

Telefon: 233 - 22830  
233 - 24646  
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN HA I/42 und I/11-2

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/25  
Wasserburger Landstraße (nördlich), Feldbergstraße (westlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08938**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.07.2017 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Anlass der Planung ist die Absicht neuen Wohnraum mit wohnverträglichen Gewerbeanteilen sowie entsprechenden Freiflächen zu schaffen. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen.
<b>Inhalt</b>	Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	- / -
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den o. g. Bereich wird gebilligt und vorbehaltlich endgültig beschlossen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Flächennutzungsplan, Feldbergstraße
<b>Ortsangabe</b>	Wasserburger Landstraße (nördlich), Feldbergstraße (westlich)

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/25  
Wasserburger Landstraße (nördlich), Feldbergstraße (westlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08938**

Anlagen: 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung  
2. Übersichtsplan

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.07.2017 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Zuständigkeit**

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

**2. Erläuterung der Planänderung**

Anlass der Planung ist die Absicht, auf den bisher brach liegenden Flächen neuen Wohnraum mit wohnverträglichen Gewerbeanteilen sowie entsprechenden Grün- und Freiflächen zu schaffen. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen.

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

**3. Verfahrensstand**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ein Scopingtermin hierzu wurde am 19.03.2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 10.02.2015 durchgeführt. Die Behörden wurden in diesem Rahmen auch um Äußerung im Hinblick auf

den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 10 vom 10.04.2015 in der Zeit vom 21.04.2015 mit 21.05.2015 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.11.2016 durchgeführt.

#### **4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein. Soweit sich diese Anregungen auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Forderungen werden im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 2095 behandelt.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** hat keine Einwände gegen die geplante Flächennutzungsplan-Änderung vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

##### **Stellungnahme**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung wurde unter dem Abschnitt "Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter" entsprechend ergänzt.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** befürworte prinzipiell nicht die Umwidmung der Mischgebietsfläche und die damit einhergehende Herabstufung der Fläche in Wohnbaufläche am Planungsstandort, da durch die daraufhin geltenden prioritären Belange der Wohnnutzung erhebliche negative Konsequenzen für im Umgriff ansässige Gewerbebetriebe zu erwarten seien. Es sei sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet würden. Dies gelte insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

##### **Stellungnahme**

Die im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die Emissionen der umliegenden Gewerbebetriebe im geplanten Baugebiet. Insgesamt kommt diese zu dem Ergebnis, dass bei Ergreifen entsprechender Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können und es somit zu keinen Lärmkonflikten mit den bestehenden Gewerbebetrieben kommt. Die benachbarten Gewerbebetriebe werden in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt.

Die Änderung der Verkehrslärmemissionen durch die Zusatzverkehre bei Umsetzung der Planung führt für angrenzende, bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzung zu keiner wesentlichen Änderung.

#### **5. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 15 Trudering - Riem**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 15 wurde mit Schreiben vom 15.11.2016 um Stellungnahme gebeten.

Der Bezirksausschuss 15 Trudering - Riem hat sich in seiner **Sitzung am 15.12.2016** mit der o. g. Angelegenheit befasst und gibt einstimmig folgende Stellungnahme ab:

„Der Bezirksausschuss lehnt das Projekt in der aktuell vorgelegten Fassung ab; explizit bleibt das bisherige Votum des Gremiums bestehen.“

Die Landeshauptstadt wird darüber hinaus aufgefordert, eine Erörterungsveranstaltung durchzuführen und dem Bezirksausschuss, den Nachbarn, interessierten Truderinger Bürgerinnen und Bürgern sowie der Projektgruppe Aktive Zentren die überarbeiteten und geänderten Planungen in einer öffentlichen Veranstaltung vorzustellen. Zusätzlich sollen die Aktiven Zentren in die weiteren Planungen eingebunden werden.“

#### **Stellungnahme**

Der Bezirksausschuss hat am 22.02.2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt und den Investor, das Planungsbüro und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dazu eingeladen, die die aktuelle Planung mit fünf Geschossen ausführlich und umfassend erläuterten.

Der Bezirksausschuss 15 Trudering - Riem hat sich nach der o.g. Vorstellung der Planung am 22.02.2017 in seiner **Sitzung am 23.02.2017** erneut mit der o.g. Angelegenheit befasst und gibt einstimmig folgende Stellungnahme ab:

„Der BA sieht durch die zwischenzeitlich vorgenommene Aufstockung auf fünf Vollgeschosse insbesondere an der Ecke Wasserburger Landstraße/Feldbergstraße erhebliche städtebauliche Spannungen zur Umgebungsbebauung. Das Kulturzentrum Trudering gegenüber ist ja gerade mal halb so hoch wie die geplanten Gebäude auf der Nordseite.“

Das Planungsreferat wird daher gebeten, eine Planungsvariante vorzulegen, bei der der Baukörper Ecke Wasserburger Landstraße/Feldbergstraße optisch auf die ursprünglich geplante Viergeschossigkeit zurückgeführt wird, indem das oberste Geschoss strassenseitig zurückgenommen wird.

Die hierbei entfallende Geschossfläche soll im Gegenzug im Zentralbereich des langen Baukörpers dargestellt werden.

Der BA erwartet durch diese Änderung eine Verringerung der starken städtebaulichen Spannung an dieser wichtigen Stelle des Truderinger Ortsbildes.“

#### **Stellungnahme**

Die vorgebrachten Äußerungen zur Geschossigkeit der geplanten Bebauung beziehen sich nicht auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/25 Wasserburger Landstraße (nördlich), Feldbergstraße (westlich) (Anlage 1) kann gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen werden.

Gehen während der öffentlichen Auslegung fristgerecht Anregungen ein, wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 15 Trudering - Riem hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferentin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/25 Wasserburger Landstraße (nördlich), Feldbergstraße (westlich), nach dem Plan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.01.2017 (Anlage 1) wird gebilligt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/25 Wasserburger Landstraße (nördlich), Feldbergstraße (westlich), nach dem Plan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.01.2017 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
4. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung unter Ziffer 3 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An den Bezirksausschuss 15
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
5. An das Kommunalreferat - RV
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Kulturreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II, HA II/3, HA II/5
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/3, HA IV/5, HA IV/6
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2

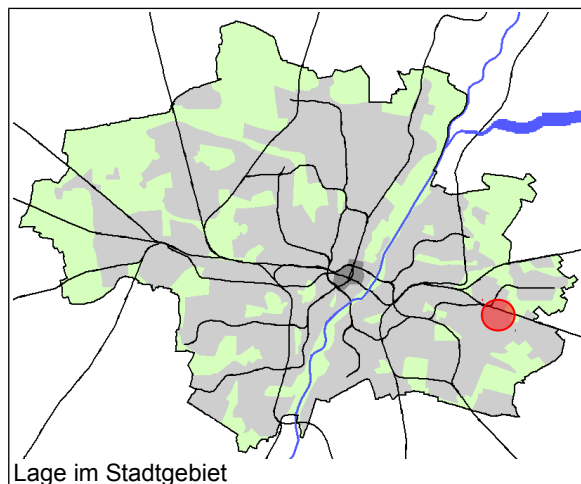
Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2



## Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/25

Wasserburger Landstraße (nördlich), Feldbergstraße (westlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2095)



Lage im Stadtgebiet

### Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 15 Trudering-Riem. Im Osten wird es von der Feldbergstraße, im Süden von der Wasserburger Landstraße begrenzt. Westlich grenzt der Scharerweg an. Derzeit liegt das früher unterschiedlich gewerblich genutzte Planungsgebiet brach.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt den Planungsbereich als Mischgebiet mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" dar. Im Bereich entlang der Feldbergstraße ist eine Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Eine Erschließung des Planungsgebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die U- und S-Bahnhaltestelle Trudering sowie mehrere Buslinien gegeben.

Die Anbindung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wasserburger Landstraße.

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten im Quartierszentrum Trudering.

Das Planungsgebiet ist Lärmimmissionen durch die südlich verlaufende Wasserburger Landstraße sowie den in der näheren Umgebung befindlichen Gewerbe- bzw. Kulturnutzungen (Kulturzentrum Trudering) ausgesetzt.

Anlass der Planung ist die Absicht der Haupteigentümerin der Flächen im Planungsumgriff neuen Wohnraum zu schaffen.

Am 25.03.2015 hat der Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2095 für das Planungsgebiet beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02361).

### Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Die bisher brach liegenden Flächen sollen einer Wohnnutzung mit wohnverträglichen Gewerbeanteilen sowie entsprechenden Grün- und Freiflächen zugeführt werden.

Der Planungsbereich soll im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung künftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

### Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Wohnnutzung kann ein Beitrag zum großen Wohnungsbedarf in München geleistet werden.

Die Grundschulversorgung ist durch die bestehende Einrichtung am Lehrer-Götz-Weg gesichert. Die durch die Planung ausgelösten Krippen- und Kindergartenplätze können in bestehenden Einrichtungen untergebracht werden.

In einem Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen der vorgesehenen Entwicklung auf das Planungsgebiet und seine Umgebung ermittelt. Im Ergebnis hat der durch die Planung entstehende Neuverkehr eine minimale Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Wasserburger Straße zur Folge und wird als bewältigbar eingestuft.

Hinsichtlich der zu erwartenden zukünftigen Lärmbelastungen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Gemäß der Ergebnisse dieses Gutachtens können im gesamten Planungsgebiet bei Ergreifen entsprechender Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Verfahren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.

Die landschaftsplanerische Schraffur "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" entfällt, da durch die Umsetzung der Planung



entsprechende Grün- und Freiflächen geschaffen werden. Ebenso entfällt zukünftig die Kennzeichnung "Flächen mit Bodenbelastungen", da im Zuge der Umsetzung der Planung die vollständige Beseitigung belasteter Böden sichergestellt werden kann.

## **Umweltbericht**

### **Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung**

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

### **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

- Im Regionalplan (Stand 2014) wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche und als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, dargestellt (gem. Ziel B II 2.3).
- Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (Stand 2013) liegt das Planungsareal in einem Verdichtungsraum.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**

#### **Betroffene Schutzgüter**

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- / Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

#### **Schutzgut Mensch**

##### *• Erholung*

Der Änderungsbereich des großteils umzäunten Planungsgebiets ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und besitzt daher auch keine erholungsbezogenen Nutzungspotenziale. Im fußläufig erreichbaren Umfeld liegen die Grünflächen entlang des Horst-Salzmännchen-Weges und des Riemer Parks. Verkehrlich erschlossen wird das Planungsgebiet über die Wasserburger Landstraße und die Feldbergstraße. Aufgrund der Einzäunung kann für das Planungsgebiet zusammenfassend eine sehr geringe Bedeutung hinsichtlich einer Erholungsnut-

zung festgestellt werden.

Mit der Umsetzung der Planung findet eine Anpassung an die Nutzung der Umgebung und ein räumlicher Siedlungsabschluss statt. Mit den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Grün- und Freiflächen und der "grünen" fußläufigen Durchwegung des Gebietes für die Öffentlichkeit, insbesondere zum "Quartierszentrum Trudering" und zum Kulturhaus, wird der Änderungsbereich sowohl im Hinblick auf öffentliche Grünflächen als auch hinsichtlich einer naturbezogenen Erholung aufgewertet.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans entfällt die Schraffur "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung", da durch die Umsetzung der Planung entsprechende Grün- und Freiflächen geschaffen werden.

##### *• Lärm*

Der Änderungsbereich unterliegt in nicht unerheblichem Umfang den Verkehrslärmeinwirkungen der südlich verlaufenden Wasserburger Landstraße sowie der östlich verlaufenden Feldbergstraße wie auch den Einwirkungen des Schienenverkehrs der Bahnstrecke München-Rosenheim sowie in der näheren Umgebung befindlichen Gewerbe- bzw. Kulturnutzungen.

Das Planungsgebiet ist über das bestehende Straßennetz sowie durch den Öffentlichen Personennahverkehr durch den U- und S-Bahn-Halt Trudering erschlossen.

Durch die Änderung kommt es zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Wasserburger Landstraße, welche als bewältigbar eingestuft wird. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden in einem schalltechnischen Gutachten bewertet. Da die leistungskritischen Ströme nicht oder nur minimal durch den prognostizierten Neuverkehr belastet werden, ist aus Sicht des Gutachters kein Ausbau des Knotenpunktes in den Zuflüssen erforderlich. Laut Lärmgutachten können trotz der zu erwartenden zukünftigen Lärmbelastung bei Ergreifen entsprechender Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Verfahren gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer geringfügigen Beeinflussung der Lärmbelastung.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das bisher unversiegelte Planungsgebiet ist für das Schutzgut Tiere weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Die strukturelle Ausstattung der Lebensräume ermöglichen keine dauerhafte Ansiedlung naturschutzfachlich bedeutsamer Arten.

Bei den im Sommer 2015 durchgeführten faunistischen Bestandsaufnahmen zu den naturschutzfachlich relevanten Tiergruppen Tagfalter- und Heuschrecken konnten zwei Tagfalter- und vier Heuschreckenarten festgestellt werden. Keine der nachgewiesenen Arten steht auf einer Roten Liste. Ebenfalls ist keine Art stadtbedeutsam nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München.

Das Planungsgebiet besitzt gegenwärtig für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der insgesamt großflächigen artenarmen Altgrasbestände in naturschutzfachlicher Hinsicht eine geringe Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die vorherigen Nutzungen (z. B. als Festwiese bzw. für den Autohandel) und der dadurch verdichteten Bodenstruktur sowie aufgrund des fehlenden Blütenangebots und der häufigen Schnittfolgen, kann das Planungsgebiet als artenarm angesehen werden. Wert bestimmend sind vielmehr, die das Planungsgebiet einfassenden Gehölzbestände innerhalb und außerhalb des Grundstücks. Geschützte Pflanzenarten sind für das Planungsgebiet nicht bekannt. Im Umfeld wirken sich besonders die stark frequentierten Straßen negativ auf die Artenausbreitung aus. Von den Straßen um das Planungsgebiet gehen deutliche Schall- und Schadstoffemissionen aus.

Mit der Planung kommt es zum Verlust unversiegelter Fläche. Trotzdem ist aufgrund der mit der Umsetzung geplanten Begrünungsmaßnahmen insgesamt mit einer Erhöhung an Vegetationsstrukturen zu rechnen. In der Gesamtbetrachtung werden nach jetzigem Kenntnisstand voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt.

### **Schutzgut Boden**

Das Planungsgebiet ist derzeit unversiegelt. Durch die vorherigen Nutzungen und flächig partiellen Auffüllungen sind die ursprünglichen Böden stark durch den Menschen überprägt und weisen nur eine mittlere Bedeutung auf. Das natürliche Bodengefüge ist nur noch bedingt vor-

handen. In Teilen ist es auch zu einem Austausch des natürlich gewachsenen Bodenprofils gekommen. Für einen Teil der Fläche sind Vorbelastungen des Schutzgutes Boden durch Altlasten bekannt.

Im Planungsgebiet werden große Bereiche bisher unversiegelten Bodens versiegelt. Auf den versiegelten Flächen kommt es zum Verlust aller im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten Bodenfunktionen. Im Bereich der geplanten Grün- und Freiflächen kann die natürliche Bodenentwicklung ungestört verlaufen und die Bodenfunktionen können sich verbessern. Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer vollständigen Beseitigung der Altlasten.

Gegenüber der Bestandssituation bewirkt die künftig vorgesehene Nutzung mindestens in Teilen der Fläche eine Verbesserung der Bodenfunktionen. In den Bereichen der Neuversiegelungen kommt es zu einer Verschlechterung der aktuellen Bodensituation.

### **Schutzgut Wasser**

Wegen des geringen Versiegelungsgrades stellt das Planungsgebiet aktuell eine bedeutende Fläche für die Grundwasserneubildung dar. Die gute Durchlässigkeit des Untergrundes bedingt in Bereichen mit Altlasten ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser. Mit der Umsetzung der Planung geht eine erhebliche Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen einher. Durch die höhere Versiegelung kommt es zu einer verringerten Niederschlagsversickerung und in der Folge zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet. Da gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort gesichert werden muss, ändert sich die Grundwasserneubildungsrate kaum. Mit der Sanierung der Altlasten ist von einem Wegfall des Kontaminationsrisikos für das Grundwasser auszugehen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Positiv wirkt sich die Entfernung teils belasteter Auffüllungen aus.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die gegenwärtige lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs bestimmt. Die höchsten Emissionen gehen aufgrund des Verkehrsaufkommens von der unmittelbar südlich anschließenden Wasserburger Landstraße und der östlich anschließenden

den Feldbergstraße aus. Eine gute Durchlüftung des Planungsgebiets mit relativ unbelasteter Luft ist nur bedingt gewährleistet. Insgesamt ist im Planungsgebiet von durchschnittlichen lufthygienischen Verhältnissen auszugehen.

Lokalklimatisch wirkt die Vegetationsfläche gegenüber den bebauten Flächen im Umfeld ausgleichend. Nennenswerte Einflüsse lokaler Windsysteme wie Kaltluftabflüsse oder der Einfluss unterschiedlicher Bodenrauigkeit sind aufgrund der ebenen Geländeform und der geringen Geländeneigung nicht zu erwarten. Der hauptsächlich aus Westen kommende Wind findet in der direkten Umgebung aufgrund der niedrigen Bauhöhen kaum Strömungshindernisse. Die (klein-) klimatische Situation im Planungsgebiet ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Neuverkehrs. Eine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist damit nicht zu erwarten. Die zusätzlichen Immissionen durch den neu entstehenden Verkehr im Planungsgebiet werden sich nicht wesentlich auswirken.

Durch die Versiegelung der Freifläche kommt es zu einer stärkeren Aufheizung innerhalb der Baugebiete und folglich zu einem veränderten Mikroklima. Durch die geplanten Grün- und Freiflächen wird wiederum eine ausgleichende Temperaturregulierung zwischen Grünflächen und Bebauung erreicht. Es ist eine geringfügige Verschlechterung zu erwarten.

#### **Schutzgut Landschafts- / Ortsbild**

Durch die umsäumenden Gehölzgruppen fügt sich das Planungsgebiet in das städtebauliche Gefüge ein und hat als einzige Freifläche im Umfeld eine gliedernde Funktion. Es sind weder bedeutende Elemente oder Strukturen noch besondere Sichtbeziehungen im Planungsgebiet vorhanden. Insgesamt besitzt das Planungsgebiet für das Landschafts- und Ortsbild eine untergeordnete Bedeutung.

Mit Umsetzung der Planung wird die derzeitige städtebauliche Lücke an der Wasserburger Landstraße geschlossen und einer der Umgebung entsprechenden Nutzung zugeführt. Orts- und Landschaftsbild werden aufgewertet und durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen verbessert.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmale. Im untertägigen Bereich des Planungsgebiets befindet ein Bodendenkmal. In der Folge sind Funde von Siedlungsresten, Gräbern und Flurbegrenzungen aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit möglich. Sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des Baugesetzbuches sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Das im Planungsgebiet vorhandene Bodendenkmal ist von der geplanten Bebauung betroffen und ist in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu erkunden sowie entweder zu sichern oder zu bergen.

Für bekannte oder auch noch unentdeckte Bodendenkmäler gelten die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Erdarbeiten bedürfen gemäß Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in der konkrete Maßnahmen beauftragt werden können, wie z. B. eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Bergung. Werden im Zuge von Erdarbeiten weitere Bodendenkmale angetroffen, ist dies gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

#### **Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Wechselwirkungen werden beim jeweiligen Schutzgut bewertet. Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans ab. Im Wesentlichen ist damit zu rechnen, dass das Gebiet zukünftig als Mischgebiet genutzt werden würde.

Da für Mischgebiete ähnliche Vorgaben wie für Allgemeine Wohngebiete gelten, können die Aussagen zur Prognose zur Durchführung der Planung übernommen werden. Lediglich die

Lärmbelastung durch Anlagenlärm kann sich durch die Umsetzung eines Mischgebiets erhöhen. Außerdem ist von einer höheren Versiegelung des Planungsgebiets auszugehen.

### **Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch sind Eingriffe in den Naturhaushalt durch geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Die detaillierte Bilanzierung und Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt voraussichtlich der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen. Dies würde gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen ist.

Da innerhalb des Planungsgebiets voraussichtlich keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen werden, wird der Ausgleich extern vorzunehmen sein.

Grundsätzlich führt die Umsetzung der Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung von bisher unversiegelter Fläche. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung entsprechend dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 25.03.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02361) hat die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München die Eckdaten für die Entwicklung des Planungsgebiets beschlossen. Die vorliegende Planung berücksichtigt den hierin formulierten besonderen Bedarf an Wohnen sowie die Verbesserung der Grünausstattung und räumlichen Verknüpfung von Quartierszentrum und Kulturzentrum. Weitere Nutzungsalternativen wurden nicht untersucht. Wesentliche Änderungen oder Verbesserungen aus umweltfachlicher Sicht sind bei eventuellen Planungsalternativen nicht zu erwarten.

### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Hinsichtlich der gemäß Baugesetzbuch geforderter "Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren" wird auf die Fachgutachten im Zuge der Umweltprüfung zum im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan verwiesen.

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

### **Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2095 durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher für den Planungsbereich auf die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch die Flächennutzungsplan-Änderung festgestellt. So ist die Zusatzbelastung für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als geringfügig anzunehmen. Eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung kann für diese Schutzgüter grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Umfeld des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Innerhalb des Planungsgebiets können durch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden kommt es zu einer teilweisen Versiegelung des bisherigen Planungsgebiets. Gleichzeitig erhöhen sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen die ökologisch wirksamen Strukturen im Planungsgebiet durch die geplante Begrünung. Bei Umsetzung von Vermeidungsmaß-

nahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung können voraussichtlich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Der erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vollumfänglich sichergestellt werden.

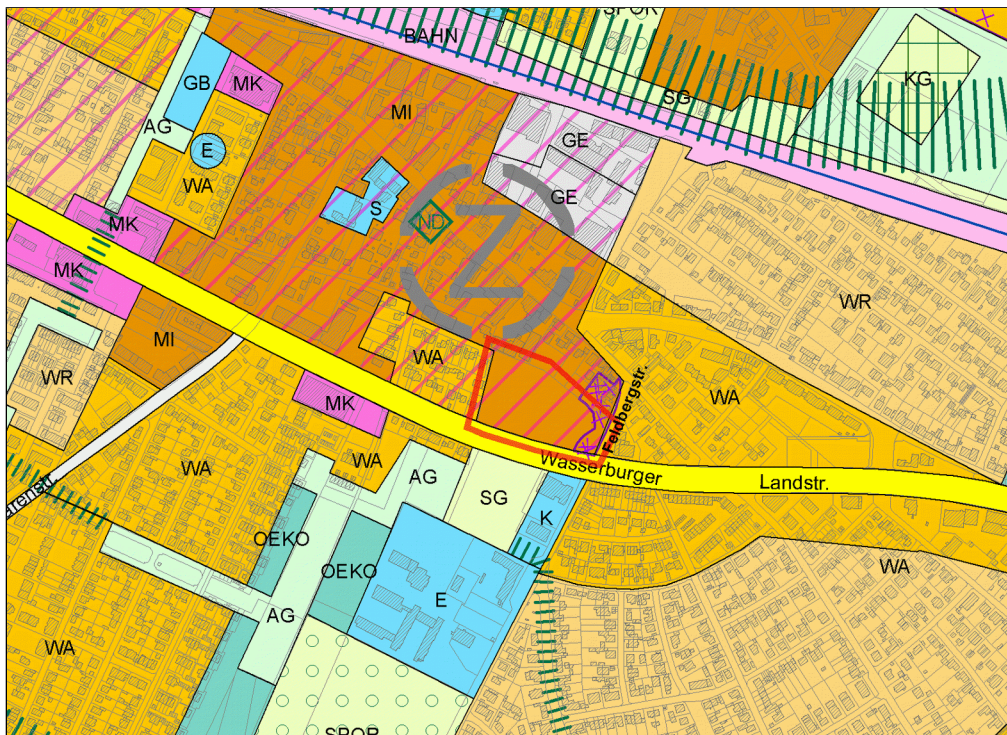
Eine vollständige Beseitigung der vorhandenen Altlasten wird durch die Planung sichergestellt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch diese zu erwarten sind.

Das Ortsbild wird bei Umsetzung der Planung neu gestaltet und orientiert sich an den Strukturen der Umgebung. Der städtebauliche Zusammenhang wird hergestellt und Orts- und Landschaftsbild werden merklich aufgewertet.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

# Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/25

Wasserburger Landstraße (nördlich), Feldbergstraße (westlich)  
 (Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2095)



Vorhandene Nutzungen im Planungsgebiet:

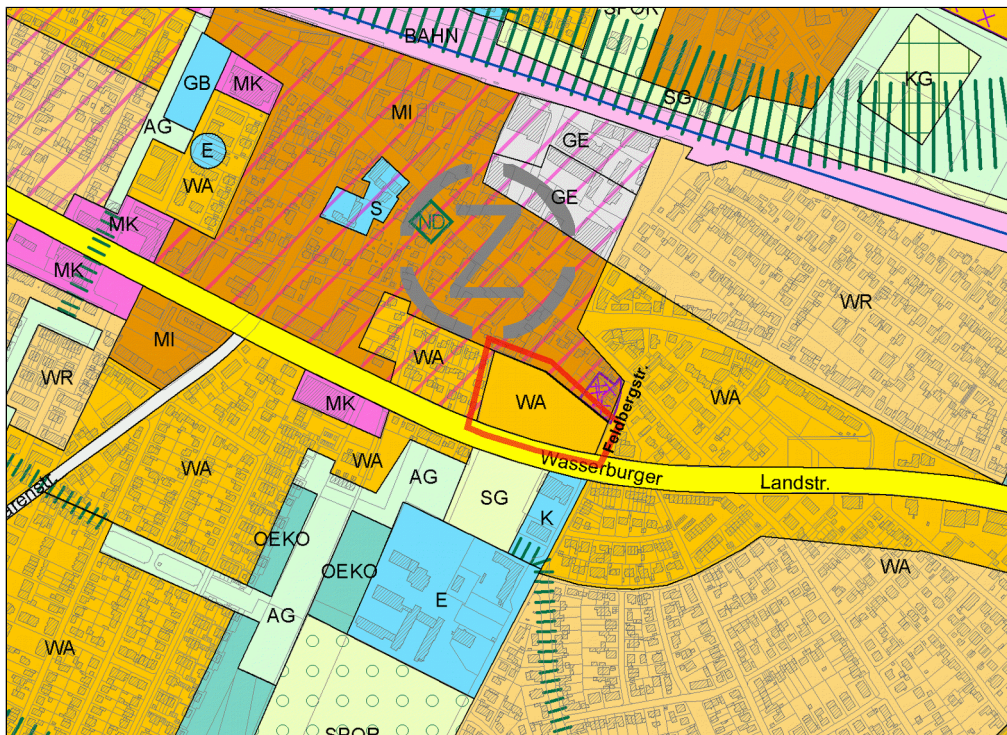
- Mischgebiet
- Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung

Kennzeichnung:

- Flächen mit Bodenbelastungen

— Umgriff Planungsgebiet

☉ Geltender Stand  
M 1 : 10 000



Geplante Nutzungen im Planungsgebiet:

- Allgemeines Wohngebiet

Kennzeichnung:

- Flächen mit Bodenbelastungen








































— Umgriff Planungsgebiet















☉ Beabsichtigte Darstellung  
M 1 : 10 000

# Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/25
























Wasserburger Landstraße (nördlich), Feldbergstraße (westlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2095)

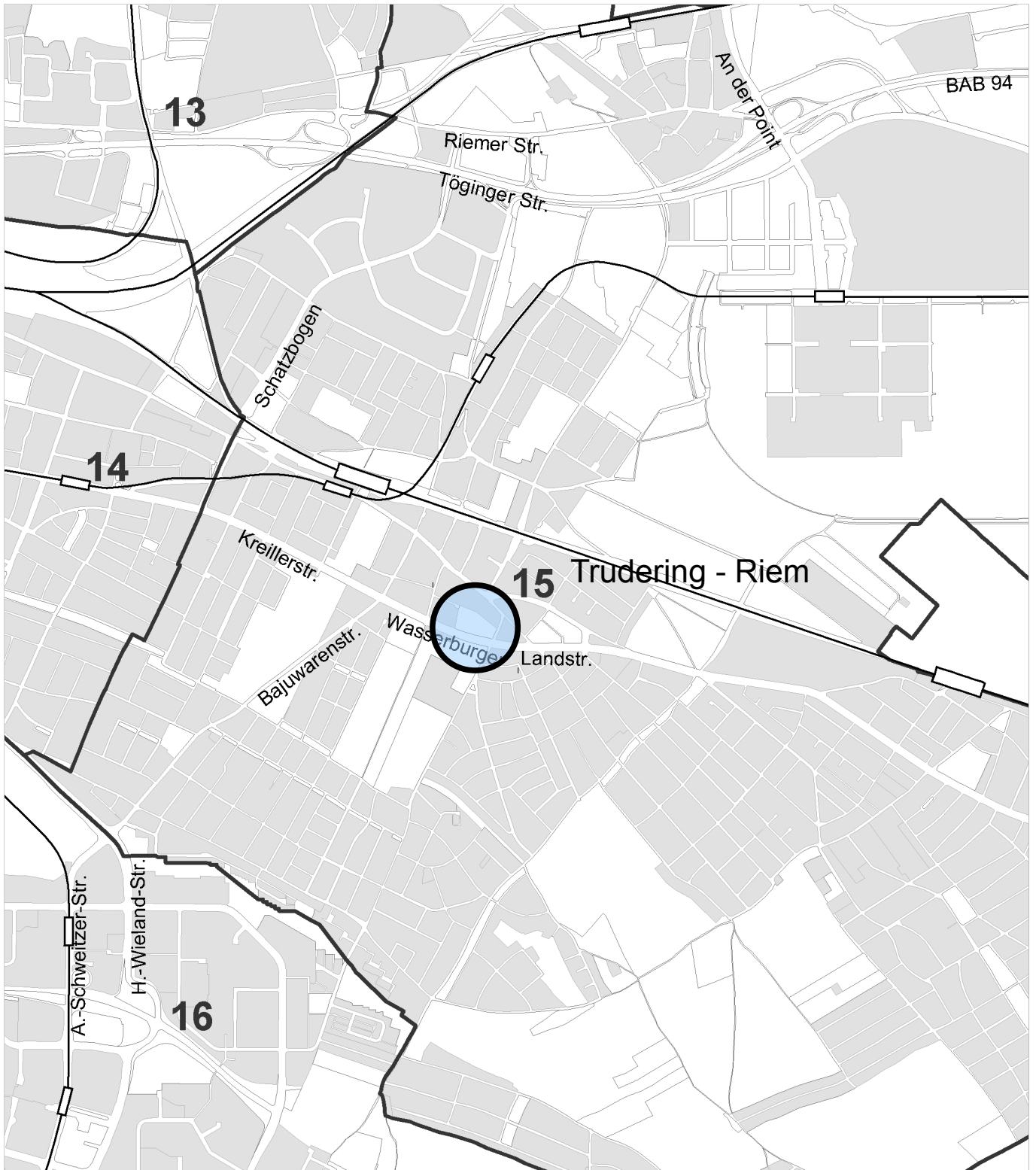
## Legende

-  **W** Wohnbauflächen
-  **WS** Kleinsiedlungsgebiete
-  **WR** Reine Wohngebiete
-  **WA** Allgemeine Wohngebiete
-  **WB** Besondere Wohngebiete
-  **M** Gemischte Bauflächen
-  **MD** Dorfgebiete
-  **MI** Mischgebiete
-  **MK** Kerngebiete
-  **G** Gewerbliche Bauflächen
-  **GE** Gewerbegebiete
-  **GI** Industriegebiete
-  **SO** Sondergebiete
-  **SOGE** SO Gewerblicher Gemeinbedarf
-  **SOGI** SO Industrieller Gemeinbedarf
-  **SOEZ** SO Einzelhandel
-  **SOFM** SO Fachmarkt
-  **SOGH** SO Großhandel
-  **SOM** SO Messe
-  **SOH** SO Hochschule
-  **SOLV** SO Landesverteidigung
-  **SOF** SO Forschung
-  **SOBV** SO Brauereiverlagerung
-  oder nach Beschriftung im Plan
-  **GB** Gemeinbedarfsflächen
-  **E** GB Erziehung
-  **F** GB Fürsorge
-  **GS** GB Gesundheit
-  **K** GB Kultur
-  **R** GB Religion
-  **SP** GB Sport
-  **S** GB Sicherheit
-  **V** GB Verwaltung
-  **WISS** GB Wissenschaft
-  **VE** Ver- und Entsorgungsflächen
-  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
-  **P** Öffentliche Parkplätze
-  Fußgängerbereiche (begrünt)
-  **BAHN** Bahnanlagen
-  **AG** Allgemeine Grünflächen
-  **SPORT** Sportanlagen
-  **FRIE** Friedhöfe
-  **KG** Kleingärten
-  **CAMP** Campingplätze
-  **SOGR** Sondergrünflächen
-  **J** Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

-  **SG** Sonstige Grünflächen
-  **OEKO** Ökologische Vorrangflächen
-  **WALD** Waldflächen
-  **LW** Flächen für die Landwirtschaft
-  **GAR** Flächen für den Gartenbau
-  Wasserflächen
-  Überschwemmungsgebiete
-  Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
-  Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
-  Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
-  Übergeordnete Grünbeziehung
-  Örtliche Grünverbindung

## Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnung

-  Regionaler Grünzug
-  **KIES** Vorrangfläche für Kiesabbau
-  FFH-Gebiet
-  **N** Naturschutzgebiet
-  **L** Landschaftsschutzgebiet
-  **L** Landschaftsbestandteil
-  **W** Wasserschutzgebiet
-  **B** Bannwald
-  **H** Hangkante
-  **A** Alleen
-  **ND** Naturdenkmal
-  **13d** Gesetzlich geschützte Biotope (Art. 13d BayNatSchG)
-  Ermittelte Überschwemmungsgebiete
-  Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
-  Ensemblebereich
-  Flächen mit Bodenbelastungen
-  **A** Aufschüttung
-  **F** Flughafen-Bauschutzbereich
-  Hochspannungsleitung
-  U- und S-Bahn
-  Stadt- und Teilbereichsgrenze
-  Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
-  Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)



**Flächennutzungsplan-Änderung  
für den Bereich VI/25**  
Wasserburger Landstraße (nördlich), Feldbergstraße (westlich)



**Lageplan**



M 1 : 25.000

05.01.2017  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/42