B 10a

Zweitschrift

Telefon: 0 233-24738
Telefon: 0 233-22262

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HA I/42 und 11-V

BAYERN · LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 535

Übereinstimmung mit Original geprüft

Am 30. Sep. 2026
D-II-V
Stadtratsprotokolle [redacted]

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/43
Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich), Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich), Bundesautobahn 96 München – Lindau (nördlich)

Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 22 Aubing- Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00818

§ 2 Nr. 13 GeschO

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.09.2026
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.09.2026.
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

II. Beschluss gegen die Stimmen von Fraktion ÖDP/BK/ML
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

gez. Krause

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

gez. Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II. mit der Bitte um Kenntnisnahme

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HA I/11-V

zur weiteren Veranlassung.
zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat - RV
4. An das Kommunalreferat IS-KD-GV
5. An das Mobilitätsreferat
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Kulturreferat
13. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
14. An die Stadtwerke München GmbH
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/2, HA I/3, HA I/4
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/45P, HA II/45V, HA II/5
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HAIV/40V, HA IV/43T, HA IV/5, HA IV/6

[redacted] } z.d.A. per Email 12. OKT. 2026

19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3 ~~z.d.A. per Email~~ Liegt 12.10.26 bo mit der Bitte um Kenntnisnahme.

20. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-V zum Vollzug des Beschlusses.

Am 12. OKT. 2026
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/11-V

[redacted]

Telefon: 233-24738
Telefon: 233-22262

Zweitschrift

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI-42 und I/11-V

Übereinstimmung mit Original geprüft

Am 16. Sep. 2026
D-II-V
Stadtratsprotokolle [redacted]

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/43 Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich), Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich), Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)

Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00818

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.09.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Das Planungsgebiet befindet sich im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, südlich von Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße, westlich der Verlängerung der Hans-Steinkohl-Straße sowie nördlich der Bundesautobahn 96 München - Lindau. Die Vorhabenträgerin Augustiner-Bräu Wagner KG beabsichtigt 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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wurde am 15.12.2021 der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04489) für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bauleitplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gefasst.
Inhalt	Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wurden durch die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag	1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden. 2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlagen 4 und 5 entsprochen werden. 3. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/43, Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich), Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich), Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.10.2025 (Anlage 1) wird gebilligt. 4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen nach Spalte 5 („wubS“) in Anlagen 3, 4 und 5. Die Liste der Gutachten, welche eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme darstellen, ist im Umweltbericht (vgl. „Literatur- und Quellenverzeichnis“ in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung IV/43 – Anlage 1) aufgeführt. 5. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/43, Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich), Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich), Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.10.2025 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen. 6. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, sofern während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen eingehen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Änderung des Flächennutzungsplans, FNP, Landschaftsplan, Erweiterung Augustiner, Freiham
Ortsangabe	Freiham Süd Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Telefon: 233-24738
Telefon: 233-22262

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI-42 und I/11-V

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich IV/43
Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich),
Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich),
Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)**

Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00818

Anlagen:
1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht
2. Lageplan
3. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1
4. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2
5. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.09.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin ... 2
1. Zuständigkeit ... 2
2. Erläuterung der Planänderung ... 2
3. Verfahren ... 2
4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ... 3
5. Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.. 3
6. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 22 ... 3
II. Antrag der Referentin ... 4
III. Beschluss ... 5

I. Vortrag der Referentin

Gegenstand dieser Vorlage ist der Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültige Beschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) für den Bereich IV/43, Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich), Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich), Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich) im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied. Das Planungsgebiet liegt im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen- Langwied im Stadtteil Freiham am südlichen Ende des Gewerbegebietes Freiharn-Süd.

1. Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr.13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

2. Erläuterung der Planänderung

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. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt daher den Ausbau ihres bereits bestehenden Standorts im Gewerbegebiet Freiham Süd durch Neuerrichtung eines Abfüllzentrums mit baulichem Anschluss an die bestehen-de Logistikhalle sowie deren Erweiterung.

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.

Ziel der Änderung des FNPs ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Süden. Durch die geplante Darstellung der südlich an den bestehenden Betrieb angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet (GE) sollen der Ausbau und die Nachverdichtung des bereits bestehenden Logistikzentrums der Augustiner-Bräu Wagner KG im Gewerbegebiet Freiham Süd ermöglicht werden.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklung geschaffen.

Zur Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung wird auf die Anlage 1 verwiesen.

3. Verfahren

Mit dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04489) vom 15.12.2021 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) zu ändern und unter Teilverdrängung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung (VEP) aufzustellen. In dieser Sitzungsvorlage wurde ausgeführt, dass das Verfahren zur Änderung des FNP als Parallelverfahren zeitgleich mit der

Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung durchzuführen sei. Aufgrund von umfangreichen Umplanungen auf Ebene der Vorhabenplanung wird sich die Aufstellung des VEP aber zeitlich verzögern, weshalb das Verfahren zur Änderung des FNPs nun vorbereitend zur verbindlichen Bauleitplanung im Regelverfahren durchgeführt wird.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ein Scopingtermin hierzu wurde am 24.02.2022 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 21.03.2022 mit 26.04.2022 durchgeführt. Die Behörden wurden in diesem Rahmen auch um Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 27 vom 30.09.2022 in der Zeit vom 07.10.2022 mit 08.11.2022 statt.

Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand während der Unterrichtungsfrist am 18.10.2022 in digitaler Form statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.10.2025 mit 11.12.2025 durchgeführt.

4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Äußerungen und Anregungen ein. Soweit sich diese auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird in der Tabelle Nr. 1, Anlage 3, Stellung genommen, auf welche verwiesen wird.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich insbesondere auf den Verfahrensablauf sowie das Thema Artenschutz.

Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Äußerungen, die nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung betreffen, werden referatsintern weitergegeben und fließen in die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung ein. Sie sind im Übrigen der anhängenden Tabelle (Anlage 3) zu entnehmen.

5. Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gingen Äußerungen und Anregungen ein. Dazu wird in den Tabellen Nr. 2 und 3, Anlagen 4 und 5, Stellung genommen, auf welche verwiesen wird.

Der Schwerpunkt der eingegangenen Anregungen und Äußerungen lag auf verkehrlichen Themen.

6. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 22

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 5) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied hat sich in

seiner Sitzung am 19.11.2025 mit der Planung befasst und den Planungen einstimmig zugestimmt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/43 nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.10.2025 (Anlage 1) kann gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen werden.

Gehen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Anregungen ein, wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Dr. Christian Köning, und der Verwaltungsbeirätin der HA I, Frau Stadträtin Angelika Pilz-Strasser, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlagen 4 und 5 entsprochen werden.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/43, Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich), Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich), Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.10.2025 (Anlage 1) wird gebilligt.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

   Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen nach Spalte 6 („wubS“) in Anlagen 3, 4 und 5.

   Die Liste der Gutachten, welche eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme darstellen, ist im Umweltbericht (vgl. „Literatur- und Quellenverzeichnis“ in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung IV/43 – Anlage 1) aufgeführt.

5. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/43, Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich),

Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich), Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.10.2025 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.

6. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, sofern während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen eingehen.

III. Beschluss gegen die Stimme von Fraktion ÖDP/BK/ML

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / ~~Die~~ Vorsitzende

gez. Krause

Ober-/Bürgermeister/-~~in~~

~~Der~~ / Die Referent/-in

gez. Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAI/11-V

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Baureferat
4. An das Gesundheitsreferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Mobilitätsreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An die Stadtwerke München GmbH
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung -, HA I/2, HA I/3, HA I/4
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/45P, HA II/45V, HA II/51
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/40V, HA II/43P, HA IV/5, HA IV/6
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3 ~~z.K. Kopie 12.10.2~~ mit der Bitte um Kenntnisnahme.

pGuerlel. 12. OKT. 2026

[redacted]

17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-V z. K.

Am 24. SEP. 2026 SG 3

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – I/11-V

[redacted]

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)

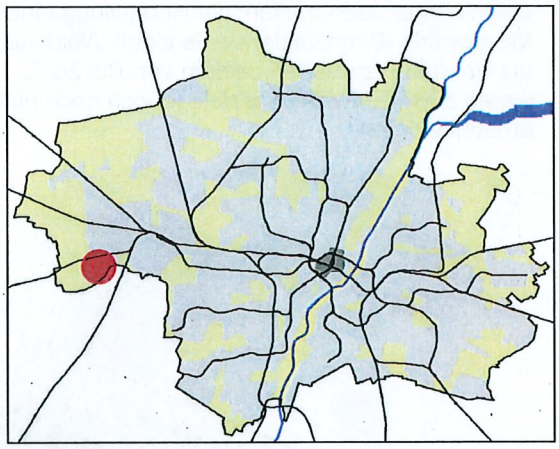


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet; Grafik: © Landeshauptstadt München

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.

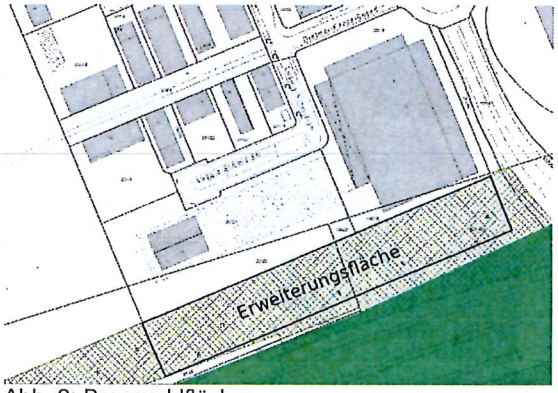


Abb. 2: Bannwaldflächen
Bannwaldfläche aus Planfeststellung
Ausdehnung Bannwald
entsprechend derzeitiger nachrichtlicher Übernahme im FNP
(Grafik: © Landeshauptstadt München; Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

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).

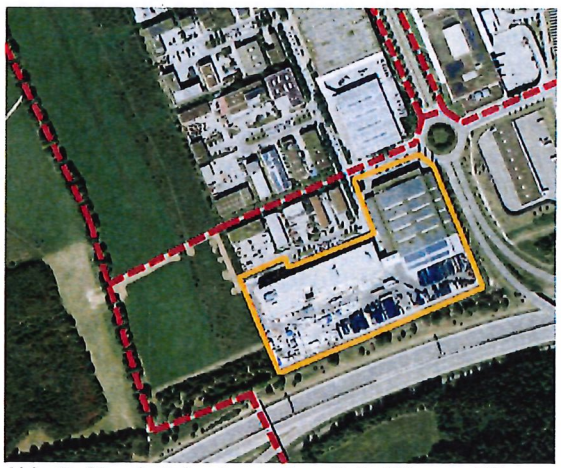


Abb. 3: Standort der Augustiner-Bräu Wagner KG (orange) im Luftbild von 2023 mit bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen (rot gestrichelt) im Umfeld (Grafik: © Landeshauptstadt München / Bayerische Vermessungsverwaltung)

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:

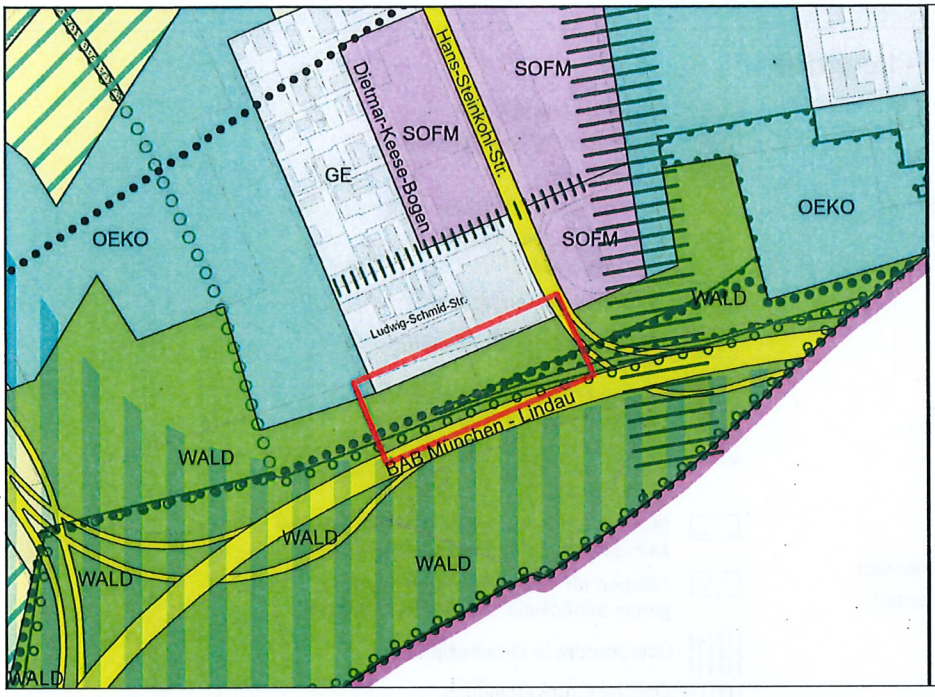
- Verkehrsuntersuchung (Vössing, Stand 03.02.2025)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM, Stand 22.03.2023)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Baugenehmigungen (Planungsbüro Wagensonner, Stand 06.08.2021)
- saP zum BP Nr. 2174 (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

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/43

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



Vorhandene Darstellungen im Flächennutzungsplan:

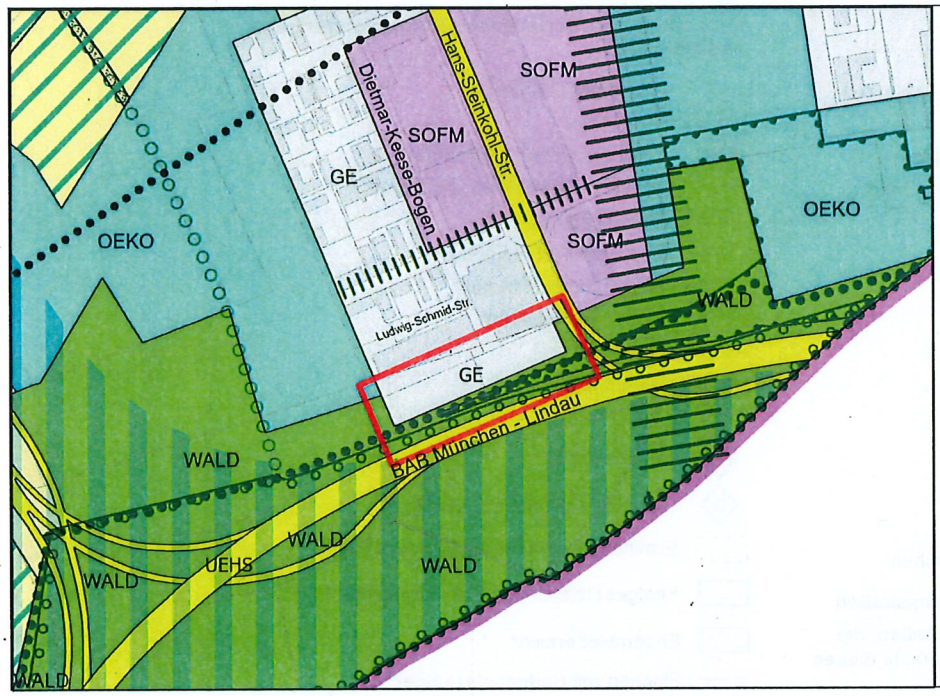
- Gewerbegebiete
- Waldflächen

Nachrichtliche Übernahmen:

- Bannwald
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsbestandteil

Umgriff Planungsgebiet

Geltender Stand
M 1 : 10 000



Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan:

- Gewerbegebiete
- Waldflächen

Nachrichtliche Übernahmen:

- Bannwald
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsbestandteil

Umgriff Planungsgebiet

Beabsichtigte Darstellung
M 1 : 10 000

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/4
Planfassung vom: 02.10.2025

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/43

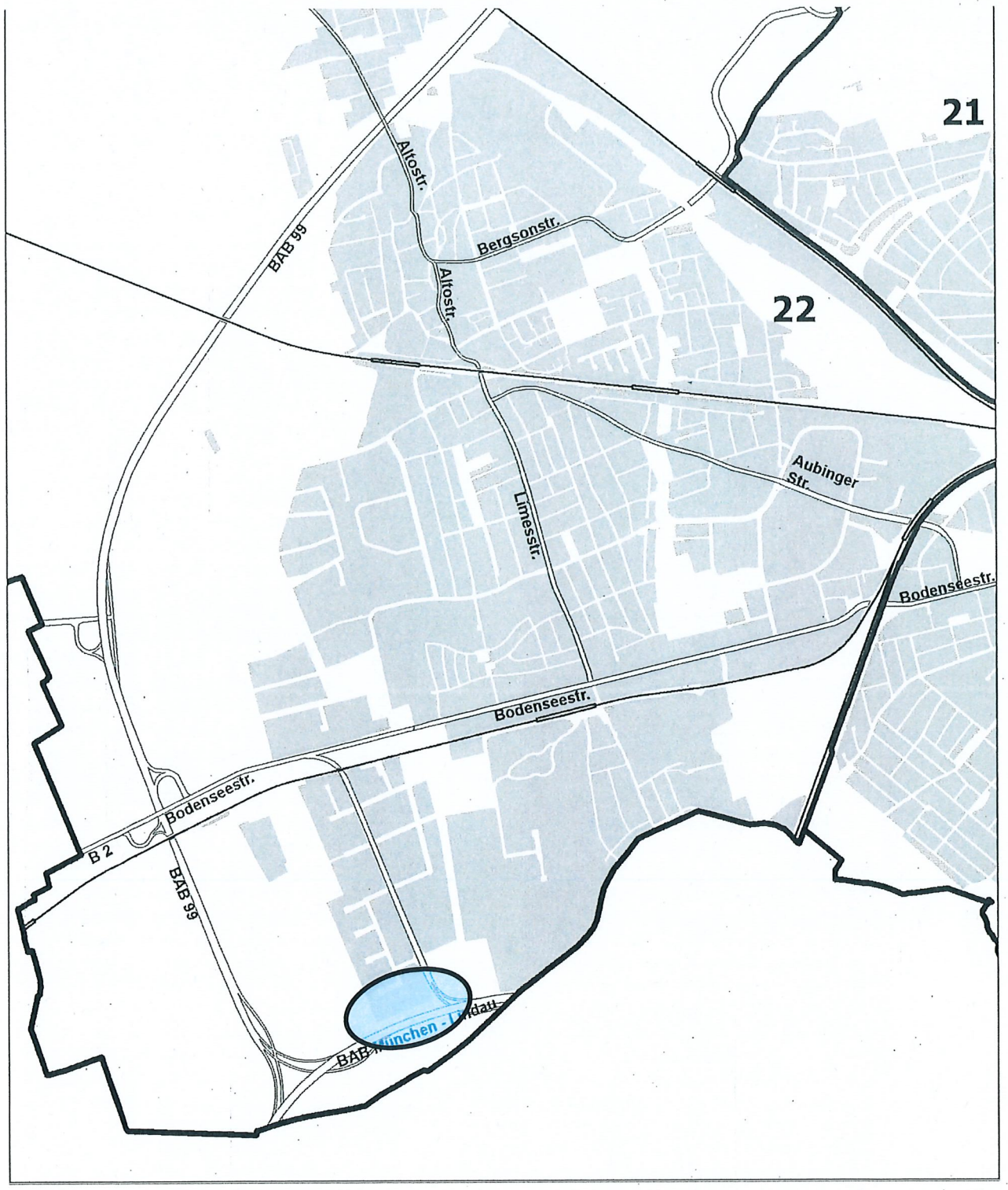
Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich), Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich), Bundesautobahn 96 München-Lindau (nördlich)

Flächennutzungsplan - Legende

- W — Wohnbauflächen
- WS — Kleinsiedlungsgebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WB — Besondere Wohngebiete
- M — Gemischte Bauflächen
- MD — Dorfgebiete
- MI — Mischgebiete
- MU — Urbane Gebiete
- MK — Kerngebiete
- G — Gewerbliche Bauflächen
- GE — Gewerbegebiete
- GI — Industriegebiete
- SO — Sondergebiete
- SOGE — SO Gewerblicher Gemeinbedarf
- SOGI — SO Industrieller Gemeinbedarf
- SOEZ — SO Einzelhandel
- SOFM — SO Fachmarkt
- SOGH — SO Großhandel
- SOM — SO Messe
- SOH — SO Hochschule
- SOK — SO Kultur
- SOLV — SO Landesverteidigung
- SOF — SO Forschung
- SOBV — SO Brauereiverlagerung
- oder nach Beschriftung im Plan
- GB — Gemeinbedarfsflächen
- E — GB Erziehung
- F — GB Fürsorge
- GS — GB Gesundheit
- K — GB Kultur
- R — GB Religion
- SP — GB Sport
- S — GB Sicherheit
- V — GB Verwaltung
- WISS — GB Wissenschaft
- VE — Ver- und Entsorgungsflächen
- Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
- P — Öffentliche Parkplätze
- Fußgängerbereiche (begrünt)
- BAHN — Bahnanlagen
- AG — Allgemeine Grünflächen
- SPOR — Sportanlagen
- FRIE — Friedhöfe
- KG — Kleingärten
- CAMP — Campingplätze
- SOGR — Sondergrünflächen
- J — Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche
- SG — Sonstige Grünflächen
- OEKO — Ökologische Vorrangflächen
- WALD — Waldflächen
- LW — Flächen für die Landwirtschaft
- GAR — Flächen für den Gartenbau
- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiete
- Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Übergeordnete Grünbeziehung
- Örtliche Grünverbindung

Nachrichtliche Übernahmen*, Kennzeichnungen und Sonstige**

- Regionaler Grünzug*
- FFH-Gebiet*
- KIES — Vorrangfläche für Kiesabbau*
- Vorbehaltsgebiet Kies und Sand*
- Naturschutzgebiet*
- Landschaftsschutzgebiet*
- Landschaftsbestandteil*
- Wasserschutzgebiet*
- Bannwald*
- Hangkante**
- Alleen**
- ND — Naturdenkmal*
- B — Gesetzlich geschützte Biotope*
- Ermittelte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete*
- Ensemblebereich*
- Flächen mit Bodenbelastungen**
- Aufschüttung
- Flughafen-Bauschutzbereich*
- Hochspannungsleitung
- U- und S-Bahn
- Stadt- und Teilbereichsgrenze
- Z — Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
- Z — Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)



Flächennutzungsplanänderung für den Bereich IV/43

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

Planungsgebiet

Lageplan

0 250 500 1.000 Meter

M 1 : 25.000

22.08.2025
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung HA I/42

Anlage 3

Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1

Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich IV/43
Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich),
Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich),
Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)

Nr.	ID	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
1a	M01	BUND Naturschutz, Verfahren	Freiham Süd Erweiterung Logistikzentrum Augustiner Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/43 sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2174 Sehr geehrte Damen und Herren, die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG Stellung: Der BN lehnt eine Erweiterung des Gewerbegebietes in den Außenbereich auf Kosten der südlich gelegenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ab. 1. Verfahren Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, wurden bereits der erste Bauabschnitt im Baugebiet GE 26 sowie die Nutzung der südlich angrenzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Außenbereich als Lager und Baustelleneinrichtungsflächen vorab genehmigt (siehe Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, S. 5) 5). Unseres Erachtens waren eine Vorabgenehmigung der Eingriffe in den Außenbereich und der damit einhergehende Baubeginn unzulässig. Begründung: Der Genehmigung standen öffentliche Belange des Naturschutzes entgegen, die im Rahmen des nun eingeleiteten Bauleitplanverfahrens eigentlich erst bewertet und abgewogen werden müssen. U.a. sind Aufforstungsflächen für den gerodeten Bannwald (Halbanschluss Freiham Süd BAB96) betroffen, mögliche Habitate für die Zauneidechse (Anhang IV der FFH Richtlinie), und geschützte Biotope. Des Weiteren kommt es zu einer weiteren Beeinträchtigung der Biotopvernetzung. In den Unterlagen selbst wird von einem erheblichen Eingriff gesprochen. Gleichzeitig wird durch die vorab genehmigten Baumaßnahmen die zwingend erforderliche und noch zu erstellende Alternativenprüfung im Umweltbericht untergraben und erschwert. So erfordert § 2 (4) S. 1 i. V. m. Anlage 1 Nr. 2 d) BauGB,	zu 1. Verfahren: In der Begründung zur FNP-Änderung wurde der Sachverhalt hinsichtlich der erteilten Baugenehmigung für eine Lagernutzung transparent dargestellt (siehe Anlage 1, S. 3-5). Die Genehmigung der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs um die südlich angrenzende Lagernutzung war zulässig. Die Genehmigung vom 21.12.2021 mit Nachgangsbescheid vom 03.05.2022 erfolgte auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59, 68 BayBO. Maßgeblicher Prüfungsmaßstab war damit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Außenbereich. Dabei sind auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans als öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Abweichende Darstellungen führen jedoch nicht automatisch zur Unzulässigkeit eines Vorhabens, sondern sind im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Gesamtbewertung mit den übrigen öffentlichen Belangen zu würdigen. Auch die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Genehmigungsverfahren fachbehördlich geprüft; die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass dem Vorhaben naturschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) wurde angewandt; der ermittelte Kompensationsbedarf wurde vollständig ausgeglichen und dinglich gesichert. Einzelne Maßnahmen, die überwiegend bereits umgesetzt worden sind, werden im Umweltbericht zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1, S. 8) beispielhaft erwähnt. So wurden südlich der Erweiterungsfläche Reptilienhabitate angelegt, die auch zukünftig zu erhalten sind. Sollten durch zukünftige bauliche Planungen weitere Maßnahmen erforderlich werden, so werden im Zuge der dafür durchzuführenden Verfahren entsprechende Regelungen getroffen. Die erwähnten Ausgleichsflächen aus dem Planfeststellungsverfahren des Autobahnanschlusses an die BAB 96 sind durch die Vorhabenträgerin außerhalb des Planungsgebiets an einer dafür gut geeigneten Stelle flächengleich auszugleichen. Wie im Umweltbericht zur FNP-Änderung ausgeführt (siehe Anlage 1, S. 7) erfolgt dies auf einer ca. 1,5 km westlich gelegenen Fläche, die im geltenden FNP als Ökologische Vorrangfläche dargestellt ist und direkt an	X

			• in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu entwickeln und abzuwägen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans und • die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Da nun aber bereits Tatsachen geschaffen wurden, liegen möglicherweise bauliche Zwänge vor, die gewisse flächenschonendere Alternativen nicht mehr zulassen. Unabhängig davon: Da auf den Flächen des Bannwaldes bisher noch keine Gebäude stehen, fordert der BN im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine ausführliche Prüfung von Planungsalternativen. Beispielsweise wäre zu prüfen, ob durch weitere Aufstockungen und Ausschöpfen der Baugrenzen nach Westen, die Erweiterung vollständig ohne die Versiegelung des Außenbereichs und der Ausgleichsflächen realisiert werden kann. Dass beispielsweise zwei Abfüllanlagen übereinandergestapelt werden können, zeigt bereits die aktuelle Planung. Wir sind deshalb überzeugt, dass eine weitere Entwicklung in die Höhe möglich ist. Eine Betroffenheit der Belange des Naturschutzes, aber auch der Klimaanpassung, machen eine Prüfung von Alternativen unumgänglich.	bereits bestehende Bannwaldflächen der Bannwaldverordnung Kreuzlinger Forst und Unterbrunner Holz Landkreise Starnberg, Fürstenfeldbruck und München anschließt. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg hat dieser Vorgehensweise zugestimmt. Auf der Vorhabenfläche selbst befinden sich keine geschützten Biotope. Die in der Umgebung vorhandenen Biotope und deren Vernetzung werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt. Im Umweltbericht zur FNP-Änderung wird ausführlich auf das Thema alternativer Planungsmöglichkeiten eingegangen (siehe Anlage 1, S. 11ff) und die getroffene Wahl begründet. Es zeigt sich, dass die Standorterweiterung nach Süden eine sinnvolle Lösung ist, um Eingriffe in ökologisch sensiblere Bereiche zu vermeiden, sparsam mit Grund und Boden umzugehen sowie zusätzlichen Verkehr und Lärm im Stadtgebiet zu minimieren. Die im Bauleitplanverfahren vorzunehmende Abwägung wurde durch die erteilte Baugenehmigung für eine vorläufige Lagernutzung nicht ersetzt. Bebauung: Die Anregungen zur Ausgestaltung von baulichen Anlagen und deren Grundfläche und Höhenentwicklung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung. Regelungen hierzu werden im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplan getroffen.	
1b	M01	BUND Naturschutz, Artenschutz	2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Laut unseren Informationen liegt bereits ein naturschutzfachliches Gutachten vor, das für das Antragsverfahren bei der Lokalbaukommission erstellt wurde. Am 25.10. baten wir um die Übersendung der saP. Trotz mehrmaligem Nachfragen bei der Lokalbaukommission wurde uns diese nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Dem BN war es deshalb nicht möglich das Projekt abschließend naturschutzfachlich zu beurteilen. Unsere Beteiligung gemäß § 63 Abs. 2 BNatSchG war somit nur eingeschränkt möglich. Abschließend sei gesagt, dass durch die leichtfertige Überbauung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, die Eingriffsregelung, die eigentlich zu einer Verringerung des Flächenverbrauchs beitragen soll, ad absurdum geführt wird.	Zu 2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Es besteht kein Erfordernis, Unterlagen aus vorangegangenen Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bauleitplanverfahren auszulegen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde die saP entsprechend der konkreten Planungen überarbeitet; die Erkenntnisse flossen in den Umweltbericht (siehe Anlage 1) ein. Diese Unterlagen werden der Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugänglich gemacht. Zu den vorgebrachten Anmerkungen hinsichtlich der Überbauung von Ausgleichsflächen und Eingriffsregelungen verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 1a. Wie im Umweltbericht zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1, S. 7-13) dargestellt, wurden die Auswirkungen der geplanten	X

			Die Erweiterung des Gewerbegebietes zeigt zudem, dass Flächen, die eigentlich für die Natur und damit für den Erhalt der Lebensqualität reserviert wurden, nicht langfristig gesichert werden. Vielmehr ist zu befürchten, dass diese Erweiterung einen Präzedenzfall in Freiham schaffen wird und weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich nach sich ziehen wird. Der BN fordert deshalb, das Gewerbegebiet ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan 1916a hierfür festgesetzten Grenzen zu entwickeln und die Festsetzungen und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft und damit auch für den Menschen ernst zu nehmen.	Betriebserweiterung hinsichtlich des Flächenverbrauchs sorgfältig betrachtet und etwaige Auswirkungen auf Schutzgüter geprüft. Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Vorhabens auf einem neuen Standort insgesamt mehr Flächen versiegelt würden als durch die Nachverdichtung und Erweiterung des bestehenden Betriebs. Unter Abwägung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen ist der Standort trotz Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einer Entwicklung auf anderen Gewerbeflächen der Vorrang einzuräumen. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer Präzedenzfallwirkung für andere Betriebe in Freiham auszugehen.	
1c	M01	BUND Naturschutz, Behandlung der Stellungnahme	Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.	Dem BUND wird nach Billigung der FNP-Änderung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München der Inhalt dieser Beschlussvorlage zur Kenntnisnahme übermittelt.	X
2a	M02	NaturFreunde LV Bayern, Verfahren	Sehr geehrte Damen und Herren, die NaturFreunde Deutschlands, Landesverband Bayern e.V. bedanken sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren sowie für die nachträglich noch eingeräumte Möglichkeit der Einsichtnahme in die saP. Die NaturFreunde Deutschlands e.V. nehmen als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG Stellung: Die NaturFreunde Deutschlands e. V. lehnen eine Erweiterung des Gewerbegebietes in den Außenbereich auf Kosten der südlich gelegenen, naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ab! 1. Verfahren Bereits der erste Bauabschnitt im Baugebiet GE 26 sowie die Nutzung der südlich angrenzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Außenbereich wurden, wie den Unterlagen zu entnehmen ist, als Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen vorab genehmigt.1 Eine Vorabgenehmigung der Eingriffe in den Außenbereich und der damit einhergehende Baubeginn ist nach unserer Auffassung unzulässig. Diese Auffassung begründen wir wie folgt:	Die vorliegende Stellungnahme ist im Abschnitt „1. Verfahren“ nahezu wortgleich mit der Stellungnahme M01 des BUND zu diesem Themenblock, die unter Ziffer 1a behandelt wurde. Wir verweisen daher auf die Ausführungen unter 1a.	X

			Öffentliche Belange des Naturschutzes standen der Genehmigung entgegen. Diese müssen im Rahmen des nun eingeleiteten Bauleitplanverfahrens erst bewertet und abgewogen werden. Es sind u. a. Aufforstungsflächen für den gerodeten Bannwald (Halbanschluss Freiham Süd BAB96) ebenso betroffen, wie mögliche Habitate für die Zauneidechse (Anhang IV der FFH-Richtlinie) und auch geschützte Biotope. Erschwerend ist zu bewerten, dass es zu einer weiteren Beeinträchtigung der Biotopvernetzung kommt. Selbst in den Unterlagen wird von einem erheblichen Eingriff gesprochen! In Folge der vorab genehmigten Baumaßnahmen, wird die zwingend erforderliche und noch zu erstellende Alternativenprüfung im Umweltbericht untergraben und erschwert. So erfordert § 2 (4) S. 1 i. V. m. Anlage 1 Nr. 2 d) BauGB, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu entwickeln und abzuwägen und dies unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans sowie die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Da nun auf Grund der Vorabgenehmigungen bereits Tatsachen geschaffen wurden, können möglicherweise bauliche Zwänge vorliegen, die denkbare Alternativen, die flächenschonender wären, nicht mehr zulassen. Ungeachtet dessen: Auf den Flächen des Bannwaldes stehen bislang noch keine Gebäude. Die NaturFreunde Deutschlands e.V. fordern im Zuge des Bauleitplanverfahrens dennoch eine ausführliche Prüfung von Planungsalternativen. So wäre zu prüfen, ob durch weitere Aufstockungen und Ausschöpfen der Baugrenzen nach Westen, die Erweiterung vollständig ohne die Versiegelung des Außenbereichs und der Ausgleichsflächen realisiert werden kann. Denn bereits die aktuelle Planung zeigt, dass beispielsweise zwei Abfüllanlagen übereinandergestapelt werden können. Wir gehen deshalb davon aus, dass eine weitere Entwicklung in die Höhe realisierbar ist. Eine Prüfung von Alternativen ist aus unserer Sicht unumgänglich, sind doch die Belange des Naturschutzes, aber auch der Klimaanpassung betroffen.		

2b	M02	NaturFreunde LV Bayern, saP	2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Aus herpetologischer Sicht überzeugen uns die gewählten Methoden zur Erfassung der Zauneidechse nicht. Nach den Angaben in der saP wurde die Zauneidechsenerfassung an fünf Terminen am 18. August 2020, am 23. April, 10. Mai, 26. Mai und 16. Juni 2021 durchgeführt. Die lokale Bestandsgröße ist durch eine reine Sichtbeobachtung im Rahmen von Begehungen nicht zu ermitteln. Die durch Abfang ermittelten Bestandsgrößen übersteigen die lediglich durch Begehung erhobenen Zauneidechsenbestandsgrößen um das bis zu 20-fache! Eine lediglich Bestandserfassung durch Begehung führt unserer Aufassung nach zu einer Unterschätzung der Populationsgröße und damit der Betroffenheit der Art. Auch der Begehungstermin am 18. August 202 irritiert uns, denn phänologisch gilt: „Ab August sind die Männchen kaum noch zu beobachten, wenige Wochen später auch die Weibchen." Der 18. August war aus unserer Sicht zur Feststellung der Bestandsgröße der Zauneidechsenpopulation deshalb nicht aussagekräftig! Es geht aus der saP nicht hervor, ob ein Korrekturfaktor angewandt wurde. Um eine Prüfung, ob die CEF-Maßnahmen den Flächen- bzw. Habitatverlust angemessen ausgleichen können! Wir vermissen ferner Untersuchungen zu Wildbienenvorkommen, die wir für notwendig erachten!	Die Bestandserfassung der Zauneidechsen erfolgte nach den anerkannten und üblichen, neuesten Methodenstandards. Die angewandte Methodik erfüllt dabei nicht nur die Vorgaben der aktuell eigens für die Erhebungsmethodik für Zauneidechsenvorkommen erstellten Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Brahm, C., Hansbauer, G., Schindelmann, C. 2020: Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse) sondern auch die Vorgaben der allgemein gültigen Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Albrecht, K., Hör, T., Henning, F. W., Töpfer-Homann, G., Grünfelder, C. 2014). Für die Arterfassung wird hier die Sichtbeobachtung an vier Terminen als geeignetes Mittel vorgegeben. Im Zuge der vorliegenden saP wurden insgesamt 5 Begehungen durchgeführt. Das seitens des Stellungnehmenden erwähnte Zitat aus dem Atlas „Amphibien und Reptilien in Bayern (2019)" stammt aus dem sog. Artkapitel zur Zauneidechse und ist aus dem Zusammenhang gerissen. Im Methodenkapitel des Atlas wird unter Kapitel 5.3 auf der Seite 85 unten der Sichtnachweis als „klassische Methode zur Erfassung von Reptilien" genannt. Der in der Einwendung erwähnte Korrekturfaktor zur Ermittlung der Bestandsgröße wurde bei der saP berücksichtigt. Hierzu kommt üblicherweise die höchste bei einer Begehung erzielte Anzahl adulter Tiere zum Ansatz, um Doppelzählungen zu vermeiden. Nachdem im Eingriffsbereich bei allen Kartiergängen stets nie mehr als ein adultes Tier nachgewiesen werden konnte, ist tatsächlich, wie in der saP beschrieben, von einer geringen Anzahl Individuen auszugehen. Die Ergebnisse halten wir für belastbar zumal die wenigen vorhandenen Lebensraumstrukturen und Versteckmöglichkeiten im Planungsgebiet gut einsehbar und kartierbar waren. Die Größenordnung und günstige Lage der CEF-Maßnahmen ist daher angemessen. Die Erfassung von Zauneidechsen im Monat August dient der Erfassung von Jungtieren, welche erst ab Mitte Juli schlüpfen und daher zu einem früheren Zeitpunkt nicht erfasst werden können. Die Erfassung in diesem Zeitraum ist für die fachgerechte Beurteilung der Reproduktionsgeschehens unerlässlich (vgl. auch Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Brahm, C., Hansbauer, G., Schindelmann, C. 2020).	X

				Die geforderte Wildbienenuntersuchung ist kein Bestandteil der Artenschutzrechtlichen Prüfung, da diese ausschließlich die Arten des Anhangs IV der Europäischen FFH-Richtlinie sowie die Vogelarten des Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie beurteilt. Zudem wurde das Habitatpotential für Wildbienen seitens UNB im vorliegenden Fall als sehr begrenzt eingeschätzt und daher keine Untersuchung vorgeschlagen.	
2c	M02	NaturFreunde LV Bayern, Auslegung	3. Öffentliche Auslegung naturschutzfachlicher Gutachten Das saP-Gutachten hätte nach unserer Auffassung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt werden müssen, da zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung eine für das Antragsverfahren bei der Lokalbaukommission erstellte saP vorlag.	Es besteht kein Erfordernis, Unterlagen aus vorangegangenen Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bauleitplanverfahren auszulegen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde die saP entsprechend der konkreten Planungen überarbeitet; die Erkenntnisse flossen in den Umweltbericht (siehe Anlage 1) ein. Diese Unterlagen werden der Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligung gemäß §3 Abs. 2 zugänglich gemacht.	X
2d	M02	NaturFreunde LV Bayern, Ausgleich	4. Naturschutzfachlicher Ausgleich Wir bitten darum, den Ausgleichsbedarf mit Angabe von Flächengrößen und Punktebewertung im nächsten Verfahrensschritt nachvollziehbar darzustellen.	Ausgleichsbedarfe, die über die bereits erfolgten Regelungen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren hinaus gehen und durch die zukünftige Planung baulicher Anlagen erforderlich werden, betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung. Berechnungen hierzu werden ggf. in nachgeordneten Verfahren getroffen.	X
2e	M02	NaturFreunde LV Bayern, Präzedenzfall, Schlussbemerkung	5. Keinen Präzedenzfall schaffen Wert legen wir auf die Feststellung, dass die Eingriffsregelung, die eigentlich zu einer Verringerung des Flächenverbrauchs beitragen soll, ad absurdum geführt wird, wenn Flächen, die eigentlich für die Natur und damit für den Erhalt der Lebensqualität reserviert wurden, nicht langfristig gesichert werden, wie die Erweiterung des Gewerbegebietes zeigt. Es ist vielmehr zu befürchten, dass durch diese Erweiterung ein Präzedenzfall in Freiham geschaffen wird und weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich nachfolgen werden. Bei Realisierung des Erweiterungsprojektes drohen 15 wertvolle Jahre Entwicklungszeit einer Ausgleichsfläche bzw. eines Bannwaldes verloren zu gehen. Hinzu kommt der Verlust einer weiteren unversiegelten Fläche! Die NaturFreunde Deutschlands e.V. fordern deshalb, das Gewerbegebiet ausnahmslos innerhalb der im Bebauungsplan 1916a hierfür festgesetzten Grenzen zu	Zu den vorgebrachten Anmerkungen hinsichtlich der Überbauung von Ausgleichsflächen und Eingriffsregelungen verweisen wir auf Ausführungen unter Ziffer 1a. Wie im Umweltbericht zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1, S. 7-13) dargestellt, wurden die Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterung hinsichtlich des Flächenverbrauchs sorgfältig betrachtet und etwaige Auswirkungen auf Schutzgüter geprüft. Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Vorhabens auf einem neuen Standort insgesamt mehr Flächen versiegelt würden als durch die Nachverdichtung und Erweiterung des bestehenden Betriebs. Unter Abwägung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen ist der Standort trotz Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einer Entwicklung auf anderen Gewerbeflächen der Vorrang einzuräumen. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer Präzedenzfallwirkung für andere Betriebe in Freiham auszugehen.	X

			entwickeln und die Festsetzungen und Ausgleichsflächen für Natur- und Landschaft, und damit auch für den Menschen, ernst zu nehmen und dauerhaft zu bewahren! 6. Schlussbemerkung Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen werden und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.	Dem NaturFreunde LV Bayern wird nach Billigung der FNP-Änderung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München der Inhalt dieser Beschlussvorlage zur Kenntnis gebracht.	

Anlage 4

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2

Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich IV/43
Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich),
Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich),
Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)

Nr.	ID	Einreichendendaten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
1	M01	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg	AELF-EE-F1-4612-4-51-12 Sehr geehrte Damen und Herren, für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab. Mit Schreiben vom 15.06.2021 (Az.: AELF-EB-F1-4610-4-10-7) zur Bauvorhaben Erweiterung des bestehenden gewerblichen Betriebes für Logistik (Az.: der LBK 1.2-2020-26025-43) haben wir bereits Stellungnahme zum Planungsvorhaben abgegeben. Bereich Landwirtschaft: Bzgl. den angedachten Ausgleichsflächen (FINr. 3523 Gemarkung Aubing) sind landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen, die bepflanzt werden sollen: Ab einer Bewuchshöhe von zwei Metern werden Grenzabstände von mindestens vier Metern zur landwirtschaftlich genutzten Fläche empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bereich Forsten: Das Bauvorhaben sieht die Bebauung der Flurnummern 3542/27 und TF 3512 vor. Auf diesen Flächen wurden Ersatzaufforstungen für Rodung von Bannwald im Zuge der Autobahnbaus „Halbanschluss Freiham“ umgesetzt. Der gerodete Bannwald gehörte zur Bannwaldverordnung: Kreuzlinger Forst und Unterbrunner Holz Landkreise Starnberg, Fürstenfeldbruck und München. Die Flächen sind Wald i. Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) und als Bannwaldersatzflächen Bannwald gem. Art. 11 (BayWaldG). Rodung Mit dem Bauvorhaben wird Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart beseitigt, dies stellt eine Rodung gem. Art. 9 BayWaldG dar. Rodung von Bannwald bedarf der Erlaubnis und ist grundsätzlich zu versagen (Art.	Die Hinweise zum Bereich Landwirtschaft betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. In der Begründung zur FNP-Änderung (Anlage 1) mit Umweltbericht wird auf den Verlust der Wald- und Bannwaldflächen und die damit verbundenen Ausgleichserfordernisse, soweit es die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung betrifft, eingegangen und somit den Hinweisen zum Bereich Forsten Rechnung getragen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist nichts zu veranlassen, da der Rodung und Ersatzaufforstung grundsätzlich zugestimmt wird und der Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung mit dem AELF abgestimmt wurde.	X

			9 Abs. 2 und 4 BayWaldG). Eine Rodungserlaubnis im Bannwald kann nur erteilt werden, wenn gem. Art. 9 Abs. 6 Satz 2 BayWaldG angrenzend an den vorhandenen Bannwald Wald neu begründet wird, der hinsichtlich seiner Ausdehnung und seiner Funktionen dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig ist oder gleichwertig werden kann. Der Rodungsumfang ist mit 11440 m² nachvollziehbar berechnet. Damit verbleibt südlich des Planungsgebietes ein ca. 2775 m² großer Bannwaldrest auf einer Teilfläche der Flurnummer 3542/27 Gemarkung Aubing. Ersatzaufforstung: Eine flächengleiche Ersatzaufforstung soll auf der Flurnummer 3523 Stadt München, Gemarkung Aubing umgesetzt werden, um den Bannwaldverlust auszugleichen. Diese Fläche ist als Ersatzaufforstungsfläche geeignet, sie grenzt unmittelbar an bestehenden Bannwald der Bannwaldverordnung Kreuzlinger Forst und Unterbrunner Holz Landkreise Starnberg, Fürstenfeldbruck und München an. Die materiell rechtlichen Voraussetzungen wurden geprüft. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Erstaufforstungserlaubnis nach Art. 16 Abs. 2 BayWaldG sind aus forstfachlicher Sicht gegeben. Den Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde, Stadt München im Rahmen der Ersatzaufforstung einen Eichen-Hainbuchenwald zu begründen begrüßen wir. Für die Umsetzung der Waldbegründung nehmen Sie bitte Kontakt mit dem zuständigen Förster unseres Amtes, [redacted] auf. Der Rodung und Ersatzaufforstung stimmen wir damit zu.		
2a	M02	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südbayern	Aus anbaurechlicher Situation teilen wir Folgendes mit: Entsprechend Ihrer Beteiligung beigefügten Unterlagen (insbesondere S. 58 ff.) ist ersichtlich, dass die Bauleitplanungen die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszoen der BAB 96 und des Zu-/Abfahrtsastes München-Freiham-Süd berühren. Ein Teil der geplanten Hochbauten liegt in der Anbauverbotszone des Zu- /Abfahrtsastes.	Die Ausführungen zur Planung und Ausgestaltung von Hochbauten und Einfriedungen sowie sonstigen baulichen Anlagen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Die Verweise beziehen sich auf die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplans werden die Hinweise berücksichtigt. PLAN und die Vorhabenträgerin stehen hierzu bereits in Kontakt mit der Autobahn	

			Gemäß § 9 Abs. 1 FStr.G dürfen bis zu einer Entfernung von 40 Metern (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten an Bundesautobahnen nicht errichtet sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht vorgenommen werden; sog. Anbauverbotszone. Zaunanlagen können hierbei ggf. unter § 11 FStrG gesondert betrachtet werden, was allerdings wiederum auf den konkreten Einzelfall ankommt. Erdgleiche Umfahrungen (ohne Beleuchtungsanlagen o. ä.) sind keine Hochbauten in diesem Sinne. Die Anbauverbote und -beschränkungen gelten auch an und gegenüber den Auf- und Abfahrten der Bundesautobahn (Verbindungsrampen) sowie Rastanlagen (auch ehemaligen). Zu Brückenbauwerken und ggf. deren Rampen sowie zu Rastanlagen ist daher ebenfalls ein Abstand von mindenstens 40 Metern einzuhalten. § 9 Abs. 8 FStrG gibt für den konkreten Einzelfall die Möglichkeit der Prüfung von Ausnahmen vom Anbauverbot, wenn die Durchführung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Zudem gelten nach § 9 Abs. 7 FStrG die Absatz 1 bis 5 des § 9 nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diese gelegene, überbaubare Grundstücksflächen enthält und, der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Die Stellung eines gesonderten Antrages nach § 9 Abs. 8 FStrG ist dann nicht notwendig, da die geplante Erstellung des Bebauungsplanes die Frage nach der Reduzierung der Anbauverbotszone bereits umfasst und eine abschließende Entscheidung darstellt. Etwaige Gründe für eine Ausnahme im Sinne des § 9 Abs. 8 FStrG, die zu einer positiven Entscheidung führen könnte, müssten in das Verfahren eingebracht werden. Das Bauleitplanverfahren zielt gerade auf die Abwägung aller betroffenen Belange ab. Hierbei wird insbesondere die Rechtssicherheit des Verfahrensausganges sichergestellt. Mitwirkung bedeutet hier, eine über die bloße Beteiligung im Bebauungsplanverfahren hinausgehende	GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern. Mit Mail vom 09.01.2024 signalisierte die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, dass keine Einwendungen gegen die Planungen bestehen.	

			Beeinflussung der Festsetzungen durch den Träger der Straßenbaulast (vgl. hierzu Maas in Kodal StraßenR-HdB Kap. 28 Rnd. Nr 6162). Eine Härte liegt vor, wenn durch das Anbauverbot nachhaltig in Rechte des Betroffenen eingegriffen wird und ihm dadurch ein erhebliches, über die jedermann treffenden allgemeinen Auswirkungen hinausgehendes Opfer auferlegt wird (...). Als nachhaltige Rechtsbeschränkung ist eine Härte im Sinne des Gesetzes jedoch nicht schon dann gegeben, wenn dem betroffenen Bauherrn Vorteile entgehen oder wirtschaftliche Nachteile drohen, selbst wenn diese existenzgefährdend sind (Maas in Kodals StraßenR-HdB Kamp. 28 Rn. 66) Bisher sind aus den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine wie oben benannten Gründe außerhalb rein wirtschaftlicher Erwägungen vorgebracht worden. Dies ist im weiteren Verfahren entsprechend umzusetzen und eine ausführliche Begründung, die eine Prüfung für eine Ausnahme im o. g. Sinn zulässt, beizufügen.		
2b	M02	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südbayern	Folgende weitere Belange bitten wir für die Planung zu berücksichtigen: Flächennutzungsplanänderung Die 40 m-Anbauverbotszone und die 100 m-Anbaubeschränkungszone sind entsprechend in der Planzeichnung mit Legende darzustellen. In der Begründung/Erläuterung des Flächennutzungsplanes ist Folgendes aufzunehmen: Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Bezüglich mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzter Bereiche innerhalb der 40m-	Die Darstellung der 40 m-Anbauverbotszone und 100 m-Anbaubeschränkungszone übersteigt die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung, der im Maßstab 1:10.000 zu lesen ist. Diese Zonen werden daher im gesamten Stadtgebiet nicht dargestellt, weshalb dieser Forderung auch an dieser Stelle nicht nachgekommen werden kann. In die Begründung zur FNP-Änderung wurde für nachgeordnete Planungsschritte der gewünschte Hinweis zur Beachtung der 40 m-Anbauverbotszone und der 100 m-Anbaubeschränkungszone aufgenommen (siehe Anlage 1, S. 3). Die weiteren Ausführungen zur Planung und Ausgestaltung von Hochbauten, Einfriedungen, Werbe- und sonstigen baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen betreffen nicht die Regelungs- und	

			Anbauverbotszone ist klar zu regeln, dass hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 FStrG zuwiderlaufen, dies betrifft ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Günstigerweise sollten diese Flächen grün hinterlegt werden, um sie eindeutiger als reine Grünflächen zu kennzeichnen. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundeautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.	Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Die Verweise beziehen sich auf die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplans werden die Anregungen berücksichtigt und fließen in Satzung, Begründung mit Umweltbericht sowie die Abwägung des Bebauungsplans mit Grünordnung ein.	
2c	M02	Die Autobahn GmbH des Bundes	Vorhabenbezogener Bebauungsplan In der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Legenden sind die 40m-	Dieser Teil der Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und fließt in dessen weitere Bearbeitung ein.	

		Niederlassung Südbayern	Anbauverbotszone und die 100m-Anbaubeschränkungszone darzustellen. Im Textteil und Begründung des Bebauungsplanes ist Folgendes aufzunehmen: Ausführliche Begründung zur Prüfung einer Ausnahme nach § 9 Abs. 8 FStrG, wie oben ausgeführt. Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Bezüglich der mit Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone ist klar zu regeln, dass hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die die Vorschriften des § 9 FStrG zuwiderlaufen, dies betrifft ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Günstigerweise sollten diese Flächen grün hinterlegt werden, um sie eindeutiger als reine Grünflächen zu kennzeichnen. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung des anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist nichts zu veranlassen.	

			innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundeamtes. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird. Zu- und Abfahrten zu den Bundesautobahnen (dürfen) nicht angelegt und vorhandene Betriebsumfahrten der Bundeaautobahnen nicht als Zu- oder Abfahrten genutzt werden dürfen. (§§ 8,9 FStrG/ § 18 StrVO). § 11 Abs. 2 FStrG ist zwingend zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden. Eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der Bundesautobahnen wird nicht zugelassen.		

3a	M03	Gemeinde Gräfelfing	Mit Schreiben vom 21.03.2022, welches uns am 24.03.2022 zugegangen ist, haben Sie uns die Unterlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2174 übersandt mit der Bitte, innerhalb eines Monats hierzu Stellung zu nehmen. Mit Mail vom 06.04.2021 baten wir Sie um eine entsprechende Fristverlängerung bis zum 01.06.2022, welcher Sie zugestimmt habe. Für Ihr Entgegenkommen möchten wir uns noch einmal recht herzlich bei Ihnen bedanken. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2174 nimmt die Gemeinde Gräfelfing wie folgt Stellung: Vor dem Hintergrund, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans sowie mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2174 die Verkehrs- und Erschließungsproblematik dahingehend fortbesteht, als zum einen die Hauptverkehrsströme über die BAB A 96 abgewickelt werden und zum anderen die Bodenseestraße während der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden bereits gegenwärtig an ihre Leistungsgrenzen stößt, mithin weitere Verkehrszunahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gräfelfing sowohl im Bereich der Gemeindeverbindungsstraßen als auch im Bereich der Ortsstraßen in Form von Ausweich- und Schleichverkehren induziert sind, wird das Vorhaben abgelehnt. Zugleich wird gebeten, im nächsten Verfahrensschritt ein aussagekräftiges Verkehrsgutachten vorzulegen. Gleichzeitig möchten wir auch unser Befremden darüber ausdrücken, dass die gegenständliche Fläche aufgrund des hohen Raumwiderstandes einst nicht für eine Radwegeverbindung zur Verfügung gestellt werden konnte, nunmehr aber für gewerbliche Zwecke umgewidmet werden soll.	Auf Grundlage der Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches über den für eine FNP-Änderung erforderlichen Detaillierungsgrad hinausgeht. Wie in der Begründung zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1, S. 5) erläutert, kommt es aufgrund der geplanten FNP-Änderung 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. Durch die geplante Betriebserweiterung kann auf einen zusätzlichen neuen Standort mit gesamtstädtisch weitaus höheren Auswirkungen hinsichtlich Verkehrserzeugung und Flächenverbrauch verzichten werden. Wie in der Begründung zur FNP-Änderung (Anlage 1, S.4, Abb. 3) dargestellt, besteht eine Rad- und Fußwegeverbindung von der Freihamer Allee über den Dietmar-Keese-Bogen und die Ludwig-Koch-Straße. Die Anmerkungen hierzu werden zur Kenntnis genommen.	

4	M04	Wasserwirtschaftsamt München	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplanentwurf bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Anmerkung zu den Grundwasserständen: Laut Beschlussvorlage, S. 5 liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 527,7 m ü. NHN2016. Nach unseren Unterlagen liegt er jedoch eher zwischen 528 und 529 m ü. NN. Das Grundwasser von 1940 liegt nach unseren Unterlagen zwischen 531 und 532 m ü. NN und fließt ca. nach Nord. Hinweis: Wir stellen auf die e-Akte um. Bitte senden Sie uns Vorgänge zur Bauleitplanung künftig digital.	Es wurde kein Einwand vorgebracht. Der Umweltbericht zur FNP-Änderung enthält nur pauschale Angaben zu Grundwasserabständen. Die Hinweise zu den exakten Grundwasserständen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten der Flächennutzungsplanung und werden auf Ebene des konkreten Vorhabenplans in die verbindliche Bauleitplanung einfließen. Das Wasserwirtschaftsamt wird zukünftig digital beteiligt.	
5	M05	Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur u.a. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich IV/43 und dem u.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2174 (Teiländ. d. Bebauungspl. m. Grün. Nr. 1916a) nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsgebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.	Die Ausführungen zu Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Die Hinweise werden auf Ebene des konkreten Vorhabenplans in die verbindliche Bauleitplanung einfließen.	

			Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. In allen Straßen, bzw. Gehwegen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.		
6	M06	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - Abteilung 315	Aus zivilen luftverkehrsrechtlichen Belangen bestehen gegen die geplante Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2174) keine Bedenken. Hinweise: Militärische Belange sind nicht Bestandteil unser luftrechtlichen Überprüfung. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an das Bundesamt für Infrstruktur, Umwelltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Fontainengragen 200, 53123 Bonn, baiudwtoeb@bundeswehr.org, bairudbwintral 3@bundeswehr.org, Tel. 0228-5504-0) und das Luftfahramt der Bundeswehr (Referat 3 II e., Infrastruktur, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 9061010/529, 51127 Köln, JufABw3IIe@bundeswehr.org, LufABw1d@bundeswehr.org, Tel. 02203-908-1014 und 02203-908-3625.	Es wurde kein Einwand vorgebracht. Der Hinweis wird aufgegriffen. Dem Luftfahrtamt der Bundeswehr sowie dem Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr werden die Planungsunterlagen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugeleitet (siehe Anlage 5).	
7	M07	Landratsamt München	Zur vorliegenden Planung ist keine Äußerung veranlasst.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	

8	M08	Stadt Germering (Große Kreisstadt)	Die Stadt Germering wird die vorgelegte Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich IV/43 sowie die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1961 a durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2174 dem Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 05.05.2022 zur Kenntnisnahme vorlegen. Die Stadt sieht durch die o.g. Änderungsplanung keine Belange Germerings berührt. Wir danken für die Beteiligung und würden uns freuen, im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt zu werden.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen. Die Gemeinde Germering wird im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.	
9	M09	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Landeshauptstadt München möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ertüchtigung der Augustiner Bräu Wagner KG schaffen. Es bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	
10	M10	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Den hier dargelegten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen können wir zustimmen. Es ist zu begrüßen und zu befürworten, dass dem Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Unternehmens Rechnung getragen wird. Anregungen und Bedenken sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft weder zum Bebauungsplan noch zur Änderung IV/43 im Flächennutzungsplan vorzubringen.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	
11	M11	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund	Mit den Änderungen FNP und BPlan – Erweiterung Logistik Augustiner in Freiham besteht Einverständnis.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	
12	M12	Regionaler Planungsverband München	Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	
13	M13	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	Die o. g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	

14	M14	Staatliches Bauamt Freising Servicestelle München	Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Freising bestehen gegen die aus den Unterlagen ersichtlichen Planungen keine Einwände. Der Umgriff des Bauvorhabens liege auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München, das Staatliche Bauamt Freising ist nicht unmittelbar von der Planung betroffen.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	

Anlage 5

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3

Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich IV/43
Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich),
Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich),
Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)

Nr.	ID	Einreichendendaten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
1	1031	Gemeinde Gräfelfing	Sehr geehrte Damen und Herren, anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Gemeinde Gräfelfing zu dem Verfahren - Freiham Süd - Erweiterung Logistikzentrum Augustiner; Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/43 -Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich), Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich), Bundesautobahn 96 München-Lindau (nördlich). Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen: Vor dem Hintergrund, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Umsetzung des Bebauungsplans für die Erweiterung des Gewerbegebiets Freiham Süd die Verkehrs- und Erschließungsproblematik dahin fortbesteht, dass zum einen die Hauptverkehrsströme weiterhin überwiegend über die BAB A 96 abgewickelt werden und zum anderen die Bodenseestraße bereits gegenwärtig in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden an ihre Leistungsgrenzen stößt und damit weitere Verkehrszunahmen innerhalb des Gemeindegebiets Gräfelfing sowohl im Bereich der Gemeindeverbindungsstraßen als auch im Bereich der Ortsstraßen in Form von Ausweich- und Schleichverkehren induziert werden, wird die Verwaltung gebeten, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB eine eher ablehnende, jedenfalls kritisch-distanzierte Stellungnahme abzugeben, in der diese möglichen verkehrlichen Mehrbelastungen sowie die daraus resultierenden Einschränkungen der gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven (insbesondere für künftige Wohngebiete) aus Sicht der Gemeinde Gräfelfing deutlich herausgestellt und auf das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB hingewiesen werden. Zugleich soll in der Stellungnahme zum Ausdruck gebracht werden, dass es aus Sicht der Gemeinde Gräfelfing nicht ganz nachvollziehbar erscheint und Fragen	Nach Billigung der FNP-Änderung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München wird der Gemeinde Gräfelfing die Beschlussvorlage mit dem Abwägungsergebnis zur Verfügung gestellt. Auf Grundlage der Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches über den für eine FNP-Änderung erforderlichen Detaillierungsgrad hinausgeht. Wie in der Begründung zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1, S. 5) erläutert, kommt es aufgrund der geplanten FNP-Änderung 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. Durch die geplante Betriebserweiterung kann auf einen zusätzlichen neuen Standort mit gesamtstädtisch weitaus höheren Auswirkungen hinsichtlich Verkehrserzeugung und Flächenverbrauch verzichten werden. Die Anmerkungen zur Radwegeverbindung werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung zur FNP-Änderung (Anlage 1, S.4, Abb. 3) dargestellt, besteht in unmittelbarer Nähe eine Rad-	

			aufwirft, dass die betreffende Fläche in der Vergangenheit wegen eines angenommenen hohen Raumwiderstands nicht für eine Radwegeverbindung zur Verfügung gestellt werden konnte, nunmehr aber für eine weitergehende gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Die Gemeinde Gräfelfing behält sich vor, nach Vorlage der detaillierten verkehrlichen Gutachten und Unterlagen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan) ihre Belange nochmals vertieft zu prüfen und hierzu eine ergänzende, dezidierte Stellungnahme abzugeben.	und Fußwegeverbindung von der Freihamer Allee über den Dietmar-Keese-Bogen und die Ludwig-Koch-Straße. Die Gemeinde Gräfelfing wird auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Trägerin öffentlicher Belange beteiligt werden. Die Unterlagen und Gutachten zum Bebauungsplan werden im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan zur Verfügung gestellt.	
2	1021	Wasserwirtschaftsamt München	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans für sich bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken. Durch die Erweiterung könnte aber ein erhöhter Wasserbedarf entstehen. Wir weisen darauf hin, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht Tiefengrundwasser besonders zu schützen ist und daher nicht für Brauchwasserzwecke (darunter fällt auch das Bierbrauen) zu verwenden ist. Bei der Planung der Anlage ist dies entsprechend zu berücksichtigen und ggf. mehrerer Wasserleitungsnetz, abhängig von der geforderten Qualität vorzusehen, sodass Tiefengrundwasser nicht zu Spülzwecken vergeudet wird.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei nachgeordneten Planungsschritten zugeleitet.	
3	1020	Deutsche Telekom Technik GmbH	Sehr geehrte Damen und Herren, bezüglich unserer Stellungnahme bitten wir beil. Datei "Rückäußerung_Telekom_FINPlÄ_IV43_Freiham_Augustiner.pdf" zu beachten: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Die Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Die Stellungnahme samt Anlagen wurde der Vorhabenträgerin sowie der für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zuständigen Dienststelle mit der Bitte um Beachtung bei nachgeordneten Planungen zugeleitet.	

			Zur o.a. Änderung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir, inhaltsgleich wie bereits am 08.04.2022 per Mail geäußert, wie folgt Stellung: Im Planungsgebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. In allen Straßen, bzw. Gehwegen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Hinweis: Innerhalb der Erweiterungsfläche befinden sich keine Anlagen von uns! Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren. Anlagen: Lageplan_A3, Kabelschutzanweisung		

4	M1032	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg	Sehr geehrte Damen und Herren, für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen AELF-EB-F1-4610-4-10-7 vom 15.06.2021, AELF-EE-F1-4610-4-10-17 vom 23.11.2021 und AELF-EE-F1-4612-4-51-12 vom 21.03.2022, die weiterhin Gültigkeit haben. Bereich Landwirtschaft: Weitere Einwände bestehen nicht. Bereich Forsten: Laut Flächennutzungsplan verbleibt im Südosten der überplanten Fläche eine kleine Bannwaldfläche bestehen. Diese Fläche bleibt damit Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) und ist gem. Art.14 BayWaldG sachgemäß zu bewirtschaften.	Hinsichtlich der aufgeführten Stellungnahmen verweisen wir die Ausführungen in Anlage 4, Nr. 1, M01. Im Rahmen der Planung erfolgen keine Eingriffe außerhalb des Planungsumgriffs. Die südöstlich angrenzenden Flächen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden, werden auch weiterhin durch die zuständigen Stellen sachgemäß gepflegt.	X
5	M1033	Die Autobahn GmbH des Bundes	Sehr geehrte Damen und Herren, die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, nimmt zur Änderung des Flächennutzungsplanes – Freiham Süd, Erweiterung Logistikzentrum Augustiner Bräu - im Bereich der Gemarkung Aubing an der A96 wie folgt Stellung: Der Umgriff des gegenständlichen Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches (40 m – Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG. Im gegenständlichen Bereich bestehen derzeit an der A96 keine Ausbauplanungen. Für die A99 ist gemäß dem Bundesverkehrswegeplan 2030 ein 6-streifiger Ausbau ab dem AD München Südwest in Richtung AK München West vorgesehen. In Freiham entsteht derzeit das größte Neubaugebiet Europas, in dem 25.000 Menschen leben und fast		

			15.000 arbeiten werden. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht vorhergesehen werden, ob und in welchem Umfang ein weiterer Ausbau bzw. Umbau der Anschlussstelle München-Freiham-Süd notwendig wird, um dem erhöhten Verkehrsaufkommen zukünftig gerecht zu werden. Das Fernstraßen-Bundesamt wurde zu den anbaurechtlichen Belangen im internen Verfahren beteiligt und teilt hierzu Folgendes mit: In die Planzeichnung sind die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 96 einzuzeichnen und in der Legende sind diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungsstreifen sowie Rampen und gegenüber der Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt. In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen: Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie	Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt die übergeordneten Entwicklungsziele für das gesamte Stadtgebiet dar und ist im Maßstab 1:10.000 zu lesen. Als vor-bereitender Bauleitplan dient er der langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung und als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Geplante Nutzungen werden erst ab einer ab-wägungsrelevanten Größe als eigenes Gebiet dargestellt und mit einer dieser großen Maßstäblichkeit geschuldeten Unschärfe verortet. Dabei setzen sich die flächenhaften Darstellungen häufig auch über Flurstücksgrenzen hinweg. Aufgrund der beschriebenen Grobkörnigkeit des FNP übersteigt die Darstellung der 40 m-Anbauverbotszone und 100 m-Anbaubeschränkungszone die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP). Der oben beschriebenen Systematik des FNP folgend werden diese Zonen im gesamten Stadtgebiet nicht dargestellt, weshalb nebenstehender Forderung auf dieser Planungsebene nicht nachgekommen werden kann. In die verbindlichen Bauleitpläne der LHM und deren Begründungen und Festsetzungen werden sowohl die 40 m-Anbauverbotszone als auch die 100 m-Anbaubeschränkungszone aufgenommen. In die Begründung zur FNP-Änderung wurde für nachgeordnete Planungsschritte ein Hinweis zur Beachtung der 40 m-Anbauverbotszone und der 100 m-Anbaubeschränkungszone eingefügt (siehe Anlage 1, S. 3). Der FNP der Landeshauptstadt München enthält keine Aussagen zu einzelnen baulichen Anlagen und deren Ausdehnung; diese Aspekte sind in vertiefenden Planungsschritten und Verfahren zu betrachten und zu regeln. Die nebenstehenden Ausführungen zur Planung und Ausgestaltung von Hochbauten, Einfriedungen, Werbe- und sonstigen baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen betreffen somit nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten	

			die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig. Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteil-nehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen. Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.	des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) gemäß § 5 BauGB. Die Darstellung von Bauflächen im FNP bedeutet nicht, dass diese Flächen komplett überbaut werden. Erst in nachfolgenden konkretisierenden Planungsschritten werden bauliche Anlagen unter Berücksichtigung geltender bau- und planungs-rechtlicher Vorgaben situiert. Im vorliegenden Fall ist eine gewerbliche Nutzung der Vorhabenfläche unter Einhaltung der 40m - Anbauverbotszone grundsätzlich möglich. Die konkrete Vorhabenplanung ist noch nicht weit genug ausgearbeitet, um zum jetzigen Zeitpunkt einen Antrag auf Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt zu stellen. Die weitere Planung wird die Ergebnisse einer Vorabstimmung zwischen der Vorhabenträgerin Augustiner Bräu Wagner KG und der Autobahn GmbH Niederlassung Südbayern vom 22.03.2021 umsetzen, wonach geplante bauliche Anlagen entlang der Südseite des Planungsgebiets einen Abstand von mindestens 40 m zum Fahrbahnrand der BAB 96 einhalten. Im vor-habenbezogenen Bauleitplan wird geregelt, dass Gebäude dort nicht zulässig sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Be-reich der Anbauverbotszone der BAB 96 im Süden lediglich die Anlage einer Feuerwehrumfahrt erforderlich. Sollten für die bauliche Umsetzung der Anlagen an der Ostseite des Geländes hinsichtlich des Autobahnzubringers Abweichungen erforderlich werden, wird im Rahmen des verbindlichen Bauleitplan- oder Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung beim Fernstraßen-Bundesamt gestellt.	

			Mit der vorliegenden Planung besteht kein Einverständnis. Hinweis: Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren. Mit freundlichen Grüßen	Der Hinweis zu den Immissionen aufgrund der Autobahnnähe wurde zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergeleitet. Die Autobahn GmbH des Bundes wird in den Verfahrensschritten zur verbindlichen Bauleitplanung als Trägerin öffentlicher Belange beteiligt werden.	
6	1016	Handwerkskammer für München und Oberbayern, Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr	Sehr geehrte Damen und Herren, im Anhang erhalten Sie die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu o.a. Beteiligungsverfahren der Landeshauptstadt München. Vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung. Sehr geehrte Damen und Herren, die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Landeshauptstadt München. Mit Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Gewerbegebiet Freiham Süd die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des bereits bestehenden Standorts der Augustiner Bräu Wagner KG durch Neuerrichtung eines Abfüllzentrums mit baulichem Anschluss an die bestehende Logistikhalle sowie deren Erweiterung geschaffen werden. Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Vielmehr begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Landeshauptstadt zur Unterstützung von wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen ansässiger Betriebe.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	
7	1014	IHK für München und Oberbayern, Standort, Mobilität, Handel, Dienstleistungen	Sehr geehrte Damen und Herren, die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern befürwortet die Darstellung eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO am geplanten Standort ausdrücklich.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	

			Wir begrüßen, dass damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standortausbau eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs geschaffen werden. Der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/43 stimmen wir daher im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ohne Anregungen oder Bedenken zu.		
8	1011	Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde	Sehr geehrte Damen und Herren, anbei erhalten Sie die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde zu der im Betreff genannten Planung. Sehr geehrte Damen und Herren, die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 29.03.2022 bereits eine positiv lautende Stellungnahme abgegeben. Die aktuelle Ausgestaltung der Planunterlagen gibt aus raumordnerischer Perspektive keinen Anlass von diesem Bewertungsergebnis abzurücken. Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht weiterhin als raumverträglich zu bewerten.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	
9	1018	ROB – TAB - BOStraB	In dem Bereich befinden sich keine BOStrab-Betriebsanlagen, die Belange der TAB sind daher nicht berührt.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	
10	M1034	Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Sehr geehrte Damen und Herren, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	
11	1004	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH	Fehlanzeige	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	
12	1003	Landratsamt München Bauleitplanung - Recht	Fehlanzeige	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	

13	1025	Stadt Germering, Stadtbauamt	Fehlanzeige	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	
14	1023	Staatliches Bauamt Freising	Fehlanzeige	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.	