

Telefon: 0 233-26936  
23195  
21057  
Telefax: 0 233-24217

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/42 P  
PLAN-HA II/54-2  
PLAN-HA II/40 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105  
Bundesautobahn A 8 (südwestlich),  
Lochhausener Straße (nördlich),  
Mälzereistraße (östlich),  
Hanfgartenstraße (südöstlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplanes 2075)  
„Sondergebiet Getränke Logistik“

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

### Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08672

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme des BA 22 vom 12.12.2016

### Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.05.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

#### I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 16 ff.)

#### A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 2105 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 17.11.2015 mit 17.12.2015 durchgeführt. In diesem Rahmen fand am 01.12.2015 auch eine öffentliche Erörterungsveranstaltung statt.

### **Einleitende Stellungnahme zur Planung:**

Bereits das Strukturkonzept „Gewerbegebiet Freilandstraße“ (Stadtratsbeschluss vom 03.06.1992) sah gewerbliche Entwicklungsflächen im Autobahndreieck A 8/A 99 vor. Aus Anlass der geplanten Ansiedlung einer Brauerei im Bereich Mühlangerstraße/ Langwied wurde dieses unter Berücksichtigung der geänderten Planungsziele auf Grundlage entsprechender Untersuchungen überarbeitet und vom Stadtrat der Landeshauptstadt München am 04.10.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 10767) beschlossen. Am 10.03.2014 trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2075 in Kraft, auf dessen Grundlage die Produktionsstätte der Paulaner Brauerei errichtet wurde. Am 15.09.2015 startete die Produktion und seit Februar 2016 läuft der Vollbetrieb. Beide erwähnten Strukturkonzepte sichern mit dem südlich des Autobahndreiecks A 8/A 99 geplanten Gewerbegebiet eine der letzten Möglichkeiten, im Stadtgebiet ein großes, zusammenhängendes Gewerbegebiet für klassische Gewerbenutzungen neu auszuweisen. Mit dem aktuellen Bauleitplanverfahren soll der neue Standort der Brauerei durch die geplante Erweiterung zukunftsorientiert ergänzt werden.

Die mit Schreiben vom 16.12.2015 von 21 Bürgerinnen und Bürgern sowie die im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 01.12.2015 vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### **1. Stadt- und landschaftsbildprägende Auswirkungen**

Der Gebäudekomplex werde durch seine Größe als nicht „landschaftsverträglich“ betrachtet. Durch die bauliche Dominanz würden Beeinträchtigungen des Alpenblicks sowie des Blickes auf das Erholungsgebiet Aubinger Heide bestehen (300 m südlich, Naturschutzgebiet).

#### **Stellungnahme:**

Es ist richtig, dass die geplante Bebauung (in bestimmten Blicksituationen) einen markanten, baulichen Akzent in der Silhouette des Stadtrands im Münchner Westen setzen wird. Die durchgeführte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass keine störenden und nachteiligen Überlagerungen und Hinterschneidungen mit den lokalen, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen zu erkennen sind, weshalb eine Stadtbildverträglichkeit grundsätzlich gegeben ist. Die gesamten, umgebenden, geplanten Gewerbeflächen südlich des Autobahndreiecks A 8/A 99 werden durch ökologisch wirksame Maßnahmen und gliedernde Grünvernetzungen differenziert und zum Landschaftsraum sowie zur Integration in die Landschaft mit grünen Rändern versehen.

#### **2. Außenfassade**

Die Gestaltung der Außenfassade werde aufgrund der prognostizierten, störenden Reflexionen durch die Metallverkleidung der Gebäude abgelehnt.

**Stellungnahme:**

Allein aus Gründen des Vogelschutzes (Vermeidung von Vogelschlag) hat die gewählte Metallfassade einen Reflexionsgrad von maximal 15 %. Von störenden Reflexionen ist bei diesem geringen Reflexionsgrad nicht auszugehen.

**3. Umfang der Bebauung**

Bürgerinnen und Bürger befürchten, dass es entgegen der Darstellung in der Veranstaltung am 01.12.2015 in Aubing um viel mehr als nur um die Absiedlung der Firma InterDrink in Gräfelfing gehe. Die Paulaner Brauerei und InterDrink würden auch im Großraum München auf Wachstum setzen. Die langfristigen Belastungen, die sich aus der Planung für die Wohngebiete westlich der Würm ergeben, seien nicht hinreichend dargestellt.

**Stellungnahme:**

Alle im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten Gutachten gehen von den Prognosewerten des Jahres 2030 inklusive der laut Strukturkonzept geplanten angrenzenden Gewerbenutzungen aus. Es ist ein Monitoring vorgesehen, um sicherzustellen, dass die tatsächlichen zukünftigen Belastungen die prognostizierten Werte nicht übersteigen.

**4. Transparenz des Verfahrens****Information der Öffentlichkeit**

Da das umgebende Gelände langfristig ebenfalls einer industriellen und gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollte, sei hier eine zusätzliche, massive Bebauung zu erwarten. Es könnten Investorinnen und Investoren jederzeit die Größe des geplanten Logistikzentrums der Paulaner Brauerei als Referenz für weitere Objekte nutzen. Damit entstehe sukzessive und ohne Gesamtplanung eine neue industrielle, gewerbliche Siedlung westlich von Allach-Untermenzing. Bürgerinnen und Bürger kritisieren, dass das Vorgehen insgesamt intransparent sei, da die betroffene Bürgerschaft über die Gesamtentwicklung im Unklaren gelassen werde. Ursprünglich sei nicht die Rede von einem Hochregallager gewesen. Bürgerinnen und Bürger fordern einen konkreten Gesamtplan für das gesamte Gelände; vorher werde dem baulich massiven Vorhaben Hochregallager nicht zugestimmt.

**Stellungnahme:**

Die vorgesehene Gesamtplanung für den Bereich Mühlangerstraße/Langwied ist im gleichnamigen Strukturkonzept vom August 2007 dargestellt und kann bei der Landeshauptstadt München, und auch im Internet ([http://ris03.muenchen.de/RII/RII/ris\\_vorlagen\\_detail.jsp?risid=1230720](http://ris03.muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=1230720)), eingesehen werden.

Das Strukturkonzept wurde damals in mehreren Bürgerversammlungen der Öffentlichkeit vorgestellt und am 04.10.2007 von der Vollversammlung des

Stadtrates beschlossen.

Alle im Zuge des gegenständlichen Bauleitplanungsverfahrens erstellten Gutachten berücksichtigen die Gesamtplanungen entsprechend dem oben genannten Strukturkonzept.

#### **Billigungsbeschluss**

Es wird die Frage gestellt, wann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Billigungsbeschluss zu erwarten ist.

#### **Stellungnahme:**

Der Billigungsbeschluss wird in der ersten Jahreshälfte 2017 angestrebt.

### **5. Verkehr**

#### **Zunahme des Lieferverkehrs**

Es sei mit einer Zunahme des Lieferverkehrs zu rechnen, der deutlich über das in der in der Veranstaltung am 01.12.2015 dargestellte Volumen hinausgehe und die bereits völlig überlasteten Routen durch die Wohngebiete betreffe. Als Anwohnende der genannten Wohngebiete seien die Bürgerinnen und Bürger davon unmittelbar betroffen und nicht bereit, eine weitere Zunahme des Verkehrs zu tolerieren.

#### **Stellungnahme:**

Die Bewältigbarkeit des Verkehrsaufkommens wurde ausreichend geprüft und plausibel dargestellt.

Grundsätzlich ist ein Monitoring vorgesehen, um sicherzustellen, dass die tatsächlichen, zukünftigen Belastungen die prognostizierten Werte nicht übersteigen.

#### **Verkehrszunahme durch Änderung des Geschäftsmodells**

Bürgerinnen und Bürger befürchten, dass eine mögliche Änderung des Geschäftsmodells der Firmen Paulaner/InterDrink zu veränderten Verbrauchergewohnheiten führe, wodurch der private Lieferverkehr weiter zunehmen werde.

#### **Stellungnahme:**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Getränkelogistik“ schließt den privaten Einzelhandel auch von Getränken aus.

Grundsätzlich ist ein Monitoring geplant, um sicherzustellen, dass die tatsächlichen zukünftigen Belastungen die prognostizierten Werte nicht übersteigen.

#### **Verkehrskonzept**

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits oft schon um 7.00 Uhr Blockabfertigung im Aubinger Tunnel Richtung Allacher Tunnel bestehe, und es wird nachgefragt, welche verkehrlichen Maßnahmen getroffen würden.

Außerdem wird ein Verkehrskonzept gefordert, das Ausweich- und Schleichrouten durch die Goteboldstraße, Ernst-Haeckel-Straße und den Paul-Ehrlich-Weg sowie weitere Belastungen in der Eversbuschstraße und Ludwigsfelder Straße ausschließt.

Es wird die Frage gestellt, auf welchen Straßen die LKWs zur innerstädtischen Belieferung (Verdistraße, südliche Stadtteile, wie Pasing bzw. Laim) führen. Es wird außerdem um Auskunft gebeten, wie vermieden werde, dass LKWs, sogenannte Kleinabholer und PKWs der Firma Paulaner über die Straßen der Wohnbebauungsgebiete führen.

Es wird gefragt, wo die LKWs führen, wenn die Autobahnen A99 bzw. A8 überlastet seien. Es werde befürchtet, dass die LKWs an der Ausfahrt Ludwigsfeld von der Autobahn abfahren und in die Eversbuschstraße, die Mühlangerstraße und dann in die Straßen durch Aubing ausweichen würden. Die Machbarkeitsstudien seien von der Landeshauptstadt München nicht umgesetzt worden.

Es wird nach der Planung von Kreuzungen sowie Einfahrten von und zu dem Autobahnzubringer gefragt. Außerdem wird um Auskunft gebeten, was mit der Unterführung von der Firma Paulaner zu dem Gartencenter Pflanzen-Kölle geschehe.

### **Stellungnahme:**

Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung des TÜV Rheinland (Stand 24.02.2016) führte zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Straßennetz und die hier vorhandenen Knotenpunkte im direkten Umfeld der Maßnahme auch für den Verkehr mit Prognosehorizont 2030 ausreichend leistungsfähig sind. Ein weiteres Ergebnis dieser Untersuchung war, dass durch die Bebauung der Gewerbefläche mit dem Lager- und Logistikzentrum im Straßennetz keinerlei weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Gemäß dieses Verkehrsgutachtens liegen die Anteile des Verkehrs, der durch die Paulaner Brauerei und das Lager- und Logistikzentrum entsteht, in nahezu allen umliegenden Straßen bei einem Wert unter 5 %. Der LKW-Verkehr ist überwiegend zum Autobahnnetz orientiert und nutzt dabei die Anschlussstelle Lochhausen an der A 99. Auf dem Weg zu dieser Anschlussstelle liegen keine Wohngebiete; es ergeben sich damit für die Wohnbevölkerung keine zusätzlichen Belastungen.

Ein zusätzliches Verkehrskonzept ist nicht erforderlich, da die Planung zusätzliche Verkehrsanteile auslöst, die so gering sind, dass sie zu keinen spürbaren Verschlechterungen auf dem angrenzenden (Haupt-)Straßennetz – auch dem des 23. Stadtbezirkes – führen.

Mit der Fertigstellung der A 99 West im Jahr 2006 wurden die früheren Durchgangsverkehrsrouten spürbar vom Verkehr entlastet, und der Durchgangsverkehr konnte auf dem Autobahnring gebündelt werden. Die sich

durch dieses neue Straßennetz im Münchner Westen ergebenen Verkehrsverlagerungen hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 27.06.2007 (Sitzungsvorlagen-Nr. 02-08 / V 10254) bekannt gegeben.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen auf der A 99 West in den Spitzenstunden ist bekannt. Der Bundesverkehrswegeplan 2030+ hat deshalb den sechsstreifigen Ausbau der A 99 zwischen dem Autobahndreieck (AD) München-Südwest und dem Autobahnkreuz (AK) München-West sowie den achtstreifigen Ausbau der A 99 vom AK München-West in Langwied bis Brunthal, inklusive Allacher Tunnel zwischen dem AD München-Allach und dem AD München-Feldmoching, aufgenommen und zudem auch als vordringliche Maßnahme mit Engstellenbeseitigung eingestuft.

Grundsätzlich wird ein Monitoring durchgeführt, um sicherzustellen, dass die tatsächlichen, zukünftigen Belastungen die prognostizierten Werte nicht übersteigen.

Die Paulaner Brauerei sieht zusätzlich folgende Maßnahmen zur Verkehrssteuerung vor:

- Entzerrung des LKW-Verkehrs mithilfe von Zeitfenster-Vergaben für Abholer
- Anfahrtsbeschreibungen, die die LKWs auf die vorgesehenen Wege führen,
- Einrichtung einer Ombudsstelle direkt bei der Paulaner Brauerei.

#### **Fragen zu Verkehrsdaten**

Bürgerinnen und Bürger sehen widersprüchliche Angaben bezüglich des LKW-Verkehrsaufkommens. Laut Auskunft der Firma InterDrink sei von 30 Fahrten pro Tag auszugehen; das Referat für Stadtplanung und Bauordnung spreche jedoch im Rahmen des Bebauungsplans von 140 Fahrten pro Tag.

Es wurde konkret gefragt, wie oft die LKWs des Auslieferverkehrs die Brauerei wieder anführen und zu welchen Uhrzeiten die LKWs und PKWs führen.

Es wird nach den Verkehrszahlen für das Hochregallager gefragt, insbesondere wird um Auskunft gebeten, wie die Größe des Hochregallagers im Verhältnis zu den wenigen Fahrten zu verstehen sei.

#### **Stellungnahme:**

Die benachbarte Brauerei ist seit 2015 in Betrieb. Der dazugehörige LKW-Verkehr dient bei der Betrachtung des Verkehrsaufkommens im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens zur Brauereierweiterung als Ausgangswert. Um eine Doppelung der Verkehrsprognose zu vermeiden, ist der Unterschied der Verkehrsmengen zwischen den folgenden Situationen relevant:

- Der Brauereibetrieb ist bzw. bleibt in Langwied; die dazugehörige Getränkelogistik (Hochregallager und InterDrink) befindet sich an einem

- anderem Standort (=Nullfall).
- Der Brauereibetrieb ist bzw. bleibt in Langwied; die dazugehörige Getränkelogistik wird auf dem benachbarten SO-Gebiet errichtet (=Planfall).

Für das aktuelle Bebauungsplanverfahren liefert diese Differenz den relevanten LKW-Verkehrswert. Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten vom 23. Juni 2016 des TÜV Rheinland steigt unter Berücksichtigung dieser Differenz die Anzahl der LKW-Fahrten auf 140 LKW-Fahrten pro Tag an. Auf die Teilnutzung des SO-Gebietes durch die Firma InterDrink entfallen hierbei etwa 30 LKW-Fahrten pro Tag.

Der Anteil des durch die Brauerei insgesamt erzeugten Verkehrs liegt beim LKW-Verkehr in den empfindlichen Straßenabschnitten (in oder an Wohngebieten) damit deutlich unter 1%.

Hinsichtlich der Häufigkeit der Fahrten der LKWs ist davon auszugehen, dass ein LKW in der Regel einmal pro Tag eine Tour abfährt.

Laut Auskunft von Paulaner starten die ersten LKWs mit der Frühschicht der ersten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um ca. 5.15 Uhr; die Spätschicht beginnt um 14.00 Uhr und endet um 23.00 Uhr.

Die Rückfahrt der LKWs zum Logistikstandort erfolgt ca. zwischen 13.00 Uhr und 16.00 Uhr.

Die Halle der Firma InterDrink hat eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup>, davon gehören 1.800 m<sup>2</sup> zu einer eingehausten Verladehalle. Die durch das Hochregallager ausgelösten Fahrten sind als Teil der Maximalausbringung der Brauerei in der ursprünglichen Betrachtung des Bebauungsplanes enthalten.

## 6. Ausgleichsflächen

Es wird eine Frage nach der Größe von Ausgleichsflächen sowie deren Standort gestellt.

### Stellungnahme:

Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 1,8 ha. Dazu stehen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit ca. 0,6 ha aufwertbaren Bereichen zur Verfügung. Der restliche Ausgleichsbedarf von ca. 1,2 ha wird über das 1. Ökokonto der Landeshauptstadt München, Eschenrieder Moos, nachgewiesen.

## 7. Klima/Luft

Es wird um Information gebeten, inwieweit sich das Hochregallager auf die West-Ost-Frischlufschneise südlich der Auenbruggerstraße auswirken werde.

### Stellungnahme:

Trotz der Flächenversiegelung sind aufgrund umfangreicher grünordnerischer Maßnahmen und der verbleibenden Freiflächen im weiteren Umfeld des Planungsgebietes sowie wegen der allgemeinen guten Durchlüftung keine mess- bzw. spürbaren, klimatischen oder lufthygienischen Veränderungen über das Plangebiet hinaus zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Kalt- oder Frischluftbahnen oder eine bedeutende Zunahme der Wärmebelastung ist durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Bauzeitlich und somit vorübergehend kann es zur Beeinträchtigung der Luftqualität durch Staubemissionen kommen. Ansonsten ist keine bleibende Änderung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

## **8. Schutzwürdigkeit**

Es wird um Erklärung des Begriffes „schutzwürdig“ gebeten und um Erläuterung, welche Faktoren hierbei betrachtet werden.

### **Stellungnahme:**

Darunter ist zu verstehen, dass im Rahmen des Bebauungsplanes die nächsten Wohngebiete und der Gewerbebetrieb zu betrachten sind und hierbei abzuwägen ist, ob spezielle Maßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand zur Vermeidung von Emissionen, erforderlich sein könnten.

Es wurde nachgewiesen, dass das Verkehrskonzept ausreichend ist, weil mit wenig Beeinträchtigungen für die Wohngebiete zu rechnen ist.

## **9. Geruchsbelästigungen**

Es wird nach möglichen Geruchsbelästigungen bei der Produktion der Paulaner Brauerei gefragt.

### **Stellungnahme:**

Geruchsbelästigungen sind durch die neuen Logistikhallen nicht zu erwarten, da hier lediglich umgelagert und umverteilt wird.

Die Brauerei muss sich bei der Produktion an die Auflagen des BImSchG halten.

## **10. Lärmbelastungen**

Es werde eine konkrete Betrachtung der InterDrink-Anlage im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmwerte gewünscht, insbesondere auch hinsichtlich der Zulieferung der Brauerei zu InterDrink.

### **Stellungnahme:**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind auch die unterschiedlichen



Bauabschnitte zu untersuchen. Die Schallimmissionen müssen bereits dabei im temporären Betrieb eingehalten werden. Das Immissionskontingent kann voll ausgeschöpft, darf aber nicht überschritten werden. Um diese Werte einhalten zu können, sollen entweder Maßnahmen wie Lärmschutzwände errichtet oder organisatorische Maßnahmen ergriffen werden. Die Belieferung der InterDrink-Halle erfolgt durch vier LKWs je Tag.

### **11. Fassadengestaltung**

Die Höhenentwicklung mit 28 m entspräche ungefähr dem bisherigen höchsten Gebäude der Brauerei. Es sei dort eine spiegelnde Fassade vorhanden und es würden dazu Gestaltungsmöglichkeiten wie eine Fassadenbegrünung angedacht.

Es wird nach den Maßnahmen der Umsetzung gefragt. Außerdem wird um Auskunft gebeten, wann die Fassadengestaltungen abgeschlossen seien, damit weniger Reflektionen, die von den Gebäuden ausgingen, verursacht würden.

#### **Stellungnahme:**

Bei der bestehenden Brauerei gibt es seitens der Stadtplanung keine Überlegungen zur Fassadengestaltung. Es wurde im Zuge der Baugenehmigung ein Fassadenwettbewerb durchgeführt.

Die Gestaltung im Hinblick auf den Vogelschutz wurde mit dem Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. abgeklärt und für in Ordnung befunden.

Inwieweit Überlegungen bei der neuen Planung mit einfließen, kann gegenwärtig noch nicht gesagt werden.

### **12. Vogelschutz (Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.)**

Für den Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) sei es nicht eindeutig ersichtlich, ob die Fassaden analog zu den ursprünglich vorgesehenen Fassaden (spiegelnde Hochglanzfassaden aus Stahl, Glasfassaden ohne Vogelschutzmarkierungen) gestaltet werden sollten, oder ob die an der Brauereiproduktionsstätte mithilfe eines LBV-Gutachtens erarbeiteten Markierungen gegen Vogelkollisionen sowie die modifizierten Stahlfassaden (Variante mit geringem Spiegelungsgrad) auch am Erweiterungsstandort ausgeführt werden sollten. Zum Schutz der heimischen Vogelwelt vor tödlichen Kollisionen an Fassaden und Glasflächen sei eine Entschärfung spiegelnder und transparenter Fassaden und Fassadenteile unbedingt nötig.

Der LBV hält es daher für erforderlich, einen entsprechenden Passus im Bebauungsplan Nr. 2105 zu verankern. Sinnvollerweise sei hier auf eine Glas- und Fassadengestaltung zu drängen, die einen Meidefaktor von mindestens 80 % erwirke. Laut mittlerweile vorliegenden Untersuchungen zu Vogelschlag vermeidenden Mustern sei der jeweilige Meidefaktor nachgewiesen worden. Werde nicht für eine Fassadengestaltung mit einem Meidefaktor von mindestens 80 % gesorgt, bestehe die Gefahr, dass die individuelle Gestaltung der den Vogelschlag mindernden Maßnahme keinen oder einen zu geringen Effekt zeige.

**Stellungnahme:**

Die Fassadengestaltung der Brauereierweiterung soll analog den Fassaden der neu gebauten, benachbarten Produktionsstätte ausgeführt werden. Bereits bei deren Errichtung war es bei den Glasflächen ein wichtiges Ziel, durch eine Vogelschutzmarkierung die Vögel vor Kollision zu bewahren. Für die Paulaner Brauerei wurde damals eine spezielle Markierung entwickelt. Diese hat eine flächige Beschriftung und einen sehr hohen Meidefaktor.

Um die analoge Ausführung der Fassaden zu gewährleisten, wurde daher in der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105 (Städtebaulicher Vertrag zwischen der Bayerischen Hausbau und der Landeshauptstadt München) eine Verpflichtung vereinbart, die Fassadengestaltung der Brauereierweiterung analog dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs „Fassadengestaltung neue Paulaner Brauerei“ auszuführen.

Auch bei der aktuellen Brauereierweiterung wird demzufolge ein funktionierender Schutz gegen Vogelkollisionen umgesetzt werden. Fassaden und Glasflächen werden mit den mit Hilfe eines LBV-Gutachtens erarbeiteten Markierungen gegen Vogelkollision sowie mit einer modifizierten Stahlfassade mit geringem Spiegelungsgrad ausgeführt.

**B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB**

**1. Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik weist darauf hin, dass in Teilbereichen des Planungsgebietes bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden sei. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zur Zeit nicht vorgesehen. Außerdem gibt die Deutsche Telekom Technik GmbH Hinweise zum Vollzug.

Es solle in den Bebauungsplan die fachliche Festsetzung aufgenommen werden, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen seien. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

**Stellungnahme:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine neuen öffentlichen Straßen und Wege geplant. Diese sind bereits im Bestand vorhanden. Lediglich im Bereich der Kreuzung der Mälzerei- und der Hanfgartenstraße ist eine kleine Erweiterung des Straßenraums vorgesehen.

Die gewünschte Ergänzung in der Satzung wird nicht umgesetzt, da im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Festsetzungen zu Straßen- bzw. Verkehrsflächen erfolgen.

## 2. Autobahndirektion Südbayern

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umgriff des Bebauungsplanes einen Abstand von ca. 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 8 / West aufweise und er sich somit teilweise in der sogenannten Baubeschränkungszone im Sinne von § 9 Absatz 2 FStrG befinde. Die Autobahndirektion Südbayern erteilt die gemäß § 9 Absatz 2 FStrG erforderliche Zustimmung.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass durch die Nähe der Autobahn mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen sei. Es seien eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den einschlägigen Richtlinien auf Kosten des Maßnahmeträgers bzw. des Bauherrn vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Lärmschutzmaßnahmen bestünden keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

Werbeanlagen, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar seien, müssten unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot gemäß § 33 Absatz 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten bzw. Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung seien in diesem Fall dem zuständigen Sachgebiet der Autobahndirektion Südbayern hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

Sollten im Bereich der Brauereierweiterung eventuell Beleuchtungseinrichtungen aufgestellt werden, sei darauf zu achten, dass der Verkehr auf der Autobahn nicht beeinträchtigt werde. Bezüglich eventueller Errichtung von Werbeanlagen sei folgender Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen: „Hinsichtlich geplanter Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Autobahn wird auf die Verordnung über Zuständigkeiten im Verkehrswesen vom 22.12.1998 (BayGVBl 27/1998) verwiesen, wonach die Autobahndirektion Südbayern sachlich zuständig für die Erteilung von Ausnahmen nach § 33 Absatz 1 StVO ist.“  
Eine Aussage zu den verkehrlichen Auswirkungen, speziell für die Anschlussstelle Lochhausen an Autobahn, sei ohne Vorlage einer Verkehrsuntersuchung nicht möglich.

### **Stellungnahme:**

Die 40 m breite Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 8 ist im Bebauungsplan festgesetzt und wird eingehalten.  
Die Hinweise zum Lärmschutz und zu Lichtimmissionen werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren mit der Bitte um Beachtung weitergegeben. Im Bebauungsplan wird in § 8 Absatz 7 der Satzung festgesetzt, dass die Beleuchtung und Werbeflächen so zu gestalten sind, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs der angrenzenden Autobahn A 8 jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Der Hinweis, dass vor Erteilung der erforderlichen Genehmigung auch während der Bauzeit jegliche Werbeanlagen, die auf die Autobahn ausgerichtet sind oder von dort sichtbar werden, dem zuständigen Sachgebiet 32 der Autobahndirektion Südbayern mitzuteilen sind, wird an den Bauträger weitergegeben (interne Anmerkung: Genehmigungspflichtig sind nur Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone; außerhalb gilt lediglich das Störungsverbot nach § 33 Absatz 1 Nr. 3 StVO).

### **3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Es befindet sich im Planungsgebiet das Bodendenkmal D-1-7843-0398, eine Siedlung vor- und frühchristlicher Zeitstellung. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich zudem das Bodendenkmal D-1-7834-0163, ein Körpergräberfeld des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit, das sich bis in das Planungsgebiet hinein erstrecken könnte. Der Erhalt dieser Denkmäler habe oberste Priorität. Bodeneingriffe sollten sich auf ein Mindestmaß beschränken. Eine Verlagerung des Vorhabens zur Reduzierung der Eingriffe in die Denkmalsubstanz des Vorhabens werde empfohlen. Als Ersatzmaßnahme sei eine konservative Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Hierfür sei eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 DSchG einzuholen.

Die im Rahmen der Baustelleneinrichtung erfolgten archäologischen Sondagen bestätigten die Notwendigkeit zur Übernahme eines Hinweises auf die Erlaubnispflicht nach Artikel 7 Absatz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz für Bodeneingriffe.

#### **Stellungnahme:**

Für beide genannten Bodendenkmäler wurden im Jahr 2013 in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bereits von einer Grabungsfirma Sondierungen durchgeführt.

Das Bodendenkmal D-1-7834-0163 erstreckt sich demgemäß nicht in das Planungsgebiet hinein. Archäologische Funde oder Befunde konnten bei den Grabungen hier nicht festgestellt werden.

Im Bereich des Bodendenkmals D-1-7843-0398 wurden in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die vorgefundenen Befunde mit Vlies und Kies überdeckt.

Die Hinweise werden an den Bauherren mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

Die empfohlene Verlagerung des Vorhabens ist nicht umsetzbar, da dies aufgrund der gegebenen, technisch-funktionalen Rahmenbedingungen nicht möglich ist.

Für Bodeneingriffe im Bereich des im Zuge der Sondierungen 2013 erfassten Bodendenkmals wird eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt.

#### **4. Bayernwerk AG**

Das Planungsgebiet werde von der 110-kV-Freileitung Kochel-Karlsfeld, Leitung Nr. B2, Mast Nr. 262-263, überspannt. 18,00 m beiderseits der Leitungsachse befinde sich die sogenannte Baubeschränkungszone. Innerhalb dieser bestünden Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen. Die Mindestabstände gemäß DIN EN 50341-1/04.2010 seien einzuhalten.

Es werde gebeten, im Bebauungsplan aufzunehmen, dass hinsichtlich der in der angegebenen Baubeschränkungszone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen seien.

Auf die Einschränkungen bedingt durch die Hochspannungsfreileitung wurde hingewiesen.

##### **Stellungnahme:**

Die Einschränkungen bedingt durch die Hochspannungsleitung werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Baubeschränkungszone von 18,00 m beiderseits der Leitungsachse wird als „Schutzzone Hochspannungsleitung“ dargestellt und es werden planzeichnerische und textliche Festsetzungen bezüglich den Höhenbeschränkungen getroffen.

Die Hinweise werden an den Bauträger mit der Bitte um Berücksichtigung während des Bauvollzug weitergegeben.

#### **5. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München**

Gegen die Bauleitplanung bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken. Es sei aber zu beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitung prüfe. Die Betreiber dieser Anlagen seien möglicherweise betroffen. Es werde deshalb empfohlen, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, am Verfahren zu beteiligen.

##### **Stellungnahme:**

Die Deutsche Bahn AG wurde gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB am Verfahren beteiligt und hat in ihren Stellungnahmen vom 17.11.2015 und 21.11.2016 festgehalten, dass Belange der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen in Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2105 nicht berührt sind.

### **C) Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Der **Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied** hat sich in der Sitzung vom 07.12.2016 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 4):

Das Leergutlager im Freien sei hinsichtlich Lärmschutz zu prüfen und werde vom Bezirksausschuss kritisch beurteilt. Aus Umweltschutzgründen erscheine der Grad der Grundstücksversiegelung als zu hoch. Der Fuß- und Radweg über die Hanfgartenstraße sei bedarfsunabhängig wie vorgeschlagen auszubauen. Die Zunahme der Verkehrsentwicklung sei kritisch zu sehen. Aufgrund der aktuellen Verkehrssituation solle mit Hilfe eines Konzepts die Verkehrszunahme möglichst verträglich für die betroffenen Straßen gestaltet werden.

#### **Stellungnahme:**

Die lärmtechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen wurde im Zuge eines Schalltechnischen Gutachtens geprüft und mittels der Festsetzung von Emissionskontingenten gesichert. Die Einhaltung des Emissionskontingentes ist im Zuge des Bauvollzugs nachzuweisen.

Der festgesetzte, maximale Versiegelungsgrad entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete.

Der vorgesehene Ausbau des Fuß- und Radweges ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Gemäß dem erstellten Verkehrsgutachten ist das Straßennetz im Umfeld des Vorhabens für das prognostizierte Verkehrsaufkommen des Jahres 2030 ausreichend leistungsfähig, so dass der Verkehr verträglich abgewickelt werden kann. Im Zuge des parallel stattfindenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit übergreifendem Umgriff ist der Ausbau der A99-West als vordringliche Maßnahme im Bundesverkehrswegeplan 2030+ vorgesehen. Die Autobahndirektion Südbayern hat die Planungen dazu bereits begonnen.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Anregungen des Bezirksausschusses 22 kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2105 für den Bereich Bundesautobahn A 8 (südwestlich), Lochhausener Straße (nördlich), Mälzereistraße (östlich), Hanfgartenstraße (südöstlich), Plan vom 07.04.2017 und Text, und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erst dann öffentlich auszulegen, wenn die vereinbarten Sicherheiten gestellt wurden und die Dienstbarkeiten sowie die Reallast im Grundbuch rangrichtig eingetragen sind bzw. eine Notarbestätigung vorliegt, dass die Grundbuchanträge unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Entwurf Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105  
der Landeshauptstadt München

Bundesautobahn A 8 (südwestlich),  
Lochhausener Straße (nördlich),  
Mälzereistraße (östlich),  
Hanfgartenstraße (südöstlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2075)

„Sondergebiet Getränke Logistik“

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Artikel 81 und 6 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Bundesautobahn A 8 (südwestlich), Lochhausener Straße (nördlich), Mälzereistraße (östlich) und Hanfgartenstraße (südöstlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 07.04.2017, angefertigt vom GeodatenServiceMünchen am und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2075 (MüAbl. 2014 S. 245/246) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 2105 verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Sondergebiet Getränke Logistik dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Getränkelagerung und -logistik eines Betriebs. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

1. Anlagen und Einrichtungen zum Lagern und Vertrieb von Getränken einschließlich betriebsergänzender Dienstleistungen,
2. Büros,
3. betriebliche Werkstätten,
4. getränketechnische Einrichtungen,



5. betriebliche Sozialräume,
6. sonstige Zubehör-, Lager- und Nebenräume,
7. Anlieferungs- und Abfertigungszonen für Transportfahrzeuge,
8. eine LKW-Waschanlage,
9. Stellplätze,
10. Lagerplätze und Lagerflächen für Leergut.

### **§ 3**

#### **Überbaubare Grundstücksfläche und Höhenentwicklung**

- (1) Die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote von 514 m ü. NN.
- (2) Eine Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe von 6,5 m durch Dachaufbauten oder flachgeneigte Dächer ist nur zulässig, soweit keine sicherheitstechnischen Bedenken in Bezug auf die Hochspannungsleitung bestehen.
- (3) Die festgesetzte Baugrenze kann im Bereich der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer Tiefe von 5 m durch Vordächer und sonstige Überdachungen überschritten werden. Oberhalb einer Wandhöhe von 6,5 m ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer und sonstige Überdachungen nicht zulässig.

### **§ 4**

#### **Dachformen und Dachaufbauten**

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig. Oberhalb einer Wandhöhe von 10 m sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Notwendige Dachaufbauten für technische Einrichtungen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die maximal zulässigen Wandhöhen von 28 m um bis zu 3 m überschreiten. Sie müssen, allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Sie dürfen insgesamt eine Fläche von 30 % der Dachfläche nicht überschreiten.
- (3) Abweichend von Absatz 2 müssen Dachoberlichter und Oberlichtbänder nicht allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Sie dürfen unter Mitrechnung anderer Dachaufbauten eine Fläche von 30 % der Dachfläche überschreiten, sofern diese die ökologische Funktion der Dachbegrünung insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt.
- (4) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer der Gebäude sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für die Anordnung notwendiger technischer Anlagen auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Bei der Verwendung liegender Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die nicht mit Dachbegrünung kombiniert werden können, dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

## **§ 5**

### **Einfriedungen**

In den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind Einfriedungen ausgeschlossen. In den übrigen Flächen sind nur offene, sockellose Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

## **§ 6**

### **Nebenanlagen und Stellplätze**

- (1) Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze sind ebenerdig zulässig:
  1. Anlieferungszonen,
  2. Stellplätze,
  3. Lagerplätze und Lagerflächen für Leergut,
  4. Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 3,5 m,
  5. ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup>.
- (2) Außerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind nur Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermenge und Entwässerungsanlagen zulässig.

## **§ 7**

### **Transportbrücke**

- (1) Die Transportbrücke über die Hanfgartenstraße im Nordosten des Baugebietes muss eine lichte Höhe von mindestens 4,75 m zum Höhenbezugspunkt von 514 m ü. NN aufweisen.
- (2) Von der Lage der Transportbrücke innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche kann abgewichen werden, soweit dies aus technischen Gründen erforderlich ist und sich hierdurch keine städtebaulich oder ortsbildgestalterisch negativen Auswirkungen ergeben.

## **§ 8**

### **Werbeanlagen und Beleuchtung**

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung oder der Produktion der beworbenen Ware zulässig.
- (2) Werbeanlagen in Form laufender Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Es sind bis zu drei freistehende Werbeanlagen jeweils mit einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 5,5 m zulässig.
- (4) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.
- (5) Die Errichtung von Werbeanlagen auf Dächern sowie an Gebäudeaußenwänden über Dachkanten hinaus ist unzulässig.
- (6) Werbeanlagen innerhalb der zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen der Bau-

gebiete sowie auf den Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen sind unzulässig.

- (7) Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs der angrenzenden Autobahn A 8 jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

## § 9

### Schutzzone Hochspannungsleitung

- (1) In der nachrichtlich übernommenen Schutzzone Hochspannungsleitung sind Auf- und Anschüttungen über eine Höhe von 6,5 m nicht zulässig. Die Höhenquote von 514 m ü. NN gilt dabei als Bezugspunkt. Hochwachsende Bepflanzung muss einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Leiterseilen einhalten.
- (2) Dacheindeckungen im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsleitung sind nach DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachung) auszuführen.

## § 10

### Immissionsschutz/Lärmschutz

- (1) Bei Um- und Neubauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (3) Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche das im folgenden festgesetzte Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

#### Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

$$L_{EK, \text{tags}} = 57$$

$$L_{EK, \text{nachts}} = 42$$

- (4) Für die im Plan festgesetzten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente nach DIN 45691:

#### Zusatzkontingente tags und nachts in dB

Richtungssektor	Zusatzkontingent
A	+8
B	+5
C	+8

Der Bezugspunkt (R = 4458407 m, H = 5337589 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind

unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

## **§ 11 Grünordnung**

- (1) Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Auf der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerraum ist je angefangene fünf nicht überdachte PKW-Stellplätze mindestens ein großer oder ein mittelgroßer Laubbaum (Pflanzgröße Stammumfang jeweils 20 bis 25 cm) zu pflanzen.
- (4) Bäume in Belagsflächen sind in spartenfreie, offene, durchwurzelbare Baumscheiben von mindestens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zu pflanzen. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (5) Der Anteil an zu begrünenden und zu bepflanzenden, nicht unterbauten Flächen im Baugebiet muss mindestens 20 % der Gesamtfläche betragen.
- (6) Auf den zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen entlang der umgebenden Straßen des Baugebiets sind mindestens 25 große oder mittelgroße Laubbäume zu pflanzen (Stammumfang jeweils 20 bis 25 cm).
- (7) Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern es die betriebliche Nutzung zulässt und keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Umfahrungen, Zugänge und sonstige Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.
- (8) Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß vorliegendem Pflege- und Entwicklungskonzept zu einem mageren, extensiv gepflegten Standort hin zu entwickeln. Wege und Umfahrungen in den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind unzulässig.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass	22
2. Bestandserhebung und Bewertung	22
2.1. Lage im Stadtgebiet und Größe des Planungsgebietes	22
2.2. Ausgangslage	22
2.3. Verkehr und Erschließung	23
2.4. Rahmenbedingungen/Vorbelastungen	24
2.5. Natur und Landschaft	24
3. Planungsziele	25
4. Planungskonzept	26
4.1. Konzeptbeschreibung	26
4.2. Art der baulichen Nutzung	27
4.3. Maß der baulichen Nutzung	27
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Höhenentwicklung	27
4.5. Dachformen und Dachaufbauten	29
4.6. Einfriedungen	29
4.7. Nebenanlagen und Stellplätze	29
4.8. Transportbrücke	30
4.9. Werbeanlagen	30
4.10. Schutzzone Hochspannungsleitung	31
4.11. Verkehrs- und Erschließungskonzept, Straßenverkehrsflächen	31
4.12. Immissionsschutz	33
4.13. Grünordnung	36
4.14. Sonstige Regelungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	37
4.15. Sozialgerechte Bodennutzung	37
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung	37
6. Umweltbericht	38
6.1. Einleitung	38
6.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	39
6.3. Prognose über den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung	51
6.4. Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	51
6.5. Darstellung artenschutzrechtlicher Belange	52
6.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
6.7. Zusätzliche Angaben	53
6.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
7. Umgriff und Flächenbilanz	55

## **1. Anlass**

Der neue Standort der Paulaner Brauerei in Langwied soll erweitert werden. Die Bayerische Hausbau beabsichtigt, im Auftrag der Paulaner Brauerei, Flächen südöstlich des Brauereistandortes für Getränkevertrieb und Logistikeinrichtungen zu entwickeln. Insbesondere beabsichtigt die Paulaner Brauerei, ihren bisher in Gräfelfing gelegenen Standort für den Getränkevertrieb (Vollgutlager) auf das Münchner Stadtgebiet zu verlagern. Des Weiteren soll perspektivisch ein Hochregallager die Logistikflächen der Paulaner Brauerei vervollständigen.

Für die entsprechende bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich.

Mit Schreiben vom 23.03.2015 wandte sich daher die Paulaner Brauerei an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Bitte, ein Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich einzuleiten.

Der Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung daher am 21.10.2015 beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 2105 „Sondergebiet Getränkelogistik“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte vom 17.11.2015 mit 17.12.2015. In diesem Rahmen fand am 01.12.2015 auch eine öffentliche Erörterungsveranstaltung statt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte parallel vom 16.11. bis 16.12.2015. Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

## **2. Bestandserhebung und Bewertung**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten Münchens im Stadtbezirk 22, Aubing-Lochhausen-Langwied, südöstlich des Autobahnkreuzes München-West. Östlich bzw. südöstlich angrenzend befinden sich die Stadtbezirke 23 Allach-Untermenzing sowie 21 Pasing-Obermenzing.

Die Autobahn A 8 bildet die Begrenzung des Planungsgebietes im Nordosten und Osten, die Lochhausener Straße im Süden, die Mälzereistraße im Westen und die Hanfgartenstraße im Nordwesten.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt insgesamt rund 4,5 ha.

Der gesamte Umgriff des Bebauungsplanentwurfs befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen (Teile der Hanfgartenstraße, Mälzereistraße) in privatem Eigentum der Paulaner Brauerei.

### **2.2. Ausgangslage**

#### **2.2.1. Regionalplan**

Im Süden des Autobahnkreuzes A 8/A 99 ist im Regionalen Grünzug (Dachauer Moos/Freisinger Moos/Grüngürtel München-Nordwest) eine Fläche für Siedlungszwecke inselartig für das langfristig vorgesehene Gewerbegebiet ausgespart. Diese ist im Regionalplan als Bereich festgelegt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gemäß Ziel B II 2.3).

Für diesen Bereich ist eine Abweichung des Ziels der Orientierung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Personennahverkehr möglich, wenn durch die besondere Art der festgesetzten baulichen Nutzung (z.B. für Gewerbegebiete mit erhöhtem Flächenbedarf bzw. hohem Wirtschaftsverkehrsaufkommen etc.) eine ÖPNV-Anbindung nicht zwingend erforderlich scheint (gemäß Begründung zu Ziel B II 3.1).

### **2.2.2. Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme sind eine das Planungsgebiet kreuzende Hochspannungsleitung sowie der Regionale Grünzug, der entlang der Bundesautobahn München-Stuttgart in das Planungsgebiet reicht, dargestellt. Aktuell erfolgt die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung von Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet.

### **2.2.3. Umfeld des Planungsgebietes**

Die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes wird stark von der Bundesautobahn A 8, die im Nordosten direkt angrenzt, und von dem neuen Brauereistandort im Nordwesten geprägt.

In südlicher Richtung sind landwirtschaftliche Strukturen, der Betrieb einer Bodenbörse, ein Wertstoffhof der Abfallwirtschaftsbetriebe München sowie das Hauptumspannwerk Menzing vorhanden. In die Landwirtschaftsflächen sind Gehölzbestände und einzelne vorhandene Splitterbebauungen eingestreut. Es handelt sich u. a. um Wohnnutzungen und Wochenendhäuser. Diese befinden sich u. a. nördlich des Umspannwerkes an der Mooswiesenstraße.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Splittersiedlung mit überwiegend Gewerbe-, aber auch Wohnbebauung.

## **2.3. Verkehr und Erschließung**

### **2.3.1. Motorisierter Individualverkehr, Schwerlastverkehr**

Das Planungsgebiet ist für den Kfz-Verkehr insbesondere über die Mälzereistraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Untergeordnet ist ein Anschluss an die Lochausener Straße sowie die Hanfgartenstraße vorhanden.

Über die Mühlangerstraße und weiter über die Anschlussstelle München-Lochhausen auf der Bundesautobahn A 99 besteht eine direkte Anbindung an das Autobahnnetz (A 99/A 8).

### **2.3.2. ÖPNV**

Seit November 2015 ist das Planungsgebiet durch die Haltestelle der StadtBus-Linie 159 der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) „Paulaner Brauerei“ an der Mälzereistraße an den ÖPNV angeschlossen. Diese Linie verkehrt wochentags im 60-Minuten-Takt.

### **2.3.3. Fuß- und Radwege**

Für den Rad- und Fußverkehr ist das Planungsgebiet durch die straßenbegleitenden, gemeinsamen Geh- und Radwege westlich der Mälzereistraße erschlossen.

## **2.4. Rahmenbedingungen/Vorbelastungen**

### **Bauverbots- und –beschränkungszone der Autobahn**

Entlang der Autobahn BAB A 8 dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einem Abstand von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand keine Hochbauten errichtet werden (sog. Bauverbotszone). Darüber hinaus bedürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 100 m vom äußeren Fahrbahnrand der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (sog. Baubeschränkungszone).

### **Hochspannungsleitung**

Das Plangebiet wird von Südwesten nach Nordosten von einer Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG gequert, die erhalten und planungsrechtlich auch weiterhin ermöglicht werden soll. Beiderseits der Hochspannungsleitungsachse gelten im Bereich einer jeweils 18 m breiten Schutzzone (Starkstromleitungsrecht) eine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen sowie weitere Auflagen für Bebauung und Bepflanzung.

### **2.4.1. Altlasten**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Flächen mit Altlasten bzw. Altlastenverdacht, die im Altlastenverdachtsflächenkataster des Referates für Gesundheit und Umwelt eingetragen sind, bekannt.

### **2.4.2. Lärm**

Das gesamte Planungsgebiet unterliegt einer erheblichen Vorbelastung durch Schallimmissionen durch die Autobahnen A 8 sowie die Mühlangerstraße. Im Planungsgebiet sind Beurteilungspegel von 64/57 dB(A) Tag/Nacht, auf der westlichen Seite des Planungsgebietes durch Verkehrsgeräusche bis zu 73/66 dB(A) Tag/Nacht entlang der Autobahn A 8 zu erwarten. Gewerbliche Lärmemittenten (unter anderem Brauerei, Bodenbörse, Gartencenter Pflanzen-Kölle, Recyclingbetrieb) sind in der Umgebung vorhanden. Hier sind im Planungsgebiet durch Anlagenlärm Beurteilungspegel von bis zu 60/45 dB(A) zu erwarten. Im Weiteren ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2075 (Brauerei Produktionsstätte) ein Schallkontingent von LWA = 55/48 dB(A)/m<sup>2</sup> Tag/Nacht mit einem Zusatzkontingent gemäß Richtungssektor A von 1 dB(A) festgesetzt.

## **2.5. Natur und Landschaft**

### **2.5.1. Naturhaushalt**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene und wird derzeit vollumfänglich als Baustelleneinrichtungsfläche für den westlich angrenzenden Neubau der Paulaner Brauerei verwendet. Vorher wurde es landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet herrschten überwiegend natürliche Bodeneinheiten in



Form von Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter vor. Das Bodengefüge im Planungsgebiet ist derzeit aufgrund von Schwerlastverkehren und Lagernutzungen verdichtet und somit teilversiegelt.

Durch den generell eher ländlichen und wenig bebauten Charakter im weiteren Umfeld des Planungsgebietes, vor allem aber nach Südwesten, aus der Hauptwindrichtung, ist von einer guten Durchlüftung auszugehen. Die Luftschadstoffbelastung im Planungsgebiet wird geprägt von der angrenzenden Autobahn. Darüber hinausgehende Schadstoffemittenten im näheren Umfeld sind nicht bekannt. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und weist eine Höhe von ca. 514 m ü. NN auf. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in Richtung Nord bis Nordost. Der Höchstgrundwasserstand HW 1940 beträgt im Norden des Planungsgebietes ca. 510,4 m ü. NN und im Süden ca. 511,3 m ü. NN. Der mittlere Grundwasserstand beträgt ca. 509,6 m ü. NN.

### **2.5.2. Vegetation und Biotopausstattung**

Das Planungsgebiet selbst besitzt keine naturnahen Vegetationsstrukturen, da die ehemalige Landwirtschaftsfläche derzeit als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt wird. Im Nordosten angrenzend wird das Planungsgebiet hinter Erdwällen aus Oberbodenmieten auf ganzer Länge von einer lückigen Baumhecke gegen die Autobahn abgeschirmt.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Planungsgebietes als Baustelleneinrichtungsfläche ist aktuell von einer geringen Artenvielfalt und damit von keiner besonderen Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auszugehen. Biotopvernetzung und Artenaustausch werden zudem durch die Autobahnen stark eingeschränkt.

### **2.5.3. Landschaftsbild**

Für das Landschaftsbild besitzt das Planungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung. Die große Freifläche weist selbst keine landschaftlich wertvollen Strukturen auf, wird aber im Osten entlang der Autobahn von lückigen Gehölzstrukturen (außerhalb des Planungsgebietes) begleitet. Einen erheblichen visuellen Störfaktor stellt die von Südwesten nach Nordosten verlaufende Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG dar. Weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gehen von den benachbarten Autobahnen inkl. begleitenden Lärmschutzwänden und -wällen aus. Diese schränken Sichtbeziehungen in östliche und nördliche Richtung ein. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes sind die bis zu 30 m hohen Gebäude der nordwestlich angrenzenden Paulaner Brauerei dominierend.

## **3. Planungsziele**

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von Baurecht für den Standort eines Getränkelogistik-Betriebes sowie für ein Logistikkager (auch als Hochregallager) zur Ergänzung der angrenzenden Brauerei-Produktionsstätte,
- stadträumliche Einbindung des Hochregallagers in das bauliche und freiräumliche Umfeld,
- angemessene Fassaden-Gestaltung analog dem Brauereibetrieb,

- verträgliche Einbindung in das verkehrliche Geschehen,
- Sicherung, Erhalt und Stärkung der Grünvernetzung entlang der Autobahn BAB 8,
- Vermeidung bzw. Verringerung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft,
- ressourcenschonender Umgang mit dem Naturhaushalt zum Erhalt seiner Leistungsfähigkeit.

#### **4. Planungskonzept**

##### **4.1. Konzeptbeschreibung**

Die geplante Nutzung des Grundstücks dient grundsätzlich logistischen Aktivitäten der Paulaner Brauerei. Der Bedarf ergibt sich aus der aktuellen Geschäftsentwicklung und Marktanforderungen.

##### **1. LKW-Registrierung und Wartezone**

Ein Teil der Fläche wird als LKW-Registrierung und Wartezone genutzt, in der ankommende Fahrzeuge in den Auftrags- und Logistiksystemen erfasst werden. Dies stellt den Start des Abfertigungsprozesses für die Brauerei dar. Für LKW's, die entgegen der Planung zu lange vor der erwarteten Ankunftszeit (Steuerung über Zeitfenstermanagement) ankommen, besteht die Möglichkeit, die Wartezeit bis zum Abfertigungsbeginn zu überbrücken.

##### **2. Leergutlagerfläche**

Ein weiterer Abschnitt des Geländes wird für die Lagerung von Leergut (Mehrwegflaschen und Fässer) genutzt. Diese wird auf einer asphaltierten bzw. befestigten Fläche erfolgen. Der Bedarf ist saisonal bedingt, da im Winter (Zeitraum Oktober bis März) bei geringen Absatzmengen eine höhere Anzahl an Getränkekisten und Fässern gelagert werden muss.

##### **3. Standort für Logistikaktivitäten**

Des Weiteren wird im Planungsgebiet ein Logistikzentrum zur Belieferung von Gastronomie, Getränkemärkten und Handelspartnern in Hallenbauweise vorgesehen. Schwerpunkt wird die Lagerung, Kommissionierung und Verladung von Getränkeportfolio einschließlich dem Versand von Werbemitteln (z. B. Gläser, Bieruntersetzer, Sonnenschirme etc.) für Gastronomie und Handelspartner geplant. Es sind Büroräume zur Abwicklung und administrativen Begleitung der Prozesse erforderlich.

##### **4. Automatisierte Verpackung von Sonderpaletten für den Handelsbereich**

Die automatisierte Verpackung von Sonderpaletten für den Handelsbereich erfolgt ebenfalls im Planungsgebiet. Vorgefertigte Kleinverpackungen (Vierer- und Sechserträger) werden maschinell von Bierkisten auf sogenannten Displaypaletten gepackt. Dazu wird eine Verpackungsanlage mit entsprechender Technik und Infrastruktur installiert.

##### **5. Lagerhalle und Hochregallager**

Zur Erweiterung der Lagerkapazitäten ist in einer ersten Ausbaustufe eine Lagerhalle für Fertigware vorgesehen; diese kann gegebenenfalls mit der unter Punkt 4.

dargestellten, automatischen Verpackung von Sonderpaletten für den Handelsbereich räumlich kombiniert werden. Mit zunehmender Entwicklung wird in einer zweiten Ausbaustufe ein Hochregallagersystem errichtet werden müssen, um lieferfertig über alle Getränkesorten zu bleiben.

#### **4.2. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Getränkelogistik" festgesetzt. Zulässig sind hier zum Lagern und Vertrieb von Getränken erforderliche Gebäude und Einrichtungen, wie Lagerräume/-plätze, Büros, betriebliche Werkstätten und Sozialräume und sonstige Zubehör- und Nebenräume sowie Stellplätze.

Das Sondergebiet dient der Ergänzung des bestehenden Brauereistandortes zur Vergrößerung von Lagerkapazitäten (Errichtung eines Hochregallagers) sowie von zusätzlichen logistischen Dienstleistungen der Brauerei für das Münchner Stadtgebiet und dessen Umgebung.

Ergänzend zu den Festsetzungen ist deshalb geplant, im städtebaulichen Vertrag zu regeln, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung des bestehenden Brauereistandortes handelt und insbesondere eine Ansiedlung anderer, von der benachbarten Brauerei unabhängige Nutzungen (insbesondere mit entsprechend anderen relevanten Auswirkungen) nicht möglich ist.

#### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird innerhalb des Sondergebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 als Höchstmaß festgesetzt. Die GRZ umfasst neben den Grundflächen der Gebäude auch die Grundflächen von Nebenanlagen wie des Anlieferbereiches, der Stellplatzflächen und von Lagerflächen. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 4,4 ha ergibt dies eine Grundfläche von 35.200 m<sup>2</sup>. Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 ist nicht zulässig. Der sich durch die festgesetzten Baugrenzen ergebende mögliche Bauraum für Gebäude beträgt ca. 20.100 m<sup>2</sup>.

Mit der Festsetzung der laut BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl kann den funktionalen Bedürfnissen eines Getränkelogistik-Betriebes entsprechend ein kompakter und dicht genutzter, aber dennoch gut eingegrünter Standort geschaffen werden.

Durch die Festsetzung einer BMZ von 6,0 kann eine bedarfs- und konzeptgerechte Nutzung des Baugebietes im Rahmen der Festsetzungen gesichert werden.

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Höhenentwicklung**

##### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie für die geplanten Gebäude der Getränkelogistik einen verträglichen städtebaulichen Rahmen schaffen. Dies erfordert die Errichtung von kompakten Bauvolumina. Durch die Festsetzung eines großen, langgestreckten Bauraumes entlang der Autobahn mit gestaffelten Wandhöhen entstehen kompakte, klar gegliederte Kubaturen. Der festgesetzte Baukörper schirmt die südwestlich davon gelegenen Freiflächen von den Emissionen der Autobahn ab. Außerhalb des Bauraumes ist in den Flächen für Nebenanlagen

und Stellplätzen ein eingeschossiges Gebäude (Pforte oder Ähnliches) mit einer maximalen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> zulässig.

### Höhenentwicklung

Die festgesetzten Wandhöhen folgen den technischen Erfordernissen sowie städtebaulich gestalterischen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes der Paulaner Brauerei nebenan. Der festgesetzte Bauraum gibt einen rechteckigen Baukörper entlang der Autobahn vor, mit einer gestaffelten Höhenentwicklung sowie einer Absenkung im Bereich der Hochspannungsleitung. Die festzusetzenden Bereiche maximaler Wandhöhen und die darin vorgesehene Nutzung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Höhenbezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist die Höhenkote von 514 m (bestehendes Gelände).

Tabelle: Höhenentwicklung innerhalb des Bauraums (von West nach Ost)

Bereich	Max. Wandhöhe
Westlich der Hochspannungsleitung/ Hochregallager	28,0 m
Westlich der Hochspannungsleitung Kommisionierung	15,0 m
Bereich beidseitig der Hochspannungsleitung	6,5 m
Östlich der Hochspannungsleitung	15,0 m

Im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsleitung ist auf einer Breite von 77 m die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 6,5 m beschränkt. Ausnahmsweise ist im Bereich der mit maximal 6,5 m festgesetzten Wandhöhe eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig, wenn keine sicherheitstechnischen Bedenken in Bezug auf die Hochspannungsleitung in diesem Bereich bestehen. Ob diese Ausnahme erteilt werden kann, ist im Vollzug insbesondere an der konkret geplanten Bebauung im Benehmen mit dem Leitungsbetreiber zu klären.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß nach § 18 BauNVO soll das Einfügen der Baukörper in den Landschaftsraum sicherstellen. Mit der Begrenzung der Bauhöhen auf das unbedingt erforderliche Maß wird einer unnötigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch überhöhte Baukörper entgegengewirkt und ein stadtbildverträglicher Übergang in die Landschaft geschaffen.

Die geplante Bebauung, vor allem das bis zu 28 m hohe Hochregallager, wird in diversen Blicksituationen einen deutlichen, baulichen Akzent in der Silhouette des Stadtrands im Münchner Westen setzen.

Störende und nachteilige Überlagerungen und Hinterschneidungen mit den überörtlichen, bedeutsamen, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen sind aber nicht zu erkennen.

#### **4.5. Dachformen und Dachaufbauten**

Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig. Oberhalb einer Wandhöhe von 10 m sind nur Flachdächer zulässig. Hiermit soll eine möglichst einheitliche Dachlandschaft gewährleistet werden, insbesondere für die Dächer, die über weite Sichtdistanzen wahrgenommen werden können.

Vor allem zur Minderung der Spitzenabflüsse von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers sind die Flachdächer grundsätzlich extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung sind die Bereiche, in denen notwendige technische Anlagen (nicht aber Solaranlagen) auf den Dachflächen installiert sind.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarzellen) allgemein zulässig. Die Dachbegrünung auf Flächen, die für Solaranlagen genutzt werden, erhöht durch ihre kühlende Wirkung deren Wirksamkeit. Bei der Verwendung liegender Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die nicht mit Dachbegrünung kombiniert werden können, dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

Notwendige Dachaufbauten für technische Einrichtungen einschließlich Solaranlagen dürfen die maximal zulässigen Wandhöhen bis 3,0 m Höhe überschreiten. Sie müssen aufgrund ihrer visuellen Wirkung allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Dachaufbauten nur untergeordnet in den öffentlichen Raum wirken. Dachaufbauten dürfen insgesamt eine Fläche von 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für erforderliche Dachoberlichter und Oberlichtbänder, soweit die ökologischen Funktionen (unter anderem Wasserrückhalt etc.) der Dachbegrünung insgesamt gewahrt bleiben.

#### **4.6. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur offene, sockellose, bis 2,5 m hohe Zäune außerhalb der Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (Ausgleichsflächen) zulässig. Durch die offene, sockellose Bauweise können Kleintiere auch weiterhin die Grundstücke überqueren; die Ausgleichsflächen werden durch die Zäune vor intensiver Nutzung geschützt. Die Höhe der Zäune ergibt sich aus sicherheitsrelevanten Aspekten bei der Lagerung und dem Umschlag von Lebensmitteln.

#### **4.7. Nebenanlagen und Stellplätze**

Auf den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen sind die außerhalb der festgesetzten Bauräume erforderlichen Anlagen eines modernen Getränkelogistikbetriebes zum Transport, der Lagerung und des Umschlags von Getränken vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen sind für die Getränkelogistik notwendige Anlagen, wie Anlieferungszone, Stellplätze, Lagerplätze und Lagerflächen sowie ein eingeschossiges Gebäude als Pforte oder Ähnliches mit einer maximalen Grundfläche von

250 m<sup>2</sup> zulässig.

Insbesondere sollen auf den Flächen Stellplätze für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen, Stellflächen für wartende Lieferfahrzeuge, Bereiche für Rangierfahrten und Andockplätze sowie Flächen für die Lagerung von Leergut untergebracht werden.

Nebenanlagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur ebenerdig zulässig, damit ein Einbinden baulicher Anlagen in das hoch anstehende Grundwasser vermieden wird.

Im gesamten Planungsgebiet sind außerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nur Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Entwässerungsanlagen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass zum einen die zu begrünenden Flächen von Nebenanlagen, z. B. Werbeanlagen, freigehalten werden, zum anderen aber eventuell erforderliche Sickermulden oder Rigolen untergebracht werden können.

#### **4.8. Transportbrücke**

Durch die Anlage einer Transportbrücke über die Hanfgartenstraße zwischen der Brauerei und den Getränkelogistikflächen kann der Fahrzeugverkehr zwischen den beiden Baugebieten auf ein Minimum reduziert werden. Die Transportbrücke weist eine lichte Höhe von mindestens 4,75 m auf, um in Deutschland zugelassenen LKWs eine gefahrlose Unterfahrung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 10 m bleibt die Brücke gegenüber den angrenzenden Gebäuden untergeordnet und fügt sich städtebaulich in den Gesamtkontext von Brauerei und Getränkelogistik ein.

Die genaue Lage der Transportbrücke ist abhängig von funktionalen Rahmenbedingungen, die erst im Rahmen des Bauvollzugs Berücksichtigung finden und dann erst abschließend feststehen. Von der Lage kann daher ausnahmsweise innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche abgewichen werden, soweit dies aus technischen Gründen erforderlich ist und sich hierdurch keine städtebaulich und gestalterisch negativen Auswirkungen ergeben.

#### **4.9. Werbeanlagen**

Um der Gefahr des stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbildes zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, werden solche Anlagen beschränkt.

Durch die Festsetzung, dass Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig sind, wird sichergestellt, dass Eigenwerbung am Ort der Leistung erlaubt ist. Fremdwerbung hingegen ist im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung und sich bewegende Werbeanlagen sind allgemein unzulässig, da sie zu einem unruhigen Erscheinungsbild führen würden. Werbeflächen und deren Beleuchtung sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs der angrenzenden Autobahn A 8 jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Freistehende Werbeanlagen werden auf die maximale Anzahl von drei, eine Höhe von 4,5 m und eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> beschränkt, so dass sich die Werbeanlagen den baulichen Strukturen unterordnen. Werbeanlagen in den Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen sind unzulässig, damit es zu keinen zusätzlichen Verschattungswirkungen und sonstigen Zielkonflikten mit den ökologischen Funktionen dieser Flächen kommen kann.

Die Wirkung der Gebäude soll nicht durch eine Überfrachtung von Werbeanlagen geschwächt werden. Um eine Verunklarung der Gebäudekubaturen zu vermeiden, sind Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der realisierten Wandhöhe nicht zulässig.

#### **4.10. Schutzzone Hochspannungsleitung**

Für die das Planungsgebiet querende Hochspannungsleitung wurde der Bereich einer insgesamt 36 m breiten Schutzzone (2 x 18 m beidseitig der Leitungsachse) nachrichtlich als „Schutzzone Hochspannungsleitung“ übernommen. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone sind aus sicherheitsrelevanten Aspekten Höhenbeschränkungen für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen einzuhalten. Ebenso sind brandschutzrechtliche Vorgaben im Bauvollzug zu beachten.

#### **4.11. Verkehrs- und Erschließungskonzept, Straßenverkehrsflächen**

Bereits im Bebauungsplanverfahren für die benachbarte Brauereifläche („Sondergebiet Brauerei“) wurde eine Gesamtbetrachtung der Verkehrsströme inklusive der geplanten umliegenden Gewerbeflächen, zu denen auch die Bebauung des Planungsgebiets dieses Bebauungsplanes gehört, erarbeitet. Anhand der damaligen Prognosen konnte im Verkehrsgutachten aufgezeigt werden, dass das Verkehrsnetz den Verkehr der Brauerei und aller umliegenden potenziellen Gewerbegebieten bewältigen kann.

Für das Planungsgebiet wurden damals Annahmen getroffen, welche Verkehre eine gewerbliche Nutzung mit sich bringen würden.

Inklusive den Verkehren der Paulaner Brauerei kommt es zu einer Zunahme der Tagesbelastung um 710 PKW-Fahrten und 600 LKW-Fahrten in den umliegenden Straßen, also insgesamt 1.210 Kfz täglich im Jahr 2030. Die Verkehrszunahmen durch die Brauerei sowie Brauereilogistik im Prognosejahr 2030 in den umliegenden Straßen lässt sich der Abbildung unten entnehmen.

Das eigentliche Planungsgebiet SO Getränke Logistik wird laut Verkehrsgutachten dabei täglich von bis zu 105 LKWs und ca. 125 PKWs angefahren. Dies entspricht 460 An- oder auch Abfahrten insgesamt.

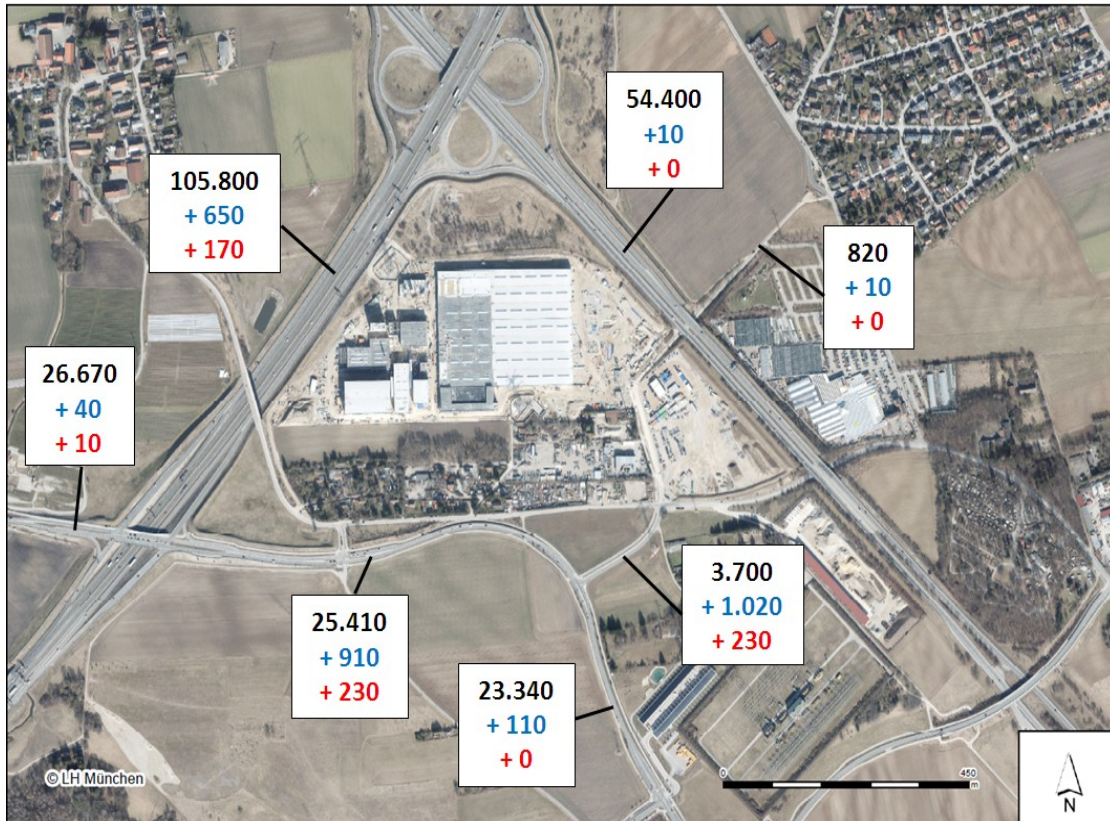


Abbildung 1: Verkehrsmengen (Kfz/Tag) in den umliegenden Straßen im Planfall 2030 ohne Brauerei und Getränkelogistik (schwarz) sowie Verkehrszunahme durch Brauerei (darunter in blau) und Getränkelogistik (darunter in rot)

Das Planungsgebiet ist durch die Mälzereistraße an das öffentliche Verkehrsnetz sowie über die Mühlangerstraße zur Anschlussstelle München-Lochhausen an die BAB A 99 angeschlossen (siehe Abbildung 1).

### Zu- und Ausfahrten

Zu- und Ausfahrten des Sondergebietes Getränkelogistik sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Mälzereistraße sowie zur Lochhausener Straße hin möglich. Als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden die Kreuzungsbereiche Mälzereistraße/Hanfgartenstraße sowie Mälzereistraße/Lochhausener Straße festgesetzt, da hier aus verkehrlichen Gründen Ein- bzw. Ausfahrten nicht möglich sind. Auch in den Bereichen mit steilen Straßenböschungen entlang der Lochhausener Straße sowie der Hanfgartenstraße sind keine Ein- bzw. Ausfahrten zulässig.

### Öffentlicher Personennahverkehr

An der seit November 2015 bestehenden Anbindung über die StadtBus-Linie 159 der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) ändert sich durch die Planung nichts.



### **Stellplätze**

Nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Landeshauptstadt München würde sich voraussichtlich ein Stellplatzbedarf von ca. 150 Stellplätzen für Personenkraftwagen ergeben. Dieser Bedarf kann grundsätzlich innerhalb des Baugebietes nachgewiesen werden. Aufgrund der geplanten Getränkelogistiknutzung sind die Werte für Lagerräume und Lagerplätze der StPIS aber nicht einfach auf das Vorhaben übertragbar; der tatsächliche Stellplatzbedarf wird mit ca. 75 Stellplätzen deutlich geringer erwartet. Im Bauvollzug wird daher ein Antrag auf Reduzierung der notwendigen Stellplätze gestellt.

Neben den ca. 75 PKW-Stellplätzen für zu erwartende Angestellte und sonstiges Personal sind weitere 14 Stellplätze für LKWs zwischen der Mälzereistraße und den Logistikgebäuden vorgesehen.

### **Fuß- und Radwege**

Das Fuß und Radwegekonzept anlässlich der Brauereiansiedlung ändert sich durch die zusätzliche Getränkelogistik nicht. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den gemeinsamen Fuß- und Radweg westlich der Mälzereistraße. Der Fuß- und Radweg kann in Zukunft bei Bedarf weiter über die Hanfgartenstraße Richtung Allach-Untermenzing geführt werden.

### **Änderung Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsfläche**

Im Bereich der Kreuzung Hanfgartenstraße/Mälzereistraße werden die vorhandenen Straßenbegrenzungslinien so angepasst, dass die Anlage eines Zweirichtungsweges für Fuß- und Radverkehr entlang der Hanfgartenstraße ermöglicht wird. Im weiteren Verlauf der Hanfgartenstraße wird ihr Straßenquerschnitt so ausgeweitet, dass Bankett, Entwässerungsmulde und Böschung untergebracht werden können.

## **4.12. Immissionsschutz**

### **4.12.1. Lärm**

#### **Verkehrslärm, Einwirkung auf das Planungsgebiet und die Nachbarschaft**

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Autobahnkreuz München-West sehr stark von Straßenverkehrsgeräuschen geprägt.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen zeigen sich bei Realisierung des Vorhabens im östlichen Bereich des Planungsgebiets entlang der Autobahn A 8 mit Beurteilungspegeln von bis zu 74/67 dB(A) Tag/Nacht. Damit werden in diesem Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55 dB(A) tags/nachts) um bis zu 9/12 dB Tag/Nacht überschritten. Mit zunehmendem Abstand von den beiden Autobahnen nehmen die Verkehrslärmpegel ab, so dass in der Mitte des Planungsgebietes Beurteilungspegel von 70/61 dB(A) Tag/Nacht auftreten. Im westlichen Bereich des Plangebietes an der Mälzereistraße liegen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bei bis zu 67/61 dB(A) tags/nachts.

Aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmpegel werden innerhalb des Planungsgebietes Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen

(Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile daher die Nebenbestimmungen der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Die Errichtung von Büro-, Verwaltungs- und Nebenräumen (wie z. B. Toilettenräume) ist aus schalltechnischer Sicht im gesamten Planungsgebiet grundsätzlich möglich, da für den Schallschutz eine Vielzahl technischer Möglichkeiten existieren, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen gegebenenfalls in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen o. ä. durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden, sofern sie nicht über ein weiteres Fenster an einer dem L abgewandten Seite belüftet werden können. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen werden damit insbesondere entlang der nordöstlichen Baufeldgrenze erforderlich.

Im Nachtzeitraum werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weiträumig überschritten. Da Betriebsleiterwohnungen oder ähnliche Wohnräume nicht zulässig sind, wird trotz der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und Orientierungswerte von keiner Schutzbedürftigkeit ausgegangen, die zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

Das Planvorhaben führt durch einen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr, durch Fassadenreflexionen und durch die veränderten Gebäudeabschirmungen aufgrund der geplanten Bebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Relevante Erhöhungen der Verkehrslärmpegel im Sinne der 16. BImSchV sind aber nicht zu erwarten. Das Planvorhaben lässt somit keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft erwarten, so dass sich hieraus keine weiterführenden Schallschutz- oder Kompensationsmaßnahmen ergeben.

### **Anlagenlärm, Vorbelastung und Zusatzbelastung**

Relevanter Anlagenlärm geht vom Brauereibetrieb der Paulaner Brauerei nordwestlich des Planungsgebietes und von den geplanten Gewerbeflächen in unmittelbarer Nachbarschaft aus. Im Planungsgebiet selbst sind Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von bis zu 56/42 dB(A) zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) tags/nachts und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Gewerbegebiete von 95/70 dB(A) tags/nachts werden eingehalten. Schallschutzmaßnahmen gegen Anlagenlärm werden im Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für das Gewerbegebiet Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form eines Emissionskontingents nach DIN 45691:2006-12 festgesetzt. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Möhler + Partner, Bericht Nr. 700-4408-1, Januar

2016) dargestellt. Bei der Kontingentierung wurde insbesondere der Schutz der reinen Wohngebiete in Allach und die Wohn- und Gewerbegebiete der Splitter-siedlung westlich des Planungsgebietes berücksichtigt. Um die geplanten Gewerbe-gebietsfläche in das vorhandene Miteinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen einzubringen und dabei einen hinreichenden Nachbarschaftsschutz mit möglichst geringen Emissionsbeschränkungen der anzusiedelnden Betriebe sicherzustellen, wurden die Emissionskontingente für festgelegte Richtungssektoren durch Zusatz-kontingente erhöht.

Die gewählten Richtungssektoren A, B und C unterteilen die Nachbarschaft in vier Bereiche, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund der spezifischen Schutzbedürftigkeit und Lärmvorbelastung der Nachbarschaft unterschiedlich ausgeschöpft sind. Der Bezugspunkt und die Lage der Richtungssektoren sind aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan erkenntlich.

Die aus dem Emissionskontingent resultierenden Immissionskontingente  $L_{IKi}$  entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen.

Bei der Höhe der festgesetzten Emissionskontingente stellt die vom Anlagenlärm vorbelastete Wohnnachbarschaft, insbesondere das reine Wohngebiet in Allach, das beschränkende Kriterium dar. Daraus resultiert ein Emissionskontingent von 57/42 dB(A)/m<sup>2</sup> (tags/nachts). Aufgrund des Richtungskontingents kann bei einer entsprechenden Planung mit Situierung der Geräuschquellen in Richtung der Zusatz-kontingente erwartet werden, dass hierdurch keine Einschränkungen entstehen bzw. Konflikte durch technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden können.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid jedes anzusiedelnden Betriebes bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 nachzuweisen. Die Regelungen der TA Lärm sind zu beachten.

Zur Einhaltung der vom Sondergebiet ausgehenden Lärmemissionen sind voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes erforderlich. Aus diesem Grund sind Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Bauraumes sowie der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze des Sondergebietes zulässig. Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes richtet sich nach den konkreten Anforderungen des Betriebs. Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente erfolgt unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z. B.

Gebäudeabschirmungen in der Nachbarschaft. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, da im Bebauungsplan ein Emissionskontingent festgesetzt wird.

Insgesamt sind aufgrund der hohen Vorbelastung und der nur relativ geringen Zusatzbelastung für Anwohnerinnen und Anwohner hinsichtlich Lärmimmissionen keine relevanten Änderungen zu erwarten.

#### **4.12.2. Elektrische und magnetische Felder**

Von der Hochspannungsleitung, die das Planungsgebiet von Südosten nach Nordwesten quert, werden keine gesundheitsschädigenden Auswirkungen erwartet. Im Zuge einer vorgenommenen Untersuchung zu elektrischen und magnetischen Feldern wurde auf einer Höhe von 2 m über Gelände unmittelbar unter der Hochspannungsleitung eine maximale elektrische Feldstärke von ca. 1 kV/m gemessen. Der gesetzliche Grenzwert der 26. BImSchV für das elektrische Feld von 5 kV/m wird somit deutlich unterschritten.

Hinsichtlich magnetischer Felder wurde auf einer Höhe von 2 m über Gelände unterhalb der Leiter eine maximale magnetische Flussdichte von weniger als 1  $\mu\text{T}$  gemessen. Der gesetzliche Grenzwert der 26. BImSchV beträgt für das Magnetfeld 200  $\mu\text{T}$  (für Wechselstrom mit einer Frequenz von 50 Hz). Dieser Grenzwert wird bereits im Nahbereich der Leiterbahnen zuverlässig eingehalten.

Planungsrechtliche Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Des Weiteren sind die geplanten Anlagen (z. B. Verlade- und Lagerflächen) im Bereich des 36 m-Schutzstreifens um die Leitung nicht zum dauerhaften Aufenthalt gedacht. Die Emissionswerte liegen aber selbst unmittelbar unterhalb der Hochspannungsleitung so weit unter den Grenzwerten der 26. BImSchV, dass selbst dort ein dauernder Aufenthalt von Personen (z.B. im Falle von Sozialräumen) hinsichtlich elektromagnetischer Felder als unkritisch anzunehmen ist.

#### **4.13. Grünordnung**

Bei dem Sondergebiet Getränkelogistik gilt eine Mindestbegrünung von 20 % für Baugrundstücksflächen, die unversiegelt bleiben und bepflanzt werden. Auf den zu begrünenden und zu beplantenden Flächen entlang der umgebenden Straßen erfolgt eine Randeingrünung des Sondergebietes mit einem 5 m breiten Grünstreifen. Hier sollen mindestens 25 große oder mittelgroße Laubbäume gepflanzt werden.

Für die ebenerdigen PKW-Stellplatzflächen ist eine Begrünung mit einem Laubbaum pro fünf Stellplätze vorgesehen, um einer Durchgrünung der Stellplatzanlagen Rechnung zu tragen.

Entlang der Autobahn werden die im Plan als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Randbereiche für eine Biotopvernetzung als magere Vegetationsflächen hergestellt und extensiv gepflegt. Die magere Vegetationsfläche soll über die nicht zu vermeidenden Gebäudekörper hinaus möglichst wenig verschattet werden; hier sind deshalb keine zusätzlichen Baumpflanzungen vorgesehen. Die mageren Vegetationsflächen dienen vorrangig dem Ausgleich der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen durch Versiegelung. Die Flächen befinden sich außerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes und sichern die Grünvernetzung entlang der Autobahn BAB 8. Für die Flächen wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer der Gebäude sind extensiv zu begrünen, soweit es funktional möglich ist und keine Anlagen für die Nutzung des Sonnenlichts vorgesehen sind. Die extensive Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, verbesserte Effektivität

von Solaranlagen) und Naturschutz (Magerstandorte) (siehe 4.5 Dachformen).

Für eine nur geringe Bodenversiegelung sind die PKW-Stellplätze, Zugänge und Wege möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

#### **4.14. Sonstige Regelungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

Das Planungsgebiet wird von Südwesten nach Nordosten von einer Dienstbarkeitsfläche für die Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG gequert. Beiderseits der Hochspannungsleitungsachse gilt im Bereich einer jeweils 18 m breiten Schutzzone (Starkstromleitungsrecht) eine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen sowie weitere Auflagen für Bebauung und Bepflanzung.

#### **4.15. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) finden Anwendung. Mit der Planungsbegünstigten wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der insbesondere Folgendes regelt:

- Bereitstellung und Herstellung von naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleichsflächen sowie Kostenbeitrag für das erste Münchner Ökokonto Eschenrieder Moos durch die Planungsbegünstigte,
- Zahlung einer anteiligen Ablöse für die erstmalige Herstellung der Lochhausener Straße, soweit sie das Planungsgebiet erschließt, durch die Planungsbegünstigte,
- Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags als Ausgleich für entfallendes, gewerbliches Baurecht gemäß „Durchführungsvertrag und Städtebauliche Vereinbarung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076“ („Paulaner“) (vgl. Anlage 24 Durchführungsvertrag zum Billigungsbeschluss BPL2076, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03480) durch die Stadt.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat diesem Vorgehen am 09.11.2016 zugestimmt.

### **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung wird die Möglichkeit der Getränkelagerung und des Getränkevertriebes im unmittelbaren Anschluss an den Produktionsort (Paulaner Brauerei) neu geschaffen.

Hierzu werden ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen erstmals einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Versiegelung erhöht sich durch die Bebauung einer vormaligen Ackerfläche von 0 % auf bis zu 80 %.

Die geplante Bebauung mit einer Höhe von bis zu 28 m wird in diversen Blicksituationen zukünftig einen markanten, baulichen Akzent in der Silhouette des Stadtrands im Münchner Westen setzen.

Der im derzeit wie auch im künftig geltenden Flächennutzungsplan dargestellte, entlang der Autobahn verlaufende Regionale Grünzug wird über den Bebauungsplan

durch die Schaffung einer ökologischen Vernetzungszone gesichert. Mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen sowohl auf dem künftigen Brauereigelände als auch im Ökokonto der Landeshauptstadt München kann ein adäquater Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet werden.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1. Einleitung**

#### **6.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden, Beschreibung der Festsetzungen**

Wie vorgehend dargestellt sollen im Planungsgebiet Flächen für Brauereilogistik geschaffen werden. Angaben zum Standort, zu den Zielen der Planung, zu den Festsetzungen sowie zum Bedarf an Grund und Boden sind den vorgehend genannten Beschreibungen sowie den nachfolgenden Kapiteln des Umweltberichts zu entnehmen. Die Beschreibung der Festsetzungen ist dem Plan und der Satzung zu entnehmen.

#### **6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurde im konkreten Fall nachfolgend beachtet:

- Regelungen des BayNatSchG bzw. BNatSchG zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz,
- der im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellte Regionale Grünzug entlang der Autobahn,
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München,
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau",
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung,
- Empfehlung der Strahlenschutzkommission (SSK) "Grenzwerte und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischen Feldern",
- DIN VDE 0132 "Brandbekämpfung im Bereich elektrischer Anlagen",
- DIN VDE 0210 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV",
- Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 12 "Ortsränder" des Staatsministerium des Innern,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG),

- Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung.

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der o. g. Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, siehe die entsprechende Darstellung bei den jeweiligen Schutzgütern.

### **6.1.3. Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in einem gesonderten Scoping-Termin am 13.08.2015 ermittelt.

Im Rahmen des Scopings wurden die Aspekte:

- Sport- und Freizeitlärm
- Erschütterungen
- Baumbestand
- Oberflächengewässer
- Baudenkmale

als nicht relevant bewertet und werden daher im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichts nicht behandelt.

## **6.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **6.2.1. Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung**

#### **6.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm**

##### **Bestand**

Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet gehen derzeit insbesondere von der Autobahn A 8 sowie der nordwestlich angrenzenden Paulaner Brauerei aus.

Relevanter Anlagenlärm kann vom Brauereibetrieb nordwestlich des Planungsgebietes, von den umliegenden geplanten Gewerbeflächen, der Bodenbörse der Firma Süderde GmbH sowie dem Betriebsgelände des Gartencenters Pflanzen-Kölle östlich der BAB A 8 ausgehen. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2014a zur Paulaner Brauerei sind Emissionskontingente festgesetzt.

Insgesamt bedeuten die Verkehrswege und die angrenzenden Gewerbebetriebe für den Planungsraum eine hohe Vorbelastung durch Schallimmissionen.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen zeigen sich im östlichen Bereich des Planungsgebiets entlang der Autobahn A 8 mit Beurteilungspegeln von bis zu 74/67 dB(A) Tag/Nacht. Damit werden in diesem Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55 dB(A) tags/nachts) um bis zu 9/12 dB Tag/Nacht überschritten. Mit zunehmendem Abstand von den beiden Autobahnen nehmen die Verkehrslärmpegel ab.

Durch Anlagenlärm im Bestand sind im Planungsgebiet Beurteilungspegel von bis zu 60/45 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) tags/nachts und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Gewerbegebiete von 95/70 dB(A) tags/nachts werden eingehalten.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der hohen Vorbelastung kommt es beim Verkehrslärm bei Realisierung des Vorhabens zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrslärmpegel.

Hinsichtlich des Gewerbelärms werden durch die geplante Geräuschkontingentierung des Planungsgebietes die zulässigen Schallemissionen des Sondergebietes Getränke Logistik soweit beschränkt, dass zum einen in der Nachbarschaft (z. B. angrenzende Wohngebiete von Allach) unter Berücksichtigung der Vorbelastung die oben genannten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (für Reine Wohngebiete 50/35 dB(A) Tag/Nacht) eingehalten und zum anderen auch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Rahmen des Strukturkonzeptes Mühlangerstraße/Langwied ermöglicht werden.

### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Lärmschutz**

- Reglementierung des zulässigen Emissionsverhaltens durch die Festsetzung von Emissionskontingenten,
- technische Vorkehrungen zum Schallschutz nach DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau,
- schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

### **Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können**

- Orientierung schutzbedürftiger Nutzung zu der vom Verkehrslärm abgewandten Grundstücksfläche bzw. Berücksichtigung eines ausreichenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile nach DIN 4109, insbesondere für Büronutzungen und Sozialräume,
- Nachweis der Zulässigkeit von Vorhaben anhand von schalltechnischen Gutachten nach den Vorgaben der DIN 45691.

## **6.2.1.2. Wirkungsbereich Elektromagnetische Felder**

### **Bestand**

Über das Planungsgebiet führt eine 110 kV-Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG. Der gesetzliche Grenzwert der 26. BImSchV für elektrische Felder (5 kV/m) wird ab einem Abstand von ca. 3,5 m zur Leiterbahn der 50 Hz-Leitung zuverlässig eingehalten. Auch der gesetzliche Grenzwert der 26. BImSchV für Magnetfelder (200 µT) wird bereits im Nahbereich der Leiterbahnen zuverlässig eingehalten.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Auch bei Umsetzung des Vorhabens werden die gesetzlichen Grenzwerte hinsichtlich elektromagnetischer Felder zuverlässig eingehalten. Zudem wird das elektrische Feld durch die geplanten Baukörper (Dachflächen, Mauern usw.) zukünftig weitestgehend abgeschirmt. Schädigende Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder sind nicht zu erwarten.



### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

Es sind keine planungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

### **Empfohlene weitere Maßnahmen**

Der 36 m-Schutzstreifen um die Leitung sollte aus Gründen der Vorsorge nicht zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen werden (z. B. Verortung von Sozialräumen).

### **6.2.1.3. Wirkungsbereich Lichtimmission**

#### **Bestand**

Nennenswerte Lichtimmissionen gehen im Umfeld des Planungsgebietes von der nordwestlich gelegenen Brauerei sowie der nordöstlich angrenzenden Autobahn aus.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei dem geplanten Vorhaben befinden sich künstlich auszuleuchtende Flächen vor allem im Bereich der überdachten Ladezonen zwischen den beiden Gebäudekörpern sowie im Bereich der LKW-Stellplätze im Freibereich.

Unzumutbare Raumaufhellungen in benachbarten Wohngebieten bzw. eine Störung des Verkehrsablaufs auf den Autobahnen sind aber nicht zu erwarten.

### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen**

- Unzulässigkeit von Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Autobahnverkehrs (insbesondere Blendung der Autofahrer) jederzeit sicher ausgeschlossen ist,
- bauliche Anordnung der beleuchteten Ladezone, so dass Wohnnutzungen an der Goteboldstraße durch die Gebäudekörper abgeschirmt werden.

### **Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können**

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei Lichtimmissionen, die zu einer erheblichen Belästigung der Nachbarschaft führen können, dem Stand der Technik entsprechende, verhältnismäßige Emissionsminderungsmaßnahmen anzuwenden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind möglich:

- Ausrichtung der Flutlichtanlagen nur auf künstlich auszuleuchtende Flächen (z.B. Anlieferzone);
- Verwendung von Scheinwerfern mit asymmetrischer Lichtverteilung, die oberhalb von 85° Austrittswinkel zur Vertikalen kein Licht abgeben;
- bei Bedarf Verwendung von Blenden, zur Vermeidung von Blendwirkungen.

### **6.2.1.4. Wirkungsbereich Erholung**

#### **Bestandsaufnahme**

Das derzeit als Baustelleneinrichtungsfläche (BE-Fläche) genutzte Planungsgebiet

besitzt aufgrund der Vorbelastungen u. a. durch die Autobahnen und die Hochspannungsleitung keine Bedeutung für die Erholung. Zudem zerschneidet die A 8 großräumige Funktionsbeziehungen sowohl in nördliche als auch östliche Richtung. Die westlich an das Planungsgebiet angrenzende Mälzereistraße ist als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zu den südlich gelegenen Flächen der Langwieder Haide sowie den Erholungsgebieten im Norden (Langwieder See/Lußsee) zu benennen.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedeutet insgesamt keine Verschlechterung der möglichen Erholungsnutzung im Umfeld. Hingegen ermöglicht der Bebauungsplan den künftigen Ausbau der Hanfgartenstraße als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung.

## **6.2.2. Tiere und Pflanzen**

Das Planungsgebiet wurde vor der Nutzung als BE-Fläche ackerbaulich genutzt und besaß eine nachgeordnete faunistische und floristische Bedeutung. Bäume befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes; die randlichen Gehölzgruppen entlang der A 8 stehen außerhalb. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Strukturen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Auch kartierte Biotopkartierung oder Nachweise der Artenschutzkartierung und des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) München befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes.

### **6.2.2.1. Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

#### **Bestand**

Das geplante Baugebiet wird derzeit vollumfänglich als Baustelleneinrichtungsfläche (BE-Fläche) für den westlich angrenzenden Neubau der Paulaner Brauerei genutzt. Sowohl die derzeitige Nutzung als auch die vorherige, ackerbauliche Nutzung bedingten eine nachrangige Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Biotopvernetzung und Artenaustausch werden zudem durch die Autobahn A 8 stark eingeschränkt.

Für das Planungsgebiet und dessen Umfeld wurden faunistische Kartierungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien im Jahr 2008 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur angrenzenden Paulaner Brauerei durchgeführt.

In den Jahren 2011 und 2012 wurden des Weiteren avifaunistische Bestandserfassungen für den gesamten Bereich des Strukturkonzeptes Mühlangerstraße/Langwied durchgeführt. Im Spätsommer 2015 wurde eine ergänzende Begehung des Planungsgebietes hinsichtlich Reptilien, Vögeln und Fledermäuse durchgeführt. Im Frühjahr und Sommer 2016 wurden dann abermals ornithologische Kartiergänge mit dem Schwerpunkt Brutvögel durchgeführt.

#### **Vögel**

Das eigentliche Planungsgebiet ist ornithologisch nur von nachgeordneter Bedeutung. Seltene oder gefährdete Arten (z.B. Rebhuhn, Wachtel, Schafstelze oder Feldlerche) wurden weder als Brutvögel noch als Nahrungsgäste nachgewiesen. Aufgrund der Ausstattung der Erdwälle (Oberbodenlagerung aus Abschiebung der BE-Fläche) und der diesen auf der Autobahnseite vorgelagerten Bereiche ist davon

auszugehen, dass die Erdwälle ganzjährig Vögeln (z. B. Finkenvögel, Drosseln) als Nahrungshabitate dienen. Von den nur sieben im Jahr 2016 innerhalb des Planungsgebietes beobachteten Vogelarten ist nur die Goldammer als Art der Vorwarnliste bemerkenswert. Für die 2008 im Umfeld nachgewiesene Rote-Liste-Art Feldlerche ist die BE-Fläche aktuell nicht als Brutplatz geeignet. Zudem würde die Art zu den Erdwällen Abstand halten. Die Erdwälle und angrenzende Flächen wären potenziell geeignete Lebensräume und Brutplätze des Rebhuhns, einer Rote-Liste-Art. Diese wurde zum Zeitpunkt der Kartierungen im Umfeld nicht nachgewiesen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Art sich auf der Fläche ansiedelt oder diese zumindest zeitweise nutzt, zumal Rebhühner vor menschlichen Aktivitäten wenig Scheu zeigen und oft auf Bauplätzen und an Straßenrändern anzutreffen sind.

### **Reptilien**

Die 2008 im Umfeld nachgewiesenen Zauneidechsen lebten auf den magerrasenartigen Flächen ca. 300 m weiter nordwestlich (Motocross-Biker-Gelände). Seinerzeit waren im Bereich des aktuell zu begutachtenden Planungsgebietes keine Zauneidechsen festgestellt worden. Auch im Zuge der Begehung 2015 wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung der BE-Flächen sowie der Erdwälle mit Zauneidechsen gefunden. Versteckplätze wären in Form von Mauslöchern vorhanden. Die von teilweise verholzenden Hochstauden dominierte Vegetation der meisten Erdwälle bietet Eidechsen allerdings wenig Nahrung.

### **Fledermäuse**

Das Planungsgebiet bietet keinerlei Quartiere für Fledermäuse. Als Jagdgebiet ist das Planungsgebiet ebenfalls von sehr untergeordneter Bedeutung. Grundsätzlich ist auch aufgrund der insgesamt hohen Nutzungsintensität der Umgebung durch Landwirtschaft und Verkehr das Nahrungsangebot ganz allgemein begrenzt, weshalb insgesamt nur wenige Fledermäuse als Jagdgäste vermutet werden. Eine Kartierung von Fledermäusen wurde deshalb nicht durchgeführt.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Das Planungsareal wird gegenwärtig als BE-Fläche genutzt und der Oberboden wurde abgeschoben, so dass von dem Vorhaben keine Biotopstrukturen unmittelbar betroffen sind.

Habitatstrukturen von Bedeutung für die Tierwelt befinden sich ebenfalls nicht auf dem Gelände. Vorkommen von Anhang-IV-Art der FFH-Richtlinie können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Betroffenheit möglicher Brutvögel im Bereich der Oberbodenmieten kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Vollzug (siehe unten) ausgeschlossen werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind durch den eigentlichen, ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Als positive Vorhabenswirkung ist die Sicherung und Aufwertung der im Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Grünbeziehung in Form der randlichen Ausgleichsflächen zu nennen. Damit wird die Förderung der Ausbreitungs- und Vernetzungsfunktion der städtischen Magerrasenflächen unterstützt.

### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

- Kombination der PKW-Stellplätze mit Baumpflanzungen,
- soweit möglich Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen,
- Pflanzung von Laubbäumen auf den zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen,
- Mindestmaß der Begrünung des Baugrundstücks,
- Begrünung der Flachdächer,
- Entwicklung eines mageren Biotopverbundstreifens entlang der Autobahn,
- Unzulässigkeit von Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung.

### **Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können**

- Schutz von an die Baugebiete angrenzenden wertvollen Vegetationsflächen während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen;
- Rückbau der Oberbodenmieten auf dem Gelände im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, um eine Zerstörung besetzter Vogelnester zu vermeiden;
- konsequente Umsetzung der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München bei der Gestaltung und Ausstattung der unbebauten und bebauten Grundstücke (z.B. Begrünung von Stellplätzen) und der Begrünung baulicher Anlagen;
- Fassaden und Glasflächen werden analog zur benachbarten Brauerei mit den mit Hilfe eines LBV-Gutachtens erarbeiteten Markierungen gegen Vogelkollision sowie mit einer modifizierten Stahlfassade mit geringem Spiegelungsgrad ausgeführt;
- Berücksichtigung der Hinweise des Länderausschusses Immissionschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere und Vorschläge zu deren Minderung, soweit funktional möglich;
- Ausrichtung von Flutlichtanlagen nur auf künstlich auszuleuchtende Bereiche, Verwendung von Scheinwerfern mit asymmetrischer Lichtverteilung, die oberhalb von 85° Austrittswinkel zur Vertikalen kein Licht abgeben, Begrenzung der Betriebsdauer von Beleuchtungsanlagen ausschließlich auf die erforderliche Zeit, Einsatz von LED-Leuchtmitteln mit möglichst warm- bis neutralweißer Farbe.

## **6.2.3. Boden**

### **6.2.3.1. Wirkungsbereich Bodenfunktionen/Versiegelung**

#### **Bestand**

Im Planungsareal wurden aufgrund der Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche der Oberboden und die Rotlage abgeschoben und seitlich in Erdwällen aus Oberbodenmieten gelagert, so dass die natürliche Schotterlage offen ansteht. Durch die gegenwärtige Nutzung sind entsprechende Verdichtungen und somit Teilversiegelungen gegeben. Vollversiegelte Flächen befinden sich mit Ausnahme der Straßenflächen der Hanfgartenstraße aber nicht im Planungsgebiet.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Realisierung der Planung wird ca. 3,5 ha Bodenfläche mit einer ursprünglich allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt neu versiegelt (Zunahme des versiegelten Bodens auf der ursprünglich unversiegelten Ackerfläche auf ca. 80 %). Dabei bleiben auf den Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sowie den extensiv begrünten Dachflächen die Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, während diese im Bereich der Gebäude und asphaltierten Verkehrs- und Lagerflächen vollständig verloren gehen.

Als positive Vorhabenswirkung ist die natürliche Bodenentwicklung in den als Freiflächen geplanten Bereichen zu sehen, die durch die Aufgabe der intensiven Landwirtschaft ermöglicht wird.

### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:**

- Begrünung der Freiflächen,
- Mindestmaß der Begrünung des Baugrundstücks,
- Ausführung der Stellplätze und Lagerflächen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Kombination der PKW-Stellplätze mit Baumpflanzungen.

### **Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können**

- Oberbodensicherung gemäß DIN 18915 und Wiederverwendung im Bereich der neu anzulegenden Grünflächen.

#### **6.2.3.2. Wirkungsbereich Altlasten**

Für das Planungsgebiet sind keine Altlastverdachtsflächen laut Altlastenkataster des Referats für Gesundheit und Umwelt bekannt. Es steht nach derzeitiger Kenntnis im gesamten Planungsgebiet gewachsener Boden an.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen oder Gefährdungen von Wirkungspfaden Boden-Mensch oder Boden-Wasser zu erwarten. Planungsrechtliche oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **6.2.4. Wasser**

##### **Bestand**

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 4,4 m unter Geländeoberkante (GOK). Der Höchstgrundwasserstand HW 1940 beträgt im Norden des Planungsgebietes ca. 3,6 m u. GOK und im Süden ca. 2,7 m u. GOK. Das ursprünglich als Ackerfläche genutzte Planungsgebiet ließ eine ungehinderte Grundwasserneubildung zu, da es nicht versiegelt war. Laut ABSP der Landeshauptstadt München besteht im Planungsgebiet ein sehr hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Unterkellerungen oder Tiefgarageneinbauten, die in das Grundwasser einbinden könnten, sind im Bereich des Vorhabens nicht vorgesehen. Eine anlagebedingte Beeinflussung des Grundwassers ist daher nicht zu erwarten.

Da in München gemäß Entwässerungssatzung grundsätzlich das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist, kommt es durch das Vor-

haben nicht zu erheblichen Veränderungen des Grundwasserhaushaltes. Es sind keine Hinweise bekannt, dass eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Baugebietes nicht möglich sein sollte (z. B. aufgrund von Altlasten). Eine Kontamination des Grundwassers durch Betriebsstoffe (Öl, Benzin) ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik nicht zu erwarten.

#### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

- Stellplätze und Lagerflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Der Anteil an zu begrünenden und zu bepflanzen, nicht unterbauten Flächen im jeweiligen Baugebiet muss mindestens 20 % der Gesamtfläche betragen.
- Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer der Gebäude sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen.

#### **Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können**

- Strikte Umsetzung der Stadtentwässerungssatzung;
- Einhaltung der Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) sowie des Arbeitsblattes DWA-A 138 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“);
- falls sich während der Bauarbeiten ergibt, dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind diese durch dichte Baugrubenumschließungen zu vermeiden;
- kommt es innerhalb des Planungsgebietes zu einem Eindringen von Baukörpern in das Grundwasser, ist im Zuge der Bauausführung eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

### **6.2.5. Klima/Luft**

#### **Bestand**

Die Hauptwindrichtung innerhalb des Planungsgebietes ist deutlich durch westliche Winde geprägt.

Die lufthygienische Vorbelastung im Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs der umgebenden Autobahnen bestimmt. Die dennoch gute bis mittlere lufthygienische Situation lässt sich auf den hauptsächlich aus Westen kommenden Wind zurückführen, der für eine gute Durchlüftung des Planungsgebietes sorgt (vgl. 2.5.1). Dadurch wirken sich die Verkehrsemissionen nur in geringem Maße aus. Genaue Daten zur Feinstaubbelastung (PM 10) oder zu den Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)-Immissionen, denen das Planungsgebiet unterliegt, liegen jedoch nicht vor.

Die ausgedehnten Landwirtschaftsflächen im Süden und Westen des Planungsgebietes stellen klimatische Ausgleichsflächen für die angrenzenden Siedlungsbereiche dar. Die (klein-)klimatische Situation im Planungsgebiet ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Flächenversiegelung klimatisch ausgleichend wirkender Freiflächen ist als negativ zu werten. Es wird zur Ausbildung lokaler klimatischer Effekte kommen (z. B. Oberflächenaufheizung infolge 80 % Versiegelung). Aufgrund der verbleibenden Freiflächen im weiteren Umfeld des Planungsgebietes und wegen der allgemeinen guten Durchlüftung sind mess- bzw. spürbare klimatische oder lufthygienische Veränderungen über das Planungsgebiet hinaus jedoch nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Kalt- oder Frischluftbahnen oder eine bedeutende Zunahme der Wärmebelastung ist durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Bauzeitlich und somit vorübergehend kann es zur Beeinträchtigung der Luftqualität durch Staubemissionen kommen. Ansonsten ist keine Änderung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

- Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen, unter anderem mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. PKW-Stellplätze sind mit Baumpflanzungen zu kombinieren.
- Dächer der Gebäude sind extensiv zu begrünen.
- Der Anteil an zu begrünenden und zu beplantenden, nicht unterbauten Flächen im jeweiligen Baugebiet muss mindestens 20 % der Gesamtfläche betragen.

## **6.2.6. Landschaft**

### **Bestand**

Das Planungsgebiet weist selbst keine landschaftlich wertvollen Strukturen auf, wird aber im Osten teilweise von Gehölzstrukturen entlang der Autobahn A 8 begleitet. Erhebliche visuelle Störfaktoren stellen die weithin sichtbaren Hochspannungsleitungen inklusive Masten im Umfeld bzw. innerhalb des Baugebietes dar. Weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gehen von den benachbarten Autobahnen und deren begleitenden Lärmschutzwänden und -wällen aus. Diese schränken die Sichtbeziehungen in nördlicher und östlicher Richtung ein.

Unmittelbar nordwestlich des Planungsgebiets wird das Landschafts- bzw. Ortsbild von den bis zu 28 m hohen Betriebsgebäuden und Lagerflächen der neuen Paulaner Brauerei dominiert.

Die gemischte Nutzung der Splittersiedlung im Westen macht einen städtebaulich ungeordneten Eindruck.

Vom weiteren Umfeld ist das Planungsgebiet lediglich von Süden her bedingt einsehbar.

Eine zum Vorhaben erstellte Sichtfeldanalyse für das Planungsgebiet kommt zu dem Ergebnis, dass dessen Umfeld durch eine beachtliche Anzahl an infrastrukturellen Elementen mit stadtbildprägender Wirkung, die dem Verkehr und der Energieversorgung dienen, geprägt ist und das lokale Erscheinungsbild dieses Stadt- und Landschaftsraums im Münchner Westen maßgeblich bestimmen. Signifikante stadträumliche Grenzphänomene, präsent in Gestalt des hermetisch wirkenden Verkehrsraums der BAB 8 mit seinen Lärmschutzverbauungen, bestimmen das robuste und grobgliedrige stadträumliche Gefüge des unmittelbaren Umfelds und die

Randlage dieses spezifischen Ortes, der durch die direkte Nähe zur wichtigsten Zufahrt zum Münchner Stadtraum von Westen jedoch eine besondere Bedeutung erhält.

Insgesamt sind weder bedeutende Elemente oder Strukturen für das Landschafts- bzw. Stadtbild noch besondere Sichtbeziehungen im Planungsgebiet zu nennen. Es besitzt daher für das Stadtbild nur eine untergeordnete Bedeutung.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die im Zuge der Bauleitplanung erstellte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung in diversen Blicksituationen einen markanten, baulichen Akzent in der Silhouette des Stadtrands im Münchner Westen setzen wird. Aufgrund der gemäßigten Höhenentwicklungen des Objekts und der großen Distanz des Entwicklungsbereichs zum Stadtzentrum wird sich die stadtbildprägende Wirkung der neuen Gebäude jedoch auf das mittelbare und unmittelbare stadträumliche-Umfeld beschränken und keinen gesamtstädtisch wahrnehmbaren Einfluss auf das Erscheinungsbild der Stadt München entfalten. Negative Einflüsse auf die Wirkung historischer und denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf stadtbildprägende Elemente der Münchner Stadtsilhouette werden daher nicht entstehen.

Das geplante Hochregallager wird hauptsächlich innerhalb von erhöht gelegenen Betrachtungspositionen oder in Blicksituationen mit weiten und tiefen Sichtvorfeldern, die im mittelbaren Umfeld des Entwicklungsstandorts vorzufinden sind, wahrnehmbar sein. Bei Blicksituationen aus dem südlich und südwestlich gelegenen Siedlungsraum ist das neue Objekt vorwiegend im Hintergrund des Landschafts- und Stadtraums sichtbar und ist zu großen Anteilen meist nur verdeckt und ohne horizontüberschreitende Wirkung zu erkennen. An Betrachtungsstandorten im nordwestlichen Umfeld, insbesondere am südwestlichen Siedlungsrand von Untermenzing, entfaltet das neue Hochregallager eine signifikante Wirkung in der lokalen Silhouette des Stadtgebiets. Das neue Objekt stellt eine maßgebliche Veränderung des Umfelds des Objektstandortes dar und steht im Wirkungszusammenhang mit den bestehenden großformatigen und zeichenhaften Infrastrukturelementen, die das Erscheinungsbild des Stadtraums maßgeblich prägen. Die Simulationen der durchgeführten Sichtfeldanalysen lassen jedoch keine störenden und nachteiligen Überlagerungen und Hinterschneidungen mit den lokalen, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen erkennen, weshalb grundsätzlich eine Stadtbildverträglichkeit der Planung gegeben ist.

### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

- Es werden maximale Wandhöhen und die Begrenzung der Dachaufbauten festgesetzt.
- Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig. Oberhalb einer Wandhöhe von 10 m sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer der Gebäude sind extensiv zu begrünen.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Stellplatzflächen werden mit Baumpflanzungen kombiniert.
- Randeingrünung des Sondergebietes mit einem 5 m breiten Grünstreifen.



### **Maßnahmen, die im Vollzug angewandt werden müssen**

- Gestaltung der Fassaden analog der bestehenden Brauerei (Regelung durch städtebaulichen Vertrag).

### **6.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bestand**

Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im südlichen Teil des Planungsgebietes das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7834-0398. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Im Zuge der Einrichtung der Baustelleneinrichtungsfläche wurde in diesem Bereich von einer archäologischen Fachfirma eine Grabung vorgenommen. Den Vorgaben der Denkmalbehörde entsprechend wurden die Befunde mit Vlies und Kies überdeckt. Laut Grabungsbericht scheint es sich bei den Funden um den Rand einer Siedlung zu handeln, der sich in Richtung Süden weiter ausdehnt.

Das Planungsgebiet wird in in seinem südlichen Teil von einer 110 kV Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG überspannt.

Sonstige wertgebende Sachgüter im Sinne von Ver- und Entsorgungsleitungen von überörtlicher Bedeutung befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Laut archäologischem Grabungsbericht zu dem Bodendenkmal im Süden des Planungsgebietes ist bei weiteren Bauarbeiten mit dem Auffinden von Siedlungsspuren unter der Humusmiere im Süden auszugehen.

Die bestehende Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Bei Einhaltung der nachfolgend genannten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

- Die ausgewiesenen Schutzzonen der Hochspannungsleitung müssen von hochwachsender Bepflanzung von über 6,5 m Höhe freigehalten werden.

#### **Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können**

- strikte Umsetzung der Vorgaben aus den Art. 7 und 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Schädigungsverbot und Anzeigepflicht von Bodendenkmälern;
- falls sich bei der Räumung der Baugebiete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern ergeben, werden die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die zuständigen Fachbehörden informiert.

### **6.2.8. Wechselwirkungen**

#### **Bestand**

Die schutzgutbezogene Erfassung von Natur und Landschaft beinhaltet bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen mit erfasst.

In besonderer Beziehung zu mehreren Schutzgütern stehen für das Planungsgebiet die umliegenden Autobahnen, die bedeutende Schallimmissionen hervorrufen, für Tiere und Pflanzen eine Barriere darstellen und das Planungsgebiet gegenüber den angrenzenden Landschaftsräumen visuell abschirmen.

Weitere Wechselwirkungen gehen auf die anthropogene Prägung des Planungsgebiets zurück. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wirkt sich auf den Wirkungspfad Boden-Wasser-Flora/Fauna aus.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der komplex verketteten, ökologischen Wirkungs- bzw. Funktionszusammenhänge in einem Stadtraum kommt es bei Beeinträchtigungen eines Schutzgutes über Wirkungsketten zu vielfältigen Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auch auf andere Schutzgüter. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf solche Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst.

Für die südlich der Mühlangerstraße gelegenen Landschaftsräume (u. a. Langwieder Haide) ist hinsichtlich der Umweltbelange Erholungsfunktionen, Lärmbelastungen, Lichteinwirkungen, Flächen- und Vernetzungsansprüche, Lufthygiene und Landschaftsbild mit Auswirkungen des Vorhabens zu rechnen, die jedoch durch die künftigen Gewerbenutzungen des Strukturkonzeptes Mühlangerstraße weitestgehend überlagert werden. So wird z. B. hinsichtlich des Landschaftsbildes nach Realisierung des Strukturkonzeptes die geplante Bebauung auch von Süden (z. B. Langwieder Haide) aus kaum mehr einsehbar sein.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer stadtraumtypischer Wechselbeziehungen sind im Planungsgebiet nicht zu erkennen.

### **6.2.9. Biologische Vielfalt**

#### **Bestand**

Die Strukturarmut und die anthropogene Nutzung des Planungsgebietes bedingt eine sehr geringe ökosystemare Vielfalt. Es bietet nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Die beiden Autobahnen A 99 und A 8 im Norden, Osten und Westen des Planungsgebietes stellen außerordentliche Barrieren für den Genaustausch dar.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Sicherung der Ausgleichsflächen kommt es zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt insbesondere in den Randbereichen des Geltungsbereichs.

### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

- Die Freiflächen des Sondergebietes sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der weiteren Satzungsbestimmungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.
- Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ist zu einem mageren Standort zu entwickeln und sichert einen Grün- und Biotopvernetzungsstreifen entlang der Autobahn.

#### **6.2.10. Umweltbelang Abfall/Abwässer**

Eine geordnete Entsorgung der Abfälle und Abwässer aus dem Planungsgebiet kann im Rahmen des Vollzugs geregelt werden.

#### **6.2.11. Umweltbelang Energie**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Ausbildung der Baukörper möglich, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht.

Auf den Dächern der Gewerbebauten sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bzw. des Sonnenlichtes zulässig.

Zur Energieversorgung wird die Nutzung regenerativer Energien, z. B. von Geothermie, angestrebt. Genauere Aussagen hierzu können aber erst im Zuge der Objektplanung getroffen werden. Dies gilt unter anderem auch für eine effiziente passive Sonnenenergienutzung.

#### **6.3. Prognose über den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet wie vor der Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche weiter bzw. wieder als Acker mit schmalen Ackerrandstreifen genutzt wird. Die Fläche unterläge also weiterhin einer regelmäßigen Bewirtschaftung mit den bestehenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie den Boden. Die hohen Schallimmissionen blieben gleich, ebenso wie die fehlenden Möglichkeiten der Erholungsnutzung. Der Erhalt der guten Durchlüftungssituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft wäre vorteilhaft. Gegenüber dem heutigen Zustand würde sich die Situation des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht verändern.

#### **6.4. Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Durch die Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades des vormals unversiegelten Geländes auf ca. 80 %. Im Zuge der Betrachtungen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird nicht der derzeitige Zustand des Geländes als Baustelleneinrichtungsfläche (BE-Fläche), sondern, da die BE-Fläche nach Beendigung der Nutzung wieder in den Ausgangszustand herzustellen wäre, der ursprüngliche Zustand des Planungsgebietes als Landwirtschaftsfläche als Ausgangszustand angenommen. Demgemäß sind von dem Vorhaben im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Die umfangreiche Neuversiegelung von Böden sowie der Verlust von – wenngleich nachrangigen – faunistischen und floristischen Lebensräumen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen ist. Die

Abhandlung der Eingriffsregelung folgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums aus dem Jahr 2003.

Das Planungsgebiet besteht aus Ackerflächen, die nach dem Leitfaden in die Kategorie I (d.h. Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft werden.

Das Vorhaben selbst entspricht mit einer GRZ > 0,35 dem im obengenannten Leitfaden angegebenen Eingriffstyp Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Unter Berücksichtigung der Begrünungsmaßnahmen an den Rändern der Baugebiete wird von den im Leitfaden angegebenen, maximalen Kompensationsfaktor 0,6 ein Abschlag von 0,1 vorgenommen.

Bei einer Eingriffsfläche von 37.410 m<sup>2</sup> (Fläche Sondergebiet ohne Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen 37.330 m<sup>2</sup> sowie neue Straßenverkehrsfläche 80 m<sup>2</sup>) und einem Kompensationsfaktor von 0,5 entsteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 1,8 ha.

Diesem Kompensationsbedarf stehen als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 0,6 ha aufwertbare Bereiche zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um ehemalige Ackerflächen, die im Zuge von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu einem mageren Standort entwickelt werden sollen. Für diese internen Ausgleichsflächen wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt. Der restliche Ausgleichsbedarf von ca. 1,2 ha wird über das 1. Ökokonto der Landeshauptstadt München, Eschenrieder Moos, erbracht.

## **6.5. Darstellung artenschutzrechtlicher Belange**

Bei keiner der in den Jahren 2008 bis 2016 durchgeführten Kartierungen bzw. Begehungen des Planungsgebietes wurden Tierarten nachgewiesen, die durch ihre Nennung im Anhang IVa der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) oder über den Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 10 Absatz 2 Nr. 11 BNatSchG) streng bzw. besonders geschützt sind.

Auch artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten wurden im Zuge der Kartierungen im Planungsgebiet nicht gefunden.

Die derzeitige Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche, insbesondere die fehlenden Vegetationsstrukturen, begründen die geringe Attraktivität des Planungsgebietes für die Tierwelt. Habitatstrukturen von artenschutzrechtlicher Bedeutung befinden sich nicht auf dem Gelände. Vorkommen von Anhang-IV-Art der FFH-Richtlinie können weitestgehend ausgeschlossen werden. Nicht auszuschließen ist, dass im Bereich der auf der Fläche befindlichen Oberbodenmieten im Frühjahr Vögel (Goldammer, Feldsperling, Rebhuhn) brüten. Um die Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes zu vermeiden, wird der Rückbau der Oberbodenmieten daher im Winter, also außerhalb der Brutzeit von Vögeln, vorgenommen.

Insgesamt gehen somit durch das Vorhaben keine relevanten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten verloren; an den Rändern des Planungsgebietes werden hingegen neue Brut- und Nahrungshabitate geschaffen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei einem Rückbau der Oberbodenmieten im Winter die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG bei keiner Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, als auch bei keiner Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden.

## 6.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort eignet sich durch seine abseitige und lärmbelastete Lage nur für gewerbliche Nutzungen und nicht für andere Nutzungen wie z. B. Wohnen. Es ist sowohl ökonomisch, als auch ökologisch geboten, die Erweiterung der Lagerflächen sowie die Logistik der bestehenden Paulaner Brauerei in unmittelbarer Nähe zur Brauerei anzusiedeln. Insgesamt ist die Situierung der Gebäude auf dem Gelände v. a. durch die baulichen Restriktionsflächen im Osten (Bauverbotszonen an der Autobahn) sowie die das Planungsgebiet in der Mitte durchschneidende Hochspannungsleitung (Leitungsschutzzone) vorgegeben.

## 6.7. Zusätzliche Angaben

### 6.7.1. Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Folgende Fachgutachten wurden im Zuge der Umweltprüfung erstellt:

#### **Verkehrsuntersuchung:**

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2105, Entwurf (TÜV RHEINLAND GREBER RUCHAY Consulting GmbH, 23. Juni 2016, München)

#### **Schalltechnische Untersuchung:**

- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 2015, Entwurf (Möhler+Partner, Januar 2016, München)

#### **Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder**

- Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder ( Möhler+Partner, Januar 2014, München)

#### **Untersuchungen zu Tieren und Pflanzen:**

- Zoologische und botanische Kartierungen mit Hinweisen zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen (GFN-Umweltplanung, August 2008, Bayreuth)
- Avifaunistische Bestandserfassung 2011 und 2012 Mühlangerstraße / Langwied (Planungsbüro Dipl.-Biol. Irene Wagensonner, 04.12.2012, Furth)
- Ergebnisbericht zur faunistischen Begehung am 14.08.2015 (GFN-Umweltplanung, August 2015, München)
- Ornithologische Kartierung (GFN-Umweltplanung, Juni 2016)

#### **Untersuchung zum Landschaftsbild/Stadtbild:**

- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2015 in München Langwied (Eisenlauer Architektur & Stadtplanung, September 2015, München)

Die vorgenannten Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend genau ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, sind nicht anzuzeigen.

### **6.7.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Der Bebauungsplan wird auf einer bereits intensiv genutzten und teilversiegelten Fläche umgesetzt. Daher sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen zumeist gut abschätzbar. Unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB wurden von den jeweiligen Fachbehörden keine Hinweise auf Erkenntnisse über mögliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen geäußert.

Davon unabhängig ergeben sich möglicherweise in nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren für den jeweiligen Betrieb Anforderungen für Überwachungsmaßnahmen aus den Vorschriften der TA Lärm, TA Luft, 17. BImSchV etc.

### **6.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen des Umweltberichtes wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt. So ist die Zusatzbelastung für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch das Vorhaben als geringfügig anzunehmen. Eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung kann für die oben genannten Schutzgüter grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Zunahme der bestehenden, hohen Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Umfeld des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Innerhalb des Planungsgebietes können durch Schallschutzmaßnahmen gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Als Eingriffe mit einer erheblichen Wirkung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist der Verlust ehemaliger Ackerflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen anzusehen. Von dem Vorhaben sind aber nur naturschutzfachlich nachrangige Flächen betroffen. Bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in den weiteren Planungsschritten vermieden werden.

Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden deutlich zunehmen, was zu einem Verlust von Bodenfunktionen führt.

Das Stadtbild wird bei Umsetzung des Vorhabens durch deutliche, bauliche Akzente neu gestaltet, eine Stadtbildverträglichkeit des Vorhabens kann angenommen werden.

Der erforderliche Ausgleich wird teils innerhalb, großteils außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vollumfänglich sichergestellt werden.

Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2105 keine verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

## 7. Umgriff und Flächenbilanz

Sondergebiete SO Getränkelogistik	43.730 m <sup>2</sup>
davon u.a.:	
- maximale Grundfläche SO	34.980 m <sup>2</sup>
(davon überbaubare Fläche)	19.900 m <sup>2</sup>
- Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen	6.400 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	850 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	ca. 44.580 m <sup>2</sup>

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Direktorium Rechtsabteilung

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.



**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks 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 Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/542
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40V