

Telefon: 0 233-22487
22086
24577
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/542
PLAN-HA II/42 V

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 487

Ziegeleistraße, Federseestraße
(Manzinger Papierfabrik)

Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10588

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 2.000 vor Aufhebung
2. Übersichtsplan M=1 : 2.000 nach Aufhebung
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
4. Ausschnitt des aufzuhebenden Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
5. Städtebauliche Untersuchung Lochhausen (Plan ohne Maßstab)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.01.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 5 ff.).

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

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 17.11.2015 mit 17.12.2015 durchgeführt.

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BN) nahm wie folgt Stellung:
Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 und die Zuführung zum Landschaftsschutzgebiet „Aubinger Lohe“ werde begrüßt. Bestockungsziel solle ein Laubwaldbestand mit Weißtanne sein.

Der Bebauungsplan Nr. 487 solle der Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 2084 dienen. Leider sei der Bedarf für die Kompensation noch nicht berechnet. Das Gebiet nördlich der Federseestraße weise eine hohe Wertigkeit auf. Es seien viele Alt- und

Höhlenbäume in Einzel-, Gruppen- und Waldordnungen bereits vorhanden. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 487 bestehe aus drei Bereichen: 5 bis 10 Jahre alter Laubmischwald, Grünland und dem aufgeschotterten Parkplatz. Die Aufwertungsmöglichkeiten der Kompensation beschränkten sich auf die Grünland- und Parkplatzfläche. Für den Wald werden keine weiteren Aufwertungsmöglichkeiten gesehen. Das Gebiet eigne sich deshalb aus Sicht des BN nur teilweise für die Kompensation. Es werde empfohlen, die im Osten angrenzende Grünlandfläche zusätzlich dem Landschaftsschutzgebiet der Aubinger Lohe zuzuführen und im Sinne der Kompensationsverordnung aufzuwerten. Hier läge zudem ein Weiher mit sehr alten Erlen, Silberweiden und Eschen. Aufgrund des Flächengewinns sei somit neben einer naturschutzfachlichen Aufwertung mit einem Gewinn der Erholungsnutzung für die Bevölkerung zu rechnen. Es sei mit einer direkten Verbesserung im Wohnumfeld zu rechnen.

Stellungnahme:

Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 487 sind Teil der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2084 („Henschelstraße“), für den ein Gesamtausgleichsflächenerfordernis von ca. 5,67 ha errechnet wurde. Für die Ausgleichsflächen wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept (Stand August 2017) erarbeitet, welches die Aufwertungsfaktoren der unterschiedlichen Vegetationsstrukturen differenziert. Dabei wurden für die vorhandenen Gehölzbestände, die sich auf der Flurnummer 633 v. a. im Osten und im Süden erstrecken und zum großen Teil aus Laubgehölzen bestehen, keine Aufwertungsmöglichkeiten im Sinne der Eingriffsregelung gesehen, so dass für diese Bereiche der vorhandene Bestand zu erhalten ist. Diese Flächen gehen daher auch nicht als anrechenbare Flächen in die Bilanzierung ein, so dass für sie auch kein Bestockungsziel im Pflege- und Entwicklungskonzept formuliert wird. Eine weitere Ausgleichsfläche befindet sich östlich davon auf der Flurnummer 629/21. Ein Teil des Ausgleichsflächenerfordernisses wird darüber hinaus im Ökokonto „Eschenrieder Moos“ nachgewiesen. Um eine Sicherung und Aufwertung der Freiflächen im Vorfeld der Aubinger Lohe zu ermöglichen und den Gesamtkomplex Landschaftsschutzgebiet „Aubinger Lohe“ zu stärken, wurde zusätzlich die landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Lochhauser Fischbaches in das Pflege- und Entwicklungskonzept einbezogen, an die im Norden der Fischweiher angrenzt. Diese Flächen dienen als Vorratsfläche für zukünftige städtische Ausgleichserfordernisse und werden zeitgleich mit den erforderlichen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 hergestellt. Durch die Vergrößerung des Gesamtkomplexes wird auch der Erholungsnutzung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Rechnung getragen.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Äußerungen abgegeben.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 487 beruhe auf Planungen, die bereits über 40 Jahre alt seien. Aufgrund neuer stadtplanerischer, ökologischer und freiräumlicher Ziele solle von den ursprünglichen Planungen der Gewerbegebietsnutzung abgesehen werden.

Es werde bedauert, dass weitere Gewerbeflächenpotenziale zur wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt München im Zuge dieses Aufhebungsverfahrens verloren gingen. Gerade für kleine und mittelständische Handwerksbetriebe seien verfügbare und bezahlbare gewerbliche Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung von immenser Bedeutung. In diesem Zusammenhang sei ebenfalls die gesamtgesellschaftliche Rolle der kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe als Versorgungsdienstleister, regionaler Arbeitgeber sowie Ausbilder hingewiesen. Um grundsätzliche Berücksichtigung bei den Planungen werde gebeten.

Stellungnahme:

Der Bedarf an geeigneten Flächen insbesondere auch für kleinere und mittelständige Betriebe wird durchaus anerkannt. Im Bereich der Landeshauptstadt München wird vor diesem Hintergrund derzeit das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm fortgeschrieben.

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich jedoch aus heutiger Sicht um eine städtebauliche Fehlentwicklung. Sie wurde dementsprechend auch in den 1990er Jahren von der Landeshauptstadt München ausdrücklich in Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich erworben. Die Aktivierung gewerblicher Nutzungen auf dieser Fläche würde allein schon aufgrund der in den letzten Jahren in der näheren Umgebung entstandenen Wohnbebauung zu planerischen Konflikten führen.

Zudem ist die Aufhebung des Gewerbebebauungsplanes und somit die Bereinigung dieser Fehlentwicklung Voraussetzung für die Entwicklung der Wohnbauflächen weiter nördlich zwischen dem Kleiberweg, der Henschel- und der Federseestraße. Eine bauliche Entwicklung auf diesen nördlich gelegenen Flächen ist aus grünplanerischer Sicht nur vertretbar, wenn das Vorfeld der „Aubinger Lohe“ als Grün- bzw. Freiflächen aufgewertet werden kann.

C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied hat sich in der Sitzung vom 20.09.2017 mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 befasst und einstimmig zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten. Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau

Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 für den Bereich Ziegeleistraße, Federseestraße Satzungstext und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 487 wird gemäß § 1 Abs. 8, § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihr wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
6. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf

Satzungstext

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 487
der Landeshauptstadt München

Ziegeleistraße, Federseestraße
(Manzinger Papierfabrik)

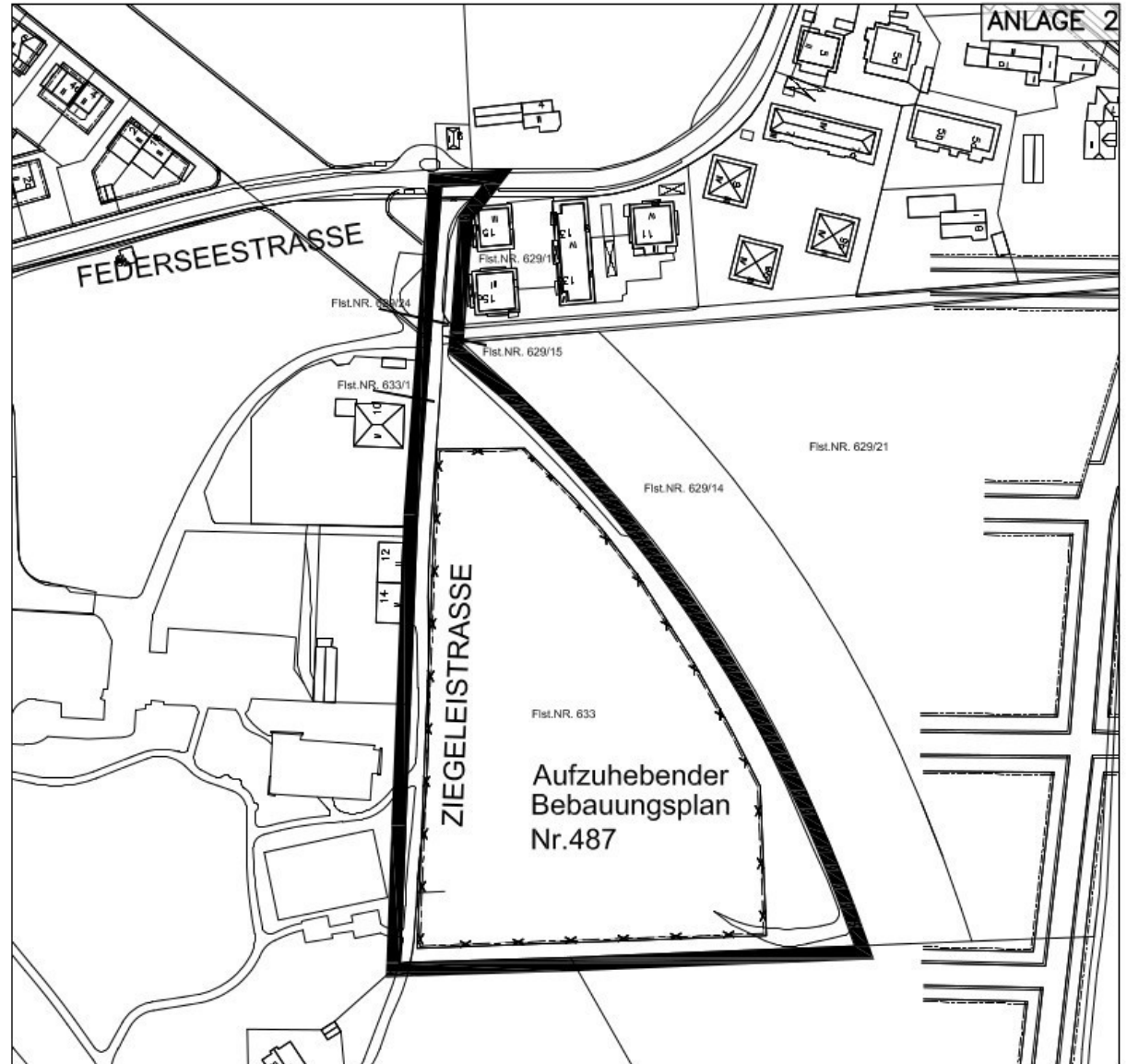
vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der § 10 Absatz 1, § 1 Absatz 8 i. V. m. § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1

Aufhebung

- (1) Der seit 20.06.1970 (MüAbl. Nr. 17) rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 487
-Ziegeleistraße, Federseestraße (Manzinger Papierfabrik)- wird aufgehoben.
- (2) Der folgende Lageplan einschließlich der Hinweise ist Bestandteil dieser Satzung.



ohne Maßstab !

LEGENDE

- — — — — UMGRIFF DES AUFZUHEBENDEN BEB.PL.NR. 487
- — — — — AUFZUHEBENDE BAUGRENZE
- — — — — AUFZUHEBENDE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

§ 2

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr. 487 außer Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Aufhebung	7
2. Vorgeschichte	7
3. Lage und Eigentumsverhältnisse	9
4. Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandserhebung	10
5. Aktuelle Planungsüberlegungen	11
6. Auswirkungen	12
7. Umweltbericht	12
7.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Verfahrens	12
7.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
7.3. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
7.3.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	13
7.3.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
7.3.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	14
7.3.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	14
7.3.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	14
7.3.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts-/Landschaftsbild)	14
7.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
7.5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
7.6. Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung	15
7.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

1. Anlass der Aufhebung

Der am 20.06.1970 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 487 setzt hauptsächlich für ein städtisches Grundstück Gewerbegebietsnutzung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Dieses Grundstück ist jedoch derzeit nicht mehr bebaut und soll vor dem Hintergrund aktueller stadtplanerischer, ökologischer und freiräumlicher Ziele auch nicht mehr bebaut werden. Vielmehr soll das Grundstück in direkter Lage zum Landschaftsschutz- und Naherholungsgebiet „Aubinger Lohe“, wie in der städtebaulichen Untersuchung Lochhausen (Anlage 5) vorgesehen, zur Aufwertung des Vorfeldes der „Aubinger Lohe“ genutzt und als Ausgleichsfläche für den zwischenzeitlich gebilligten Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 („Henschelstraße“) entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 487 soll daher aufgehoben werden. Der Stadtrat hat am 25.09.2013 den Einleitungsbeschluss für die Aufhebung gefasst.

2. Vorgeschichte

Mit dem Bebauungsplan sollte ursprünglich die Genehmigungsgrundlage für die Verlagerung der Manzinger-Papierfabrik von Pasing nach Lochhausen geschaffen

werden.

Ab den 1990er Jahren wurde aber versucht, im Bereich zwischen Ziegelei- und Henschel- bzw. Altostraße, also einschließlich des Bebauungsplanumgriffes Nr. 487, durch ein Bebauungsplanverfahren Baurecht für Wohnnutzung zu schaffen.

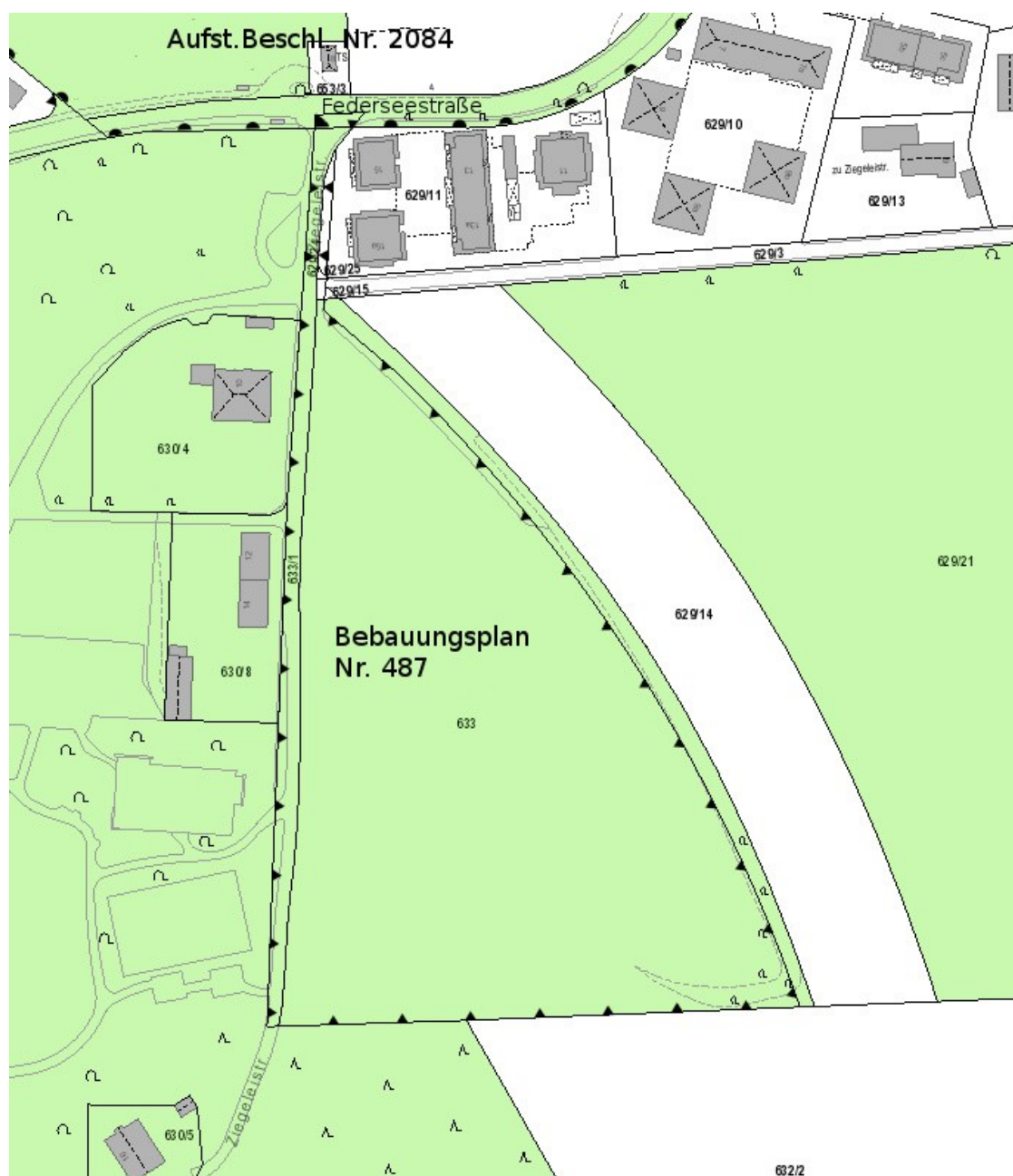
Grundlage bildete seinerzeit das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes EUROPAN 5.

Wie im Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München „Wohnungsbau südlich des S-Bahnhofs Lochhausen im Bereich des Gewerbegebietes an der Ziegeleistraße“ vom 23.03.1994 ausgeführt, ging man seinerzeit von einer Größenordnung von 200 bis 300 Wohnungen auf städtischen Flächen aus.

In diesem Zusammenhang wurde 1994 das gegenständliche Grundstück von der Landeshauptstadt München für die Entwicklung von Wohnbauflächen erworben.

Nach langjährigen Verhandlungen mit den privaten Grundeigentümern an der Henschel- und Federseestraße konnte jedoch keine Einigung bzw. Mitwirkungsbereitschaft erzielt werden, eine Weiterführung des Verfahrens war nicht mehr möglich.

3. Lage und Eigentumsverhältnisse



Ausschnitt Stadtrundkarte

Der Bebauungsplan Nr. 487 (siehe Anlage 4) liegt im 22. Stadtbezirk, Stadtteil Lochhausen, südlich der Federseestraße, östlich der Ziegeleistraße.

Der Bebauungsplanumgriff hat eine Größe von ca. 22.550 m². Der Plan umfasst die beiden städtischen Grundstücke Flurstück Nr. 633 (Teilfläche) und 633/1 mit einer Größe von insgesamt ca. 22.430 m², sowie die privaten Grundstücke Flurstück Nr. 629/11 (Teilfläche), 629/24 und 629/15 mit einer Größe von insgesamt ca. 120 m².



Vergrößerter Ausschnitt Stadtgrundkarte (Teilflächen im Bebauungsplanumgriff)

Das Flurstück Nr. 629/11 liegt mit einer rund 33 m langen und ca. 3 m breiten Teilfläche von ca. 98 m², das Flurstück Nr. 629/15 mit einer Teilfläche von ca. 17 m², das Flurstück Nr. 629/24 mit einer Fläche von ca. 6 m² im Umgriff des Bebauungsplanes.

Auf den städtischen Flächen werden im Wesentlichen Gewerbegebiet (GE) mit einer GFZ von 1,2 einschließlich der privaten Ziegeleistraße sowie zu einem äußerst geringen Teil öffentliche Verkehrsfläche (Teil der Federseestraße) festgesetzt. Auf den privaten Flächen wird ebenfalls Gewerbegebiet (GE) mit einer GFZ von 1,2 festgesetzt, allerdings besteht auf dieser Teilfläche kein Bauraum.

4. Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandserhebung

Innerhalb des Umgriffes

Die baulichen Anlagen wurden bis 2008 beseitigt; derzeit liegt das Grundstück brach. Eine Teilfläche im Norden des Grundstückes wurde bis Anfang 2017 als Parkplatz bzw. Abstellfläche für Kfz genutzt.

Vor allem im Süden sowie im Osten finden sich dichte Baumbestände mittleren und höheren Alters, im zentralen Bereich befindet sich eine extensive, artenreiche Wiesenfläche, nördlich davon befindet sich eine Abrissgrube, kleinflächig kommen auch artenarme Gras- und Staudenfluren, Ruderalflächen sowie Gehölze jüngeren Alters vor. Die Fläche ist u. a. Lebensraum für die Zauneidechse.

Außerhalb des Umgriffes

Nordöstlich des Bebauungsplanumgriffes ist eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung entstanden.

Westlich, teilweise auch südlich davon schließen sich die reich strukturierten öffentlichen Grünflächen an, die im Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet „Aubinger Lohe“ liegen. Lediglich unmittelbar westlich an der Ziegeleistraße sind wenige Einzelgebäude vorhanden. Östlich sowie südlich des Bebauungsplanumgriffs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gewerbegebiet liegt somit in einer Insellage im unbebauten Landschaftsraum.

Verkehrlich ist das Gewerbegebiet über die Ziegelei-, Federsee- und Henschelstraße erschlossen.

Die Waldflächen der „Aubinger Lohe“, die öffentlichen Grünflächen mit ihren Spiel- und Sporteinrichtungen und umgebende extensive Wiesenflächen bieten eine hohe Erlebnis- und Aufenthaltsqualität und sind ein wichtiges Naherholungsgebiet. Sie sind Teil des regionalen Grünzugs.

5. Aktuelle Planungsüberlegungen

Mittlerweile wurden u. a. auch im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung für das Gesamtgebiet von Lochhausen Überlegungen für diesen Teilbereich von Lochhausen angestellt. Als Ergebnis soll zukünftig auf dem Areal zwischen Kleiberweg und Federseestraße Baurecht für Wohnnutzung geschaffen werden, da dies eine Lücke in der Ortsrandbebauung in Lochhausen darstellt und sich hinsichtlich Lage und sonstigen Rahmenbedingungen gut für eine bauliche Entwicklung eignet.

Im Bereich nördlich der Federseestraße sind gemäß dem aktuellen Billigungsbeschluss vom 26.07.2017 ca. 460 Wohneinheiten vorgesehen. Hierdurch werden zu einem großen Teil städtische Flächen in Anspruch genommen, die fast komplett als Biotopflächen kartiert sind und im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellt sind, überlagert mit der Darstellung „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Diese Inanspruchnahme war vertretbar unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen überwiegend in unmittelbarer Nähe im Vorfeld der „Aubinger Lohe“ vorgesehen werden und damit eine sinnvolle Arrondierung dieses Gesamtkomplexes ermöglicht wird.

Für den Bereich südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Federseestraße, welcher außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers in unmittelbarer Nähe zu hochwertigen Natur- und Erholungsflächen liegt, wird hingegen eine städtebauliche Entwicklung nicht mehr angestrebt, da sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnbaunutzung in dieser isolierten Lage eine städtebauliche Fehlentwicklung

darstellen würden.

Es besteht vielmehr die Möglichkeit, die unmittelbare Nachbarschaft zur „Aubinger Lohe“ für eine landschaftsplanerische und naturräumliche Aufwertung zu nutzen.

Unterstützt werden diese Überlegungen dadurch, dass sich die weit überwiegenden Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 487 seit 1994 in städtischem Eigentum befinden. Die gewerbliche Nutzung wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben, die baulichen Anlagen wurden bis 2008 beseitigt.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist die Teilfläche, die sich im Bebauungsplanumgriff befindet, aufgrund der geringen Größe von 120 m² sowie des fehlenden Bauraumes nicht selbstständig bebaubar.

6. Auswirkungen

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 werden die Flächen südlich der bestehenden Bebauung (des Flurstücks Nr. 629/11) aufgrund der Außenbereichslage der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) unterworfen. Dies umfasst neben den städtischen Flächen voraussichtlich auch die rund 17 m² große Teilfläche des privaten Flurstücks Nr. 629/15, das wie das Flurstück Nr. 629/24 (ca. 6 m²) Teil des bestehenden Feldweges ist.

Voraussetzung für die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes ist bei der vorliegenden Außenbereichslage eine Flächennutzungsplan (FNP)-Darstellung, die keine bauliche Nutzung vorgibt.

Ein Verfahren zur Änderung des FNP wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2084 „Henschelstraße“ nördlich der Federseestraße durchgeführt.

Vorgesehen ist eine Darstellung als Ökologische Vorrangfläche.

Die bislang im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 487 befindliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 629/11 mit einer Größe von fast 100 m² wird wie die übrige Teilfläche dieses Grundstücks nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Wesentliche negative Auswirkungen für die privaten Grundeigentümer sind somit nicht erkennbar.

Kosten entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Die hier vorgesehenen Ausgleichsflächen werden in Zusammenhang mit dem Planungsverfahren Nr. 2084 „Henschelstraße“ hergestellt.

7. Umweltbericht

7.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Verfahrens

Der am 20.06.1970 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 487 setzt Gewerbegebietsnutzung mit einer GFZ von 1,2 fest. Die räumlichen Festsetzungen beschränken sich auf einen großen Bauraum und eine zulässige Traufhöhe von 10 m.

Aufgrund der geänderten stadtplanerischen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen für diesen Bereich wird eine Nutzung hier nicht mehr weiterverfolgt, der Gewerbebestandort soll vielmehr aufgegeben und der Bebauungsplan Nr. 487

dementsprechend aufgehoben werden.

Aufgrund der Lage im freien Landschaftsraum unterliegt die planungsrechtliche Beurteilung nach Abschluss des Verfahrens dem § 35 BauGB in Verbindung mit der dann gültigen FNP-Darstellung als öffentlichen Belang. Die FNP-Darstellung soll parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2084 „Henschelstraße“ von Gewerbegebiet (GE) in Ökologische Vorrangfläche geändert werden.

Somit kann die Fläche des bisherigen Gewerbebestandes durch Arrondierung mit dem angrenzenden wertvollen Komplex der „Aubinger Lohe“ dazu beitragen, dass dieser naturschutzfachlich wertvolle Lebensraum, der gleichzeitig einen wichtigen Erholungsraum für die umliegende Bevölkerung darstellt, gestärkt wird.

7.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München gehört das Planungsgebiet der Mooslandschaft der Münchener Ebene an. Als Ziel ist der Erhalt der strukturreichen Außenanlagen von Bebauungsflächen, wie zum Beispiel Erhalt der Baumsubstanz, Erhalt der Grünbestände etc. formuliert.

Sonstige umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

7.3. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft/Stadtbild wird nachfolgend dargelegt.

7.3.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 wird eine Belastung der nördlich bestehenden und vorgesehen Wohnbebauung durch Gewerbeverkehr ausgeschlossen.

7.3.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der ehemalige Gewerbebestandort „Manzinger-Gelände“ bietet Lebensraum vor allem für Arten trockener und magerer Standorte. Hier soll in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2084 „Henschelstraße“ als Ausgleich für die Flächen nördlich der Federseestraße eine ökologische Aufwertung in die Wege geleitet werden. Es bietet sich eine Aufwertung sowie der Erhalt der vorhandenen trockenen und mageren Standorte auch als Nahrungshabitat für den Grünspecht sowie eine Optimierung des vorhandenen Zauneidechsenhabitats an. Zusammen mit weiter östlich gelegenen Flächen soll diese Fläche einen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich für den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2084 sowie die FNP-Änderung bedingten Funktions- und Flächenverlust des Biotops M-009-010 sicherstellen.

Insgesamt ergeben sich bei Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 keine nachteiligen sondern vielmehr positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

7.3.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der vormals bestehende Gewerbestandort wurde bereits zurückgebaut und vorhandene Bodenbelastungen saniert. Die bisherige Kennzeichnung als Fläche mit Bodenbelastungen kann daher in diesem Bereich entfallen.

7.3.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen des Grundwasserstroms sowie Schadstoffeinträge sind aufgrund der Aufhebung des Baurechtes und der dauerhaften Vermeidung baulicher Nutzungen nicht zu erwarten.

7.3.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Aufgrund der Aufhebung und Umwidmung der Fläche in eine Ökologische Vorrangfläche ist keine Versiegelung mehr möglich. Insgesamt sind bei Aufhebung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

7.3.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts-/Landschaftsbild)

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 487 übernimmt zukünftig eine Freiflächenfunktion und wird im Zuge der Umsetzung der Planung an das Naherholungsgebiet „Aubinger Lohe“ angebunden. Die bisher planungsrechtlich mögliche Nutzung als Gewerbestandort mit seinen negativen Auswirkungen auf das umgebende Ortsbild entfällt. In diesem Bereich kommt es bei Umsetzung der Planung zukünftig zu einer Stärkung des lokalen Orts- bzw. Landschaftsbildes. Für das Schutzgut werden durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 negative Auswirkungen vermieden.

7.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 sind nicht zu erwarten.

7.5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine gewerbliche Nutzung entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 487 wäre möglich. Würde die Entwicklung des Gewerbestandorts wieder aktiviert werden, wäre mit einer erheblichen Belastung der bestehenden und vorgesehenen Wohnbebauung an der Federsee- und Henschelstraße durch Lkw-Verkehr zu rechnen.

Zudem wäre durch die Gewerbebauten aufgrund der Lage des Bebauungsplanes Nr. 487, umgeben von Freiflächen, eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Eine Versiegelung der Flächen hätte negative

Auswirkungen auf das Kleinklima in diesem Bereich.

Aus Sicht des Artenschutzes wären die Habitate von vorkommenden, wertbestimmenden Arten, wie das Zauneidechsenhabitat, in ihrer Existenz bedroht.

Die Sicherung und Arrondierung der naturschutzfachlich wertvollen Bereiche im Vorfeld der „Aubinger Lohe“ würde nicht erfolgen.

7.6. Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2084 wird das Verfahren zur Änderung des FNP durchgeführt, so dass nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 auch die bisherigen, aber städtebaulich nicht mehr gewünschten Darstellungen nicht mehr bestehen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In München besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Im Stadtteil München-Lochhausen soll u. a. aufgrund der guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ein neues Wohngebiet entstehen. Hierzu wird derzeit der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 aufgestellt. Als Bestandteil der Kompensation dieses Eingriffes ist das bestehende Baurecht auf dem Bebauungsplan Nr. 487 ersatzlos aufzuheben. Weitere Nutzungen bzw. eine Bebauungsplanänderung wurden daher nicht untersucht.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scopingtermin nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltbelange. Aufgrund der ersatzlosen Aufhebung des bestehenden Gewerbebaurechts wurden keine Fachgutachten erstellt.

7.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung ermittelt die Auswirkungen der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 487 und zeigt keine negativen Umweltauswirkungen auf. Im Rahmen der Umweltprüfung wird keine Betroffenheit der Schutzgüter festgestellt, da ein bestehendes, aber derzeit nicht vollzogenes Baurecht aufgehoben und die Fläche den umgebenden Freiflächen im Vorfeld der „Aubinger Lohe“ zugeschlagen werden soll.

Einerseits werden die mit einer gewerblichen Nutzung verbundenen Störungen dauerhaft vermieden, andererseits werden Lebensräume für Flora und Fauna gesichert. Verbunden ist damit auch die Stärkung des Orts- und insbesondere Landschaftsbildes.

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

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Direktorium Rechtsabteilung [<NUR BEI SATZUNGSBESCHLÜSSEN>](#)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/542
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V