

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich IV/36**

**Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits),  
Langwieder Hauptstraße (östlich)**

**Teilbereich Lochhausener Straße (nördlich), Osterangerstraße (westlich),  
Langwieder Hauptstraße (südlich), Hufschmiedstraße (östlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08935**

**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 der Eigentümerin der Flächen im Planungsgebiet Wohnraum zu schaffen. Die bisher unbebauten Flächen sollen einer Wohnnutzung mit Grün- und Freiflächen sowie sozialer Infrastruktur zugeführt werden. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen.
<b>Inhalte</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 Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den o.g. Bereich wird gebilligt und vorbehaltlich endgültig beschlossen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Flächennutzungsplan, Osterangerstraße
<b>Ortsangabe</b>	Osterangerstraße, Lochhausen

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich IV/36**

**Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits),  
Langwieder Hauptstraße (östlich)**

**Teilbereich Lochhausener Straße (nördlich), Osterangerstraße (westlich),  
Langwieder Hauptstraße (südlich), Hufschmiedstraße (östlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08935**

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**

Derzeit wird für den *Gesamtbereich "Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich)"* (vgl. *Abbildung Seite 2, Umgriff A*) ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchgeführt. Dabei wurden bereits die beiden Verfahrensschritte gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Für den vorliegenden *Teilbereich "Lochhausener Straße (nördlich), Osterangerstraße (westlich), Langwieder Hauptstraße (südlich), Hufschmiedstraße (östlich)"* (vgl. *Abbildung Seite 2, Umgriff B*) wurde aufgrund der Dringlichkeit das Verfahren als Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107 weitergeführt.

Anlass der Planung ist die Absicht der Eigentümerin der Flächen, im Planungsgebiet Wohnraum zu schaffen. Die bisher unbebauten Flächen sollen einer Wohnnutzung mit Grün- und Freiflächen sowie sozialer Infrastruktur zugeführt werden. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen.

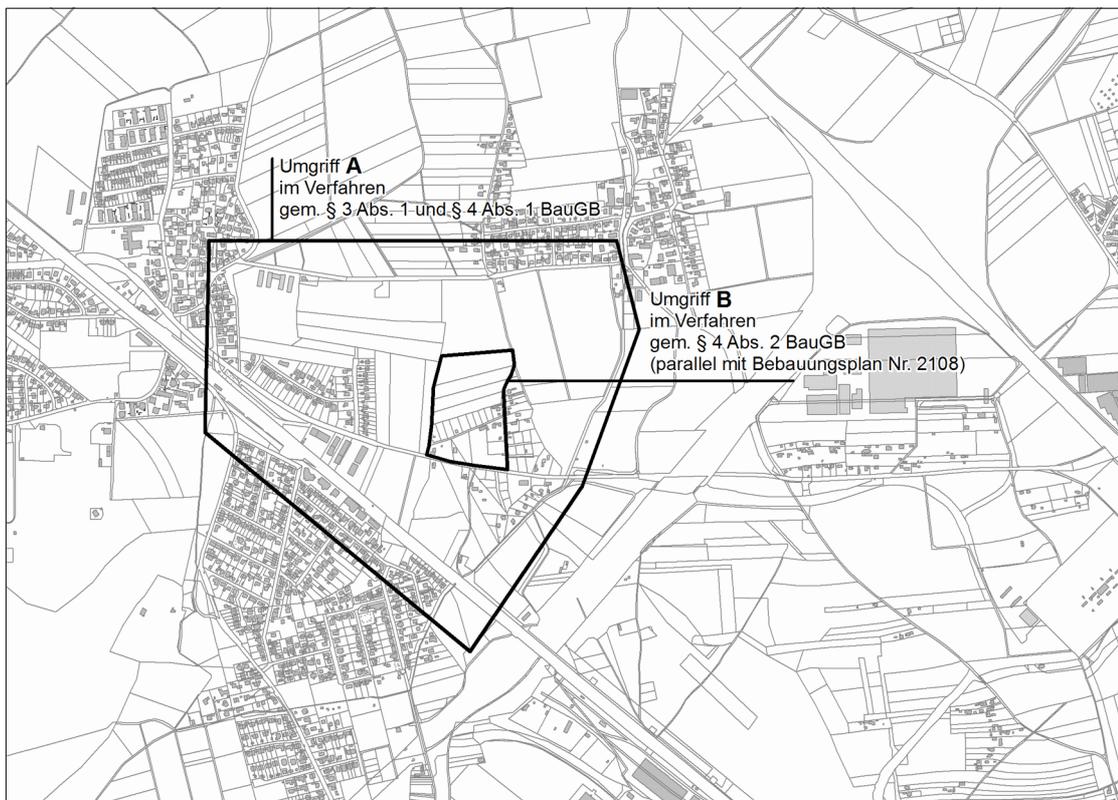


Abb. Übersicht Verfahrensbereich

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

### 3. Verfahrensstand

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2107 durchgeführt.

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 29.07.2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 30.03.2016 durchgeführt. Die Behörden wurden in diesem Rahmen auch um Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 7 vom 10.03.2016 in der Zeit vom 14.03.2016 mit 14.04.2016 statt. Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Beteiligungsworkshop fand am 21.03.2016 in einer Gaststätte in der Limesstraße, 81243 München, statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.02.2017 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 Flächennutzungsplanes 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 der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 2107 behandelt.

Mehrere **Bürgerinnen und Bürger** äußern sich zu den folgenden Themen:

- **Thema Bodendenkmäler**

Das Baugebiet sei laut Denkmal-Atlas im Bereich zu erwartender Bodendenkmäler. Es wird gefragt, was in diesem Zusammenhang getan werde, und ob der Bürger bzw. die Bürgerin das Ergebnis erfahre. Des Weiteren wird ein Antrag auf Einsicht in das Gutachten gestellt. Gegenüber sei das Gebiet zu erwartender Bodendenkmäler überbaut. Es wird gleichfalls gefragt, ob hier Untersuchungen durchgeführt worden sind, welches Ergebnis diese gezeitigt hätten, und es wird gleichfalls ein Antrag auf Einsicht in das Gutachten gestellt. Die Ergebnisse seien interessant für den "Arbeitskreis Lochhausen Langwied historisch".

#### **Stellungnahme**

Wie im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung unter "Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter" ausgeführt, befinden sich auf bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes drei Bodendenkmäler (evtl. Grabhügel oder Siedlungen). Im Plangebiet selbst liegt das in der Denkmalliste eingetragene Bodendenkmal D-1-7834-0069 "Grabhügel mit Bestattungen aus der Hallstattzeit". Der Umgang mit Bodendenkmälern ist in Art. 7 und Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz umfassend geregelt.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind diese rechtlichen Vorgaben einzuhalten und entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht veranlasst.

- **Thema Verkehr**

- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen sei darzulegen, das durch das Baugebiet entstehe, einschließlich der Bemessungsverkehrsstärke in der Spitzenstunde und der Auswirkung auf den Knotenpunkt mit der Lochhausener Straße. Es wird gefragt, welcher Verkehr über die Osterangerstraße nach Langwied abgeführt werde.
- Ein Masterplan für die verkehrliche Erschließung von Langwied Lochhausen wird gefordert. Es müsse ein Verkehrskonzept für gesamt Lochhausen Langwied, den Münchner Westen unter Einbeziehung der angrenzenden Gemeinden und unter Berücksichtigung der anstehenden und noch zu erwartenden Baugebiete erstellt werden. Z. B. mittelfristiger Anschluss Gröbenzells/ Olchings an die A 8 zwischen Olching und Langwied zur Entlastung der schon heute überlasteten Lochhausener Str./ Vestastraße.
- Die Erschließung durch den ÖPNV müsse den neuen Verhältnissen angepasst werden. Eine Taktverdichtung der neuen Buslinie 159 über Langwied nach Pa-

sing als sogenannter Bypass wäre möglich. Des Weiteren solle einer Parkzone "Lochhausen" entlang der Lochhauser Str. sowie der angrenzenden Straßen im Bereich des Bahnhofes auch südlich eingerichtet. Somit könnten nur Bewohner/- innen aus Lochhausen oder Langwied den dortigen Parkraum benützen.

- Die Interessengemeinschaft Langwied-Dorf e.V. bringt vor, dass eine massive Zunahme des Verkehrs über die Langwieder Hauptstraße befürchtet werde, und fragt, was unternommen werde, um das zu verhindern.

### **Stellungnahme**

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 nur geringfügige Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Lochhausener Straße zur Folge. Durch in den nachfolgenden Verfahren umzusetzende verkehrsleitende Maßnahmen kann dieser verträglich abgewickelt werden. Im Rahmen der geplanten Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes ist für den 22. Stadtbezirk darüber hinaus eine ganzheitliche Betrachtung vorgesehen.

Details zur Verkehrsabwicklung bzw. Straßenquerschnitten betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung.

Die Forderung nach Anpassung der Erschließung durch den ÖPNV, mögliche Taktverdichtungen bei Busverbindungen sowie einem möglichen Parkraummanagement werden bei der Erstellung und Vertiefung der städtebaulichen Überlegungen für den Gesamtbereich "Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich)" (vgl. Abbildung Seite 2, Umgriff A) und der durchzuführenden Flächennutzungsplan-Änderung zur Entwicklung Lochhausens mit einfließen.

### ▪ **Thema Rad- / Fußweg nach Lochhausen**

Es wird vorgebracht, dass ein durchgehender, verkehrsferner Rad- und Fußweg entlang der Bahnstrecke nach Lochhausen (Zentrum, S-Bahn), nicht nur im Bereich des Bebauungsgebietes vorzusehen sei.

### **Stellungnahme**

Wie in der Erläuterung zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, soll das bestehende Straßennetz künftig durch eine bis zum Ortszentrum von Lochhausen durchgängige Fuß- und Radwegverbindung ergänzt werden. Die Forderung nach Herstellung eines Fuß- und Radwegs entlang des Bahnkörpers zum Manganusweg und an der Südseite der Lochhausener Straße werden bei der Erstellung und Vertiefung der städtebaulichen Überlegungen für den Gesamtbereich "Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich)" (vgl. Abbildung Seite 2, Umgriff A) und der durchzuführenden Flächennutzungsplan-Änderung zur Entwicklung Lochhausens mit einfließen.

### ▪ **Thema Ortsentwicklung Lochhausen**

- Vor dem Hintergrund der massiven Ausweisung von Neubaugebieten sei ein Konzept zur Ortsentwicklung vorzulegen (Planung und Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen).

- Gefordert werde eine Gesamtplanung für Lochhausen Langwied, in der Belange des Wohnens, Erholens, der Bildung, des Verkehrs einschließlich des ÖPNV abgestimmt würden, und nicht ein einseitiges Flickwerk an Bebauungsvorhaben.
- Die Infrastruktur mit 2. Schule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten müsse auf den erhöhten Bedarf ausgerichtet bzw. geschaffen werden.
- Es wird vorgeschlagen, zur Verbesserung der Lebensqualität und Reduzierung des Pkw-Verkehrs entsprechende Infrastruktur (Bäckerei oder kleiner Supermarkt) für das Neubaugebiet zu planen.

### **Stellungnahme**

Am 18.01.2017 wurde im Rahmen einer öffentlichen Bezirksausschusssitzung ein im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitetes Strukturkonzept mit einem zusätzlichen Schulstand- sowie einem Einzelhandelsstandort zur möglichen städtebaulichen Entwicklung Lochhausens südlich und nördlich der Lochhausener Straße vorgestellt.

Im vorliegenden Planungsbereich sind im Rahmen der Flächennutzungsplan - Änderung keine Flächen für Einzelhandel vorgesehen. Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung beschrieben, befinden sich derzeit die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs außerhalb des Stadtgebietes in der benachbarten Gemeinde Gröbenzell oder - weiter entfernt - im Ortskern von Aubing. Um zukünftig diesem Problem zu begegnen, ist derzeit im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2084 - Henschelstraße ein Einzelhandelsstandort vorgesehen. Des Weiteren soll im Bereich der geplanten Siedlungserweiterung im Bereich Lochhausen nördlich der Lochhausener Straße ein weiterer Einzelhandelsstandort zeitgemäßer Größenordnung vorgesehen werden.

Die **weiteren vorgebrachten Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern** zur Grundwasserproblematik, zum konkreten Platzangebot der geplanten Kindertagesstätte, zur Geschossigkeit der geplanten Bebauung mit sowie zum Ausbau der Osterangerstraße zwischen Lochhausener Straße und Langwied er Hauptstraße betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans.

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** bringt vor, dass der geplante Eingriff nur möglich sei, wenn belegt werden könne, dass durch die Bebauung keinerlei Schaden für die dort bestehenden Lebensräume - insbesondere für Amphibien und Fledermäuse - bestehe. Aus Gründen des Naturschutzes sei eine Kartierung des Fledermaus- und Amphibienvorkommens zuvor unerlässlich. Des Weiteren werde der vollständige Erhalt der Großbäume gefordert.

### **Stellungnahme**

Wie im Umweltbericht der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt, wird das Planungsgebiet von einzelnen Exemplaren verschiedener Fledermausarten als Jagdrevier genutzt. Es ist nicht auszuschließen, dass die beobachteten Fledermäuse in Baumhöhlen des Gehölzbestandes Quartier beziehen. Ge-

eignete Winterquartiere sind gemäß den Erhebungen im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Der Gebäudebestand weist hierfür jedoch ein Potenzial auf. Dies ist vor Fällungs- und Abrissmaßnahmen nochmals zu prüfen.

Ein Vorkommen von Wechselkröten im Planungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden.

Unter den Tagfaltern wurde als bedrohte Art der Idas-Bläuling kartiert. Relevante Nachtfalterarten wie z.B. der Nachtkerzenschwärmer konnten mangels Raupenfutterpflanzen nicht nachgewiesen werden.

Gemäß einer im Rahmen des Verfahrens erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann durch geeignete kompensatorische Maßnahmen für alle vom Vorhaben potenziell betroffenen Arten die Funktionalität betroffener Lebensstätten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang vor, während und nach Baumaßnahmen gewahrt werden. Für Verluste von Nahrungshabitatsflächen und sonstige verbleibende Belastungen stehen den betroffenen Arten Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung bzw. können durch geeignete Maßnahmen im Planungsgebiet hergestellt werden. Für Wiesenbrüter ist durch den Verlust von Ackerflächen immer eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, daher sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kompensatorische Maßnahmen getroffen werden.

Der vorhandene Baumbestand wurde zum großen Teil als nur bedingt erhaltenswert eingestuft. Die meisten Bäume können aus Gründen des Baues von Dükeranlagen (große, zusammenhängende Baugruben für alle Teilgebiete) und ggf. der Altlastenbeseitigung und Kampfmittelräumung aller Voraussicht nach nicht erhalten werden. Es werden allerdings in den öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen, den Verkehrsflächen und Baugebieten zahlreiche Baumpflanzungen vorgenommen, so dass deren Anzahl die der gefälltten Bäume übertreffen wird.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** benennt im Bereich der Flächennutzungsplanänderung und unmittelbar angrenzend folgende Bodendenkmäler:

- Inv. Nr. D-1-7834-0051 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung)
- Inv. Nr. D-1-7834-0069 (Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit)
- Inv. Nr. D-1-7834-0073 (Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung)
- Inv. Nr. D-1-7834-0074 (Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung)

Diese Denkmäler seien gemäß Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitze aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürften Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Es sei erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4 - 5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimme der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

### **Stellungnahme**

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

Die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme besteht also in Bezug auf Mehrheiten denkmalgeschützter baulicher Anlagen, d.h. auf solche denkmalgeschützten Anlagen, die - gemessen an der Funktion des Flächennutzungsplans und seinem Darstellungsmaßstab - nach Umfang und Bedeutung für die im Flächennutzungsplan aufzuzeigende städtebauliche Entwicklung für eine nachrichtliche Übernahme in Betracht kommen.

Es kommen in Frage zusammenhängende bauliche Anlagen, Gebäudegruppen, Gesamtanlagen bzw. Ensembles, Denkmalbereiche bzw. -zonen, Denkmalschutzgebiete. (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: Baugesetzbuch, Anm. 73 zu § 5 Abs. 4 BauGB).

Dieser gesetzlichen Regelung wird durch die Kennzeichnung von Ensembles im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München im Maßstab 1:10.000 Rechnung getragen. Weitergehende Kennzeichnungen z. B. von Boden- oder Einzeldenkmälern entsprechen nicht der Methodik des Münchner Flächennutzungsplans und sind nach den Regelungen des Baugesetzbuches auch nicht erforderlich.

Des Weiteren finden im Umweltbericht zu den Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren im Abschnitt "Kultur- und sonstige Sachgüter" die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege durch Benennung des Hinweises auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 und Art. 7 DSchG eine entsprechende Berücksichtigung. Des Weiteren wurde den Unterlagen zur Orientierung ein Übersichtsplan mit Lage der bekannten Bodendenkmäler beigelegt.

Eine weitergehende Verortung durch Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist nicht zielführend und bleibt kleinmaßstäblicheren Planwerken (z. B. einem Bebauungsplan) vorbehalten.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** befürwortet grundsätzlich die Planung, weist allerdings daraufhin, dass hier erneut gewerblich nutzbare Flächen zu Wohnbauflächen umgewidmet werden sollen und das Flächenangebot für Unternehmen weiter eingeschränkt werde. Es werde daher angeregt, diesen Verlust gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet zu kompensieren. Darüber hinaus wird zu bedenken gegeben, dass südlich weitere bereits bestehende gewerbliche Nutzungen angrenzen würden. Es sei daher unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstünden, die in der Folge zu Beeinträchtigungen der Unternehmen führen könnten. Ein ordnungsgemäßer Betrieb einschließlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten müsse insbesondere im Bezug auf die von ihnen ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) sowie den zugehörigen Betriebsverkehr gewährleistet sein. Maßnahmen, die zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der vorgesehenen Wohnbebauung erforderlich seien, dürften ausschließlich zu Lasten der neu hinzukommenden Nutzungen gehen.

Die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** stimmt der Planung grundsätzlich zu, weist jedoch darauf hin, dass südlich der Lochhausener Straße gewerbliche Bauflächen ausgewiesen seien. Es sei bei der Entwicklung des Wohngebietes „Am Osteranger“ darauf zu achten, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen entstünden.

### **Stellungnahme**

Das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte schalltechnische Gutachten berücksichtigt u.a. die Emissionen der südlich der Lochhausener Straße liegenden Gewerbebetriebe. Danach wirken diese nur auf den südwestlichen Randbereich ein und sind gegenüber der Verkehrsbelastung von untergeordneter Bedeutung. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Ergreifen entsprechender Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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 **Gemeinde Gröbenzell** bittet in ihrer Stellungnahme um Beachtung folgender Punkte:

- Zur Versorgung:  
Aus Sicht der Gemeinde wäre es wünschenswert, dass das neue Entwicklungsgebiet ausreichend Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und dazugehöriger Dienstleistungsbetriebe aufweise. [...] Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollten alle Zentralen Orte ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Die Nahbereiche aller Zentralen Orte würden in den Regionalplänen bestimmt und als Ziel der Raumordnung festgelegt. Die Gemeinde Gröbenzell sei im Regionalplan München als Siedlungsschwerpunkt festgelegt (Ziel), der Nahbereich erstrecke sich über Gröbenzell und ende vor München-Lochhausen. Aus diesem Grund sei es nicht nachvollziehbar, weshalb die Landeshauptstadt München als Oberzentrum die Versorgung ihres Stadtteils Lochhausen nachweislich der vorliegenden Begründung der benachbarten Gemeinde Gröbenzell überlasse. Dies verstoße offensichtlich gegen die Ziele der Raumordnung.  
[...]
- Zum Verkehr:  
Durch die weitere Verdichtung der Bebauung im Ortsteil Lochhausen werde von einer Zunahme des Verkehrs an der Radiale Lochhausener Straße ausgegangen. Zumal die Verkehrsmenge (allg. Verkehrsprognose) ohnehin ansteige. Aus diesem Grund sei es zwingend notwendig, die weitere Verdichtung der westlichen Stadtbezirke mit einem erheblichen Ausbau des ÖPNV zu koppeln. Aufgrund des starken Passagieraufkommens am S- Bahnhof Lochhausen solle ein 10-Minuten-Takt auf der S-Bahnlinie 3 eingeführt werden.  
Um den zu erwartenden zusätzlichen MIV (Motorisierter Individualverkehr) abzuschwächen, solle überlegt werden, zwischen Gröbenzell und Lochhausen einen Fahrradschnellweg vorzusehen.

- Weitere Äußerungen beziehen sich explizit auf geplante Festsetzungen und Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2107 und werden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans behandelt.

Der Gemeinde Gröbenzell fordert zudem die Landeshauptstadt München im Sinne des kommunalen Planungsabgleichs um Übermittlung des Strukturkonzepts Lochhausen auf.

Das **Landratsamt Fürstenfeldbruck** bringt keine Äußerungen vor, weist jedoch auf die Stellungnahme der Gemeinde Gröbenzell hin.

### **Stellungnahme**

Im vorliegenden Teilbereich Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich) (vgl. Abbildung Seite 2, Umgriff B) sind im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung keine Flächen für Einzelhandel vorgesehen. Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung beschrieben, befinden sich derzeit die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs außerhalb des Stadtgebietes in der benachbarten Gemeinde Gröbenzell oder - weiter entfernt - im Ortskern von Aubing.

Um zukünftig diesem Problem zu begegnen, ist derzeit im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2084 - Henschelstraße ein Einzelhandelsstandort vorgesehen. Des Weiteren soll im Bereich der geplanten Siedlungserweiterung im Bereich Lochhausen nördlich der Lochhausener Straße ein weiterer Einzelhandelsstandort zeitgemäßer Größenordnung vorgesehen werden.

Die weiteren Äußerungen zur Taktverdichtung der S3, der Forderung nach einem erheblichen Ausbau des ÖPNV bei einer weiteren Verdichtung der westlichen Stadtbezirke sowie die Planung eines Fahrradschnellwegs betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans. Diese werden jedoch bei der Erstellung und Vertiefung der städtebaulichen Überlegungen für den Gesamtbereich "Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich)" (vgl. Abbildung Seite 2, Umgriff A) und der durchzuführenden Flächennutzungsplan-Änderung zur Entwicklung Lochhausens mit einfließen.

Ein Planentwurf zur weiteren möglichen Entwicklung Lochhausens (Strukturkonzept Stand Januar 2017) wurde der Gemeinde Gröbenzell per E-Mail am 30.03.2017 übermittelt.

## **5. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 22 Aubing - Lochhausen - Langwied**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 22 wurde mit Schreiben vom 01.03.2017 um Stellungnahme gebeten.

Der Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied hat sich in seiner Sitzung am 15.03.2017 mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2108 und der Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich) (vgl. Abbildung Seite 2, Umgriff B) befasst und gibt einstimmig folgende Stellungnahme ab:

"Der BA 22 sieht das Planungsziel, einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln, als nicht erreicht an.

Nur mit sehr hohen Lärmschutzwänden, Geländeerhöhungen, Stützmauern und Ein-

griffen ins Grundwasser werden die gesetzlichen Vorgaben an Lärmschutz und Grundwasserschutz gerade so erreicht.

Sehr wohl wird auch das Ziel verfehlt, dass sich diese Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Eine viergeschossige Riegelbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze ist gegenüber der zweigeschossigen Bestandsbebauung zu massiv. Durch die notwendige Einfassung entsteht eher der Eindruck einer isolierten Splitterbebauung.

Keineswegs ist die verkehrliche Erschließung des Baugebietes gesichert. Sowohl die Osterangerstr. als auch das nachrangige Straßennetz können keinen weiteren Verkehr aufnehmen. Das vorhandene ÖPNV Angebot ist momentan in der Erprobungsphase und noch nicht gesichert. Ebenso kann der vorhandene Fuß- und Radweg keinen weiteren Verkehr aufnehmen.

Insofern muss vor der Bebauung der genannte Fuß- und Radweg entlang des Bahnkörpers zum Manganusweg erstellt werden und zeitnah auch der Fuß- und Radweg an der Südseite der Lochhausener Str.

Die Versorgung mit einer Grundschule ist nicht gesichert."

### **Stellungnahme**

Die vorgebrachten Äußerungen zu Lärmschutzwänden, Geländeerhöhungen, Stützmauern, Eingriffen ins Grundwasser, Einfügen der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung.

Wie in der Erläuterung zur Flächennutzungsplan-Änderung soll das bestehende Straßennetz künftig durch eine bis zum Ortszentrum von Lochhausen durchgängige Fuß- und Radwegverbindung ergänzt werden. Die Forderung nach Herstellung eines Fuß- und Radwegs entlang des Bahnkörpers zum Manganusweg und an der Südseite der Lochhausener Straße werden bei der Erstellung und Vertiefung der städtebaulichen Überlegungen für den Gesamtbereich "Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich)" (vgl. Abbildung Seite 2, Umgriff A) und der durchzuführenden Flächennutzungsplan-Änderung zur Entwicklung Lochhausens mit einfließen.

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 nur geringfügige Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Lochhausener Straße zur Folge. Durch in den nachfolgenden Verfahren umzusetzende verkehrsleitende Maßnahmen kann dieser verträglich abgewickelt werden.

Die Versorgung der Grundschule ist nach Angabe der Fachdienststelle für dieses Baugebiet gelöst. Es ist richtig, dass die Grundschulversorgung für die weiteren geplanten Entwicklungen in Lochhausen nicht mehr ausreicht und hierfür ein neuer Standort entwickelt werden muss.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/36 Lochhausener Straße (nördlich), Osterangerstraße (beidseits) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.04.2017 (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 Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Die 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 Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/36 Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich) - Teilbereich Lochhausener Straße (nördlich), Osterangerstraße (westlich), Langwieder Hauptstraße (südlich), Hufschmiedstraße (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.04.2017 (Anlage 1) wird gebilligt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/36 Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich) - Teilbereich Lochhausener Straße (nördlich), Osterangerstraße (westlich), Langwieder Hauptstraße (südlich), Hufschmiedstraße (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.04.2017 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
4. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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

Prof. Dr.(I) Merk  
Ober-/Bürgermeister

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 22
  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/4, HA II/5
  15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
  16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA IV/4, 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

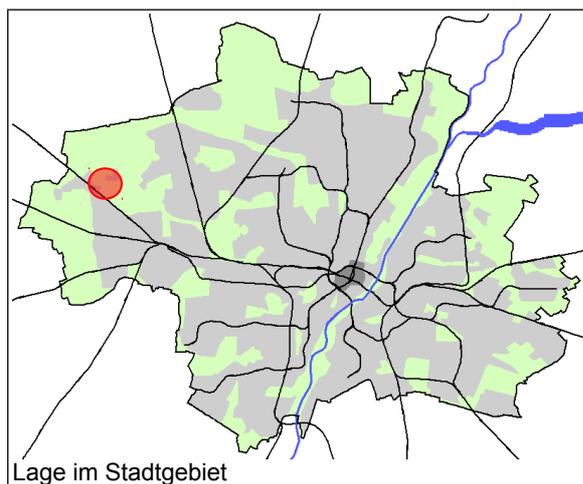


## Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/36

Langwieder Bach (westl.), Lochhausener Str. (beidseits), Langwieder Hauptstr. (östl.)

### Teilbereich Lochhausener Str. (nördl.), Osterangerstr. (westl.), Langwieder Hauptstr. (südl.), Hufschmiedstr. (östl.)

(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107)



Lage im Stadtgebiet

#### Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet liegt im 22. Stadtbezirk nördlich der Lochhausener Straße, westlich der Osterangerstraße, südlich der Langwieder Hauptstraße und östlich der Hufschmidstraße. Südwestlich des Planungsumgriffs verläuft die Bahntrasse der S-Bahnlinie 3 mit dem S-Bahnhaltepunkt und dem Ortszentrum von Lochhausen. In nordöstlicher Richtung befindet sich die Autobahn A99.

Die Flächen sind überwiegend unbebaut und werden im nördlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Die südlichen Flächen liegen brach. An der Osterangerstraße befindet sich im untergeordneten Umfang Wohnnutzung.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt den Planungsbe-  
reich als Mischgebiet sowie im Norden als Fläche für die Landwirtschaft und als Kleinsiedlungsgebiet dar. Entlang der Osterangerstraße verläuft eine Örtliche Grünverbindung. Als nachrichtliche Übernahme ist westlich der Osterangerstraße eine von Nord nach Süd verlaufende Hochspannungsleitung dargestellt.

Eine Erschließung des Planungsgebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die S-Bahnhaltestelle Lochhausen sowie eine Buslinie gegeben.

Das Planungsgebietes ist über die Osterangerstraße und die Lochhausener Straße an das übergeordnete Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr angebunden.

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten außerhalb des Stadtgebietes in der benachbarten Gemeinde Gröbenzell oder weiter entfernt im Ortskern von Aubing.

Die Grundschulversorgung ist durch die bestehende Einrichtung am Schubinweg gesichert.

Das Planungsgebiet ist Lärmimmissionen durch die südlich verlaufende Lochhausener Straße und die S-Bahnlinie 3 sowie untergeordnet durch die östlich angrenzende BAB 99 und den südlich der Lochhausener Straße gelegenen Gewerbenutzungen ausgesetzt.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet gibt es keine Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittelvorkommen.

Anlass der Planung ist die Absicht der Eigentümerin der Flächen, im Planungsgebiet Wohnraum zu schaffen.

Am 25.02.2016 hat der Stadtrat der o.g. Entwicklung zugestimmt und die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107 für das Planungsgebiet beschlossen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2107 durchgeführt.

#### Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Die bisher unbebauten Flächen sollen einer Wohnnutzung mit Grün- und Freiflächen sowie sozialer Infrastruktur (KITA) zugeführt werden. Der Bereich der geplanten Wohnnutzung soll künftig im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Zur Versorgung mit ausreichenden öffentlichen Grün- und Freiflächen soll im Planungsgebiet ein Grün- und Freiflächensystem mit Einbindung in den Landschaftsraum entwickelt werden. Die geplanten Freibereiche im westlichen Bereich des Planungsgebietes sollen als Allgemeine Grünfläche mit dem Symbol Gemeinbedarfsfläche Erziehung (Situierung einer Kindertagesstätte) dargestellt werden.

Entlang der Osterangerstraße soll zukünftig eine Örtliche Grünverbindung (Fuß- und Radwegverbindung) dargestellt werden.

### **Auswirkungen der Planung**

Mit der geplanten Wohnnutzung kann ein Beitrag zum großen Wohnungsbedarf in München geleistet werden. Durch die Schaffung eines gut nutzbaren, attraktiven Grün- und Freiflächensystems in Anbindung an den bestehenden Landschaftsraum ist eine ausreichende Grünversorgung der geplanten Wohnnutzung sicher gestellt. Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen wird durch die geplante Einrichtung im westlichen Teil des Planungsgebietes gedeckt. Die Schulversorgung kann über die Grundschule am Schubinweg gedeckt 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 nur geringfügige Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Lochhausener Straße zur Folge.

Das bestehende Straßennetz soll künftig durch eine bis zum Ortsszentrum von Lochhausen durchgängige Fuß- und Radwegverbindung ergänzt werden.

## **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**

Laut Regionalplan München kommt der Planungsbereich für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München nennt für den Planungsbereich folgende Entwicklungsziele:

- Regionaler Entwicklungsschwerpunkt für die vorrangige Regeneration von Feuchtlebensräumen.
- Erhalt und Optimierung von Biotopkomplexen mit Vorkommen von Wiesenbrütern.

Zudem befindet sich das Planungsgebiet im Bereich des BayernNetzNaturProjekt "Aubinger Moos" und im Artenschutzprogramm "Die Wechselkröte im Raum München". Beide zielen auf den Erhalt bzw. die Renaturierung von Flächen ab, die den Landschaftsraum des Dachauer Niedermooses den Stadtgebiet näherbringt, bzw. auf eine Vernetzung von Lebensräumen der Wechselkröte ab.

### **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 Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

#### **Schutzgut Mensch**

##### **• Erholung**

Das Planungsgebiet ist derzeit von landwirtschaftlichen Flächen im Norden, privaten Nutzgärten in der Mitte und gewerblichen Flächen im Süden geprägt. Es besitzt keine Erholungsfunktion. Die Planung sieht eine umfangreiche öffentliche Grünfläche sowie Kinderspielflächen vor. Die Aufenthaltsqualität im Planungsbereich wird damit deutlich erhöht.

##### **• Lärm**

Derzeit ist das Planungsgebiet sehr hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Diese gehen von der unmittelbar südlich angrenzenden Lochhausener Straße, der östlich gelegenen Autobahn BAB 99 sowie der südlich gelegenen Bahnstrecke München Augsburg aus.

Die Emissionen der südlich gelegenen Gewerbegebiete wirken nur auf den südwestlichen Randbereich ein und sind gegenüber der Verkehrsbelastung von untergeordneter Bedeutung.

Ein im Rahmen der Planung erstelltes schalltechnisches Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der verbindlichen Bauleitplanung für die betroffenen Bereiche geeignete Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

- **Elektromagnetische Felder**  
Über das Planungsgebiet verläuft eine planfestgestellte 110-kV-Bahnstrom-Freileitung, von der elektromagnetische Felder ausgehen. Ein im Rahmen der Planung erstelltes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Grenzwert gemäß 26. Bundesimmissionsschutzverordnung bereits bei einem Abstand der Bebauung von mindestens 18 m zur Leitungsachse weit unterschritten werden. Entsprechend soll gemäß Planung ein ausreichender Bereich um die Stromleitung als Allgemeine Grünfläche dargestellt und von Bebauung freigehalten werden.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Planungsgebiet gliedert sich in Bereiche mit unterschiedlicher Nutzungsintensität und ökologischer Wertigkeit. Der nördliche Teil wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, im mittlerem Bereich gibt es Zier- und Nutzgärten bzw. Gartenbrachen mit unterschiedlichem Artenreichtum und Gehölzbestand.

Im Süden entlang der Lochhausener Straße finden sich Rohbodenstandorte, teils mit Pionier- und Magervegetation und mit Sukzessionsgehölzen mittleren und höheren Alters an den Flurstücksgrenzen. Der Gehölzbestand ist überwiegend nicht erhaltenswert.

Bei Umsetzung der Planung wird in die Vegetationsbestände stark eingegriffen werden. Mit den beabsichtigten Eingrünungsmaßnahmen im Norden und Westen des Planungsgebietes kann ein wesentlicher Anteil an Gehölzbeständen wieder hergestellt werden.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange fanden in den Jahren 2014 und 2016 im Planungsgebiet und den angrenzenden Feldfluren Erfassungen der Vogelfauna statt. Es wurden insgesamt 29 Vogelarten erfasst, wobei es sich überwiegend um häufige, lebensraumtypische Arten der siedlungsgeprägten Bereiche handelte. Wiesenbrüter, wie die gefährdete Feldlerche, konnten nicht nachgewiesen werden. Das Planungsgebiet wird von einzelnen Exemplaren verschiedener Fledermausarten als Jagdrevier genutzt. Es ist nicht auszuschließen, dass die beobachteten Fledermäuse in Baumhöhlen des Gehölzbestandes Quartier beziehen. Geeignete Winterquartiere sind gemäß den Erhebungen im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Der Gebäudebestand weist hierfür jedoch ein Potenzial auf. Dies ist vor Abrissmaßnahmen nochmals zu prüfen.

Ein Vorkommen von Wechselkröten im Planungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden.

Unter den Tagfaltern wurde als bedrohte Art der Idas-Bläuling kartiert. Relevante Nachtfalterarten wie z.B. der Nachtkerzenschwärmer konnten mangels Raupenfutterpflanzen nicht nachgewiesen werden.

Gemäß einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann durch geeignete kompensatorische Maßnahmen für alle vom Vorhaben potenziell betroffenen Arten die Funktionalität betroffener Lebensstätten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang vor, während und nach Baumaßnahmen gewahrt werden. Für Verluste von Nahrungshabitatsflächen und sonstige verbleibende Belastungen stehen den betroffenen Arten Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung bzw. können durch geeignete Maßnahmen im Planungsgebiet hergestellt werden. Für Wiesenbrüter ist durch den Verlust von Ackerflächen immer eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, daher sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kompensatorische Maßnahmen getroffen werden.

Bezogen auf die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans ergeben sich durch die geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine relevanten Änderungen in den Auswirkungen auf das Schutzgut.

## **Schutzgut Boden**

### *Altlasten*

Es sind keine Flächen mit Bodenbelastungen im Planungsgebiet vorhanden. Im Randbereich an der Lochhausener Strasse befindet sich eine wiederverfüllte Kiesabbaufläche mit geringer Mächtigkeit ohne auffällige Schadstoffbelastungen.

### *Kampfmittel*

Eine Luftbildrecherche hat keine Hinweise auf eine Kriegseinwirkung durch Kampfmittel im Planungsgebiet ergeben. Daher besteht für den Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Kampfmittelverdacht.

### *Bodenfunktionen*

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Versiegelung ehemals landwirtschaftlich oder als Gärten genutzter Flächen, so dass die Bodenfunktionen in diesen Bereichen nicht mehr erfüllt werden können. Mit der Planung wird der Anteil an Versiegelung im Plangebiet ansteigen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festzusetzen.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

## **Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung. Der Grundwasserflurabstand liegt bei mittleren Grundwasserverhältnissen zwischen 1,50 m im Süden und 2,0 m im Norden. Bei hohen Grundwasserständen liegt der Grundwasserspiegel knapp unter Flur. Insgesamt lässt sich aufgrund des geringen Flurabstandes und der guten Durchlässigkeit der Böden eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers feststellen. An den unversiegelten Grün- und Freiflächen kann auch künftig das Niederschlagswasser oberflächlich versickern und damit zur Grundwasserneubildung beitragen ohne eine wesentliche Veränderung der Bestandsituation herbeizuführen.

Durch den Bau von Tiefgaragen und Kellergeschossen kommt es zu Eingriffen in den Grundwasserstrom. Im Rahmen der verbindlichen Bau-

leitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff in den Grundwasserstrom minimieren und die Umgebung sowie die künftige Bebauung vor aufgestautem Grundwasser schützt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der konkreten Objektplanung wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser bewältigt werden.

## **Schutzgut Klima und Luft**

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an der Lochhausener Straße bestimmt. Das Planungsgebiet ist Teil einer weiten überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche und trägt mit Ausnahme der Rohbodenstandorte zur Kaltluft- und Frischluftentstehung bei.

Bei Umsetzung der Planung verbleibt trotz der geplanten Bebauung ein großer Anteil an öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen. Eine große zusammenhängende Fläche für Kaltluftentstehung bleibt erhalten und eine gute Durchlüftung des Plangebiets kann erreicht werden.

Es ergeben sich insgesamt keine negativen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation.

## **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch voneinander getrennten Siedlungsfelder innerhalb vielfältig strukturierter, offener Landschaftsräume und den Gewässerläufen im Osten und Westen. Weiterhin prägend ist die starke Barrierefunktion der Bahnlinie und der Autobahn BAB 99 sowie die 110-KV-Bahnstrom-Freileitung, die von Nordwesten nach Südosten verläuft. Im Planungsgebiet selbst ist die Baum- und Gehölzstruktur in der Mitte des Planungsgebietes prägend sowie die bestehende kleinteilige Wohnbebauung.

Bei Umsetzung der Planung werden neue Siedlungskörper in Erscheinung treten, die sich gegenüber der Bestandsbebauung abheben. Diese sollen an den Siedlungsrändern durch eine Eingrünung in die Landschaft eingebettet werden. Die momentan prägende 110 kV-Bahnstrom-Freileitung wird an Dominanz verlieren. Der Verlust der prägenden Gehölzstrukturen bei

Umsetzung der Planung sind durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ersetzen. Insgesamt ist keine wesentliche Verschlechterung des Schutzgutes zu prognostizieren.

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

Über das Plangebiet verläuft die planfestgestellte 110 KV-Bahnstrom-Freileitung Nr. 427 Pasing - Augsburg. Zum Schutz der Leitung und der Umwelt ist ein beidseitiger Gefährdungsbereich von 18 m sowie ein Schutzbereich von 30 m bezogen auf die Leitungsachse festgelegt. Bei einer baulichen Nutzung des Plangebietes ist mit Auflagen innerhalb der Schutzzone sowie Bau- und Pflanzbeschränkungen innerhalb der Gefährdungszone zu rechnen.

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes befinden sich drei Bodendenkmäler (evtl. Grabhügel oder Siedlungen). Im Plangebiet selbst liegt das in der Denkmalliste eingetragene Bodendenkmal D-1-7834-0069 "Grabhügel mit Bestattungen aus der Hallstattzeit". Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler notwendig.

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. Gegebenenfalls dürfen daher der Oberbodenabtrag und Erdarbeiten im Umfeld des Bodendenkmals nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht des Landesamts für Denkmalschutz durchgeführt werden.

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**

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich keine abwägungsre-

levanten Aspekte - soweit nicht bereits bei den Darstellungen in den schutzgutbezogenen Kapiteln erläutert. Erheblich negative Wechselwirkungen als Folge der Umsetzung der Planung 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. Eine bauliche Entwicklung sowie Intensivierung der Nutzung wäre im Bereich des bestehenden Mischgebietes entlang der Lochhausener Straße denkbar, wobei aufgrund der bestehenden Immissionen aus Verkehrslärm überwiegend eine gewerbliche Nutzung entstehen würde. Die nördlichen Flächen würden weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen bestellt werden. Die als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesenen Flächen würden voraussichtlich in ihrer heutigen Dichte bestehen bleiben.

Die Verkehrsbelastungen und folglich die Lärm- und Schadstoffimmissionen würden sich voraussichtlich auch bedingt durch den Verkehrszuwachs aufgrund anderer städtebaulicher Entwicklungen erhöhen. Ein Eingriff in das Grundwasser wäre bei baulichen Maßnahmen im Bereich des Mischgebietes nicht ausgeschlossen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Ansiedlung der Gewerbegebiete im Änderungsbereich werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans in Form der Darstellung von entsprechenden Grün- und Freiflächen getroffen. Maßnahmen zur Verringerung der verkehrs- und anlagebedingten Immissionsbelastung und zur Grünordnung innerhalb der Baugebiete werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt der Verlust von u.a. landwirtschaftlich genutzten Grün- und Freiflächen. Dies stellt gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen ist. 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**

Die der Flächennutzungsplan-Änderung zugrunde liegende Strukturplanung für Lochhausen ist das Ergebnis einer umfangreichen Untersuchung städtebaulicher, verkehrlicher und landschaftsplanerischer Auswirkungen der aktuell geplanten Siedlungsmaßnahmen in dem bislang dörflich geprägtem Ortsteil. Ziel ist eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung für Lochhausen. Mit der vorliegenden Planung soll ein Teilbereich einer Wohnnutzung zugeführt werden, um den Bereich städtebaulich in einen örtlichen Zusammenhang zu integrieren und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Weitere Nutzungsalternativen wurden nicht untersucht.

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

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

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

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107 durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung sollen zukünftig im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Allgemeine Grünfläche mit dem Symbol Gemeinbedarfsfläche Erziehung (Situierung einer Kindertagesstät-

te) dargestellt werden.

Für das Schutzgut Mensch führt die Umsetzung der Planung zu positiven Auswirkungen hinsichtlich der Erholungsnutzung. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind in der verbindlichen Bauleitplanung sind aufgrund der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr der angrenzenden und übergeordneten Verkehrswege sowie der südlich gelegenen Bahnlinie Festsetzungen zu treffen. Auswirkungen elektrischer oder magnetischer Felder sind bei Einhaltung der Mindestabstände nicht zu befürchten.

Die Umsetzung der Planung bedingt einen teilweisen Verlust der Vegetationsbestände im Planungsgebiet. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Norden und Westen kann ein wesentlicher Anteil an Gehölzbeständen wieder hergestellt werden. Die Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Tier- und Pflanzenarten wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Im Ergebnis sind die vorkommenden, streng geschützten Arten und europäische Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Durch spezifische Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann verhindert werden, dass gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Versiegelung u.a. auch landwirtschaftlich genutzter Flächen. Hinweise auf Altlasten und Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt. Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers und der überwiegend guten Durchlässigkeit der vorhandenen Böden ergibt sich eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers. Beim Bau von Tiefgaragen wird es zu Eingriffen in den Grundwasserstrom kommen. Auf Ebene des Bauvollzugs ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für das Schutzgut Klima sind durch die geplante Wohnnutzungen keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich ein neuer Siedlungskörper etablieren. Durch Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern und eine differenzierte Höhenentwicklung kann ein Über-

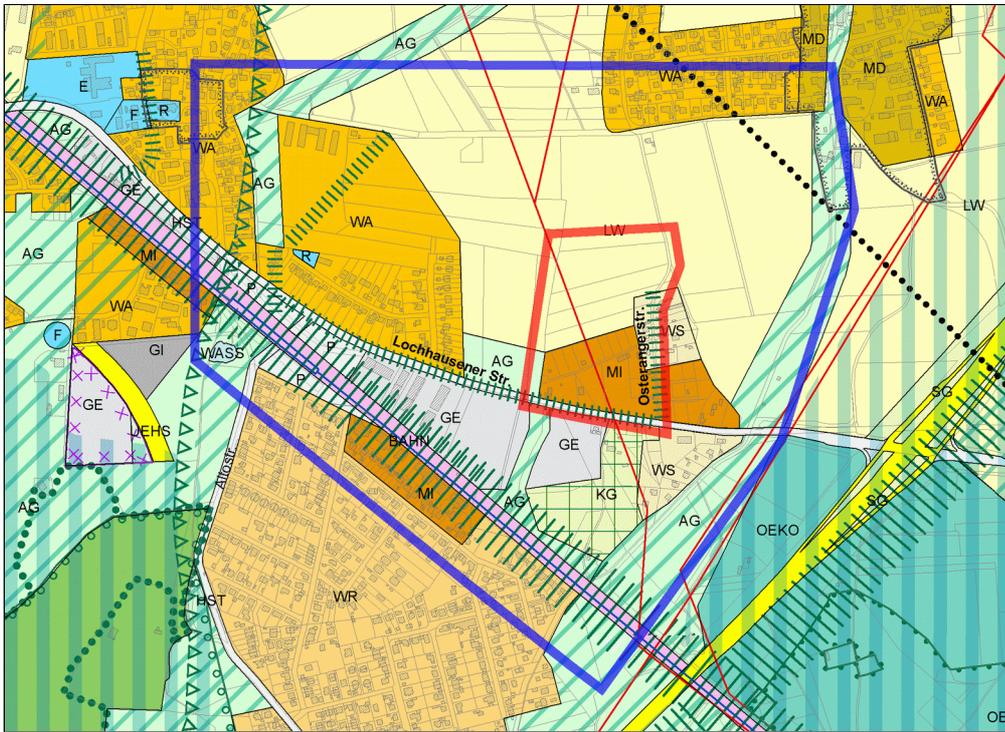
gang in die Umgebung geschaffen werden.

Im Planungsbereich sind Bodendenkmäler vorhanden. Die Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 DSchG sind zu beachten.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Planung von keiner erheblichen verbleibenden Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter auszugehen.

## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/36

Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich)  
**Teilbereich Lochhausener Straße (nördlich), Osterangerstraße (westlich),  
 Langwieder Hauptstraße (südlich), Hufschmiedstraße (östlich)**  
 (Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2107)



Vorhandene Nutzungen im Planungsgebiet:  
 - Mischgebiet  
 - Kleinsiedlungsgebiet  
 - Flächen für die Landwirtschaft

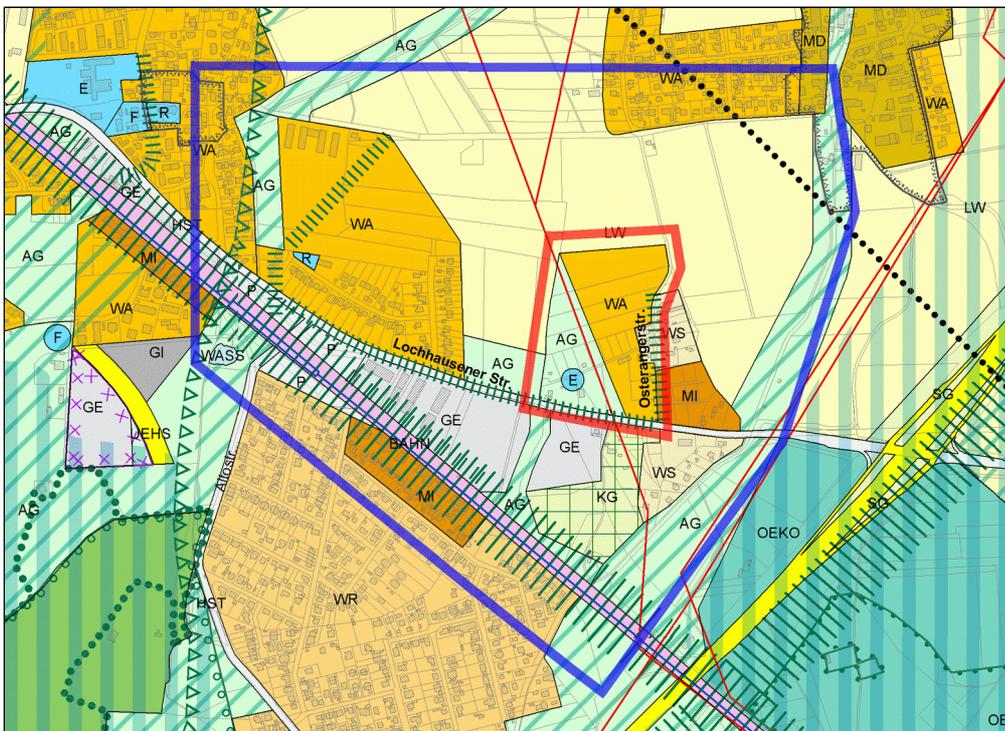
Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:  
 - Örtliche Grünverbindung

Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen:  
 - Hochspannungsleitung

**■** Umgriff im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**■** Umgriff im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

 Geltender Stand o. M.



Geplante Nutzungen im Planungsgebiet:  
 - Allgemeines Wohngebiet  
 - Allgemeine Grünfläche  
 - Gemeinbedarf Erziehung

Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:  
 - Örtliche Grünverbindung

Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen:  
 - Hochspannungsleitung

**■** Umgriff im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**■** Umgriff im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

 Beabsichtigte Darstellung o. M.

# Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/36

Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich)  
**Teilbereich Lochhausener Straße (nördlich), Osterangerstraße (westlich),**  
**Langwieder Hauptstraße (südlich), Hufschmiedstraße (östlich)**  
 (Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2107)

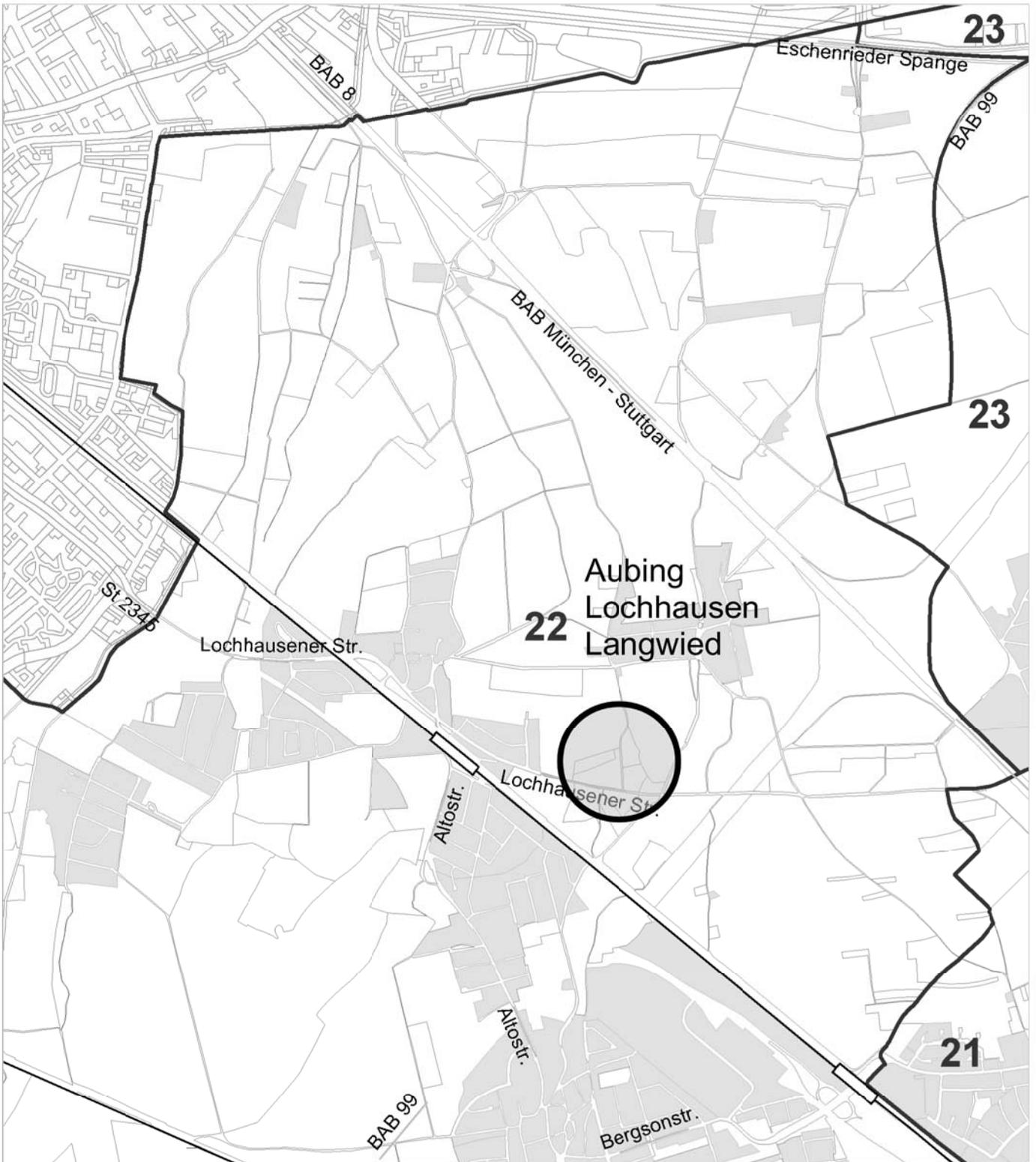
## Legende

 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

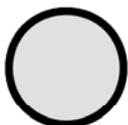
## Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

	Regionaler Grünzug
 KIES	Vorrangfläche für Kiesabbau
	FFH-Gebiet
	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsbestandteil
	Wasserschutzgebiet
	Bannwald
	Hangkante
	Alleen
	Naturdenkmal
	Gesetzlich geschützte Biotope
	Ermittelte Überschwemmungsgebiete
	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
	Ensemblebereich
	Flächen mit Bodenbelastungen
	Aufschüttung
	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 IV/36

Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits),  
Langwieder Hauptstraße (östlich)  
Teilbereich Lochhausener Str. (nördl.), Osterangerstr. (westl.),  
Langwieder Hauptstraße (südl.), Hufschmiedstraße (östl.)



**Planungsgebiet**

## Lageplan



M 1 : 25.000

24.04.2017  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/42

