu dargestellt.

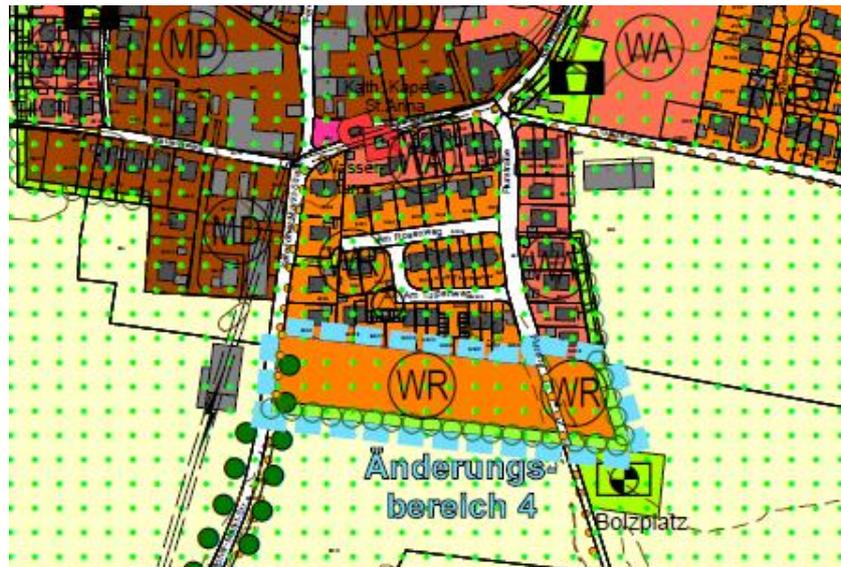


Abb. 45: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 4, Plandarstellung i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die nachrichtliche Übernahme des regionalen Grünzuges „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“ enthalten, der den gesamten Ortsteil Oedenstockach überzieht. Bei der geringfügigen Ortserweiterung handelt es sich um eine Planung zur organischen Entwicklung dieses Nebenortes. Der regionale Grünzug „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“ dient als Frischluftproduktions- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet und der Erholungsvorsorge. In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt das Planungsziel des Ortsleitbildes und des Flächennutzungsplanes einer Baumallee beidseits der Keferloher-Markt-Straße.

Im Rahmen der 1. Änderung wird zudem der bestehende Spiel- und Bolzplatz (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“) in seiner Lage im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 689/3 berichtigt. Er befindet sich nicht, wie bisher im FNP dargestellt östlich der Flurstraße am südlichen Rand der Fl. Nr. 689/3, sondern ca. 300 m weiter nördlich in Richtung Oedenstockach und ist Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Das künftige reine Wohngebiet östlich der Flurstraße grenzt an die Eingrünung des Spiel- und Bolzplatzes an.



Abb. 46 und 47: Bolzplatz südlich von Oedenstockach, © Gemeindeverwaltung, Stand 31.07.2023

Die Benutzung des Bolzplatzes ist gemäß Satzung über die Benutzung der Kinderspielplätze und der Bolzplätze der Gemeinde Putzbrunn geregelt und bietet insbesondere den Kindern und Jugendlichen des Ortsteils Oedenstockach ein wohnortnahes Angebot zu Spiel- und Sportzwecken.



8.4 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Flurstraße im Osten und der Keferloher-Markt-Straße im Westen vollständig erschlossen. Die Gemeinde selbst ist über die südlich gelegene Anschlussstelle Hohenbrunn an die Autobahn A 99 und der Münchner Straße (St 2079) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 211 an der Haltestelle Oedenstockach in ca. 150 m fußläufiger Entfernung gegeben. Die Buslinie 211 verbindet Oedenstockach mit dem Hauptort Putzbrunn und ermöglicht die Anbindung an den Haltepunkt der S-Bahn und U-Bahn Neuperlach Süd. Es besteht ein Fußweg an der Keferloher-Markt-Straße, der den Weg vom Plangebiet zur Haltestelle abdeckt. Mit dem stündlich fahrenden Bus kann das Ortszentrum von Putzbrunn erreicht werden. Von dort aus bestehen Anschlüsse in die anliegenden Gemeinden wo eine Verbindung an das U- und S-Bahnnetz gegeben ist. Die Haltestellen der S- und U-Bahnlinien sind jeweils mit dem gut ausgebauten und getakteten Busnetz des MVV und der MVG erreichbar. Die Haltestelle Neuperlach Süd liegt etwa 3 km entfernt und wird sowohl von der U-Bahnlinie U5 als auch von der S-Bahnlinie S7 angefahren. Die U-Bahnhaltestelle Neuperlach Zentrum ist ca. 4,5 km vom Plangebiet entfernt und wird wie die rund 4,5 km entfernte U-Bahnhaltestelle Therese-Giehse-Allee von den U-Bahnlinien U5, U7 und U8 angefahren. Die S-Bahnlinie S7 bedient die Haltestellen Neubiberg und Ottobrunn, welche ca. 2,5 km vom Plangebiet entfernt sind. Der nördlich gelegene Bahnhof Haar ist etwa 4 km entfernt. Hier halten die S-Bahnlinien S4 und S6.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost. Das Abwasserkontingent im Änderungsbereich 4 ist nach Aussage des Zweckverbands München-Südost gesichert und wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt.

8.5 Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich 4 wirkt Verkehrslärm von der ca. 180 m entfernt liegenden Münchner Straße ein. Die Lärmkartierung für den Landkreis München 2015 (Vgl.

Schalltechnisches Gutachten Verkehrs- und Lärmschutzgutachten, Landkreis München Bericht Nr. 710-4404) zeigt in der Beurteilungspegelkarte Tag im Änderungsbe- reich 5 Beurteilungspegel von 50 bis zu ca. 55 dB(A).



Abb. 48: Ausschnitt aus der Lärmkartierung Putzbrunn, Landkreis München 2015, ohne Maßstab

Aufgrund der im Süden und im Osten direkt anschließenden Ackerflächen sind etwaige störende Emissionen zur Tageszeit durch die landwirtschaftliche Nutzung von Feldern in der Nähe des Änderungsbereichs zu erwarten.

Des Weiteren ist mit Geräuschemissionen von landwirtschaftlichen Hallen und Höfen, welche sich in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden, zu rechnen. Im Süden in ca. 60 m Entfernung und unmittelbar westlich an die Keferloher-Straße angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Hallen. Auf das Plangebiet wirken weitere Emissionen vom südöstlich gelegenen Bolzplatz in ca. 130 m Entfernung.

8.6 Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

8.7 Wasser

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Trudering Zone III. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Landeshauptstadt München für dieses Wasserschutzgebiet (WasserversorgungsVO (WVVO) 225 vom 01.03.1982 mit der Änderung vom 12.12.2001) ist einzuhalten, entsprechende Festsetzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung aufzunehmen.

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

8.8 Eingriff, Ausgleich

Grundsätzlich ist auch 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 der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung; die die Wertigkeit ermittelt, den Eingriff bewertet und die zur Kompensation erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen im Detail ermittelt und die erforderliche Ausgleichsmaßnahme und Ausgleichsfläche festlegt.

In einem Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan kann entsprechend für die FNP-Ebene auf die Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden. Für den Änderungsbereich 4 erfolgt die verbindliche Bauleitplanung zu einem künftigen Zeitpunkt (Flächenvorsorge). In der städtebaulichen Begründung zur FNP-Änderung sowie im Umweltbericht wird aber bereits dargelegt, wie die Gemeinde Putzbrunn das Kompensationsdefizit für den Eingriff beabsichtigt, zu bewältigen.

Im Umweltbericht unter Kap. 6.2 erfolgt eine erste Bewertung der Wertigkeit sowie eine Schätzung des Ausgleichsbedarfs. Sie beträgt ca. 9.600 WP.

Die Gemeinde Putzbrunn hat für die erforderlichen Ausgleichsflächen 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 zu generieren. Darüber hinaus wird diese im Bereich der im FNP dargestellten Waldsaumflächen sowie im Änderungsbereich 2 "Bürgerpark" weitere Ausgleichsmaßnahmen versuchen weiterzuerfolgen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen durch private Eigentümer werden durch städtebauliche Verträge (§11BauGB) mit dinglicher Sicherung umgesetzt.

8.9 Alternativen

Da das o.g. Planungserfordernis ortsgebunden ist, wurden keine alternativen Standorte für diese Planung geprüft.

9. Änderungsbereich 5: Allgemeines Wohngebiet am östlichen Ortsrand Waldkolonie

9.1 Planungserfordernis

Der Gemeinderat Putzbrunn hat am 28.06.2022 eine bedarfsgerechte Ortserweiterung im Bereich des östlichen Ortsrandes der Waldkolonie beschlossen. Südlich der Äußeren Ottobrunner Straße und östlich der Straße Am Einfang soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) neu ausgewiesen werden, um der hohen Nachfrage nach Wohnflächen gerecht zu werden und den notwendigen, bezahlbaren Wohnraum der heimischen Bevölkerung zu bieten.

9.2 Bestehende Situation

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 5 befindet sich im Gemeindegebiet Putzbrunn am östlichen

Ortsrand der Waldkolonie und umfasst eine Größe von ca. 0,76 ha. Er erstreckt sich über die westliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 602T.



Abb.49: Plangebiet orange markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.08.2022



Abb. 50: Luftbild mit Parzellenkarte, Plangebiet orange markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.08.2022

Nutzung

Die Fläche des zukünftigen Wohngebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Norden durch die Äußere Ottobrunner Straße, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch Wald (Bannwald) und im Westen durch die Straße „Am Einfang“ begrenzt. Der Änderungsbereich ist nahezu eben.



Abb. 51 und 52: Änderungsbereich 5 Östlich der Straße „Am Einfang“, © Gemeindeverwaltung, Stand 27.07.2022

Flora/ Fauna-Bestand

Im Änderungsbereich 5 befinden sich keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotope. Westlich der Straße „Am Einfang“ befindet sich eine im Ökoflächenkataster eingetragene Ausgleichsfläche, ÖFK ID 92265

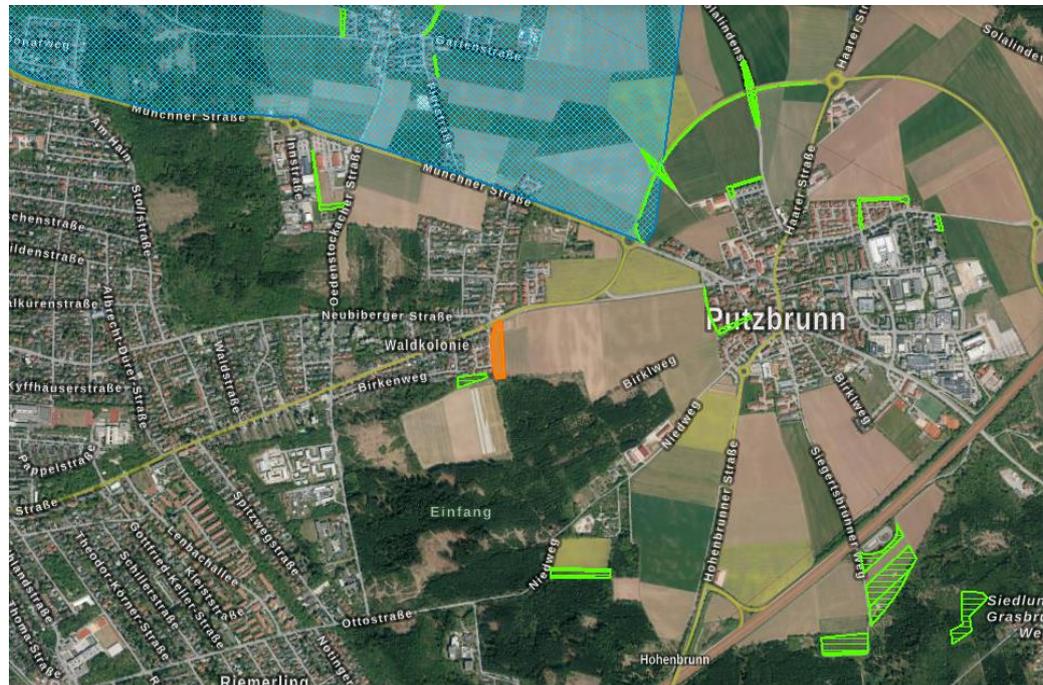


Abb. 53: Luftbild mit Wasserschutzgebiet hellblau, Ökoflächenkataster grün, Plangebiet orange markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 1.08.2022

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich 5 liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

9.3 Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 5) am östlichen Ortsrand Waldkolonie

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am östlichen Ortsrand der Waldkolonie ist die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauflächen. Hierzu wird der Änderungsbereich 5 neu als allgemeines Wohngebiet (WA) (ca. 0,60 ha) inklusive einer östlich an das allgemeine Wohngebiet (WA) angrenzenden, 10 m breiten Grünfläche (ca. 0,16 ha) dargestellt. Dieser Bereich soll künftig als westlicher, gut eingegrünter Ortsrand von Waldkolonie entwickelt werden.

Die Darstellung der schwarzen Schraffur „Ausgleichsflächensuchraum“ wird beibehalten. So soll bereits im Rahmen des Flächennutzungsplans auf die Möglichkeit der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet hingewiesen werden. Der im

Süden angrenzende Waldrand soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden

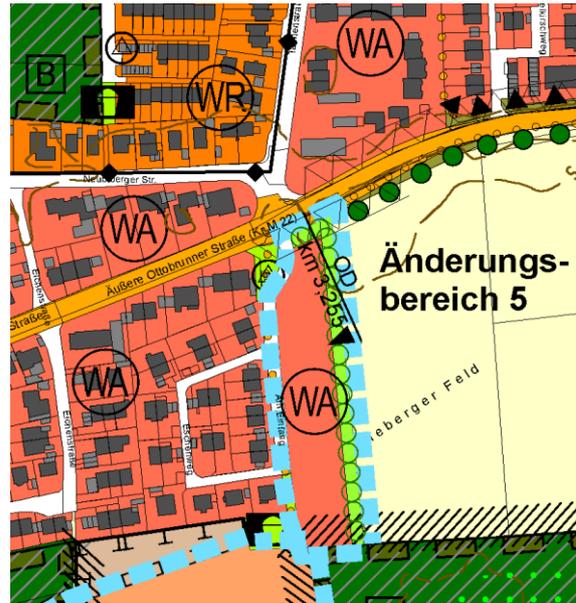


Abb. 54: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 5, Plandarstellung i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

9.4 Erschließung

Der Änderungsbereich 5 wird durch die Straße „Am Einfang“ vollständig erschlossen, die an die „Äußere Ottobrunner Straße“ anbindet. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 212 und 241 an der Haltestelle Eichenstraße in ca. 300m - 350 m fußläufiger Entfernung gegeben. Von dort aus bestehen Anschlüsse in die anliegenden Gemeinden, wo eine Verbindung an das U- und S-Bahnnetz gegeben ist. Die Haltestellen der S- und U-Bahnlinien sind jeweils mit dem gut ausgebauten und getakteten Busnetz des MVV und der MVG erreichbar. Die Haltestelle Neuperlach Süd liegt etwa 3 km entfernt und wird sowohl von der U-Bahnlinie U5 als auch von der S-Bahnlinie S7 angefahren. Der nördlich gelegene Bahnhof Haar ist etwa 4 km entfernt. Hier halten die S-Bahnlinien S4 und S6.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 in der Straße Am Einfang. Der Zweckverband München Südost kann die, durch das Wohngebiet entstehende Abwasserkontingenterhöhung derzeit noch nicht genau berechnen, kann aber über das dem Zweckverband zur Verfügung stehenden Gesamtkontingent bereitgestellt werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost. Das Abwasserkontingent im Änderungsbereich 5 ist nach Aussage des Zweckverbands München-Südost gesichert und wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt.

9.5 Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich 5 wirkt Verkehrslärm von der Äußeren Ottobrunner Straße ein. Die Lärmkartierung für den Landkreis München 2015 (Vgl. Schalltechnisches Gutachten Verkehrs- und Lärmschutzgutachten, Landkreis München Bericht Nr. 710-

4404) zeigt in der Beurteilungspegelkarte Tag im Änderungsbereich 5 Beurteilungspegel von 60 dB(A) bis zu ca. 65 dB(A) im Norden bzw. 55 dB(A) bis zu ca. 60 dB(A).



Abb. 55: Ausschnitt aus der Lärmkartierung Putzbrunn, Landkreis München 2015, ohne Maßstab

9.6 Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

9.7 Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

9.8 Eingriff, Ausgleich

Grundsätzlich ist auch 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 der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung; die die Wertigkeit ermittelt, den Eingriff bewertet und die zur Kompensation erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen im Detail ermittelt und die erforderliche Ausgleichsmaßnahme und Ausgleichsfläche festlegt. In einem Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan kann entsprechend für die FNP-Ebene auf die Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden. Für den Änderungsbereich 5 erfolgt die verbindliche Bauleitplanung zu einem künftigen Zeitpunkt. In der städtebaulichen Begründung zur FNP-Änderung sowie im Umweltbericht wird aber bereits dargelegt, wie die Gemeinde Putzbrunn das Kompensationsdefizit für den Eingriff beabsichtigt, zu bewältigen.

Im Umweltbericht unter Kap. 6.2 erfolgt eine erste Bewertung der Wertigkeit sowie eine Schätzung des Ausgleichsbedarfs. Sie beträgt ca. 7.200 WP.

Die Gemeinde Putzbrunn hat für die erforderlichen Ausgleichsflächen 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 zu generieren. Darüber hinaus wird diese im Bereich der im FNP dargestellten Waldsaumflächen sowie im Änderungsbereich 2 "Bürgerpark" weitere Ausgleichsmaßnahmen versuchen weiterzuerfolgen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen durch private Eigentümer werden durch städtebauliche Verträge (§11BauGB) mit dinglicher Sicherung umgesetzt.

9.9 Alternativen

Da das o.g. Planungserfordernis ortsgebunden ist, wurden keine alternativen Standorte für diese Planung geprüft. Es wurde eine Ausweisung von ca. 2,9 ha in diesem Bereich diskutiert. Der Gemeinderat der Gemeinde Putzbrunn entschied sich in der Sitzung am 28.06.2022 gegen eine so große Erweiterung des Ortsteils an dieser Stelle, da zum einen dieser großflächige Bedarf nicht gesehen wurde und eine Einhaltung der im Ortsleitbild festgeschriebenen Ziele wie ein moderates Wachstum entgegenstehen.

10. Änderungsbereich 6: Sondergebiete „Freiflächenphotovoltaikanlagen“

Bundestag und Bundesrat haben mit der Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes feste Ziele für den Ausbau der Wind- und Solarenergie definiert. Bis 2030 soll der Ökostrom-Anteil auf 65 Prozent erhöht werden. Bis 2050 soll der gesamte Strom, der in Deutschland verbraucht oder erzeugt wird, treibhausgas-neutral hergestellt werden. Bei der Solarenergie sollen im Jahr 2030 100 Gigawatt installiert sein.

Die Gemeinde Putzbrunn möchte mit der Bereitstellung von Flächen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien einen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz leisten. Der dabei erzeugte Strom soll in das Netz eingespeist werden.

Dazu hat die Gemeinde Putzbrunn im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes ein „Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ beauftragt. Dieses Konzept ermittelt geeignete Flächen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (vgl. Anhang). Das Standortkonzept dient zudem der Prüfung von alternativen Standorten.

10.1 Standortkonzept

Die Gemeinde Putzbrunn möchte die Nutzung erneuerbarer Energien in ihrer Gemeinde vorantreiben. Dazu wurde bereits ein „Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ erstellt und potenziell geeignete Standorte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Rahmen einer gebietsweiten Untersuchung ermittelt.

Gemeinde Putzbrunn -Standortkonzept
Freiflächenphotovoltaik-Anlagen



Karte 4
Potenzialflächen (mit Restriktionen)

Bedingt geeignete Standorte



Maßstab 1:20.000 in DIN A3

PV
Stand: 11/2021

Abb. 56: Karte 4, Potenzialflächen (mit Restriktionen), Bedingt geeignete Standorte sind blauschraffiert, Maßstab 1:20000, Quelle: Gemeinde Putzbrunn -Standortkonzept

Zunächst erfolgte der Ausschluss ungeeigneter Flächen und dann die Ermittlung der Flächen ohne Restriktionen als geeignete Standorte.

Geeignete Flächen:

sind Flächen, auf welchen keine Restriktionen liegen. Sie bedürfen keiner gesonderten Alternativenprüfung. Die besonders geeigneten Flächen entlang der A 99 sind EEG-förderfähig.

Bedingt geeignete Flächen:

sind Flächen, auf welchen weiche Ausschlusskriterien, wie der Regionale Grünzug, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Wasserschutzgebiete etc., vorhanden sind. Auf diesen Flächen müsste, im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Belange, eine Entscheidung getroffen werden. Auch einige bedingt geeignete Flächen entlang der A 99 liegen im EEG Förderungsgebiet.

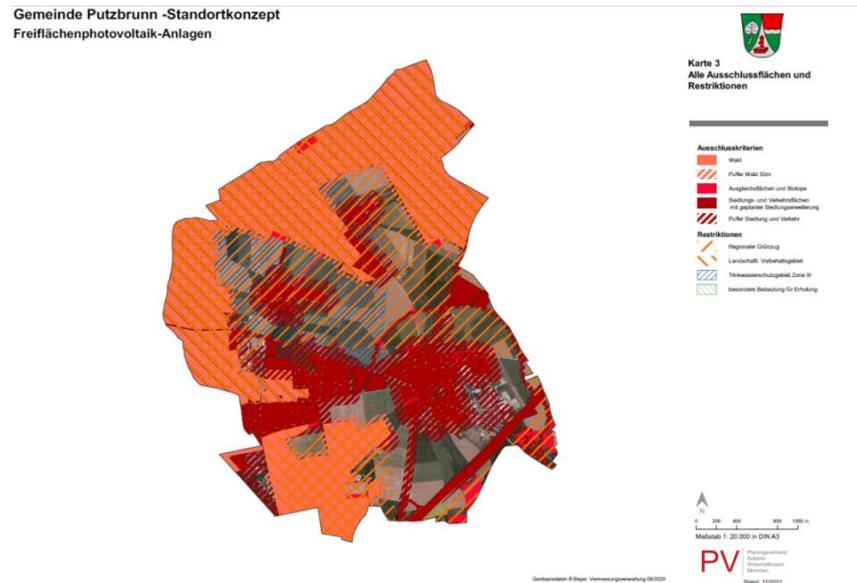


Abb. 57: Ausschlussflächen und Restriktionen, Maßstab 1:20000, Quelle: Standortkonzept

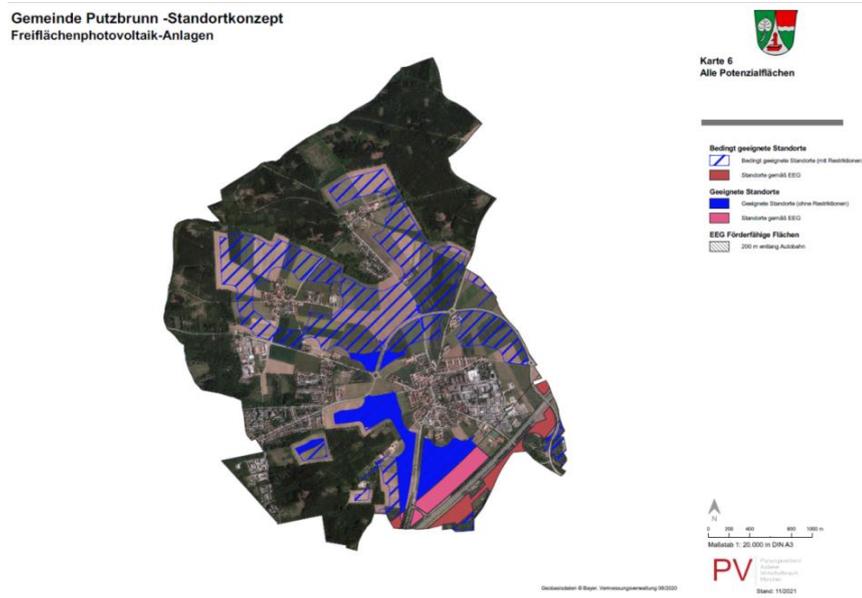


Abb. 58: Potenzialflächen, Maßstab 1:20000, Quelle: Standortkonzept

Das Standortkonzept zeigt auf, dass die Gemeinde Putzbrunn auch nach Ausschluss wenig geeigneter Flächen über ein großes Potential für die Erzeugung von Solarenergie verfügt, so dass nicht auf Flächen mit Einschränkungen zurückgegriffen werden muss. Um die im Ortsleitbild beschriebenen Ziele des Energiebedarfs zu erreichen, müssten rechnerisch ca. 24 ha PV-Freiflächenanlagen umgesetzt werden. Die Auswertung des Standortkonzepts hat ergeben, dass ca. 38 ha besonders geeignet sind. Hiervon befinden sich ca. 14 ha entlang der BAB 99 und sind somit EEG-förderfähig.

Das am 22.02.2022 vom Gemeinderat Putzbrunn beschlossene Standortkonzept dient dem Gemeinderat Putzbrunn als Entscheidungshilfe für Anfragen und Anträgen zu Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Ebenfalls in der Sitzung am 22.02.2022 hat der Gemeinderat folgende, in der Abbildung unten rot umrandete Flächen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

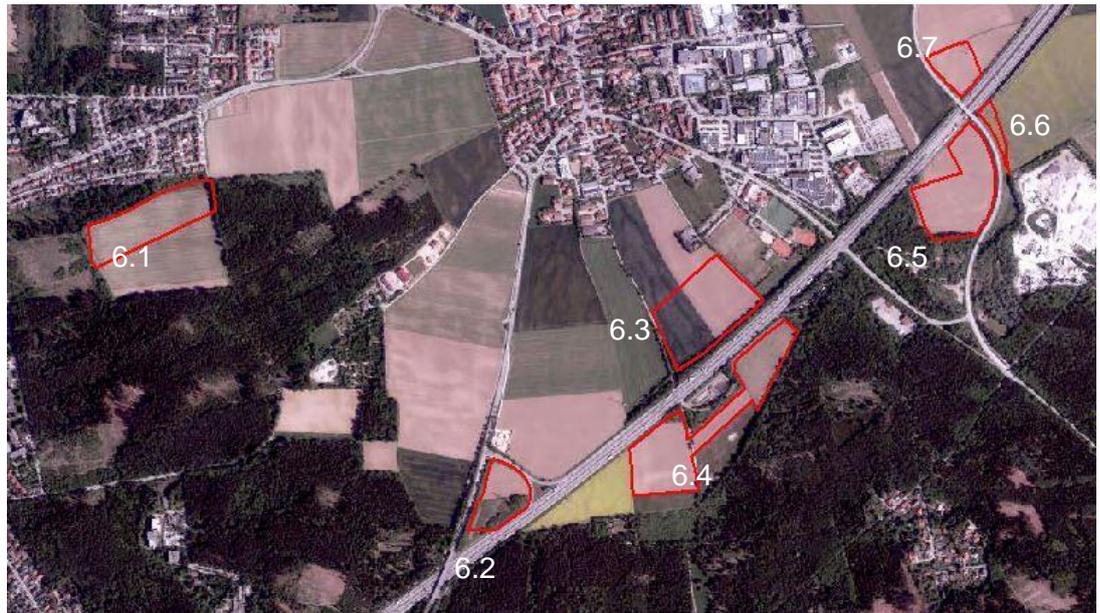


Abb.59: Standorte, für die der Gemeinderat am 22.02.2022 die Änderung des FNP beschlossen hat

- 6.1 Standort südlich der Waldkolonie,
- 6.2 Standort südlich der Hohenbrunner Straße
- 6.3 Standort nördlich der Autobahn A 99,
- 6.4 Standort südlich der Autobahn A 99,
- 6.5 Standort südlich der Autobahn A 99 und westlich der St 2079
- 6.5 Standort südlich der Autobahn A 99 und östlich der St 2079
- 6.7 Standort nördlich der Autobahn A 99 und östlich der St 2079.

Es handelt sich hierbei um Standorte, die im Standortkonzept als „besonders geeignet“ (Änderungsbereich 6.1), „besonders geeignet + EEG-förderfähig“ (Änderungsbereiche 6.2 und 6.3) oder als „bedingt geeignet wegen ihrer Lage im Regionalen Grünzug + EEG-förderfähig“ (Änderungsbereiche 6.4, 6.5, 6.6 und 6.7) bewertet wurden.

Laut Regionalplan sollen Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie auf bereits versiegelten Flächen oder im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen. Die Änderungsbereiche (6.1 – 6.7) sind derzeit unversiegelt. Die Änderungsbereiche (6.2 – 6.7) liegen in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn.

In diesen Bereichen sind das Landschaftsbild und der Landschaftsraum durch die Autobahn bereits deutlich vorbelastet. Dennoch soll eine schonende Einbindung der künftigen „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ in die Landschaft erfolgen.

Sondergebiete „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Flächennutzungsplan

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes weicht die Gemeinde Putzbrunn von der Entscheidungshilfe des Standortgutachtens in folgenden Punkten ab:

- Der Änderungsbereich 6.1 wurde im Standortkonzept als geeignete Fläche ermittelt. In der Darstellung im Flächennutzungsplan hält das dargestellte Sondergebiet keinen Abstand zum Waldrand ein, stellt aber weiterhin die schwarze Schraffur „Suchfläche für Ausgleichsmaßnahmen“ dar. In diesem Bereich soll der Waldrand durch Saumbildung verbessert werden. Der Randbereich des Sondergebiets soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Potential für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Die verbindliche Bauleitplanung soll zudem das Ziel der Vermeidung von Verschattung und Beschädigung der PV-Anlagen durch Windwurf genauer untersuchen und entsprechende Festsetzungen bedarfsgerecht formulieren.
- Die Anbauverbotszone von 40 m zur BAB A 99 wurde im Standortgutachten als Pufferzone zur Verkehrsfläche der A 99 „weggepuffert“. In der vorbereiteten Bauleitplanung (1. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B) erfolgt die Darstellung der Sondergebiete „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ einschließlich des Bereichs der 40 m Anbauverbotszone, da aufgrund der Änderung des § 2 Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2023 für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien ein überragendes öffentliches Interesse besteht. Die erneuerbaren Energien sollen als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Hinsichtlich der Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sind daher Privilegien möglich, **sodass die Inanspruchnahme der 40-m-Anbauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bei einer Vielzahl von Vorhaben i. S. d. § 9 Abs. 8 FStrG möglich ist.** Um die Vereinbarkeit mit den in § 9 Abs. 3 FStrG aufgezählten straßenverkehrsrechtlichen Belangen und das Maß einer möglichen Inanspruchnahme feststellen zu können, bedarf es immer einer Bewertung der konkreten Umstände des Einzelfalls. In einer Vielzahl von Fällen stellt die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen ein Allgemeinwohlinteresse dar, dass zugleich eine Ortsgebundenheit aufweist. Diesbezügliche Ausführungen sind im Rahmen der Antragstellung bei einer Errichtung des Vorhabens in einem geringeren Abstand als 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn erforderlich. In der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit den Fachbehörden zu klären, ob dieser Abstand in Teilbereichen auch unterschritten werden kann. Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 9 Abs. 8 FStrG ist zu stellen.
- Die Darstellung der nachrichtlichen Übernahme der 40 m Anbauverbotszone erfolgt weiterhin, auf die Darstellung von Grünflächen in der Anbauverbotszone wird verzichtet.
- Auf die nachrichtliche Übernahme der 100 m Anbaubeschränkungszone in der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes entlang der BAB A 99 wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Bei der Realisierung der künftigen Freiflächenphotovoltaikanlagen wird dies Inhalt der Klärung mit den zuständigen

Fachbehörden.

Die folgende Abbildung zeigt den Verlauf der BAB 99 im Gemeindegebiet Putzbrunn und kennzeichnet die Bereiche mit Anbaubeschränkungen (100 m) und mit Anbauverbotszone (40 m). Das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG gilt auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber der Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet).



Abb. 60: Anbauverbot (40m) in Grau und Anbaubeschränkung (100 m) in Rot entlang der BAB © Bayerische Vermessungsverwaltung, Darstellung PV

- Die Autobahn GmbH des Bundes weist darauf hin, dass im Gemeindegebiet Putzbrunn der 8-streifige Ausbau der A 99 im Bedarfsplan als "vordringlicher Bedarf" eingestuft ist. Die Verbreiterung der A 99 wird aufgrund der geringen Breite des Mittelstreifens überwiegend nach außen hin erfolgen. Ggfls. wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine vertragliche Rückbaupflichtung mit der Autobahn GmbH des Bundes für den Fall von kollidierenden Ausbauabsichten in der Anbauverbotszone erforderlich.

Der Gemeinderat Putzbrunn hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 den Geltungsbereich für den Änderungsbereich 6.5 (Standort südlich der Autobahn A 99 und westlich der St 2079) um die Fläche der CEF-Maßnahme (vgl. Kapitel 10.6) vergrößert.

In der Sitzung am 25.07.2023 hat der Gemeinderat Putzbrunn die Verkleinerung des Änderungsbereich 6.3 (Standort nördlich der Autobahn A 99) beschlossen (vgl. Kapitel 10.4).

10.2 Änderungsbereich 6.1: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich südlich Waldkolonie

Lage

Der Teilbereich 6.1 befindet sich im Gemeindegebiet Putzbrunn am südlichen Ortsrand der Waldkolonie und umfasst eine Größe von rund 4,2 ha. Der Änderungsbereich 6.1 umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 634, Gemarkung Putzbrunn.



Abb. 61 u. 62: Luftbild + Parzellen Karte (links), Basiskarte (rechts), Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.08.2022

Nutzung

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. An den Änderungsbereich grenzen westlich und östlich Waldflächen (Bannwald) an. Im Osten befindet sich ein von Süden nach Norden verlaufende Feldweg, welcher in die Straße „Am Eingang“ mündet. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftliche Flächen. In diesem Bereich verläuft die Grenze des Regionalen Grünzuges.

Der Änderungsbereich ist nahezu eben.



Abb. 63 und 64: Änderungsbereich 6.1 südlich der Waldkolonie, © Gemeindeverwaltung, Stand 11.05.2022

Flora/ Fauna-Bestand

Im Änderungsbereich 6.1 bestehen keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotope.

Nördlich des Änderungsbereichs 6.1 befindet sich eine im Ökoflächenkataster eingetragene Ausgleichsfläche (ÖFK ID 92265) in ca. 50 m Entfernung. Das im Norden liegende Siedlungsgebiet der Waldkolonie befindet sich in einem wassersensiblen Bereich.



Abb. 65: Plangebiet rot markiert, Wassersensibler Bereich grau markiert, Ökoflächenkataster grün markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsamt, Stand 29.03.2022

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich 6.1 befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 6.1)

Mit der 1. Änderung wird der Änderungsbereich 6.1 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO neu dargestellt.

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt die nachrichtliche Übernahme des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (graue Schraffur) im Bereich des westlich angrenzenden Waldes (Bannwald) und seines Waldrandes.

Der Änderungsbereich 6.1 stellt weiterhin die schwarze Schraffur „Suchfläche für Ausgleichsmaßnahmen“ dar. Der Randbereich des Sondergebiets soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Potential für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, die dazu beitragen sollen, dass der bestehende Waldrand durch Saumbildung verbessert wird. In der verbindlichen Bauleitplanung soll zudem das Ziel der Vermeidung von Verschattung und Beschädigung der PV-Anlagen durch Windwurf genauer untersucht und entsprechende Festsetzungen bedarfsgerecht formuliert werden. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die einzelnen Maßnahmen und Anlagen räumlich bedarfsgerecht situiert, hierbei ist sich auch mit dem privaten Belang (Schutz vor heranrückenden Anlagen) auseinanderzusetzen. Da nördlich des Änderungsbereichs 6.1 die Darstellung der Ausgleichsfläche und deren Nutzung unverändert bleibt ergibt sich hieraus bereits ein gewisser Schutz der bestehenden

Wohnbebauung.

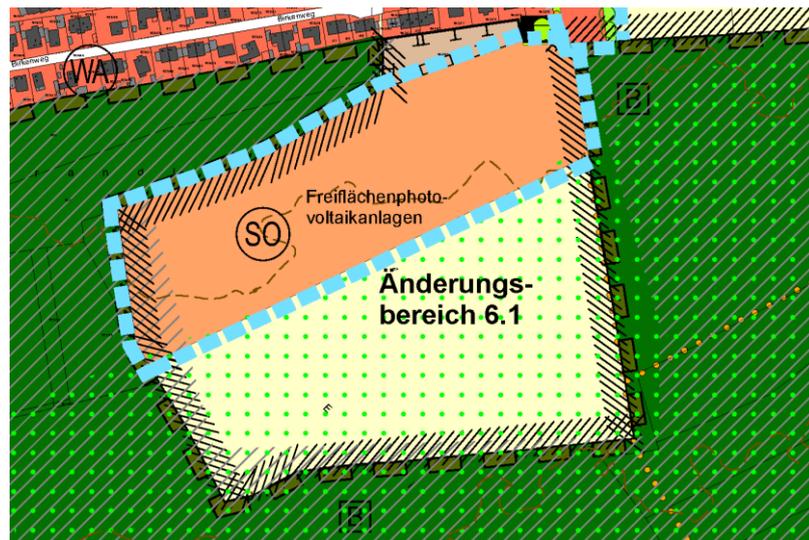


Abb. 66: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 6.1, Plandarstellung i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

Nördlich des Änderungsbereich 6.1 bleibt die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und die Ausgleichsfläche unverändert (verdeckt in der Plandarstellung durch die Abgrenzung des Änderungsbereich 6.1).



Abb. 67: Luftbildausschnitt, ohne Maßstab Lage des bestehenden Spielplatzes gelb markiert, Fassung vom 27.09.2022

Erschließung

Der Änderungsbereich 6.1 wird im Norden an die Straße „Am Eingang“ angebunden.

Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der

Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

Eingriff, Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Vorgehensweise, die im Schreiben des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 beschrieben wurde.

Dort heißt es, dass die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht. Es wird davon ausgegangen, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben, sofern die PV-Anlagen auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen errichtet und ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen flächendeckend umgesetzt werden. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Falls für die Freiflächenphotovoltaikanlage ein Ausgleich erforderlich wird, kann dieser häufig auch im Bereich der Anlage, z.B. als Eingrünungsmaßnahme, hergestellt werden.

Alternativen

Da o.g. Planungserfordernis ist ortsgebunden. Es wurde eine Vergrößerung des Änderungsbereichs 6.1 nach Süden diskutiert. Der Gemeinderat der Gemeinde Putzbrunn entschied sich in der Sitzung am 25.04.2023 gegen eine Erweiterung, da zum einen für den südlichen Teil der Fläche die Restriktionen „Regionaler Grünzug“ und „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung“ (vgl. Standortkonzept) bestehen. Zum anderen soll eine vollständige Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Produktion vermieden werden, insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich um keine vorbelastete Fläche handelt. Die Entscheidung für den nördlichen Teil hat zudem den Vorteil der Nähe zur Wohnbebauung, so dass eventuell notwendige Nebenanlagen der Freiflächenanlage ortsnah situiert werden können.

10.3 Änderungsbereich 6.2: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich südlich der Hohenbrunner Straße

Lage

Der Änderungsbereich 6.2 befindet sich im Gemeindegebiet Putzbrunn am südlichen Ortsrand von Putzbrunn Ort im Bereich der Anschlussstelle „Hohenbrunn“ der A 99 und B 471. Der Standort liegt dadurch innerhalb der Förderkulisse des EEG.

Der Änderungsbereich 6.2 umfasst eine Größe von ca. 2,2 ha und betrifft einen Teil des Flurstücks Nr. 120/2 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 125/7, Gemarkung

Putzbrunn.



Abb. 68 u 69: Luftbild + Parzellen Karte (links), Basiskarte (rechts), Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.08.2022

Nutzung

Der Änderungsbereich 6.2 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Randbereich befindet sich eine größere Baum- und Gehölzgruppe sowie ein Strommast der 110 kV-Leitung Nr. J41.

An den Standort grenzen westlich die B 471, östlich die A 99 und im Norden die Anschlussstelle der Autobahn an. Entlang der Bundesautobahn A 99 gilt die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 FStRG. Generell beträgt die Tiefe der Anbauverbotszone 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand.

Der Änderungsbereich ist nahezu eben.

Flora/ Fauna-Bestand

Im Änderungsbereich 6.2 bestehen keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotop. Im Süden des Teilbereiches befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet LSG-00198.1 Hofoldingener und Höhenkirchner Forst. Dieses Schutzgebiet erstreckt sich hinter der A 99 weiter in den Süden.

In der näheren Umgebung (ca. 450 m) befinden sich mehrere im Ökoflächenkataster eingetragene Ausgleichsflächen. Im Westen ist das ÖFK ID 173920 und in Osten das ÖFK ID 94133 verortet.

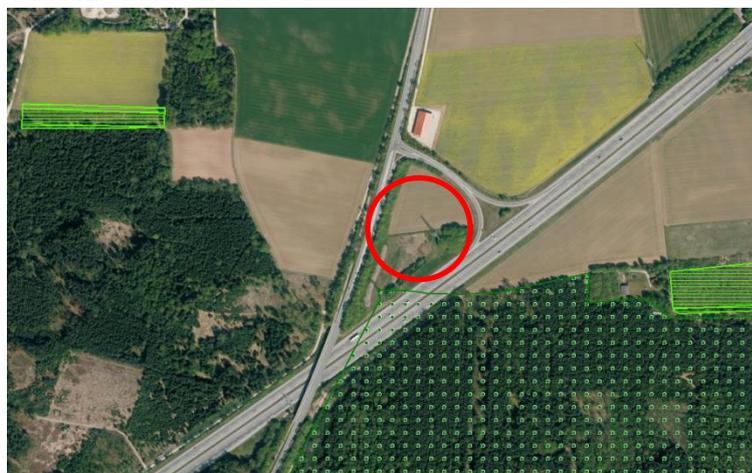


Abb.70: Plangebiet rot markiert, Landschaftsschutzgebiet grün gepunktet, Ökoflächenkataster grün markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsamt, Stand 09.03.2022

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich 6.2 befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 6.2)

Mit der 1. Änderung wird der Änderungsbereich 6.2 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO neu dargestellt.

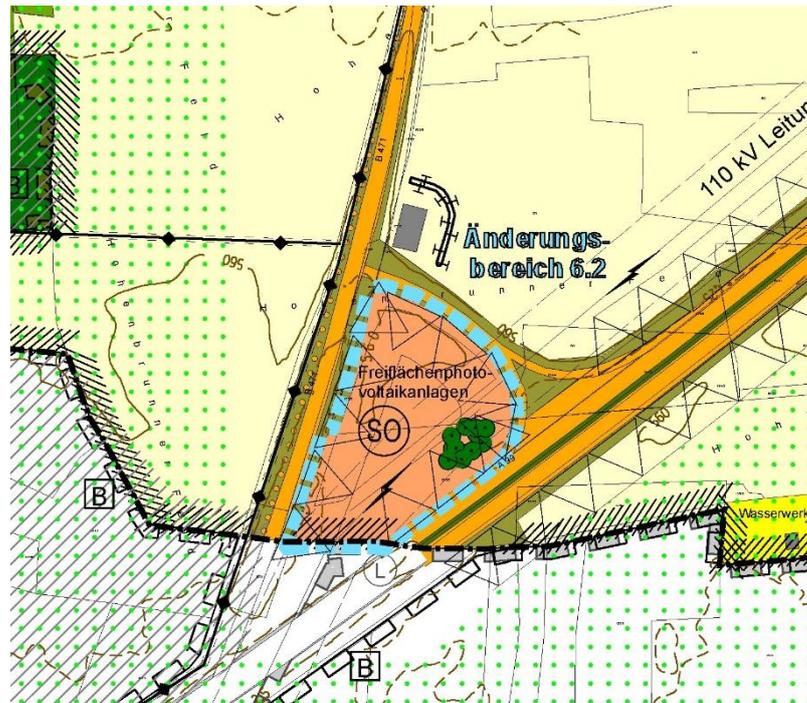


Abb. 71: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 6.2, Entwurf i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt der Hinweis auf die vorhandene Baumgruppe und die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99 und der Anschlussstelle AS Hohenbrunn sowie der bestehenden 110 kV Hochspannungsfreileitung inklusive der Schutzstreifen.

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggfls. eine vertragliche Rückbauverpflichtung mit der Autobahn GmbH des Bundes für den Fall von kollidierenden Ausbauabsichten in der Anbauverbotszone abgeschlossen werden muss.

Der 8-streifige Ausbau der A 99 ist im Bedarfsplan als "vordringlicher Bedarf" eingestuft. Im Zuge des 8-streifigen Aushaus der A 99 muss auch die Anschlussstelle angepasst und die Rampen ungeplant werden.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird, im weiteren Planungsverlauf ist ein Blendgutachten zur Feststellung der Auswirkungen der PV-Anlagen auf die angrenzender Autobahn A 99 zu erstellen.

Die Darstellung der schwarzen Schraffur „Ausgleichsflächensuchraum“ wird beibehalten. Dieses Ziel soll auch bei konkreten Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben zur Realisierung von Freiflächenphotovoltaikanlagen) verfolgt werden.

Erschließung

Der Änderungsbereich 6.2 liegt innerhalb der Anschlussstelle „Hohenbrunn“ der Autobahn A 99 und grenzt an die B 471. Die verkehrliche Erschließung ist im Rahmen des Bauantrages vom Antragsteller nachzuweisen und abzustimmen.

Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

Eingriff, Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Vorgehensweise, die im Schreiben des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 beschrieben wurde.

Dort heißt es, dass die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht. Es wird davon ausgegangen, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben, sofern die PV-Anlagen auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen errichtet und ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen flächendeckend umgesetzt werden. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Falls für die Freiflächenphotovoltaikanlage ein Ausgleich erforderlich wird, kann dieser häufig auch im Bereich der Anlage, z.B. als Eingrünungsmaßnahme, hergestellt werden.

10.4 Änderungsbereich 6.3: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich nördlich der Autobahn A 99

Lage

Der Änderungsbereich 6.3 befindet sich südlich von Putzbrunn Ort und nördlich der Bundesautobahn A 99. Der Standort liegt somit innerhalb der Förderkulisse des EEG. Der Änderungsbereich 6.3 umfasst eine Größe von ca. 2,3 ha und erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nrn. 192T, Gemarkung Putzbrunn.



Abb. 72 und 73: Luftbild + Parzellen Karte (links), Basiskarte (rechts), Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Nutzung

Der Änderungsbereich 6.3 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich ein Strommast der 110 kV-Leitung Nr. J41.

An den Standort grenzt südlich die A 99 an und im Westen an den Siegertsbrunner Weg. Der Änderungsbereich ist nahezu eben.



Abb. 74 und 75: Änderungsbereich 6.3 nördlich der Autobahn A 99, © Gemeindeverwaltung, Stand 11.05.2022

Flora/ Fauna-Bestand

Im Änderungsbereich 6.3 befinden sich keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotope.

Südlich der A 99 befinden sich im Ökoflächenkataster eingetragene Ausgleichsflächen (ÖFK ID 162549 und ÖFK ID 162545) in ca. 150 m Entfernung. Das große, im Süden an die Ausgleichsflächen angrenzende Waldgebiet, ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG-00198.01) kartiert worden.



Abb. 76: Plangebiet rot, Landschaftsschutzgebiet grün gepunktet, Ökoflächenkataster grün markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich 6.3 befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Planinhalte und Neue Darstellung (Änderungsbereich 6.3)

Mit der 1. Änderung wird der Änderungsbereich 6.3 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO neu dargestellt.

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt der Hinweis auf die vorhandene Baumallee im Bereich des Siegertsbrunner Weges und die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99 sowie der bestehenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung inklusive der Schutzstreifen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlagen soll mit den Fachbehörden abgestimmt werden, wie viel Abstand die Module zum Fahrbahnrand an diesem Standort tatsächlich einzuhalten haben.

Im weiteren Planungsverlauf ist ein Blendgutachten zur Feststellung der Auswirkungen der PV-Anlagen auf die angrenzender Autobahn A 99 zu erstellen.

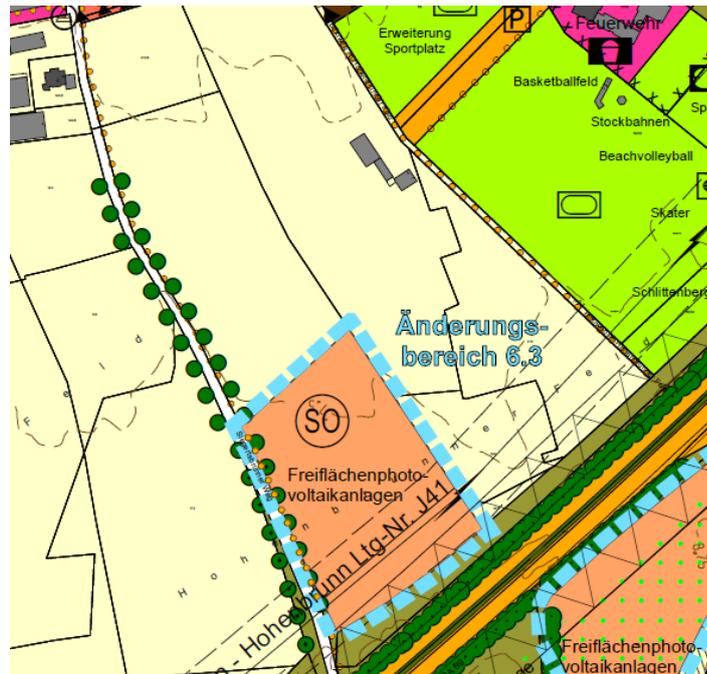


Abb. 77: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 6.3, Plandarstellung i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

Erschließung

Der Änderungsbereich 6.3 wird an den Siegertsbrunner Weg angebunden.

Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

Eingriff, Ausgleich

Der Gemeinderat Putzbrunn hat am 28.06.2022 für die westliche Teilfläche des Änderungsbereichs 6.3 (Fl. Nr. 192, ca. 2,7 ha) die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 73 mit der Bezeichnung „Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich der BAB 99 und östlich des Siegertsbrunner Wegs“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 73 wird im

Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Vorgehensweise, die im Schreiben des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 beschrieben wurde.

Dort heißt es, dass die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht. Es wird davon ausgegangen, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben, sofern die PV-Anlagen auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen errichtet und ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen flächendeckend umgesetzt werden. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Falls für die Freiflächenphotovoltaikanlage ein Ausgleich erforderlich wird, kann dieser häufig auch im Bereich der Anlage, z.B. als Eingrünungsmaßnahme, hergestellt werden.

10.5 Änderungsbereich 6.4: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich südlich der Autobahn A 99

Lage

Der Änderungsbereich 6.4 befindet sich im Gemeindegebiet Putzbrunn südlich der Bundesautobahn A 99 und liegt somit innerhalb der Förderkulisse des EEG. Der Änderungsbereich 6.4 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl. Nrn. 76/6 T, 178/4, 166/1, 166/6, 178/5, 178, 192/2 und 195T, Gemarkung Putzbrunn. Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Flächengröße von ca. 6,4 ha.



Abb. 78 u.79: Luftbild + Parzellen Karte (links), Basiskarte (rechts), Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Nutzung

Der Änderungsbereich 6.4 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. An den Änderungsbereich grenzt im Norden die A 99 und im Süden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche genutzte Ackerflächen und Wald an. Der Siegertsbrunner Weg durchquert von Norden nach Süden im Westen den Änderungsbereich 6.4. Der Änderungsbereich ist nahezu eben.



Abb. 80, 81 und 82: Änderungsbereich 6.4 südlich der Autobahn A 99, © Gemeindeverwaltung, Stand 11.05.2022

Flora/ Fauna-Bestand

Im Änderungsbereich 6.4 befinden sich keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotope.

Südlich und nördlich des Geltungsbereiches befinden sich die im Ökoflächenkataster eingetragenen Ausgleichsflächen (ÖFK ID 162549 und ÖFK ID 162545). In ca. 50 m und ca. 200 m Entfernung sind weitere Ökoflächenkataster (ÖFK ID 94133 bzw. ÖFK ID 162550) verortet. Das große, im Süden an die Ökoflächenkataster angrenzende Waldgebiet, ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG-00198.01) kartiert worden.



Abb. 83: Plangebiet rot, Landschaftsschutzgebiet grün gepunktet, Ökoflächenkataster grün markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich 6.4 befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 6.4)

Mit der 1. Änderung wird der Änderungsbereich 6.4 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO neu dargestellt.

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt die nachrichtlich Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll zur Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit den Fachbehörden abgestimmt werden, wie viel Abstand die Module zum Fahrbahnrand an diesem Standort tatsächlich einzuhalten haben.

Im weiteren Planungsverlauf ist ein Blendgutachten zur Feststellung der Auswirkungen der PV-Anlagen auf die angrenzender Autobahn A 99 zu erstellen.

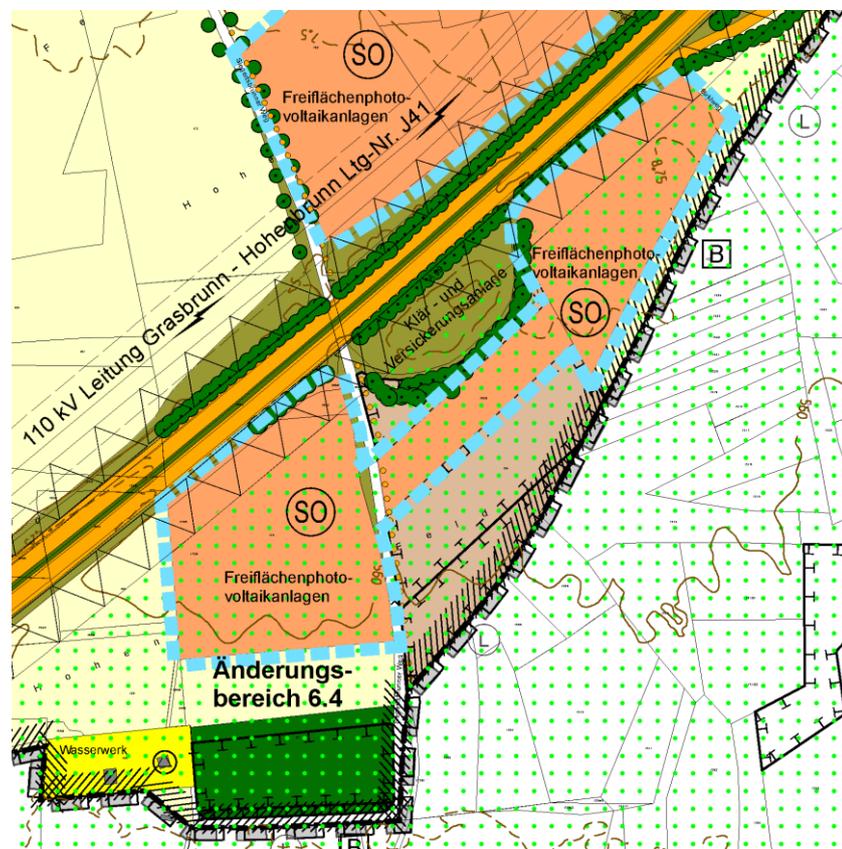


Abb. 84: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 6.4, Plandarstellung i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt die nachrichtliche Übernahme des regionalen Grünzuges „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“.

Gemäß dem Regionalplan dient dieser Grünzug als

- Frischluftproduktions- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet, sowie dem Frischlufttransport (bessere Durchlüftung, Verbesserung der bioklimatischen Situation der direkt angrenzenden Siedlungsschwerpunkte und der angrenzenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums München),
- und der Erholungsvorsorge der zum Großteil verdichteten Siedlungsbereiche.

Im Zuge der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind nicht mehr nur die Talräume für Luftaustausch und Frischlufttransport zu sichern, sondern auch die für die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutenden Wälder.

Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstehen.

Da durch die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nur eine Versiegelung der beanspruchten Flächen erfolgt und meist intensiv genutzte Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden, steht eine derartige Nutzung den Funktionen des regionalen Grünzuges „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“ nicht entgegen. Ein detaillierter Nachweis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Erschließung

Der Änderungsbereich 6.4 wird verkehrlich über bestehende Wirtschaftswege angebunden, die nach der Unterführung der Autobahn an den Siegertsbrunner Weg anschließen.

Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

Eingriff, Ausgleich

Der Gemeinderat Putzbrunn hat am 28.06.2022 für die westliche Teilfläche des Änderungsbereichs 6.4 (Fl. Nrn. 178 und 192/2, ca. 4,2 ha) die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 74 mit der Bezeichnung „Freiflächenphotovoltaikanlage südlich der BAB 99, östlich und westlich des Siegertsbrunner Wegs“ beschlossen. Der Bebauungsplan

Nr. 74 wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Vorgehensweise, die im Schreiben des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 beschrieben wurde.

Dort heißt es, dass die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht. Es wird davon ausgegangen, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben, sofern die PV-Anlagen auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen errichtet und ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen flächendeckend umgesetzt werden. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Falls für die Freiflächenphotovoltaikanlage ein Ausgleich erforderlich wird, kann dieser häufig auch im Bereich der Anlage, z.B. als Eingrünungsmaßnahme, hergestellt werden.

10.6 Änderungsbereich 6.5: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich südlich der Autobahn A 99 und westlich der St 2079

Lage

Der Änderungsbereich 6.5 befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Putzbrunn-Ort, südlich der Autobahn A 99 und westlich der St 2079.

Der Änderungsbereich 6.5 erstreckt sich über folgende Grundstücke Fl. Nrn. 247/1 Fl. Nr. 248/1 und 260, Gemarkung Putzbrunn. Er umfasst eine Größe von ca. 5,2 ha.



Abb. 85 u. 86: Luftbild + Parzellen Karte (links), Basiskarte (rechts), Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Nutzung

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird von der von Norden nach Südwesten verlaufenden Bundesautobahn A 99, im Osten durch die St20709 und im Süden durch Wald eingegrenzt. Im Südwesten endet der Feldweg. Westlich befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 248/1 eine Ausgleichsfläche. Der Änderungsbereich ist nahezu eben.



Abb.87 und 88: Änderungsbereich 6.5 südlich der Autobahn A 99 westlich der St 2079, © Gemeindeverwaltung, Stand 11.05.2022

Flora/ Fauna-Bestand

Im Änderungsbereich 6.5 befinden sich keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotop.

Südlich des Änderungsbereichs befindet sich eine im Ökoflächenkataster eingetragene Ausgleichsfläche (ÖFK ID 162547) in ca. 30 m Entfernung und das Biotop „Am Haselnussbogen“, mit Feldgehölzen, Feucht- und Trockenvegetation (amtliche Nummer: 7936-0025, Teilflächen 001 bis 006), das direkt an den Änderungsbereich angrenzt. Diese Biotopkartierung erstreckt sich gegenüber der St2079 weiter nach Osten, wo ein weiterer Ökoflächenkataster (ÖFK ID 94134) verortet ist.

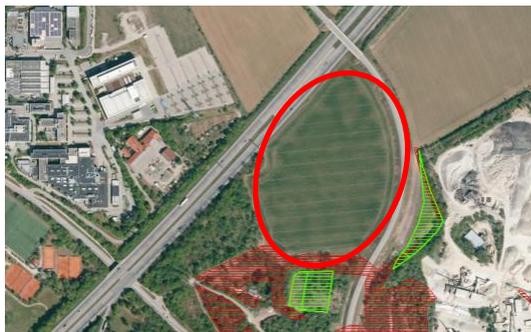


Abb. 89: Plangebiet rot, Landschaftsschutzgebiet grün gepunktet, Ökoflächenkataster grün markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 6.5)

Mit der 1. Änderung wird im Änderungsbereich 6.5 4,5 ha als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO neu dargestellt. Die westlich an das Sondergebiet angrenzende Fläche, die als ökologische Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme für Offenlandbrüter) für den Bebauungsplan Nr. 60 2b festgesetzt wurde, wird redaktionell in der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes als Ausgleichsfläche ergänzt (0,7 ha im Bereich FI. Nr. 248/1T).

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt die nachrichtlich Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage muss mit den Fachbehörden abgestimmt werden, wie viel Abstand die Module zum Fahrbahnrand an diesem Standort tatsächlich einzuhalten haben.

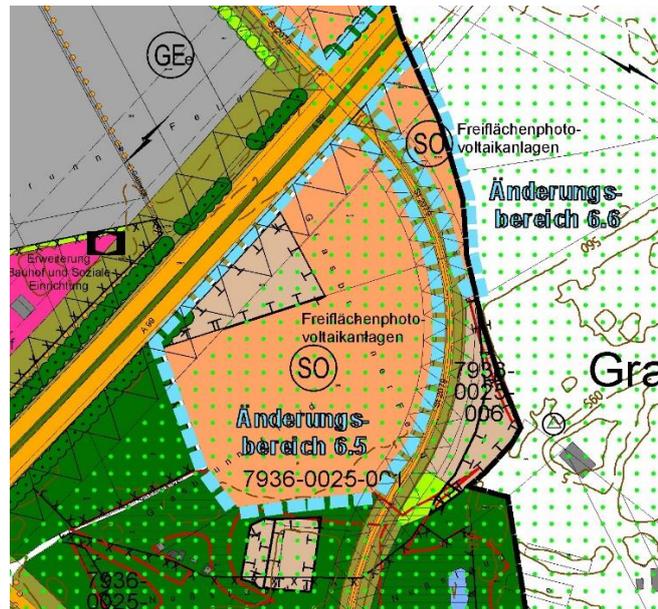


Abb. 90: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 6.5, Plandarstellung i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

Im weiteren Planungsverlauf ist ein Blendgutachten zur Feststellung der Auswirkungen der PV-Anlagen auf die angrenzender Autobahn A 99 und die angrenzende Staatstraße St 2079 zu erstellen.

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt die nachrichtliche Übernahme des regionalen Grünzuges „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“. Gemäß dem Regionalplan dient dieser Grünzug als:

- Frischluftproduktions- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet, dem Frischlufttransport (bessere Durchlüftung, Verbesserung der bioklimatischen Situation der direkt angrenzenden Siedlungsschwerpunkte und der angrenzenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums München),
- und der Erholungsvorsorge der zum Großteil verdichteten Siedlungsbereiche.

Im Zuge der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind nicht mehr nur die Talräume für Luftaustausch und Frischlufttransport zu sichern, sondern auch die für die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutenden Wälder.

Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstehen.

Da durch die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nur eine Versiegelung der beanspruchten Flächen erfolgt und meist intensiv genutzte Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden, steht eine derartige Nutzung den Funktionen des regionalen Grünzuges „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“ nicht entgegen. Ein detaillierter Nachweis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Erschließung

Der Änderungsbereich 6.5 wird im Westen über den Wirtschaftsweg „Am Haselnussboden“ an die Glonner Straße verkehrlich angebunden. Die verkehrliche Erschließung ist im Rahmen des Bauantrages vom Antragsteller nachzuweisen und abzustimmen.

Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Änderungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

Eingriff, Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Vorgehensweise, die im Schreiben des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 beschrieben wurde.

Dort heißt es, dass die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht. Es wird davon ausgegangen, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben, sofern die PV-Anlagen auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen errichtet und ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen flächendeckend umgesetzt werden. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Falls für die Freiflächenphotovoltaikanlage ein Ausgleich erforderlich wird, kann dieser häufig auch im Bereich der Anlage, z.B. als Eingrünungsmaßnahme, hergestellt werden.

10.7 **Änderungsbereich 6.6: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich südlich der Autobahn A 99 und östlich der St 2079**

Lage

Der Änderungsbereich 6.6 befindet sich südlich der Autobahn A 99, östlich der St 2079 im Bereich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Grasbrunn.

Der Änderungsbereich 6.6 umfasst das Grundstück Fl. Nr. 256/3, 256/12 und 256/13 Gemarkung Putzbrunn. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Die Fläche ist nahezu eben.



Abb. 91 u. 92: Luftbild + Parzellen Karte (links), Basiskarte (rechts), Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Nutzung

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird von der von Norden nach Südwesten verlaufenden Bundesautobahn A 99, im Westen durch die St 2079 und im Süden durch eine bestehende Kiesgrube im Gemeindegebiet von Grasbrunn begrenzt. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftliche Flächen, die dem Gemeindegebiet Grasbrunn angehören. Der Änderungsbereich ist weitgehend eben.

Flora/ Fauna-Bestand

Im Änderungsbereich 6.6 befinden sich keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotope. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich eine im Ökoflächenkataster eingetragene Ausgleichsfläche (ÖFK ID 94134).

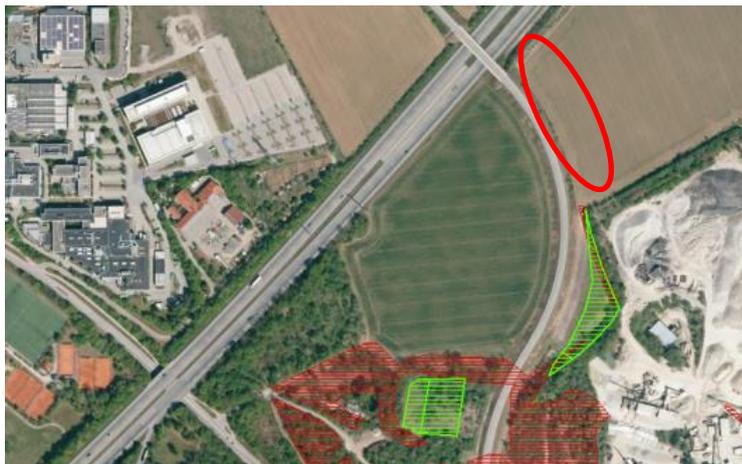


Abb. 93: Plangebiet rot, Landschaftsschutzgebiet grün gepunktet, Ökoflächenkataster grün markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 6.6)

Mit der 1. Änderung wird der Änderungsbereich 6.6 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO neu dargestellt.

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99. Im Rahmen der weiteren Planung zur Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage muss mit den Fachbehörden abgestimmt werden, wie viel Abstand die Module zum Fahrbahnrand

an diesem Standort tatsächlich einzuhalten haben.

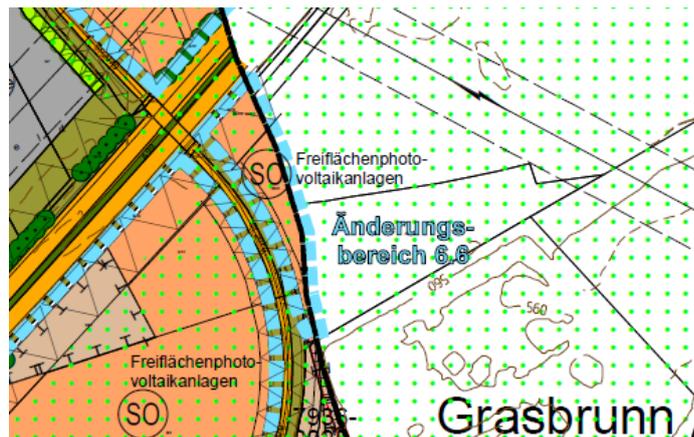


Abb. 94: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 6.6, Plandarstellung i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

Im weiteren Planungsverlauf ist ein Blendgutachten zur Feststellung der Auswirkungen der PV-Anlagen auf die angrenzender Autobahn A 99 und die angrenzende Staatstraße St 2079 zu erstellen.

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt die nachrichtliche Übernahme des regionalen Grünzuges „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“. Gemäß dem Regionalplan dient dieser Grünzug als:

- Frischluftproduktions- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet, dem Frischlufttransport (bessere Durchlüftung, Verbesserung der bioklimatischen Situation der direkt angrenzenden Siedlungsschwerpunkte und der angrenzenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums München),
- und der Erholungsvorsorge der zum Großteil verdichteten Siedlungsbereiche.

Im Zuge der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind nicht mehr nur die Talräume für Luftaustausch und Frischlufttransport zu sichern, sondern auch die für die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutenden Wälder.

Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstehen.

Da durch die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nur eine Versiegelung der beanspruchten Flächen erfolgt und meist intensiv genutzte Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden, steht eine derartige Nutzung den Funktionen des regionalen Grünzuges „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“ nicht entgegen. Ein detaillierter Nachweis wird im Rahmen der weitergehenden Planungsschritte erfolgen.

Erschließung

Der Änderungsbereich 6.6 wird verkehrlich über bestehende Wirtschaftswege angebunden. Die verkehrliche Erschließung ist im Rahmen des Bauantrages vom Antragsteller nachzuweisen und abzustimmen.

Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Änderungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

Eingriff, Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Vorgehensweise, die im Schreiben des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 beschrieben wurde.

Dort heißt es, dass die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht. Es wird davon ausgegangen, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben, sofern die PV-Anlagen auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen errichtet und ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen flächendeckend umgesetzt werden. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Falls für die Freiflächenphotovoltaikanlage ein Ausgleich erforderlich wird, kann dieser häufig auch im Bereich der Anlage, z.B. als Eingrünungsmaßnahme, hergestellt werden.

10.8 Änderungsbereich 6.7: Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ im Bereich nördlich der A 99 und östlich der St 2079

Lage

Der Änderungsbereich 6.7 befindet sich im Gemeindegebiet Putzbrunn am östlichen Ortsrand von Putzbrunn Ort, nördlich der Bundesautobahn A 99 und östlich der St 2079. Die Fläche ist nahezu eben.

Der Änderungsbereich 6.7 umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 247/6 und 256, Gemarkung Putzbrunn. Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 1,4 ha auf.



Abb. 95 u. 96: Luftbild + Parzellen Karte (links), Basiskarte (rechts), Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Nutzung

Der Änderungsbereich 6.7 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Änderungsbereich befinden sich ein Strommast der 110 KV-Leitung Ltg-Nr. J41 Grasbrunn-Hohenbrunn. Zusätzlich verläuft eine weitere Stromleitung 110 kV über das Gebiet. Der Änderungsbereich wird im Südosten durch die A 99 begrenzt und im Westen durch die S 2079. Entlang der St 2079 erstreckt sich ein Feldweg. Im Norden grenzt eine Agrarfläche an, die zum Gemeindegebiet Grasbrunn gehört. Der Änderungsbereich ist weitgehend eben.



Abb. 97 und 98: Änderungsbereich 6.7 nördlich der Autobahn A 99 östlich der St 2079, © Gemeindeverwaltung, Stand 12.05.2022

Flora/ Fauna-Bestand

Im Änderungsbereich 6.7 befinden sich keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotope.

Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 6.7)

Mit der 1. Änderung wird der Änderungsbereich 6.7 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO neu dargestellt.

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der A 99 und entlang der St 2079 sowie der bestehenden 110 kV-Hochspannungsfreileitungen inklusive der Schutzstreifen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage muss mit den Fachbehörden abgestimmt werden, wie

viel Abstand die Module zum Fahrbahnrand an diesem Standort tatsächlich einzuhalten haben.

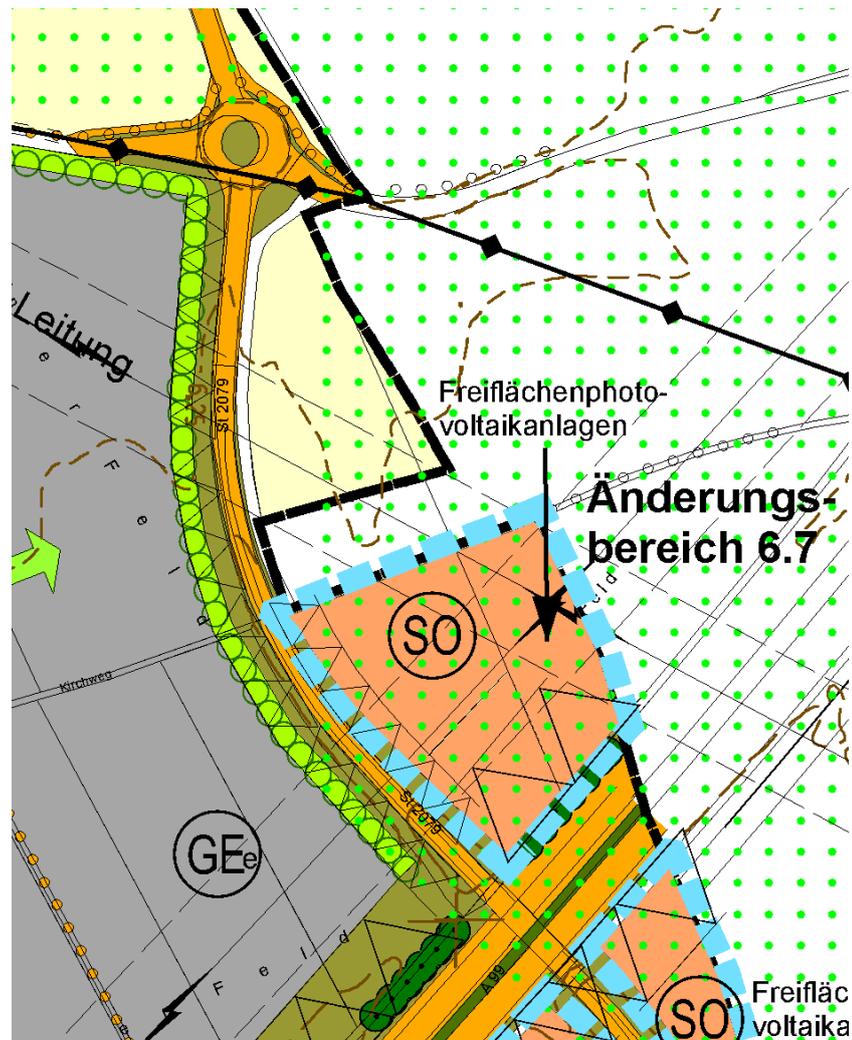


Abb. 99: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 6.7, Plandarstellung i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

Im weiteren Planungsverlauf ist ein Blendgutachten zur Feststellung der Auswirkungen der PV-Anlagen auf die angrenzender Autobahn A 99 und die angrenzende Staatstraße St 2079 zu erstellen.

zu erstellen.

In der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt die nachrichtliche Übernahme des regionalen Grünzuges „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“. Gemäß dem Regionalplan dient dieser Grünzug als:

- Frischluftproduktions- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet, dem Frischlufttransport (bessere Durchlüftung, Verbesserung der bioklimatischen Situation der direkt angrenzenden Siedlungsschwerpunkte und der angrenzenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums München),
- und der Erholungsvorsorge der zum Großteil verdichteten Siedlungsbereiche.

Im Zuge der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind nicht mehr nur die Talräume für Luftaustausch und Frischlufttransport zu sichern, sondern auch die für die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutenden Wälder.

Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstehen.

Da durch die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nur eine Versiegelung der beanspruchten Flächen erfolgt und meist intensiv genutzte Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden, steht eine derartige Nutzung den Funktionen des regionalen Grünzuges „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald“ nicht entgegen. Ein detaillierter Nachweis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Erschließung

Der Änderungsbereich 6.7 wird verkehrlich über bestehende Wirtschaftswege an die Grasbrunner Straße angebunden. Die verkehrliche Erschließung ist im Rahmen des Bauantrages vom Antragsteller nachzuweisen und abzustimmen.

Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Änderungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

Eingriff, Ausgleich

Der Gemeinderat Putzbrunn hat am 28.06.2022 für den Änderungsbereichs 6.7 (Fl. Nr. 247/6 und 256) die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 75 mit der Bezeichnung „Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich der BAB 99 und östlich der St 2079“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 75 wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Vorgehensweise, die im Schreiben des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 beschrieben wurde.

Dort heißt es, dass die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht. Es wird davon ausgegangen, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben, sofern die PV-Anlagen auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen errichtet und ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen flächendeckend umgesetzt werden. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Falls für die Freiflächenphotovoltaikanlage ein Ausgleich erforderlich wird, kann dieser häufig auch im Bereich der Anlage, z.B. als Eingrünungsmaßnahme, hergestellt werden.

11. **Änderungsbereich 7: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderhaus, Demenz-WG, Pflege-WG und Mehrgenerationenwohnen“**

11.1 **Planungserfordernis und Bedarfsnachweis**

Die Gemeinde Putzbrunn beabsichtigt im Bereich südwestlich der Münchner Straße und nördlich der Bürgermeister-Jakob-Straße Bau eines Kinderhauses und eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes mit Pflegeeinrichtungen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat am 18.05.2021 den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 72 mit integrierter Grünordnung beschlossen. Auf Anregung des Landratsamtes hat der Gemeinderat Putzbrunn am 25.04.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Änderung der Art der Nutzung von Fläche für Gemeinbedarf in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderhaus, Demenz-WG, Pflege-WG und Mehrgenerationenwohnen“ beschlossen.

11.2 **Bestehende Situation**

Lage

Der Änderungsbereich 7 befindet sich am westlichen Rand des Hauptortes Putzbrunn, südlich der Münchner Straße und nördlich der Bürgermeister-Jakob-Straße sowie westlich des zentralen Bushaldebereichs.

Die Flächengröße des Änderungsbereichs 7 beträgt ca. 1,0 ha.



Abb. 100 Luftbild mit Parzellenkarte, Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

Nutzung

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Osten des Änderungsbereichs grenzt der zentrale Bushaldebereich an. Im Norden und im Süden die beiden

Straßen. Der Änderungsbereich ist weitgehend eben.



Abb. 101 und 102: Blick Norden auf den Änderungsbereich 3, © dreisterneplus GmbH 6.09.2022

Flora/ Fauna-Bestand

Im Untersuchungsgebiet bestehen keine Schutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine geschützten Biotope.

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich 7 liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

11.3 Planinhalte und neue Darstellung (Änderungsbereich 7)

Damit der Bebauungsplan Nr. 72 das Baurecht für den Bau eines Kinderhauses und eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes mit Pflegeeinrichtungen schaffen kann, hat das Landratsamt München angeregt, die bisherige Darstellung des FNP in der Art der Nutzung von Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Kinder und Senioren“ in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderhaus, Demenz-WG, Pflege-WG und Mehrgenerationenwohnen“ zu ändern. Das Symbol „Soziale Einrichtung“ entfällt zugunsten der detaillierten textlichen Zweckbestimmung.

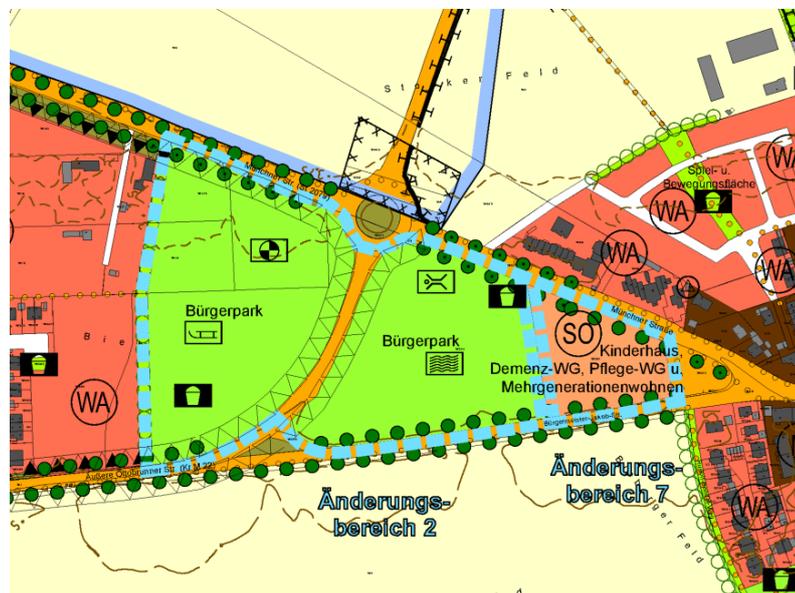


Abb. 103: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP- Änderungsbereich 7, Plandarstellung i.d.F. vom 30.01.2024, ohne Maßstab

11.4 Erschließung

Gemäß der städtebaulichen Studie ist die verkehrliche Anbindung an die Münchner Straße vorgesehen. Das Plangebiet grenzt an den zentralen Haltepunkt der Buslinien an. Durch die Buslinien verbindet Putzbrunn mit verschiedenen Angeboten des schieneengebundenen Nahverkehrs in den Nachbargemeinden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost. Das Abwasserkontingent für den Änderungsbereich 7 kann derzeit nicht durch den Zweckverband München - Südost ermittelt werden, wird aber aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 / 300 in der Bürgermeister-Jakob-Straße.

11.5 Immissionsschutz

Lärmemissionen in planerisch relevantem Umfang sind durch den Verkehrslärm der Münchner Straße und der Bürgermeister-Jakob-Straße zu erwarten und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und berücksichtigt.

11.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Änderungsbereich 7 und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tragenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Nach dem Kartenwerk des Bay. Landesamt für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

11.7 Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Planung sowie in deren näherem Umfeld nicht anzutreffen.

11.8 Eingriff, Ausgleich

Der Umweltbericht zur Neuaufstellung des FNP in der Fassung vom 31.03.2020 hat die Auswirkungen einer Bebauung dieses Bereichs bereits beurteilt. Damals wurde ein Ausgleichsbedarf von 5.033 m² ermittelt. Die Fläche wurde der Kategorie I und die Eingriffsschwere dem Typ A zugeordnet.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplan Nr. 72 in Kürze erneut detaillierter ermittelt und erbracht.

11.9 Alternativen

Für dieses Planungsvorhaben wurden keine Alternativen geprüft, es handelt sich um

die Umsetzung einer vorausschauenden Flächenvorsorge im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2020).

12. Hinweise auf die nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Leitungen der Technischen Infrastruktur und auf die Kennzeichnung der Flächen mit Altlastenverdacht

Darstellung der vorhandenen Leitungen der Technischen Infrastruktur

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn stellt wichtige Leitungen und überörtliche Versorgungsleitungen (Freileitungen) als nachrichtliche Übernahmen dar:

Freileitungen

- 110 kV-Leitung der Stadtwerke München von Perlach zum Elektrizitätswerk Leitzachwerk; bei dieser 110-kV-Leitung ist beiderseits der Leitungsachsen ein Schutzstreifen von 30 m einzuhalten
- 110 kV-Leitung der Bayernwerk AG Grasbrunn – Hohenbrunn, Ltg: 141; bei dieser 110-kV-Leitung ist beiderseits der Leitungsachsen ein Schutzstreifen von 30 m einzuhalten
- 20 kV-Leitung der Energieversorgung Putzbrunn GmbH & Co. K.G. südöstlich von Solalinden; bei dieser 20-kV-Leitung ist beiderseits der Leitungsachsen ein Schutzstreifen von 8 m einzuhalten.

Im Flächennutzungsplan sind die Achsen der Leitungen und ihre beiderseitigen Schutzstreifen lagerichtig dargestellt. Maßgeblich ist jedoch immer die Lage der Leitung in der Natur. Hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone und -streifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bzw. für Bauvorhaben mit ihren entsprechenden Höhenbeschränkungen. Darüber hinaus sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art zur Stellungnahme vorzulegen.

Kabel

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich das 110 kV-Kabel Neubiberg - Aschheim, Ltg. Nr. 1251/1 der Bayernwerk AG; hier ist beiderseits der Kabelachse ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten. Im Flächennutzungsplan sind das Kabel und seine beiderseitigen Schutzstreifen lage-richtig im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Gemeindegebiet Putzbrunn wird von folgenden überörtlichen Gashochdruckleitungen der Stadtwerke München durchquert:

- Gashochdruckleitung (München – Grasbrunn)
- Gashochdruckleitung (Haar – Hohenbrunn/Ottobrunn)
- Gashochdruckleitung (Waldkolonie – Neubiberg)

Bei den Erdgashochdruckleitungen ist beiderseits ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten, von den Erdgasdruckregelanlagen 2 m nach allen Seiten. Bei geplanter Bebauung muss ein Sicherheitsabstand von 10 m zu den Hochdruckleitungen und 20 m zu den Druckreglern eingehalten werden.

Die vorhandene technische Infrastruktur im Gemeindegebiet wird allerdings nicht vollständig im Flächennutzungsplan (Maßstabes 1:5.000) dargestellt. Wasser oder Abwasserleitungen sowie Telekommunikationsanlagen sind nicht in der Plandarstellung enthalten. Hier wird auf die jeweiligen Spartenpläne verwiesen.

Kennzeichnung der Flächen mit Altlastenverdacht

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Kennzeichnung der Flächen mit Altlastenverdacht aktualisiert.

Die Flächen werden gemäß Altlastenkataster ABuDIS (mit Stand vom 18.12.2023) sowie in Abstimmung mit dem Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1 in der Plan-darstellung kenntlich gemacht.

13. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung an den vorhandenen Standorten werden keine Flächen in Anspruch genommen, die in Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Restriktionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, in den Änderungsbereichen.

Das Vorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur Energieversorgung und zur Energiewende. Durch den Verzicht auf Energiegewinnung mittels fossiler Brennstoffe kann der Ausstoß umweltschädlicher Treibhausgase reduziert werden. Es trägt zum Klimaschutz bei. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

14. Flächenbilanz

Die 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans Putzbrunn in der Fassung umfasst 7 Änderungsbereiche. Der Teil B, Entwurf in der Fassung vom 30.01.2024 stellt dar:

- Der **Änderungsbereich 2** umfasst ca. 6,5 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark und 0,2 ha bestehende Straßenfläche.
- Der **Änderungsbereich 3** umfasst ca. 0,32 ha Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Entwicklungstherapeutisches Zentrum“.
- Der **Änderungsbereich 4** umfasst ca. 0,8 ha reines Wohngebiet WR und 0,2 ha Grünfläche zur Eingrünung der Bauflächen.
- Der **Änderungsbereich 5** umfasst ca. 0,60 ha allgemeines Wohngebiet WA und 0,16 ha Grünfläche zur Eingrünung der Bauflächen.
- Der **Änderungsbereich 6** umfasst 7 verschiedene Bereiche:
 - **6.1** mit ca. 4,2 ha Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“
 - **6.2** mit ca. 2,2 ha Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“
 - **6.3** mit ca. 2,3 ha Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“
 - **6.4** mit ca. 6,2 ha Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“
 - **6.5** mit ca. 4,5 ha Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ sowie 0,7 ha Ausgleichsfläche (CEF)

- **6.6** mit ca. 0,4 ha Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“
- **6.7** mit ca. 1,4 ha Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlagen“.
- Der **Änderungsbereich 7** umfasst ca. 1,0 ha Sondergebiet „„Kinderhaus, Demenz-WG, Pflege-WG u. Mehrgenerationenwohnen“.

Gemeinde

Putzbrunn, den

.....
Erster Bürgermeister Edwin Klostermeier