Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/43

Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich),
Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich), Bundesautobahn 96 München-Lindau (nördlich)

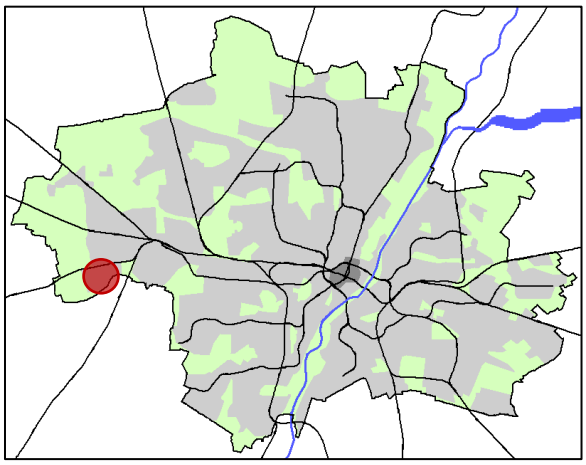


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet; Grafik: © Landeshauptstadt München

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung - Inhalte und Funktion

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (im Folgenden als „FNP“ oder „Flächennutzungsplan“ bezeichnet) enthält gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet und dient damit der Stadtverwaltung als Leitlinie für die räumliche Verteilung von Bauflächen, Grün- und Freiflächen sowie der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser oder Sportanlagen innerhalb des gesamten Stadtgebiets. Der integrierte Landschaftsplan stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Der Flächennutzungsplan ist das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung.

Der FNP begründet keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, sondern dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträgern bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende Planungen (z. B. Bebauungsplan oder Baugenehmigung) aus den Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans entwickelt sein müssen und diese Entwicklungsziele konkretisieren sollen. Der FNP ist somit eine an die Verwaltung gerichtete Plangrundlage mit übergeordneten inhaltlichen Vorgaben für nachfolgende, konkretisierende Planungsschritte.

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des FNPs wird daher – entsprechend der Funktion des Flächennutzungsplans – das Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung u.a. hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, landschaftsplanerischer, lufthygienischer, klimatischer und naturschutzfachlicher Aspekte hin untersucht.

Detaillierte Aussagen und Festsetzungen zu beispielsweise Gebäudehöhen, Nutzungsdichten etc. können aufgrund der gesetzlichen Funktion des Flächennutzungsplans als „vorbereitender Bauleitplan“ nicht Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung sein und sind daher im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung zu regeln. Im Rahmen dieses Verfahrens können in der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den detaillierten Unterlagen Äußerungen vorgebracht werden.

Ausgangslage und Anlass der Planung

Das Planungsgebiet liegt im 22. Stadtbezirk Aubing – Lochhausen – Langwied im Stadtteil Freiham. Es befindet sich am südwestlichen Ende des Gewerbegebiets Freiham Süd, südlich der Ludwig-Schmid-Straße, westlich des Autobahnzubringers zur BAB 96 (Verlängerung der Hans-Steinkohl-Straße) und nördlich der BAB 96.

Die Augustiner Bräu Wagner KG benötigt eine weitere Flaschenabfüllung inkl. zugehöriger Lager- und Logistikflächen. Das Stammgelände der Brauerei in der Innenstadt an der Landsberger Straße bietet hierfür jedoch keine ausreichenden

Flächenreserven. Zudem soll eine verkehrliche Mehrbelastung der Innenstadt vermieden werden. Die Vorhabenträgerin Augustiner-Bräu Wagner KG beabsichtigt daher den Ausbau ihres bereits bestehenden Standorts im Gewerbegebiet Freiham Süd durch Neuerrichtung eines Abfüllzentrums mit baulichem Anschluss an die bestehende Logistikhalle sowie deren Erweiterung. Um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten ist die Stapelung von Anlagen geplant. Der Standort der Augustiner-Bräu Wagner KG in Freiham erfüllt derzeit noch nicht die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für alle geplanten baulichen Erweiterungen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 09.08.2021 hat der Stadtrat daher am 15.12.2021 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04489) und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den FNP zu ändern und unter Teilverdrängung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung (VEP) aufzustellen. Der FNP soll nun vorbereitend zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans im Regelverfahren geändert werden.

Der geltende FNP stellt die geplante Erweiterungsfläche als Waldfläche (WALD) dar, die im Norden an das Gewerbegebiet (GE) grenzt. In Verlängerung des Dietmar-Keese-Bogens verläuft in Ost-West-Richtung eine Örtliche Grünverbindung. Im Westen schließt an das Planungsgebiet eine Ökologische Vorrangfläche (OEKO) an, die Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet Freiham enthält. Die östlich des Planungsgebiets verlaufende Hans-Steinkohl-Straße ist gemäß ihrer Funktion als Überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südlich des Planungsgebiets ist Waldfläche (WALD) dargestellt, welche südlich der BAB Teil des Regionalen Grünzuges ist. Parallel zum nördlichen Rand der Autobahn ist von Süden kommend als nachrichtliche Übernahme „Bannwald“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt sowie von Osten kommend ein „geschützter Landschaftsbestandteil (LB 1740)“.

Auf der geplanten südlichen Erweiterungsfläche der Augustiner Bräu Wagner KG befindet sich eine Ausgleichsfläche nach Naturschutzrecht aus dem Planfeststellungsverfahren zur Errichtung einer zusätzlichen Anschlussstelle an die BAB 96 östlich des Autobahndreiecks BAB 96/ BAB 99 (Halbanschluss Freiham). Seinerzeit wurde gemäß Waldrecht u.a. eine Ersatzaufforstung für die Rodung von Bannwald nach Bayerischem Waldgesetz festgelegt (kreuzschraffierte Fläche in Abb. 2). Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) hierzu sieht als Maßnahmen einen Magerrasenstreifen, die Herstellung eines Mischwalds (Bannwalds) sowie einen Waldsaum als Übergang zwischen beidem vor. Bis 2022 waren diese Entwicklungsziele jedoch noch nicht erreicht worden.



Abb. 2: Bannwaldflächen
Bannwaldfläche aus Planfeststellung
Ausdehnung Bannwald entsprechend derzeitiger nachrichtlicher Übernahme im FNP
(Grafik: © Landeshauptstadt München; Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Rechtsverordnung, die das Waldstück zu Bannwald erklärt, wurde durch das Landratsamt Starnberg im Auftrag des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bisher noch nicht erlassen, weshalb die nachrichtliche Übernahme im FNP derzeit den Stand vor Planfeststellung abbildet (grüne Fläche in Abb. 2). Sobald für die Erweiterung des Logistikzentrums ein verbindlicher Bauleitplan in Kraft getreten ist, werden seitens der zuständigen Behörde die gesicherten (Ausgleichs-)Flächen zu Bannwaldflächen erklärt und im Anschluss auch in den FNP nachrichtlich übernommen.

Im Dezember 2021 wurden von der Lokalbaukommission München zwei Baugenehmigungen für den Bereich des Planungsumgriffs erteilt. Die

erste für eine Abfüllanlage auf dem Betriebsgelände Augustiner Bräu Wagner KG im Bereich der derzeit im FNP bereits als GE dargestellten Fläche. Eine zweite für die vorgreifende Nutzung der südlich an das Betriebsgelände angrenzenden geplanten Erweiterungsfläche als Logistik- und Lagerfläche – ohne Bebauung. Dieser Bereich ist, wie zuvor beschrieben, im FNP als Waldfläche (WALD) dargestellt und befindet sich südlich außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1916a. Die Lager- und Logistiknutzung wurde inzwischen aufgenommen. Der erforderliche Ausgleich für diesen Eingriff wurde im Rahmen der dafür erteilten Baugenehmigungen geregelt. Darüber hinaus handelte es sich bei der Fläche, in die eingegriffen wurde, um die vorbeschriebenen Ausgleichsflächen aus dem Planfeststellungsverfahren des Autobahnanschlusses an die BAB 96. Diese Flächen werden durch die Standorterweiterung verdrängt und sind flächengleich zu ersetzen. Dies erfolgt außerhalb des Planungsgebiets.

Das bestehende Betriebsgelände im Norden des Planungsumgriffs ist bis auf wenige randliche Begrünungsmaßnahmen weitgehend versiegelt. Die weiträumigere Umgebung des Planungsgebiets ist im Nordwesten geprägt durch das denkmalgeschützte Ensemble Gut Freiham mit seinen Alleen. Im Westen schließt sich die freie Landschaft an, im Norden das inzwischen fast vollständig bebaute Gewerbegebiet Freiham-Süd. Im Süden befindet sich in unmittelbarer Nähe die BAB 96, die aufgrund ihrer Tieflage eine Barriere zwischen dem Planungsgebiet und dem südlich angrenzenden Kreuzlinger Forst darstellt.
Im direkten südlichen Anschluss an das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der Autobahn eine Biotopfläche der amtlichen Biotopkartierung (Stadtbiotop Nr. M-0174 „Waldflächen südlich des Ausbesserungswerks Neuaubing“). Noch weiter südlich an der Autobahnböschung setzt sich die Biotopfläche als Stadtbiotop M-0632 „Freiflächen südlich des Ausbesserungswerks Neuaubing“ fort. Entlang der Autobahnböschung verläuft der nördliche Rand des Landschaftsschutzgebiets LSG 00120.03 „Waldstück an der Stadtgrenze südlich Freiham“. Östlich des Planungsgebiets, jenseits des Autobahnanschlusses und eines benachbarten Auslieferungszentrums, befinden sich die großflächigen Biotopflächen des ehemaligen Gleislagers Neuaubing.

Im Rahmen der weiterführenden Planung ist die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz im Abstand von 40 m ab Fahrbahnrand der BAB 96 sowie dem Fahrbahnrand der Anschlussstelle München Freiham Süd bis zum Kreisverkehr Hans-Steinkohl-Straße zu berücksichtigen. Zu Bauvorhaben im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 FStrG ist die Genehmigung / Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts einzuholen.

Das Planungsgebiet ist über eine Buslinie an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Der S-Bahnhof Freiham (S8 München – Herrsching) liegt ca. 1.000 m entfernt in nördlicher Richtung. Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über den Dietmar-Keese-Bogen und die Ludwig-Schmid-Straße sichergestellt. Für die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Standorts ist keine zusätzliche neue Verkehrserschließung erforderlich, was zu einem sparsamen Umgang mit Flächen beiträgt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Hans-Steinkohl-Straße sowie die BAB 96 in Richtung München gegeben.

Der Fuß- und Radverkehr kann die Geh- und Radwege entlang der Straßen bis zum Kreisverkehr im Nord-Osten des Planungsgebiets nutzen und das Gebiet über den Dietmar-Keese-Bogen und die Ludwig-Schmid-Straße erschließen. In Verlängerung der Ludwig-Koch-Straße nach Westen besteht eine Wegeverbindung zwischen Hans-Steinkohl-Straße und Freihamer Allee. Die westlich des Planungsgebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Freihamer Allee bietet für den Fuß- und Radverkehr die Möglichkeit zur Querung der Autobahn über eine versetzt angeordnete Überführung. Von der gegenständlichen Planung sind die bestehenden Wegeverbindungen nicht betroffen (siehe Abb. 3).

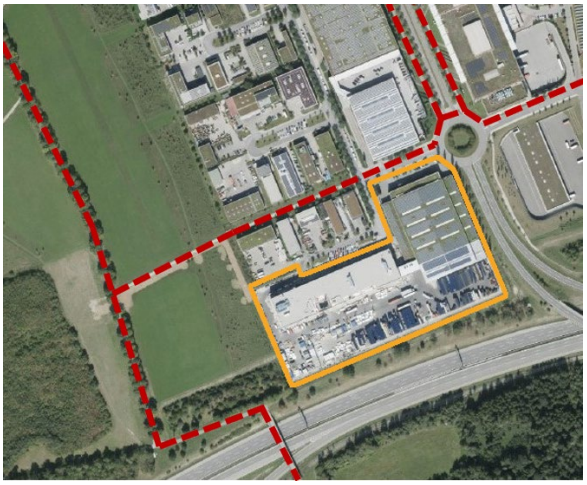


Abb. 3: Standort der Augustiner-Bräu Wagner KG (orange) im Luftbild von 2023 mit bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen (rot gestrichelt) im Umfeld (Grafik: © Landeshauptstadt München / Bayerische Vermessungsverwaltung)

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen aus dem umliegenden Straßennetz ein. Zu nennen sind die Bundesautobahnen BAB 96 und BAB 99, der Halbanschluss München-Freiham Süd und das Autobahndreieck München-Süd-West sowie die Hans-Steinkohl-Straße. Zudem wirkt auf das Planungsgebiet der Anlagenlärm der umliegenden gewerblichen Nutzungen ein.

Das Planungsgebiet befindet sich am Stadtrand, grenzt im Westen an großflächige, teilweise gehölzbestandene Freiflächen und ist Teil der Münchner Grüngürtellandschaften. Laut Klimafunktionskarte befindet sich das Vorhaben in einem Gebiet mit günstiger bioklimatischer Situation, was durch die Stadtrandlage mit südlich und westlich angrenzenden Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung bedingt ist. In den nördlich und östlich angrenzenden Flächen ist die Versiegelung im Bestand bereits sehr hoch; die südlich und westlich gelegenen Flächen sind im Bestand unversiegelt und weisen demnach voraussichtlich einen naturnahen Wasserhaushalt auf. Nördlich grenzen Gewerbegebiete mit hoher Bodenversiegelung und demnach einer weniger günstigen bioklimatischen Situation an. Südlich befindet sich die Autobahn BAB 96 und ca. 400 m westlich verläuft die Autobahn A 99. Südlich der BAB 96 schließen Waldflächen an, welche von hoher bioklimatischer Bedeutung sind. Bedeutende Kaltluftleitbahnen sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Insgesamt ist die bioklimatische Situation im Planungsgebiet gemäß Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München von 2014 günstig. Bei den vorherrschenden Windrichtungen aus Westen und Südwesten wird allerdings auch schadstoffbelastete Luft von der BAB 96 im Süden und von der BAB 99 in das Gebiet transportiert. Als Luftaustauschbahn für das weiter östlich gelegene Stadtgebiet spielt der Bereich auf Grund seiner Lage direkt an der Autobahn und seiner geringen räumlichen Ausdehnung keine Rolle. Da es sich bei den am Standort vorhandenen Nutzungen nicht um eine Brauerei, sondern um eine Abfüllanlage handelt, sind die Geruchsemissionen gering.

Im Planungsgebiet sind keine Flächen mit Bodenbelastungen bekannt. Es wurden Kampfmitteluntersuchungen durchgeführt. Da nicht für alle Verdachtsflächen der Kampfmittelverdacht beseitigt werden konnte, sind im Bauvollzug weitere Maßnahmen notwendig.

Planungsziele und beabsichtigte Darstellung
Ziel der Änderung des FNPs ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Süden. Durch die geplante Darstellung eines Gewerbegebiets (GE) auf den südlich an den bestehenden Betrieb angrenzenden Flächen sollen der Ausbau und die Nachverdichtung des bereits bestehenden Logistikzentrums der Augustiner-Bräu Wagner KG im Gewerbegebiet Freiham Süd ermöglicht werden.
Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB ist durch eine flächensparende Umsetzung der Betriebserweiterung zu gewährleisten. Die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben ist durch Synergieeffekte im betrieblichen Ablauf sowohl innerhalb des Planungsgebiets als auch im gesamtstädtischen Kontext zu minimieren. Die städtebaulich qualitätsvolle Umsetzung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und nachfolgender Planungsschritte sicherzustellen und dabei auf eine verträgliche Neudefinition des südlichen Abschlusses des Gewerbegebiets Freiham und des Übergangs zur freien Landschaft zu achten.
Die grün- und landschaftsplanerischen Ziele, wie die Schaffung von besonnten Magerstandorten und Habitate für die Zauneidechse, wurden im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigungen behandelt. Eingriffe in Schutzgüter sind durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu reduzieren. Zur Sicherung der Funktion des

Naturhaushalts sind unvermeidbare Eingriffe durch die Bereitstellung und naturschutzfachliche Aufwertung von geeigneten Ausgleichsflächen auszugleichen. Ggf. entfallende Lebensraumstätten für die Zauneidechse sind im direkten Umfeld zu ersetzen. Ebenso sind Maßnahmen festzusetzen, die zu einem nachhaltigen Niederschlagsmanagement im Sinne des Schwammstadt-Prinzips,, der kleinklimatischen Verhältnisse und der Artenvielfalt beitragen. Dies gilt ebenso im Hinblick auf die Klimaziele der Landeshauptstadt München und Aspekte der Nachhaltigkeit.

Verkehrsplanerisches Ziel ist die Bündelung des betrieblichen Logistikverkehrs an diesem Standort zur Vermeidung höherer Belastung der Innenstadt durch Pendelverkehr und die damit verbundenen Emissionen. Ebenso ist die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und Verkehr direkt an das überörtliche Verkehrsnetz anzubinden, um zusätzlichen innerstädtischen Verkehr zu vermeiden.

Auswirkungen der Planung
Mit der FNP-Änderung wird die planungsrechtliche Basis für das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung zur Umsetzung der geplanten Betriebserweiterung geschaffen. Auf der Erweiterungsfläche wird dadurch erstmalig eine bauliche Nutzung ermöglicht. Der südliche bauliche Abschluss des Gewerbegebiets Freiham Süd rückt somit im Bereich der Autobahnanschlussstelle Freiham-Süd näher an die die Bundesautobahn heran. Das Landschaftsbild wird durch die Planung beeinflusst, da die Bebauung näher an die freie Landschaft rückt. Eine weitere Auswirkung der vorgesehenen Erhöhung der Bebauung ist eine Zunahme der thermischen Belastung bzw. eine Verschlechterung der Belüftungssituation im Änderungsgebiet selbst. Weiterhin kommt es zu einer Versiegelung bislang unversiegelter Flächen, sodass sich Änderungen im Wasserhaushalt ergeben.

Eine weitere Auswirkung ist der Wegfall der Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) bzw. Bannwaldersatzflächen. Im Zuge der erteilten Baugenehmigung für die Lagernutzung wurde sowohl der naturschutzfachliche Ausgleich hierfür als auch der Ersatz für die bereits planfestgestellten Ausgleichsflächen für den Autobahnausbau der BAB 96 geregelt.
Durch weitere Planungen ausgelöste naturschutzfachliche Ausgleichserfordernisse, die über die im Zuge der vorbeschriebenen Baugenehmigung gesicherten Maßnahmen hinausgehen, müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und deren Umsetzung gesichert werden.

Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Hierbei wurden sowohl städtebauliche als auch verkehrsplanerische Entwicklungen im Umfeld sowie im gesamten Stadtbezirk 22 berücksichtigt. Aufgrund der geplanten FNP-Änderung kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr. Durch die Erweiterung des bestehenden Standorts ergibt sich zwar eine Erhöhung der Verkehrsmengen, die jedoch gemäß der erstellten Verkehrsuntersuchung durch das sehr leistungsfähige umgebende Straßennetz gut abgewickelt werden können. Gemäß der Verkehrsuntersuchung induziert die Erweiterung des Logistikzentrums nur geringen zusätzlichen Verkehr, der in den täglichen Schwankungen des Verkehrsaufkommens keine Rolle spielt. Im Prognosenullfall für 2035 sowie im Prognoseplanfall für 2035 ist die Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt Bodenseestraße / Hans-Steinkohl-Straße und am Kreisverkehr Hans-Steinkohl-Straße / Dietmar-Keese-Bogen gewährleistet. Da sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen überwiegend auf stadtauswärtige Richtungen konzentriert, wird das Ziel des Standortausbaus in Freiham, eine stärkere verkehrliche Belastung des zentral gelegenen Stammgeländes in der Landsberger Straße und der Innenstadt zu vermeiden, erreicht.

Durch die Erweiterung des Logistikzentrums wird ein Mehrverkehr (auch Schwerlastverkehr) verursacht, welcher jedoch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastung und der geringen Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen nicht zu einer unzulässigen Zunahme der Lärmimmissionen auf die Umgebung führt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können nach entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan nach wie vor gewährleistet werden.

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Standorts handelt, kann an die bestehende

Versorgung und Erschließung angeschlossen werden. Das Vorhaben löst keinen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen aus.

Nachhaltigkeit, Energie und Klimaschutz
Aspekte der Nachhaltigkeit sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Eine ÖPNV-Anbindung besteht bereits zum Standort. Darüber hinaus ist ein weiterer Ausbau des ÖPNVs in Freiham geplant.

Für das Änderungsgebiet sind im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplans Möglichkeiten zur Reduktion des Energiebedarfs für einen effizienten und umweltschonenden Betrieb unter deutlich verringertem Einsatz fossiler Verbrennungsgase zu untersuchen. Ebenso ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie darauf basierenden Baugenehmigungen auf eine ausreichende Begrünung des Gebiets zu achten. Auf den Erhalt von Bestandsbäumen sowie eine Begrünung von Dächern und Fassaden ist hinzuwirken.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden nachfolgend im Umweltbericht behandelt.

Umweltbericht

Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie Auswirkungen der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
- Nach den Zielen des Regionalplans für die Region München (2019) liegt das Änderungsgebiet in einem Bereich der Siedlungsentwicklung.
- Ein Teil der Änderungsfläche ist als Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) definiert.
- Der Landschaftspflegerische Begleitplan der Planfeststellung der Errichtung einer zusätzlichen Anschlussstelle an die BAB 96 sieht einen Magerrasenstreifen, die Herstellung eines Mischwaldes (Bannwaldersatzflächen) sowie einen Waldsaum als Übergang vor.
- Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München (ABSP) aus dem Jahr 2004 wird als Ziel für den Bereich des Änderungsgebiets eine ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen formuliert.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch
– Erholung
Aufgrund der Lage zwischen der Autobahn BAB 96, mehreren Autobahnausfahrten und dem Gewerbegebiet ist das Planungsgebiet hohen Lärmimmissionen ausgesetzt und eignet sich bereits im Bestand nicht für eine Erholungsnutzung. Gleichfalls verlaufen daher auch keine Fuß- und Radwegeverbindungen durch die Änderungsfläche. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans entfällt zwar ein Teil der an das Gewerbegebiet angrenzenden Waldfläche, eine Einschränkung der Erholungsnutzung ist damit jedoch aufgrund der beschriebenen Ausgangslage nicht verbunden.

Die vorhandene Anbindung des Gebiets in das übergeordnete städtische Netz von Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen sowie an Naherholungsgebiete bleibt unverändert bestehen.

– Verkehr
Der Standort ist bereits durch die Hans-Steinkohl-Straße sowie den Dietmar-Keese-Bogen an das Straßennetz angebunden. Durch die Vergrößerung des Gewerbegebiets wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld geringfügig erhöhen. Eine leistungsfähige Abwicklung des Neuverkehrs mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhabens kann gewährleistet werden.

– Lärm
Die Lärmsituation ist aktuell von bestehenden Lärmquellen (Verkehrs- und Anlagenlärm) aus der angrenzenden Nachbarschaft geprägt.
Es wurden zwei schalltechnische Untersuchungen erstellt. Eine davon untersucht die Anlagengeräusche (Stand 22.03.2023) und eine die Verkehrsgeräusche (Stand 22.03.2023). Laut ersterer werden die Anforderungen der hier

anzuwendenden Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) an die Anlagengeräusche sicher eingehalten.

Die schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräusche zeigt, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als auch die hilfsweise heranzuziehenden Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) tagsüber überschritten werden. Daher sind bei der Umsetzung des Vorhabens entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

- Erschütterung, Sekundärer Luftschall, Elektromagnetische Felder
Im Umfeld des Änderungsgebiets befinden sich keine Anlagen (z.B. Bahn, Straßenbahn oder U-Bahn, Stromleitungen), von denen Erschütterungen, sekundärer Luftschall oder elektromagnetische Felder ausgehen können.

Mit Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung entstehen voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume und biologische Vielfalt
- Pflanzen und Wald
Durch die Änderung des Flächennutzungsplans geht Fläche verloren, die bisher als Wald dargestellt war. Aktuell ist das Änderungsgebiet bereits fast vollständig versiegelt. Im Jahr 2021 wurde auf Grundlage von zwei Baugenehmigungen die Fällung von Gehölzen genehmigt. Dabei handelte es sich nicht um Gehölze mit hoher optischer und ökologischer Wirksamkeit, sondern um relativ jungen Gehölzbestand. Dieser wurde als waldrechtlicher Ausgleich für den Bau des Anschlusses Freiham-Süd der BAB 96 mit dem Entwicklungsziel Bannwald gepflanzt und erfüllte auf Grund der jungen Ausprägung noch nicht die Funktion eines Bannwalds. Die entsprechende Rechtsverordnung, die die Fläche zu Bannwald erklärt, ist seit Abschluss des Planfeststellungsverfahrens nicht angepasst worden. Die durch das Vorhaben überplante Bannwaldersatzfläche wurde im Zuge der erteilten Baugenehmigungen flächengleich auf einer ca. 1,5 km westlich gelegenen Ackerfläche gesichert, die im geltenden FNP als Ökologische Vorrangfläche dargestellt ist und direkt an bereits bestehende Bannwaldflächen anschließt. Zusätzlich ist dort der naturschutzrechtlich ermittelte Ausgleich für die gefällten Gehölze durch Anpflanzung von Gehölzen trocken-warmer Standorte mit artenreichen Säumen und vorgelagertem Extensivgrünland zu leisten.

Durch die geplante FNP-Änderung und der Umsetzung der Betriebserweiterung geht an dieser Stelle die bisher geplante Waldfläche, die als Bannwaldersatzfläche vorgesehen war (siehe Begründung zur FNP-Änderung), verloren.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind für die betroffenen Schutzgüter entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation festzusetzen, sofern diese nicht bereits im Rahmen von Baugenehmigungen umgesetzt werden.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind auf FNP-Ebene von mittlerer Erheblichkeit.

– Tiere und Lebensräume, spezieller Artenschutz
Es liegt eine Erhebung der ökologischen Bestandssituation (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)) vom November 2021 im Rahmen der Baugenehmigungen vor.

Im Zuge der Bestandserhebungen wurden im Baumbestand keine Vorkommen von Baumhöhlen gefunden.

Es wurden geschützte Arten/Artengruppen aus dem Anhang IV FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen.
Es konnten drei Vogelarten mit Brutplatz in der südlichen Erweiterungsfläche oder im unmittelbaren Umfeld nachgewiesen werden. Es handelt sich um Stieglitz, Goldammer und Klappergrasmücke.
Im Süden des Änderungsgebiets wurden bei fünf Begehungen insgesamt 3 adulte, 6 subadulte und 2 juvenile Zauneidechsen nachgewiesen.
Alle anderen saP-relevanten Tierarten können im Änderungsgebiet ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung wird die Fläche, die bisher als Wald

dargestellt ist, zu einer Fläche für Gewerbe. Die Fläche wird auf Grundlage der bereits erteilten Baugenehmigungen als Gewerbegebiet genutzt. Durch den Wegfall der Waldfläche und den besonnten Gehölzsäumen, gingen Lebensräume für Tiere (z.B. Zauneidechse und Stieglitz) verloren.

Die Goldammer und Klappergrasmücke hatten zum Zeitpunkt der Untersuchungen ihre Brutplätze knapp westlich außerhalb des Planungsgebiets, wo kein Eingriff stattfindet. Außerdem bauen beide Arten jedes Jahr ein neues Nest und haben in Richtung Westen ausreichend weiteres Brutplatzangebot. Der Stieglitz hatte zum Zeitpunkt der Artenschutzkartierungen 2021 einen Brutplatz innerhalb des Planungsgebiets. Da er jedes Jahr neue Nester baut und für die Fällung von Bäumen eine Maßnahme zur Bauzeitenregelung formuliert wurde, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für die Art zu rechnen. Für die Zauneidechse wurden südlich der Erweiterungsfläche Reptilienhabitate hergestellt und die wenigen vorgefundenen Individuen mittlerweile dorthin vergrämt.

Für die Umsetzung der Baugenehmigungen wurden für die vorgefundenen Tierarten und deren Lebensräume bereits die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt, um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG abzuwenden. Daher kann insgesamt von einer geringen Betroffenheit des Schutzgutes ausgegangen werden. Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen fallen durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen nicht an.

Im Rahmen der Untersuchungen zur verbindlichen Bauleitplanung wurde eine weitere Erhebung der ökologischen Bestandssituation (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)) vom August 2023 erstellt, die die aktuelle Bestandssituation nach Umsetzung der Baugenehmigungen vom Dezember 2021 untersucht. Darin wurden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, unter anderem der Erhalt der bereits angelegten Reptilienhabitatmodule sowie die Vermeidung von Tiergruppenschädigende Anlagen (Fassadengestaltung zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos) genannt.
Außerdem sind zukünftig im Bebauungsplan die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung sowie von Gestalt und Bauart der geplanten Gebäude auf die Tierwelt zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden
– Altlasten
Im Planungsgebiet sind keine Flächen mit Bodenbelastungen bekannt.

– Kampfmittel
Es wurden Kampfmitteluntersuchungen durchgeführt und bereits einige Verdachtsflächen innerhalb der Änderungsfläche gesichert. Da nicht für alle Verdachtsflächen der Kampfmittelverdacht beseitigt werden konnte, sind im Bauvollzug weitere Maßnahmen notwendig.

– Bodenfunktionen
Das bestehende Betriebsgelände im Norden ist bereits fast vollständig versiegelt und bebaut. Die Änderungsfläche ist bereits gemäß der Baugenehmigung aus dem Jahr 2021 für die Nutzung mit Baustelleneinrichtungen und als Lagerflächen großflächig versiegelt. In diesem Bereich ist mit Umsetzung der geplanten Bebauung ein Eingriff in tiefere Bodenschichten verbunden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Eingriffe bereits nach Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) errechnet und ausgeglichen worden. Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Auswirkungen, wie z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung und Verwendung sickerfähiger Beläge in manchen Bereichen, sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Insgesamt gesehen sind für das Schutzgut Boden Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Fläche
Der nördliche Bereich des bestehenden Betriebsgeländes wird im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen dargestellt. Das südlich daran anschließende Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Auf Grundlage der im Dezember 2021 erteilten Baugenehmigung sind bereits Eingriffe in diese Fläche für eine Nutzung mit Baustelleneinrichtungen und als Lagerflächen erfolgt. Der Ausgleich hierfür wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens errechnet und gesichert.

Eine flächensparende Umsetzung der Erweiterung des Betriebs sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB ist anzustreben.

Für das Schutzgut Fläche wären Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die durch Umsetzung der vorbeschriebenen Maßnahmen kompensiert werden.

Schutzgut Wasser
Innerhalb des Änderungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Versiegelung einer bis zur genehmigten Aufnahme einer Lagernutzung unbebauten und mit Gehölzen bestandenen Fläche im Änderungsgebiet fällt die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens in diesem Bereich weg.

Direkte Eingriffe in das mittlere Grundwasser sind aufgrund des großen Abstandes nicht anzunehmen. Ein Aufstau bei Vorliegen einer Hochwassersituation (Höchstgrundwasserstand HW1940) ist möglich. Sollten Eingriffe in das Grundwasser vorgesehen werden, sind die Auswirkungen im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen. Sonstige indirekte Auswirkungen, z.B. auf die Grundwasserqualität, sind nicht zu erwarten.
Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung tritt nicht ein.

Der Augustiner Bräu Wagner KG wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, auf den Grundstücken das Niederschlagswasser in den Untergrund einzuleiten.

Durch den zukünftig hohen Versiegelungsgrad wird ein naturnahes Niederschlagsmanagement erschwert. Um dem entgegenzuwirken, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Regenwasser-Entwässerungskonzept erstellt. Zur Drosselung des Niederschlagswassers sind auf Bebauungsplanebene Verminderungsmaßnahmen festzusetzen.

Insgesamt ist für das Schutzgut Wasser von einer geringen Betroffenheit auszugehen.

Schutzgut Luft
Aktuell ergeben sich lufthygienische Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen sowie die nahegelegene BAB 96.

Es gibt jedoch keine Anhaltspunkte für eine derzeit vorliegende Überschreitung der nach 39. BImSchV gültigen lufthygienischen Grenzwerte: Die Feinstaubgrenzwerte werden seit 2012 (PM10) bzw. seit Inkrafttreten des Grenzwertes im Jahr 2015 (PM2,5) im gesamten Stadtgebiet eingehalten.
Gemäß einer in der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet München enthaltenen Immissionsprognose des Landesamts für Umwelt (LfU) wird keine Überschreitung der für Stickstoffdioxid (NO2) gültigen Grenzwerte für das Bezugsjahr 2022 prognostiziert.
Bei der Messtation Landshuter Allee liegt der Jahresmittelmesswert für die NO_2-Konzentration im Jahr 2024 bei 39 µg/m³. Damit wird erstmals der derzeit (Ende 2025) gemäß 39. BImSchV bei 40 µg/m³ liegende Jahresmittelgrenzwert an der Landshuter Allee und damit auch stadtweit eingehalten.
Repräsentative lufthygienische Messstationen für das Planungsgebiet existieren nicht.

Die Mehrbelastung durch den mit Umsetzung der Planung ausgelösten Verkehrs ist so gering, dass dadurch keine Überschreitung der lufthygienischen Immissionsgrenzwerte gemäß 39. BImSchV zu erwarten ist. Spezielle lufthygienische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die zusätzliche Bebauung südlich des bestehenden Gewerbegebiets wird die Luftzufuhr aus der Hauptwindrichtung Westen und Südwesten in das Änderungsgebiet gebremst und die Durchlüftungssituation verschlechtert. Über die genauen Auswirkungen der zukünftigen Baukörper auf die Luftströmungen lassen sich auf FNP-Ebene keine Aussagen treffen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die die Auswirkungen auf das Schutzgut minimieren.

Insgesamt sind daher die Auswirkungen im Änderungsgebiet auf das Schutzgut Luft als gering einzustufen.

Schutzgut Stadtklima
Gemäß der gesamtstädtischen klimaökologischen Untersuchung der Landeshauptstadt

München aus dem Jahr 2014 liegt das Änderungsgebiet in einem Bereich mit hohem Kaltluftvolumenstrom, da sich das Gebiet am südwestlichen Rand des Siedlungsbereichs der Landeshauptstadt München befindet und daran großflächig Freiflächen anschließen.

Laut Klimafunktionskarte befindet sich das Änderungsgebiet in einem Gebiet mit günstiger bioklimatischer Situation, was durch die Stadtrandlage mit südlich und westlich angrenzenden Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung bedingt ist. Im Änderungsgebiet selbst und den nördlich und östlich angrenzenden Flächen ist die Versiegelung im Bestand bereits sehr hoch.

Im Rahmen des Klimawandels ist auch in der Landeshauptstadt München seit mehreren Jahrzehnten ein stetiger Trend zu höheren Lufttemperaturen zu verzeichnen.

Im Änderungsgebiet geht eine Waldfläche verloren. Dieser Verlust wird durch die im Zuge der Baugenehmigung gesicherte Ersatzaufforstung außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen. Im Änderungsgebiet selbst hat der Verlust der Waldflächen eine Verschlechterung der klimatischen Situation zur Folge. So wird durch den Verlust des Vegetationsbestands und die Erhöhung der Versiegelung in der Änderungsfläche die thermische Belastung im Änderungsgebiet zunehmen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Kompensation festzusetzen.

Aus klimatischer Sicht sind durch die geplante Nutzungsänderung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Stadtklima zu erwarten, die durch die oben beschriebenen Maßnahmen verringert werden.

Schutzgut Landschaft / Stadtbild
Beim Änderungsgebiet handelt es sich um eine Waldfläche, die südlich an das Gewerbegebiet Freiham Süd angrenzt. Die Flächen nördlich des Änderungsgebiets sind bereits als Gewerbeflächen genutzt. Westlich des Änderungsgebietsgebiets bestehen Freiflächen und südlich liegt eine Böschung an, die die BAB 96 anschließt. An diese grenzt südlich das ca. 30 ha große Landschaftsschutzgebiet LSG-00120.03 „Waldstück an der Stadtgrenze südlich Freiham“ an, das sich als Wald darstellt.

Das Projektgebiet ist des Weiteren Teil der Münchner Grüngürtellandschaften „Aubinger Moos/ Feldflur Aubing“. In den Münchner Grüngürtellandschaften überlagern sich Produktion und Naturschutz mit Freizeit- und Erholungsbedürfnissen. Diese Räume übernehmen wichtige Aufgaben für die Biodiversität, das Stadtklima und die Ernährung der Stadt.

Aktuell wird das Änderungsgebiet als Fläche für Lagerung und das Aufstellen von Baustelleneinrichtungen genutzt. Von den westlich angrenzenden Freiflächen ist das Änderungsgebiet derzeit gut sichtbar. Künftig sollen Gehölze als Randeingrünung fungieren, die über einen verbindlichen Bauleitplan zu sichern sind. Ebenso ist das Änderungsgebiet von der BAB 96 aus noch einsehbar. Zur Eingrünung der geplanten Gewerbefläche sind südlich der Erweiterungsfläche Baumpflanzungen vorzusehen. Diese Maßnahmen sind, sofern noch nicht geschehen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder dem Bauvollzug zu sichern. Zudem wird aus dieser Blickrichtung das Gebiet teilweise durch die Autobahnböschung verdeckt.

Im Zuge der FNP-Änderung soll die Waldfläche zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden. Aufgrund der sensiblen Lage am Stadtrand sind Fernwirkungen auf die umgebende Landschaft nicht auszuschließen. Potenzielle indirekte Auswirkungen hängen insbesondere von Gebäudehöhen ab. Aussagen hierüber sind im FNP nicht möglich. Eine visuelle Einbindung in die Umgebung ist durch Festsetzungen zur Eingrünung sowie der städtebaulichen Verträglichkeit auf Ebene der Bebauungsplanung und des Bauvollzugs zu erwirken. So soll beispielsweise eine Baumreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze die optischen Auswirkungen mildern.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Stadtbild verbunden.

Umweltbelang Klimaschutz (Energie)
Auf Ebene des FNPs können über die Energieversorgung keine konkreten Aussagen getroffen werden, da der Energiebedarf insbesondere von

den Gebäuden und Anlagen abhängt, die auf der Änderungsfläche errichtet werden. Für diese wurden von der Vorhabenträgerin ein Energieversorgungskonzept und Vorschläge zur Reduktion des Energiebedarfs erarbeitet, die in die verbindliche Bauleitplanung einfließen. Der aufzustellende verbindliche Bauleitplan soll z. B. Festsetzungen von technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dächern der Neubauten treffen. Für detailliertere Aussagen zur Energieversorgung wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Für das Änderungsgebiet liegt keine Dokumentation von Bodendenkmälern vor. Das Areal liegt nicht mehr im direkten Umgriff des Bodendenkmals D-1-7834-0332 und befindet sich in ausreichendem Abstand zum Ensemble „Gut Freiham“. Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind ca. 700 m entfernt und daher durch die FNP-Änderung nicht betroffen. Aufgrund der Nähe zu vorgenanntem Bodendenkmal ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ein eigenständiges Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) erforderlich. Mögliche Funde sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Schützenswerte Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander
Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – so weit nicht bei der Darstellung in den einzelnen Schutzgütern angesprochen – ergeben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen als Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu prognostizieren.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeitig geltenden Flächennutzungsplans ab.
Die bestehende Nutzung des Areals durch die Augustiner-Bräu Wagner KG würde weiter betrieben und sich gut in das hauptsächlich gewerblich genutzte Umfeld einpassen.

Die Flächennutzungsplandarstellung der Erweiterungsfläche bliebe bei Nichtdurchführung der Planung als Waldflächen bestehen.
Aktuell befinden sich auf der Erweiterungsfläche bereits hauptsächlich versiegelte Flächen für eine genehmigte Nutzung als Lagerflächen und zur Aufstellung von Baustelleneinrichtungen. Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung vermutlich weiterhin als Lagerfläche genutzt, jedoch nicht bebaut werden. Dadurch wäre im Änderungsgebiet eine geringfügig bessere Durchlüftungssituation zu erwarten. Ohne Bebauung würde das Landschaftsbild v.a. aus der Blickrichtung von der BAB 96 aus weniger stark beeinträchtigt werden.

Auf der Änderungsfläche hätte die Nichtdurchführung der Planung positive Auswirkungen auf die Schutzgüter. Allerdings ist anzunehmen, dass für das Vorhaben auf einen neuen Standort zurückgegriffen würde und dafür insgesamt mehr Flächen versiegelt würden als durch die flächensparende Erweiterung des bestehenden Standorts.

Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Das bisherige Planungsziel des Flächennutzungsplans war eine Fläche für Wald.

Auf FNP-Ebene sind keine Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich geplant. Alle für eine zukünftige Bebauung noch erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplans festzusetzen bzw. in Baugenehmigungsverfahren zu verorten und zu sichern.

Ebenso erfolgt eine detaillierte Ermittlung des Eingriffs und eine eventuell erforderliche Festsetzung von Ausgleichsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Alternative Planungsmöglichkeiten
Der Auftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung mit dem Ziel der Erweiterung des Standorts der

Augustiner Wagner Bräu KG im Süden des Gewerbegebiets Freiham Süd erfolgte durch die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 15.12.2021 im Rahmen des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04489).

Die für die notwendige Betriebserweiterung erforderlichen baulichen Anlagen können nicht vollständig auf dem Grundstück des bestehenden Standorts untergebracht werden. Da die neuen Anlagen in einem funktionalen Zusammenhang mit den vorhandenen Standorten stehen, ist die Betriebserweiterung nach Möglichkeit in räumlicher Nähe zu diesen unterzubringen. Im beplanten Innenbereich der Landeshauptstadt München stehen der Augustiner Bräu Wagner KG jedoch keine geeigneten Flächen für die Entwicklung eines zusätzlichen neuen Standorts zur Verfügung. Ein Verbleib des Betriebs innerhalb des Stadtgebiets ist der Vorhabensträgerin jedoch ein wichtiges Anliegen.

Der Nachfrage an klassischem Gewerbe mit hohem Flächenbedarf (z. B. produzierendes Gewerbe und Logistik) im Stadtgebiet steht trotz diverser Maßnahmen zur Entwicklung von Gewerbeflächen seitens der Landeshauptstadt München grundsätzlich eine sehr große Flächenknappheit und Flächenkonkurrenz gegenüber. Um den künftigen Bedarf an klassischen Gewerbeflächen in München einschätzen zu können, hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft 2012 ein Fachinstitut beauftragt, unter Anwendung der wissenschaftlichen Methode der Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) den Bedarf an klassischen Gewerbeflächen in München bis zum Jahr 2030 zu untersuchen. Die GIFPRO-Analyse prognostizierte die Nachfrage an klassischen Gewerbeflächen bis zum Jahr 2030 mit netto 119 ha, davon ca. 8 ha für Neuansiedlungen bzw. Neugründungen und ca. 111 ha für die Verlagerung von Betrieben innerhalb des Stadtgebiets (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490 vom 15.03.2017). Darauf basierend hat der Stadtrat am 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, gemäß dem Maßnahmenkonzept für die Neuentwicklung und Erweiterung von Gewerbeflächen innerhalb von 7 Jahren die Voraussetzungen für die Entwicklung von ca. 35 ha klassischer Gewerbeflächen zu schaffen. Dabei ist sämtlichen Gewerbeprojekten eine flächensparende Entwicklung zu Grunde zu legen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Erweiterung des Standorts in den südlich angrenzenden Außenbereich als einzig geeignete Alternative dar. Ein Eingriff in die westlich angrenzenden höherwertigen Ökologischen Vorrangflächen scheidet aus. Im Nordteil des Gewerbestandorts Freiham (nördlich des „Kiefernhains“) noch vorhandene Gewerbeflächen sind für höherwertige Gewerbenutzungen (GE-B) ausgewiesen und stehen damit ebenfalls als Erweiterungsfläche für die Brauerei nicht zur Verfügung. Die dort bereits angesiedelten Technologieunternehmen benötigen auch weiterhin ein Standortumfeld, das mit den Anforderungen eines Brauerei- und Logistikbetriebs nicht kompatibel wäre. Zudem würde eine Trennung von Abfüllung (Bestandsgrundstück) und Lagerhalle/Logistikhalle (Erweiterungsfläche), die funktional einander zuzuordnen sind, zu unnötigem Mehrverkehr führen.

Darüber hinaus verfügt das Gebiet durch seine Stadtrandlage über eine gute Verkehrsverbindung zwischen dem Hauptbetrieb (Brauerei in der Innenstadt) und dem Planungsgebiet (Abfüllung). Dies ist von Vorteil, da das Bier von der Brauerei zur Abfüllung gebracht werden muss, ohne den Verkehr zusätzlich zu belasten oder negative lärmtechnische Auswirkungen zu erzeugen. Auch die Anbindung für den Weitertransport ist über die BAB 96 in direkter Nähe gegeben.

Da es sich um eine Standorterweiterung in funktionalem Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen handelt, muss aufgrund von Synergieeffekten durch gemeinsame Nutzung von vorhandenen Verwaltungs-, Personal-, Technik-, Logistik- und Erschließungs-Flächen des bestehenden Standorts wesentlich weniger Fläche in Anspruch genommen werden als auf einem neu zu eröffnenden Standort in einem bereits erschlossenen Gewerbegebiet mit verfügbaren ähnlich geeigneten Flächen. Für das Vorhaben müssen an dieser Stelle ca. 12.000 m² bisher unversiegelte Fläche beansprucht werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Rahmenbedingungen festgesetzt, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB bei

einer in diesem Umfeld städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung ermöglichen. Ohne Ausschöpfen der vorbeschriebenen Synergieeffekte durch Anknüpfung an bereits vorhandene Strukturen und Nachverdichtung würde ein neuer Standort in einem durchschnittlichen Gewerbegebiet in etwa die dreifache Fläche benötigen. Unter Abwägung der beschriebenen Rahmenbedingungen ist der Standort trotz Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einer Entwicklung auf anderen möglichen Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt München der Vorrang einzuräumen.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scopingtermin nach § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch festgestellten Umweltbelange. Hinsichtlich des methodischen Vorgehens zur Bewertung der Auswirkungen wird auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen. Diese sind ausreichend, um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter qualitativ ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung
Das Verfahren zur FNP-Änderung wird vorbereitend zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans mit Grünordnung durchgeführt. Die durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen sind in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung
Im Bereich der im Flächennutzungsplan als Wald dargestellten Fläche soll der nördlich angrenzende Standort der Augustiner Wagner Bräu KG erweitert werden. Durch die Umwidmung in ein Gewerbegebiet geht Waldfläche verloren. Insgesamt ergeben sich dadurch Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Die Änderungsfläche wird auf Grundlage von bereits erteilten Baugenehmigungen derzeit als Lagerfläche sowie für das Aufstellen von Baustelleneinrichtungen genutzt. Somit entspricht die Nutzung aktuell nicht mehr den Zielen des Flächennutzungsplans. Ein Ausgleich für den Eingriff in die Waldflächen wurde im Zuge der entsprechenden Baugenehmigung gesichert.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Anlagengeräusche werden im Planungsgebiet zur Tages- sowie zur Nachtzeit unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrsgeräusche der 16. BImSchV werden am Bauvorhaben tagsüber überschritten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Mit nachteiligen Auswirkungen sowohl durch Erschütterungen als auch durch etwaige elektromagnetische Immissionen ist nicht zu rechnen.

Eine Anbindung des Änderungsgebiets in das übergeordnete städtische Netz von Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen sowie an Naherholungsgebiete bleibt bestehen. Eine Einschränkung der Erholungsnutzung ist nicht gegeben. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.
Durch den Wegfall einer Waldfläche kommt es zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere, darunter europarechtlich geschützter Arten (Vogelarten, Zauneidechse). Auf Grund der vorgefundenen Tierarten und Gegebenheiten wurden bereits im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen die gesetzlich erforderlichen Umsetzungs- und sonstigen Maßnahmen durchgeführt, um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG zu verhindern. Die Änderung des FNPs hat vor diesem Hintergrund geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Für das Gebiet besteht kein Altlastenverdacht.

Der Anfangsverdacht zu einem Vorkommen auf Kampfmittel wurde durch eine Kampfmitteluntersuchung teilweise ausgeräumt. An den verbleibenden Verdachtsflächen sind weitere Untersuchungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Durch die Darstellung der Änderungsfläche als Gewerbegebiet geht Fläche mit dem bisherigen Entwicklungsziel Wald verloren. Durch die auf

Grundlage der Baugenehmigungen bereits erfolgte Versiegelung wurden die natürlichen bereits weitgehend Bodenfunktionen zerstört. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

Der Standort der Augustiner Bräu Wagner KG wird in Richtung Süden erweitert, wodurch ursprünglich geplante Waldflächen verloren gehen. Durch die Verdichtung und Erweiterung des bestehenden Standorts mit gesteigerter Höhenentwicklung kann jedoch verhindert werden, dass durch die Eröffnung eines neuen Standorts noch mehr Fläche für das Vorhaben in Anspruch genommen wird.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, die durch entsprechende Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung und der baulichen Umsetzung abzuschwächen sind.

Der mittlere Grundwasserleiter wird bei mittleren Grundwasserverhältnissen durch die zusätzliche Bebauung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Ein Aufstau bei Vorliegen einer Hochwassersituation (Höchstgrundwasserstand HW1940) ist möglich. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung ist nicht festzustellen.

Im Rahmen der Baugenehmigungen vom 20.12.2021 und 21.12.2021 wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung erteilt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

Das Änderungsgebiet ist bereits heute verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen der BAB 96 ausgesetzt, jedoch gibt es keinen Anhaltspunkt für eine Überschreitung der lufthygienischen Grenzwerte der 39. BImSchV. Die Mehrbelastung durch den mit Umsetzung der Planung ausgelösten Verkehrs ist so gering, dass dadurch keine Überschreitung der lufthygienischen Immissionsgrenzwerte zu erwarten ist. Spezielle lufthygienische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die geplante FNP-Änderung hat nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

Das Änderungsgebiet befindet sich durch seine Stadtrandlage in einem Bereich mit günstiger bioklimatischer Situation und unkritischer stadtklimatische Ausgangslage, da südlich und westlich Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung angrenzen.

Aus klimatischer Sicht sind durch die geplante Nutzungsänderung und der damit verbundenen Bebauung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Stadtklima zu erwarten, die durch die Bauleitplanung zu verringern sind.

Im Bereich der FNP-Änderung gehen geplante Wald- beziehungsweise Bannwaldersatzflächen verloren. Für diese wurden im Zuge der Baugenehmigung für die Lagernutzung Ersatzaufforstungen an geeigneter Stelle außerhalb des Planungsgebiets gesichert.

Die bauliche Erweiterung wird aus Richtung Süden von der BAB 96 aus sowie von den westlich angrenzenden Freiflächen und der dort entlanglaufenden Freihamer Allee sichtbar sein. Südlich und westlich sind Gehölzpflanzungen geplant oder teilweise bereits erfolgt. Weitere Eingrünungsmaßnahmen von baulichen Anlagen sind in nachfolgenden Planungsebenen vorzusehen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Stadtbild.

Für das Änderungsgebiet gibt es keine Eintragungen von Boden- oder Baudenkmalen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Literatur- und Quellenverzeichnis:

Gutachten:

- Verkehrsuntersuchung (Vössing, Stand 03.02.2025)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM, Stand 22.03.2023)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Baugenehmigungen (Planungsbüro Wagensonner, Stand 06.08.2021)
- saP zum BP Nr. 2174 (Planungsbüro Wagensonner, Stand 09.08.2023)
- Geotechnisches Baugrundgutachten (Ohin GmbH, Stand 08.10.2020)
- 1. Ergänzung chemische Analyseergebnisse (Ohin GmbH, Stand 26.10.2020)
- 2. Ergänzung Grundwasserstände (Ohin GmbH, Stand 04.11.2021)
- Kampfmittelerkundungen Berichte 1-3 (GEOLOG, Stände 23.02.2022, 02.03.2022 und 14.03.2022) sowie eine Luftbildrecherche (GEOLOG, Stand 14.10.2021)

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan der Planfeststellungsunterlagen zur Anschlussstelle der A 96 (Schober für die Autobahn GmbH, Stand 2003)
- Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „Bayern Atlas“ vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Stand November 2022)
- Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „UmweltAtlas Bayern“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand November 2022)
- Gesamtstädtische klimaökologische Untersuchung und Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München aus dem Jahr 2014
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis München (Stand Februar 1997)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- Regionalplan der Region München (RP 14, in Kraft getreten am 01.04.2019) vom Regionalen Planungsverband München