

Gemeinde Planegg

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung

GEGENSTAND

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Zusammenfassende Erklärung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Planegg
Pasinger Straße 8
82162 Planegg



Telefon: 089 89926-0
Telefax: 089 89926-222
E-Mail: gemeinde@planegg.de
Web: www.planegg.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Hermann Nafziger

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

BEARBEITER

Theresa Bartl
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 19.06.2020


Monika Beltinger

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung	4
1 Vorbemerkung	4
2 Anlass der Planung	4
3 Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens	5
3.1 Vorgehensweise	5
3.2 Verfahrensdaten	5
4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	6
5 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
5.1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB	7
5.2 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB	8
5.3 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB	8
5.4 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB	9
5.5 Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 a (3) BauGB	9
6 Geprüfte Planungsalternativen	10

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1 Vorbemerkung

Nach § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Flächennutzungsplan (FNP) mit der Bekanntmachung rechtswirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin soll über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, informiert werden.

Außerdem soll Auskunft erteilt werden, aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung bei der Gemeinde Planegg einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

2 Anlass der Planung

Der letzte Flächennutzungsplan der Gemeinde Planegg im Südwesten von München ist inzwischen bereits über 40 Jahr alt. Nachdem sich im Ballungsgebiet München in den letzten Jahren ein überdurchschnittlicher Siedlungsdruck eingestellt hat, dem die Gemeinde Planegg entgegentreten will, hat sich der Gemeinderat zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan entschlossen.

Mit Erarbeitung einer integrierten Ortsentwicklungsplanung hat die Gemeinde im Vorfeld Leitlinien aufgestellt, die auf die veränderten strukturellen Anforderungen reagieren und unter Berücksichtigung der zunehmenden Vernetzung der Räume, des steigenden Siedlungsdrucks sowie der Verknappung von Grund und Boden eine informelle Planungsgrundlage für die weitere Siedlungsentwicklung und künftige städtebauliche Ordnung bieten.

Der Flächennutzungsplan dient als fachlich fundiertes Planwerk der Erarbeitung und grafischen Darstellung der angestrebten Siedlungsentwicklung der Gemeinde Planegg, vor allem in den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Der Plan enthält grundlegende planerische Aussagen über alle bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Flächen, genauso wie über alle unbebauten und auch weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenen Flächen. Dabei sind die in diesem Plan getroffenen Darstellungen grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen. Darüber hinaus werden aber auch sämtliche weiteren, für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde notwendigen Flächennutzungen dargestellt und die jeweilige Dimension in nachvollziehbarer Form begründet.

Der Flächennutzungsplan ist als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinden und Städte, um im Rahmen der durch Art. 28 GG gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern oder den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Vielmehr entfaltet der Flächennutzungsplan nur eine sogenannte behördenverbindliche Wirkung, d.h. er bindet die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden und er bindet die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, da diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

3 Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens

3.1 Vorgehensweise

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes wurden auf Grundlage der vorausgegangenen, integrierten Ortsentwicklungsplanung und weiteren Untersuchungen/Gutachten erarbeitet. Parallel zum Flächennutzungsplan wurde die Landschaftsplanung durchgeführt und in die Begründung zum Flächennutzungsplan sowie den Umweltbericht integriert. Als Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung liefert der Landschaftsplan einen fachlichen Beitrag zur Lösung von Konflikten, die durch unterschiedliche raumbezogene Nutzungsansprüche entstehen können und legt darüber hinaus die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung bringt er die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Siedlungsentwicklung ein und bereitet als wichtiges Instrument der Umweltvorsorge u.a. die Umweltprüfung des Flächennutzungsplans vor. Der Landschaftsplan mit Themenkarten ist dem Flächennutzungsplan direkt zugeordnet, die konkreten Maßnahmen des Landschaftsplanes erhalten erst durch die Integration in den Flächennutzungsplan Rechtswirksamkeit.

Die Umweltprüfung stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der ein selbstständiger Bestandteil der Begründung ist und die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bildet.

Die geplanten Entwicklungsflächen wurden bewertet und im Gemeinderat diskutiert. Im Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung wurden im Sinne einer umfänglichen Alternativenprüfung zunächst deutlich mehr bauliche Entwicklungsflächen zur Diskussion gestellt, als letztlich in den festgestellten Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

3.2 Verfahrensdaten

Der Flächennutzungsplan wurde im Regelverfahren aufgestellt, aufgrund von Planänderungen wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig, die auf die geänderten inhaltlichen Teile begrenzt wurde.

Aufstellungsbeschluss	26.01.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	14.05.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	29.05.2018 – 04.07.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	29.05.2018 – 04.07.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	08.07.2019 – 26.08.2019
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	08.07.2019 – 26.08.2019
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	20.11.2019 – 04.12.2019
Erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	20.11.2019 – 04.12.2019
Feststellungsbeschluss:	30.01.2020

Die Regierung von Oberbayern genehmigte mit Bescheid vom 14.05.2020, AZ.: 4.1-0008/18/FNP Planegg gemäß § 6 BauGB den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 30.01.2020 ohne Auflage und einem redaktionellen Hinweis.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Planegg zur Einsichtnahme bereit.

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der durchgeführten Prüfung der Belange des Umweltschutzes wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Der Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Planegg beschreibt und beurteilt dazu alle im FNP dargestellten umweltrelevanten Vorhaben, die in kommunaler Planungshoheit liegen, im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, soweit dies auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes sachgerecht ist. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Im Ergebnis wurden insbesondere die neu dargestellten Wohnbauflächen so abgegrenzt, dass zum einen möglichst keine ökologisch wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden und zum anderen eine effiziente Nutzung der Bauflächen möglich wird. Darüber hinaus zielt die Planung im Zusammenspiel mit der prognostizierten demographischen Entwicklung auf eine maßvolle Nachverdichtung und Umnutzung im Bestand ab, die sich mit einer klaren Wachstumsgrenze dem Siedlungsdruck im Großraum München entgegenstellt.

Entscheidende Minimierungsmaßnahmen werden durch die landschaftsplanerischen Maßnahmen vorgesehen, wie zum Beispiel intensive Quartiersdurchgrünung oder der Erhalt und die Neuanlage von Ortsrandeingrünungen. Diese Maßnahmen reduzieren in erheblichem Umfang die zu erwartenden Auswirkungen künftiger Siedlungsentwicklungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts.

Die fachliche Beurteilung der abschließend geplanten Siedlungserweiterungen stellt heraus, dass die Flächen mit relativ geringen Konflikten umsetzbar sein werden. Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

5 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.05.2018 in der Zeit vom 29.05.2018 bis 04.07.2018 im Rathaus der Gemeinde Planegg statt.

Im Verfahren wurden insgesamt 41 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen. Im Wesentlichen gingen Stellungnahmen ein mit allgemeinen Anregungen zur Planung und zum Umweltbericht sowie Stellungnahmen mit Einwendungen zu den Flächenausweisungen allgemein sowie zu 10 konkreten Bauflächen (darunter Wohnbau-, Mischbau-, Gewerbe- und Sondernutzungsflächen) und zur geplanten Verbindung für ÖPNV, Fuß- und Radverkehr. Generell wird die Analyse zum Flächenbedarf angezweifelt und befürchtet, dass auch mit den vorgeschlagenen maßvollen Neuausweisung und Umwidmungen von Bauflächen einem ungebremsen Zugang Vorschub geleistet werde. Insbesondere die Wohnbaufläche „Im Grund“ im Süden des Ortes führe zu erheblicher Belastung und zerstöre eine wichtige artenreiche Naherholungsfläche.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft, in die Abwägung eingestellt und im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 08.11.2018 eingehend beraten. Einzelheiten können den Sitzungsniederschriften entnommen werden, die diesbezüglich gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfs.

Den grundsätzlichen Einwänden sowie den Vorbehalten gegen die teilweise Umwidmung von Grünflächen in Bauflächen folgte der Gemeinderat dabei zu Gunsten einer gezielten, maßvollen Neuausweisung und angemessenen Nachverdichtung nicht.

Einige Entwicklungsflächen, insbesondere die Fläche am südlichen Ortsrand „Im Grund“, wurden allerdings nach eingehender Diskussion im Gemeinderat nicht als Wohnbauflächen in die weitere Entwurfsplanung aufgenommen, sondern wie bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen bzw.

Grünflächen geführt. Zur Sicherung der gewünschten Wachstumsgrenze (Bevölkerungszuwachs max. 0,5 % p.a.) wird die Bauflächenentwicklung auf wenige Flächen begrenzt und ein Monitoring zur Einwohnerzahl und Entwicklung der Wohneinheiten und des motorisierten Verkehrs vorgesehen.

5.2 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden gem. § 4 Abs 1 BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen des Vorentwurfes in der Fassung vom 14.05.2018 unterrichtet und aufgefordert, in der Zeit vom 29.05.2018 bis 04.07.2018 Stellung zu nehmen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 28 Stellungnahmen ein, von denen 4 keine Anregungen oder Einwendungen enthielten. 14 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Im Wesentlichen gingen Stellungnahmen ein mit Hinweisen auf eine Ergänzung immissionsfachlicher Belange, zu fehlenden Aussagen bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung, zu Entwicklungsmöglichkeiten des Campus der LMU, zu Konflikten mit Biotopen, zur Frage des Trennungsgebotes Gewerbe – Wohnen, zum Verlust von Mischbauflächen und Trenngrün, sowie eine Reihe von redaktionellen Hinweisen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 18.10.2018 eingehend beraten. Einzelheiten können den Sitzungsniederschriften entnommen werden, die diesbezüglich gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfs. Zur Klärung der verkehrlichen Auswirkungen wurden Verkehrsgutachten beauftragt und deren Ergebnisse in Folge eingearbeitet.

5.3 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB

Der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.06.2019 beschlossene Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.06.2019 sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und dem Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich 26.08.2019 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Seitens der Öffentlichkeit wurden fristgerecht 11 Anregungen oder Einwendungen vorgetragen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Trotz deutlicher Reduzierung der Neuausweisungen nach der frühzeitigen Beteiligung gingen erneut Einwendungen gegen die verbliebenen Neuausweisungen ein, denen der Gemeinderat vor dem Hintergrund der Flächenknappheit und der Bedarfssituation auch unter Berücksichtigung der beschlossenen Wachstumsgrenze nicht Folge leistete. Darüber hinaus gingen im Wesentlichen weitere Hinweise zum Schutz eines regionalen Grünzugs, zur verkehrlichen Situation und deren Auswirkung auf

umliegende bestehende Wohngebiete, zur Westumfahrung von Martinsried und auf den Arten- und Biotopschutz ein.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 24.10.2018 eingehend beraten. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht, jedoch wurden ergänzende Erläuterungen in die Begründung übernommen. Einzelheiten können den Sitzungsniederschriften entnommen werden. Zum Teil wurden Darstellungen, Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen geändert. Mit dem insofern nach der öffentlichen Auslegung geänderten Entwurf wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt (s.u.).

5.4 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2019 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. In Folge gingen fristgerecht 25 Stellungnahmen ein, von denen 10 keine Einwände enthielten. 15 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Im Wesentlichen beinhalteten die Stellungnahmen Hinweise bzw. Einwendungen zu einzelnen Bauflächen, zu den verkehrlichen Auswirkungen auf Nachbargemeinden, zu Eingriffen in überörtliche Grünzüge und zu naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Anforderungen in den Baugebieten, die jedoch erst auf der folgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2018 behandelt. Eine Änderung der Gebietsausweisungen erfolgte nicht, da bereit im Zug der Entwurfserstellung auf neue Flächenausweisung verzichtet wurde.

Zum Teil wurden jedoch ausführlichere Erläuterungen in der Begründung ergänzt und Darstellungen, Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung zur besseren Lesbarkeit angepasst. Ergänzend wurden die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eingearbeitet, soweit sie für die Flächenentwicklung der Gemeinde Planegg maßgebend, sind sowie die Planung zur Umfahrung von Martinsried ausführlicher dargelegt und begründet. Mit dem nach der öffentlichen Auslegung geänderten Entwurf wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt (s.u.).

5.5 Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 a (3) BauGB

Der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.10.2019 beschlossene geänderte Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.10.2019 sowie dem Abwägungsergebnis aus der Beteiligung gem. § 3 (2), § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 20.11.2019 bis einschließlich 04.12.2019 gemäß § 4 a (3) zu Jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt und

die Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden auf die geänderten bzw. ergänzten Teile begrenzt.

In Folge gingen fristgerecht 18 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange ein, von denen 8 keine Einwände enthielten. 20 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert. Von der Öffentlichkeit wurden keinerlei Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht.

Die Stellungnahmen bezogen sich in weiten Teilen auf bereits in den Vorverfahren eingegangene Äußerungen bzw. enthielten erneut Hinweise für die nächste Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung, wie zum Beispiel die Prüfung von Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels. Erneut verwiesen wird in mehreren Stellungnahmen auf die verkehrliche Situation im südlichen Verdichtungsraum Münchens und die Auswirkungen in der Zukunft, die jedoch nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bzw. im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde Planegg gelöst werden können. Planänderungen wurden daher nicht vorgenommen, sondern allein kleinere redaktionelle Anpassungen durchgeführt. Einzelheiten zur Abwägung können den Sitzungsniederschriften entnommen werden.

In der Sitzung vom 30.01.2020 fasste der Gemeinderat den Feststellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht und Begründung in der Fassung vom 30.01.2020.

6 Geprüfte Planungsalternativen

Die Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan waren Ergebnis einer intensiven Leitbilddiskussion im Rahmen einer Integrierten Ortsentwicklung und eines Bürgergutachtens, in der die Ziele der Gemeindeentwicklung erarbeitet wurden, und der weiteren intensiven Beratungen im Gemeinderat begleitend zur Planaufstellung.

Unter Berücksichtigung der beschlossenen Wachstumsbegrenzung wurden in der Vorentwurfserstellung zunächst 12 neue Wohnbauflächen, 13 Mischbauflächen, 2 gewerbliche Bauflächen und 6 Sonderbau- bzw. Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen, die Großteils Umwidmungen im Bestand aber auch Neuausweisungen beinhalteten. Somit wurden insgesamt 33 Bereiche sowohl nach städtebaulichen, naturschutzfachlichen und regionalplanerischen Kriterien geprüft, als auch in Bezug auf die Belange des Landschaftsschutzes untersucht.

Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung waren vor allem die umfangreichen Rückmeldungen aus der frühzeitigen und formellen Beteiligung, nach deren Abwägung und intensiver Diskussion im Gemeinderat eine deutliche Reduzierung der Neuausweisungen insbesondere bei den Wohnbauflächen mit Beschränkung auf Umwidmungen im Bestand bzw. Innenentwicklung erfolgte, mit letztendlich 8 ausgewiesenen Änderungsbereichen für Wohnbauflächen.

Bei den im Plan ausgewiesenen 13 Mischbauflächen handelt es sich im Wesentlichen um Umwidmungen im Bestand zum Bestandschutz bzw. Richtigstellungen der aktuellen baurechtlichen Situation sowie die Aufnahme des Ursprungs der Siedlungsentwicklung von Planegg in der Würmaue. Verblieben sind nur in einem Fall eine „echte“ Bauflächenerweiterung eines Mischgebietes für einen

Handwerkerhof im Süden des Ortes, drei gewerbliche Bauflächen als Arrondierungen bzw. Klarstellungen im Bestand, vier Sonderbauflächen für Einzelhandel, Freiflächen-Photovoltaik und Integrativer Hochschul- und Forschungsbereich sowie eine Gemeinbedarfsfläche.

Im Ergebnis ergaben sich damit 29 Änderungsbereiche, die unter Berücksichtigung aller Belange die geeignetste planerische Lösung darstellen und die geringsten Konflikte mit konkurrierenden Nutzungen und Umweltbelangen mit sich bringen.