

Telefon: 0 233-22056
23195
21057
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/42P
PLAN-HA II/542
PLAN-HA II/40V

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

- a) Satzungsbeschluss
- b) Keine Genehmigung für das geplante Hochregallager südlich der A 8 zwischen Lochhausener Straße und Hanfgartenstraße; Empfehlung Nr. 14-20 / E 01539 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 - Allach-Untermenzing am 27.06.2017

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10604

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M=1 : 50.000
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01539 des 23. Stadtbezirkes vom 27.06.2017
5. Stellungnahme BA 22 vom 21.11.2017
6. Stellungnahme BA 23 vom 13.12.2017

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.01.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 17 ff.)

A) Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 24.05.2017 gebilligt und vom 31.07.2017 mit 11.09.2017 gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ausgelegt.

Die während des Auslegungsverfahrens nach § 3 Absatz 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Stadt- und landschaftsbildprägende Auswirkungen

Die Aussage im Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 24.05.2017 auf Seite 54 „Das Stadtbild wird bei Umsetzung des Vorhabens durch deutliche, bauliche Akzente neu gestaltet; eine Stadtbildverträglichkeit des Vorhabens kann angenommen werden.“ werde als sehr vage gesehen. Es werde eine **negative Beeinflussung des Stadtbildes** befürchtet. Ein 30 Meter hohes und 100 Meter langes Gebäude nur 350 Meter südwestlich der Wohnbebauung an der Gottebold- und Auenbruggerstraße sei ein brutaler Akzent, den es in dieser Dimension bisher nicht gebe. Die Stadtplanung gehe offensichtlich auch von einer negativen Beeinflussung aus. Der Text des Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses enthalte Ausführungen bezüglich des erforderlichen **Ausgleiches**, der teilweise innerhalb, größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sichergestellt werde. **Es wird gefragt, wo diese Ausgleichsflächen sichergestellt würden.**

Die Begründung dafür, dass das 30 Meter hohe und 105 Meter lange Hochregallager keine gravierende Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes im Münchner Westen darstellen würde, könne nur als Lyrik gesehen werden. Der Behauptung, dass keine störenden und nachteiligen Überlagerungen und Hinterschneidungen mit lokalen, stadt- und landschaftsprägenden Elementen zu erkennen seien, werde widersprochen. Bei halbwegs klarem Wetter könnten heute alle Anlieger der Gotteboldstraße die **Alpenkette** im Südwesten zu sehen bekommen; dies werde nach dem Bau des Hochregallagers nicht mehr möglich sein.

Stellungnahme:

Die korrekten, maximal zulässigen Maße des Hochregallagers betragen 28 m Höhe, 110 m Breite und 45 m Tiefe. Diese Dimensionen sollten in Relation zum Bestand in der direkten Umgebung betrachtet werden. Die 2015 errichtete Produktionsstätte der Paulaner Brauerei besteht aus diversen, großformatigen Gebäuden. Die Abfüllungshalle ist 250 m breit, 200 m tief und bis zu 18 m hoch. Die Höhe der Gärtanks beträgt 30 m, die des Malzsilos 28 m und die der Kamine 33 m.

Der Standort am Stadtrand des Münchner Westens ist seit geraumer Zeit für Gewerbe vorgesehen. Der Stadtentwicklungsplan der Landeshauptstadt

München stellte bereits 1983 im Bereich der Mühlangerstraße in Langwied eine langfristig zu entwickelnde Gewerbefläche dar. Mit dem Stadtratbeschluss von 03.06.1992 zu „Gewerbegebiet Freilandstraße“, der auch die Flächen des Planungsgebietes einschließt, wurde im Bereich Langwied die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen in größerem Umfang ermöglicht. Dieses Ziel, im Gebiet Mühlangerstraße/Langwied im nördlichen Bereich am Autobahnkreuz A 8/A 99 Flächen von ca. 45 ha für klassische, gewerbliche Nutzungen zu entwickeln, wurde mit dem „Strukturkonzept Mühlangerstraße/Langwied“ (Stadtratsbeschluss vom 04.10.2007) weitergeführt. Als Nutzungen sind hier u. a. Betriebe des verarbeitenden Baugewerbes sowie des Handwerks, Ver- und Entsorgungsbetriebe, Betriebe des Großhandels, Betriebe des Gütertransportgewerbes und dessen logistische Zusammenschlüsse, vorgesehen. Die Umsetzung findet bereits statt. Die aktuell geplante Brauereierweiterung samt Hochregallager gehört zum Großhandel und bildet einen logistischen Zusammenschluss mit der 2015 errichteten Produktionsstätte.

Zur Sicherung des Stadtbildes wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese führte zu dem Ergebnis, dass keine störenden und nachteiligen Überlagerungen und Hinterschneidungen mit den lokalen, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen zu erkennen sind, weshalb eine Stadtbildverträglichkeit grundsätzlich gegeben ist. Die gesamten, umgebenden, geplanten Gewerbeflächen südlich des Autobahndreiecks A 8/A 99 werden durch ökologisch wirksame Maßnahmen und gliedernde Grünvernetzungen differenziert und zum Landschaftsraum sowie zur Integration in die Landschaft mit grünen Rändern versehen.

Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 1,8 ha. Als Ausgleichsflächen stehen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der Autobahn ca. 0,6 ha aufwertbare Bereiche zur Verfügung. Der restliche Ausgleichsbedarf von ca. 1,2 ha wird über das 1. Ökokonto der Landeshauptstadt München, im Eschenrieder Moos, erbracht.

2. Verkehrsbelastung

Die Verkehrsmengenaufgliederung sei einer Prognose für das Jahr 2030 zu entnehmen. **Eine zeitnahe Prognose (für die Jahre 2020 oder 2025) fehle.** Der Wert von Verkehrsprognosen in der extrem dynamisch wachsenden Stadt München werde als fragwürdig gesehen. Dies sei an der „**katastrophalen Verkehrssituation im Münchner Westen**“ und speziell an dem Verkehrsaufkommen der A99 zu ersehen. Es werde bezweifelt, dass der Getränkeverteilverkehr für die Stadt München hauptsächlich über die A99 abgewickelt werde.

Bei exakter Studie des öffentlich ausgelegten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2105 müsse festgestellt werden, dass die Ausführungen der Stadtplanung hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht konsistent seien, von **falschen Voraussetzungen** ausgingen oder kindlich naiv seien.

Stellungnahme:

Die Verkehrsprognosen werden von unabhängigen Fachleuten durchgeführt. Bei der Anzweiflung der Ergebnisse des Gutachtens wurden keine konkreten Aspekte genannt, so dass eine detaillierte Erwiderung nicht möglich ist. Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung des TÜV Rheinland (Stand 24.02.2016) wurde mit dem Prognosehorizont 2030 durchgeführt, eine extra Prognose bis 2020 oder 2025 gibt es nicht. Die Verkehrsuntersuchung führte zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Straßennetz und die darin vorhandenen Knotenpunkte im direkten Umfeld der Maßnahme auch für den Verkehr in der Prognose 2030 ausreichend leistungsfähig sind.

Ein weiteres Ergebnis dieser Untersuchung war, dass durch die Bebauung der Gewerbefläche mit dem Lager- und Logistikzentrum im Straßennetz keinerlei weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Gemäß Verkehrsgutachten werden die Anteile des Verkehrs, die durch die Ansiedlung des Lager- und Logistikzentrums entstehen, in nahezu allen umliegenden Straßen bei einem Wert unter 5 % liegen. Der relevante LKW-Verkehrswert wird gemäß Verkehrsgutachten weniger als 1 % des Gesamtverkehrs ausmachen.

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

Laut Auskunft von Paulaner starten die ersten LKWs mit der Frühschicht um ca. 5:15 Uhr; die Spätschicht beginnt um 14:00 Uhr und endet um 23:00 Uhr.

Die Rückkehr der LKWs zum Logistikstandort wird ca. zwischen 13:00 Uhr und 16:00 Uhr erfolgen.

Der LKW-Verkehr ist überwiegend zum Autobahnnetz orientiert und nutzt dabei die Anschlussstelle Lochhausen an der A 99. Auf dem Weg zu dieser Anschlussstelle liegen keine Wohngebiete; es ergeben sich damit für die Wohnbevölkerung keine zusätzlichen Belastungen, auch nicht im angrenzenden Straßennetz des 23. Stadtbezirkes.

Unabhängig davon ist im Bundesverkehrswegeplan 2030+ der sechsstreifige Ausbau der A 99 zwischen dem Autobahndreieck (AD) München-Südwest und dem Autobahnkreuz (AK) München-West sowie der achtstreifige Ausbau der A 99 vom AK München-West in Langwied bis Brunenthal, inklusive Allacher Tunnel zwischen dem AD München-Allach und dem AD München-Feldmoching als vordringliche Maßnahme mit Engstellenbeseitigung eingestuft worden.

3. BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) stimmt dem Bebauungsplan unter nachfolgenden Bedingungen zu:

Verbesserung der Anbindung mit dem ÖPNV

Den Angestellten der bestehenden Brauerei sowie dem geplanten Logistikzentrum biete sich außer einem im Stundentakt verkehrenden Metro-Bus keine Möglichkeit, mit dem ÖPNV zur Arbeit zu gelangen. Würde die ÖPNV-Nutzung einfacher, sinke die Nutzung des privaten PKWs für den Arbeitsweg, wodurch Lärm- und Luftbelastungen gesenkt und die Parkplatzsituation entschärfte werden könnten. Der BN fordert daher die Ausarbeitung eines Konzepts zur besseren Erreichbarkeit des Planungsgebietes mit dem ÖPNV.

Stellungnahme:

Die StadtBuslinie 159 wurde zunächst für einen zweijährigen Probetrieb im September 2015 eingerichtet. Die Linie wird von der Landeshauptstadt München in Kooperation mit der Paulaner-Brauerei und der MVG finanziert und in einem 60-Minuten-Takt zwischen Pasing und Lochhausen betrieben. Eine Evaluierung der Nachfrage (permanente Analyse der Fahrgastzahlen durch MVG, repräsentative Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbefragung bei Paulaner durch die LMU München) bis in den Sommer 2017 hat ergeben, dass die bisherige erfolgreiche Zusammenarbeit weitergeführt werden soll. Der Probetrieb wird in einen Regelbetrieb überführt.

Aufgrund der Erhebungsergebnisse werden ab Dezember 2017 zusätzliche Fahrten angeboten. Auf dem Streckenabschnitt zwischen der Paulaner Brauerei und Pasing werden zusätzlich von Montag bis Freitag Fahrten um 06.59 Uhr, 14:59 Uhr und 23:09 Uhr Richtung Pasing eingeführt, an Sonn- und Feiertagen zusätzliche Fahrten um 22:01 Uhr Richtung Paulaner-Brauerei. Diese Leistungen sind im Rahmen der derzeitigen Finanzierungs Kooperation und ohne Einsatz eines zweiten Spitzenfahrzeuges möglich.

Eine generelle Taktverdichtung auf der Linie 159 (z. B. zu Takt 20, 30 oder 40 in der Hauptverkehrszeit oder ganztags) ist allerdings aktuell nicht finanzierbar. Es würden erhebliche Betriebskosten entstehen, die aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Fahrgeldeinnahmen nicht zu decken wären. Hierfür ist die Mitarbeiterzahl des geplanten Logistikzentrums zu gering. Eventuell wären Einzelfahrten zu Betriebsbeginn oder -schluss von und nach Pasing (Bahnhof) möglich, die allerdings nicht von der MVG, sondern von Dritten zu finanzieren wären. Die MVG stünde für entsprechende Gespräche und Planungen bereit.

Grün- und Ausgleichsflächen, Lärmbelastung

Für das vorliegende Bauvorhaben entstehe laut der öffentlich ausgelegten Beschlussvorlage ein Ausgleichsbedarf von 1,8 ha, der nur zu einem geringen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Verfügung stehe. Stattdessen sollten 1,26 ha über das 1. Münchener Ökokonto nachgewiesen werden.

Es werde eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs gefordert, wenn nötig mittels Entsiegelung. Es werde darauf hingewiesen, dass für die Begrünung autochthones Saatgut und Pflanzgut von

den nächstgelegenen Biotopflächen Verwendung finden müssten. Außerdem wird eine genaue Beschreibung der mittels Ökokonto nachgewiesenen Ausgleichsflächen gefordert.

Die Lärmbelastung sei bereits im bestehenden Gewerbegebiet hoch, ebenso sei die Luft durch die angrenzenden Autobahnen und die Lieferverkehre stark vorbelastet. Eine großflächige und dichte Bepflanzung mit autochthonen Gehölzen trage zu einer Luftverbesserung durch die Filterleistung der Bäume bei. Außerdem werde der Straßenlärm abgedämpft und die klimatologische Situation verbessert. Dach- und Fassadenbegrünungen seien zwar zu begrüßen, jedoch könnten sie niemals die Ökosystemdienstleistung großer Bäume erbringen.

Stellungnahme:

Die Art der Nutzung, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Getränkelogistik“, erfordert neben Gebäuden, die der Lagerung und dem Vertrieb von Getränken dienen, auch umfangreiche Einrichtungen wie Lagerräume/-plätze, Büros, betriebliche Werkstätten und Sozialräume sowie Stellplätze. Einer Vergrößerung der Ausgleichsfläche steht das zulässige Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entgegen. Nur mit der Festsetzung der laut BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl kann den funktionalen Bedürfnissen eines Getränkelogistikbetriebes entsprechend ein kompakter und dicht genutzter Standort geschaffen werden. Eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs kann nicht erfolgen; der bei Gewerbebauten übliche Anteil zu begründender, nicht unterbauter Vegetationsflächen von 20 % wird eingehalten.

Entwicklungsziel für die interne Ausgleichsfläche ist eine magere Salbei-Glatthaferwiese. Es handelt sich dabei um arten- und blütenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen auf trockenen Böden, mit Tendenz zur Magerkeit. Nach Vorgabe des vorliegenden Pflege- und Entwicklungskonzeptes erfolgt eine Mähgutübertragung aus autochthonen, arten- und blütenreichen, extensiv bewirtschafteten Salbei-Glatthaferwiesen im Umfeld der Langwieder Haide.

Der restliche Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans über das 1. Ökokonto der Landeshauptstadt München, im Eschenrieder Moos, erbracht.

Für dieses stadteigene Ökokonto liegt ein naturschutzfachliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept vor, das die Grundlage für die fachlich qualifizierten und geeigneten Aufwertungsmaßnahmen im betreffenden Raum vorgibt. Das Ökokonto Eschenrieder Moos liegt südlich der Bundesautobahn A 8 und nordwestlich von Lochhausen. Es ist Teil des früher weit ausgedehnten Dachauer Moores, von dem nur noch kleine Restflächen am Nord- und Westrand der Münchener Schotterebene existieren. Dabei werden im Bereich des Ökokontos folgende Entwicklungsziele umgesetzt: Extensivierung der Nutzung durch Umwandlung von Ackerstandorten in Wiesen, Renaturierung des ehemaligen Niedermoorkomplexes und die Stärkung des Biotopverbundes.

Aufgrund der hohen Vorbelastung kommt es beim Verkehrslärm bei Realisierung des Vorhabens zumindest zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrslärmpegel. Bauzeitlich und somit vorübergehend kann es zur Beeinträchtigung der Luftqualität durch Staubemissionen kommen. Aufgrund der Freiflächen im weiteren Umfeld des Planungsgebietes und wegen der allgemeinen guten Durchlüftung sind mess- bzw. spürbare klimatische oder lufthygienische Veränderungen über das Planungsgebiet hinaus jedoch nicht zu erwarten.

Für eine verträgliche klimatologische Situation wurden verschiedene Festsetzungen getroffen:

Es gilt eine Mindestbegrünung von 20 % für Baugrundstücksflächen, die unversiegelt bleiben und bepflanzt werden. Auf den zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen entlang der umgebenden Straßen erfolgt eine Randeingrünung des Sondergebietes mit einem 5 m breiten Grünstreifen. Hier sollen mindestens 25 große oder mittelgroße, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Für die ebenerdigen PKW-Stellplatzflächen ist eine Begrünung mit einem Laubbaum pro fünf Stellplätze vorgesehen.

Entlang der Autobahn werden die im Plan als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Randbereiche für eine Biotopvernetzung als Ausgleichsfläche mit trocken-magerer Vegetation hergestellt und extensiv gepflegt. Diese wärmeliebenden Vegetationsflächen sollen über die nicht zu vermeidenden Gebäudekörper hinaus möglichst wenig verschattet werden; hier sind deshalb keine zusätzlichen Baumpflanzungen vorgesehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass ein wahrnehmbarer Lärmschutzeffekt erst ab einer Gehölzpflanzungstiefe von ca. 100 m zu erwarten ist.

Klimatologische Situation

Frisch- und Kaltluft entstehe im Großraum München zu einem großen Teil in den umliegenden Wäldern und Freiflächen. Von dort aus werde die Innenstadt über Luftschneisen mit kühler, frischer Luft versorgt. Gerade in Zeiten des Klimawandels dürfe die Kaltluftversorgung der Münchner Bürgerinnen und Bürger keinesfalls baulich behindert werden. Bei einer geplanten Wandhöhe von bis zu 28 Metern seien die klimatologischen Auswirkungen des Bauvorhabens in jedem Fall zu analysieren.

Der BN fordert deshalb ein klimatologisches Gutachten über die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Frisch- und Kaltluftversorgung Münchens.

Stellungnahme:

Auf die im Nachfolgenden unter Buchstabe B erfolgende Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01539 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing wird verwiesen.

Die Gewerbefläche für die Brauereierweiterung befindet sich laut Stadtklimaanalyse (LHM 2014) in einem Gebiet, das für die Kaltluftlieferung von Bedeutung ist. Im Bereich des Baugebiets und der umgebenden Bereiche ist die

Kaltluftlieferung als mäßig einzustufen; die bioklimatische Bedeutung ist mittel.

Um die bioklimatische Situation im Bebauungsgebiet möglichst günstig zu gestalten empfiehlt das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) als zuständige städtische Fachdienststelle, den Versiegelungsgrad möglichst zu minimieren und eine ausreichende Durchgrünung und Bepflanzung des Baugebietes mit Großbäumen und Sträuchern zu veranlassen, um die Aufheizung der Flächen bei Hitzebelastung möglichst gering zu halten. Beiden Empfehlungen wird durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. Da die Durchlüftung des Gebietes und der Umgebung vorwiegend aus Südwesten erfolgt, ist bei der geplanten Situierung des maximal 28 m hohen und etwa 100 m langen Bauwerkes „Hochregallager“ keine signifikante Störung der Funktionen der Kaltluftleitbahn zu erwarten. Das Hochregallager kommt mit den bereits verwirklichten Baukörpern der Paulanerbräu Langwied im Westen und der Gärtnerei Pflanzen-Kölle im Osten ungefähr in einer ost-west-gerichteten Bebauungsachse zu liegen, so dass die Durchlüftung aus Südwesten in diesem Gebiet weiterhin gewährleistet ist. Das RGU selbst sieht keine weitere Veranlassung für ein klimatologisches Gutachten.

Artenschutz

Die Erdwälle im Norden und Osten des Planungsgebiets dienen zahlreichen Vogelarten potentiell als Lebensraum und Brutplatz. Das Vorkommen von gefährdeten Arten wie dem Rebhuhn könne nicht ausgeschlossen werden. Es werde deshalb der Erhalt des gesamten Erdwalls mit allen Bäumen, nicht nur in der Bauverbotszone, sondern auch entlang der Lochhausener Straße, gefordert. Zur Einschätzung der Notwendigkeit eventueller zusätzlicher Bepflanzung werde ein Baumbestandsplan für die genannten Bereiche benötigt.

Besonders hohe Gebäude könnten Vögel in ihren Überflügen beeinträchtigen und zu Kollisionen führen, vor allem wenn ein Wald mit potentiellen Nistmöglichkeiten in der Nähe sei. Den Empfehlungen des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. bezüglich der Fassadengestaltung sei unbedingt nachzukommen.

Der BN fordert ein ornithologisches Gutachten zur Analyse von Überflugbewegungen von Vögeln aus beispielsweise der Aubinger Lohe.

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet ist wegen der Nutzung als Baustelleneinrichtung (BE) ornithologisch nur von nachgeordneter Bedeutung. Seltene oder gefährdete Arten (z. B. Wachtel, Schafstelze oder Feldlerche) wurden weder als Brutvögel noch als Nahrungsgäste nachgewiesen. Aufgrund der Ausstattung der Erdwälle (Oberbodenlagerung aus Abschiebung der BE-Fläche) und der diesen auf der Autobahnseite vorgelagerten Bereiche ist davon auszugehen, dass die Erdwälle ganzjährig allgemein verbreiteten Vogelarten (z. B. Finkenvögel, Drosseln) als Nahrungshabitate dienen.

Die Erdwälle und angrenzende Flächen wären potenziell geeignete

Lebensräume und Brutplätze des Rebhuhns. Diese Art konnte zum Zeitpunkt der Kartierungen im Umfeld nicht nachgewiesen werden. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Art sich auf der Fläche ansiedelt oder diese zumindest zeitweise nutzt, zumal Rebhühner vor menschlichen Aktivitäten wenig Scheu zeigen.

Die Betroffenheit möglicher Brutvögel im Bereich der Oberbodenmieten kann jedoch durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Bauvollzug ausgeschlossen werden, z. B. durch Rückbau der Oberbodenmieten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, um eine Zerstörung besetzter Vogelnester zu vermeiden.

Ein Baumbestandsplan war nicht erforderlich, da sich keine Bäume innerhalb des Planungsgebietes befinden; die randlichen Gehölzgruppen entlang der A 8 stehen außerhalb.

Fassaden und Glasflächen werden analog zur benachbarten Brauerei mit den mit Hilfe eines LBV-Gutachtens erarbeiteten Markierungen gegen Vogelkollision sowie mit einer modifizierten Stahlfassade mit geringem Spiegelungsgrad ausgeführt.

Die städtischen Fachdienststellen waren in alle Verfahrensschritte der Bauleitplanung eingebunden und sahen zusammen mit den Gutachtern, die die Bestandserfassung, Begehungen und Kartierungen zur Avifauna (in der Region vorkommende Vogelarten) durchführten, keine Veranlassung für ein weiteres ornithologisches Gutachten.

Die vorhandenen Gutachten konnten während der Phase der Beteiligung der Öffentlichkeit im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass seine Stellungnahmen vom 24.11.2015 und 15.11.2016 weiterhin gültig seien. Es werde nochmals um angemessene pflichtgemäße Berücksichtigung gemäß § 9 Absatz 6 BauGB gebeten und darauf hingewiesen, dies unmissverständlich darzulegen. Eine Begrenzung der Erlaubnispflicht auf die bereits bekannte und teilweise sondierte Fläche sei nicht möglich. Zum einen seien die Grenzen vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen selten scharf zu ermitteln, zum anderen handele es sich zusammen mit dem Gräberfeld um eine äußerst komplexe Befundsituation, an welche sich ohne Weiteres weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler anschließen könnten.

Stellungnahme:

Der pflichtgemäßen Berücksichtigung gemäß § 9 Absatz 6 BauGB wurde entsprochen.

Ein Hinweis zur strikten Umsetzung der Vorgaben aus den Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) wurde in den

Begründungstext mitaufgenommen (siehe 6.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter).

B) Empfehlung Nr. 14-20 / E 01539 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing am 27.06.2017

In der oben genannten Bürgerversammlung wurde folgender Antrag gestellt:

Die Landeshauptstadt München werde aufgefordert, das geplante Hochregallager Paulaner Brauerei bzw. Paulaner Getränkevertrieb südlich der Autobahn A 8 zwischen Lochhausener Straße und Hanfgartenstraße nicht zu genehmigen.

Der Antrag wird mit nachfolgenden Ausführungen begründet.

1. Das direkt südlich der Autobahn München-Stuttgart geplante Hochregallager, das 30 m hoch und 105 m lang werden sollte, sei **ein gigantischer und städtebaulich nicht zu verantwortender Baukörper** in nur 300 m Entfernung zur südwestlichen Grenze der Wohnbebauung Untermenzings. Bisher sei der Korridor zwischen Auenbrugger Straße und Mühlangerstraße mit der Begründung von Bebauung frei gehalten worden, dass dies eine lebenswichtige Frischluftschneise für Untermenzing und die östlich angrenzenden Stadtgebiete sei. Ein Gebäudemonster mit 30 m Höhe und 105 m Länge quer zu diesem Korridor **mache die Funktion der Frischluftschneise zunichte** und werde die Belastung der Luft in dem von Verkehr bereits stark belasteten Stadtteil Untermenzing dramatisch erhöhen.

Stellungnahme:

Es ist richtig, dass die geplante Brauereierweiterung einen deutlichen, baulichen Akzent in der Silhouette des Stadtrands im Münchner Westen setzen wird.

Der Standort ist samt Umgebung seit geraumer Zeit für Gewerbe vorgesehen. Bereits 1983 stellte der Stadtentwicklungsplan im Bereich der Mühlangerstraße in Langwied eine langfristig zu entwickelnde Gewerbefläche dar. Am 03.06.1992 hat der Stadtrat einen Beschluss zum „Gewerbegebiet Freilandstraße“ gefasst, der auch die Flächen des Planungsgebietes einschließt. Damit wurde für den Bereich Langwied die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen in größerem Umfang zum Ziel erklärt. Dieses Ziel wurde mit dem am 04.10.2007 vom Stadtrat beschlossenen „Strukturkonzept Mühlangerstraße/Langwied“ weitergeführt. So sollten im Gebiet „Mühlangerstraße/Langwied“ im nördlichen Bereich am Autobahnkreuz A 8/A 99 Flächen von ca. 45 ha für klassische gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Zu den vorgesehenen Nutzungen gehörten unter anderem Betriebe des verarbeitenden Baugewerbes sowie des Handwerks, Ver- und Entsorgungsbetriebe, Betriebe des Großhandels, Betriebe des Gütertransportgewerbes und dessen logistische Zusammenschlüsse. Die Umsetzung findet inzwischen statt. Die aktuell geplante Brauereierweiterung samt Hochregallager ist dem Großhandel zuzuordnen und stellt einen

logistischen Zusammenschluss mit der 2015 errichteten Produktionsstätte dar.

Nach Aussage der Paulaner-Brauerei wird in erster Linie der bisher in Gräfelfing gelegene Standort für den Getränkevertrieb (Interdrink) in die direkte Nähe der Produktionsstätte in Langwied verlagert. Die geplante Brauereierweiterung ermöglicht zwar in einem Teilbereich die Realisierung eines Hochregallagers mit einer Höhe von bis zu 28 m (nicht 30 m), ist jedoch laut Paulaner-Brauerei erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Für den Fall, dass hier die Errichtung eines Gebäudes (Neu- oder Umbau) von mehr als 15 m Wandhöhe geplant werden sollte, wurde die Paulaner-Brauerei durch öffentlich-rechtlichen Vertrag („Nachtrag zur Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105 vom 17.05.2017“) verpflichtet, ein konkurrierendes Verfahren zur Gestaltung der Fassade durchzuführen.

Zur Sicherung des Stadtbilds wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Sie basiert auf der maximalen Ausnutzung der Bauräume inklusive Hochregallager und führt zu dem Ergebnis, dass keine störenden und nachteiligen Überlagerungen und Hinterschneidungen mit den lokalen stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen zu erkennen sind, weshalb die Stadtbildverträglichkeit der ermöglichten Gebäude grundsätzlich gegeben ist. Die gemäß Strukturkonzept des Jahres 2007 umgebenden, geplanten Gewerbeflächen südlich des Autobahndreiecks A 8/A 99 werden durch ökologisch wirksame Maßnahmen und gliedernde Grünnetzungen differenziert und zum Landschaftsraum sowie zur Integration in die Landschaft mit grünen Rändern versehen.

Die Gewerbefläche für die Brauereierweiterung befindet sich laut Stadtklimaanalyse (LHM 2014) in einem Gebiet, das für die Kaltluftlieferung von Bedeutung ist. Im Bereich des Baugebiets und der umgebenden Bereiche ist die Kaltluftlieferung als mäßig einzustufen, die bioklimatische Bedeutung ist mittel.

Um die bioklimatische Situation im Bebauungsgebiet möglichst günstig zu gestalten, empfiehlt das Referat für Gesundheit und Umwelt als zuständige städtische Fachdienststelle, den Versiegelungsgrad möglichst zu minimieren und eine ausreichende Durchgrünung und Bepflanzung des Baugebietes mit Großbäumen und Sträuchern zu veranlassen, um die Aufheizung der Flächen bei Hitzebelastung möglichst gering zu halten. Beiden Empfehlungen wird durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen.

Da die Durchlüftung des Gebietes und der Umgebung vorwiegend aus Südwesten erfolgt, ist bei der geplanten Situierung des maximal 28 m hohen und etwa 100 m langen Bauwerkes „Hochregallager“ keine signifikante Störung der Funktionen der Kaltluftleitbahn zu erwarten. Das Hochregallager kommt mit den bereits verwirklichten Baukörpern der Paulanerbräu Langwied im Westen und der Gärtnerei Pflanzen-Kölle im Osten ungefähr in einer ost-west-gerichteten Bebauungsachse zu liegen, so dass die Durchlüftung aus Südwesten in diesem Gebiet weiterhin gewährleistet ist.

2. Ein Hochregallager sei eine Einrichtung, die für eine sehr schnelle Ein- und Auslagerung von großen Mengen an Waren und Gütern konzipiert sei. Mit dem Betrieb des Hochregallagers werde **deutlich mehr Lieferverkehr** verbunden sein als mit einem klassischen Lager. Das Lagervolumen des Hochregallagers mit 30 m Höhe, 40 m Breite und 105 m Länge entspräche dem einer traditionellen Lagerhalle mit einer Fläche von mehr als 20.000 m². Der Lieferverkehr werde wohl überwiegend Richtung Innenstadt über die Mühlangerstraße, Von-Kahr-Straße, Verdistraße, Eversbuschstraße oder Goteboldstraße und Paul-Ehrlich-Weg sowie über die dann neu ausgebaute Ludwigsfelder Straße laufen. Diese Straßen seien heute schon überlastet, auch wenn die Landeshauptstadt München behauptete, dass das Straßennetz des Stadtbezirks noch aufnahmefähig sei. Der zusätzliche Lieferverkehr werde die Situation noch unerträglicher machen und die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung gefährden.

Stellungnahme:

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

Die benachbarte Brauerei ist seit 2015 in Betrieb. Mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren wird ihre Erweiterung angestrebt. Dank der direkten Nähe und der geplanten Verbindungsbrücke mit Förderband entfallen künftig sowohl die Fahrten zwischen der Produktionsstätte und der Firma Interdrink (aktuell im Gräfelfing) wie auch die zu dem Hochregallager, das sonst einen anderen Standort hätte. Dafür werden andere LKW-Fahrten, die InterDrink und das Lager anfahren, hinzukommen. In der Bilanz liegen die Anteile des Verkehrs, die durch die Paulaner-Brauerei und das Lager- und Logistikzentrum entstehen, in nahezu allen umliegenden Straßen bei einem Wert unter 5 %. Der relevante LKW-Verkehrswert macht gemäß Verkehrsgutachten weniger als 1 % des Gesamtverkehrs aus.

Hinsichtlich der Häufigkeit der Fahrten der LKW ist davon auszugehen, dass ein LKW in der Regel einmal pro Tag eine Tour abfährt. Laut Auskunft der Paulaner-Brauerei starten die ersten LKW mit der Frühschicht der ersten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um ca. 5.15 Uhr; die Spätschicht beginnt um 14.00 Uhr und endet um 23.00 Uhr. Die Rückkehr der LKW zum Logistikstandort erfolgt ca. zwischen 13.00 Uhr und 16.00 Uhr.

Der LKW-Verkehr ist überwiegend zum Autobahnnetz orientiert und nutzt dabei die Anschlussstelle Lochhausen an der A 99. Auf dem Weg zu dieser Anschlussstelle liegen keine Wohngebiete; es ergeben sich damit für die

Wohnbevölkerung keine zusätzlichen Belastungen, auch nicht im angrenzenden Hauptstraßennetz des 23. Stadtbezirkes.

Unabhängig davon ist im Bundesverkehrswegeplan 2030+ der sechsstreifige Ausbau der A 99 zwischen dem Autobahndreieck (AD) München-Südwest und dem Autobahnkreuz (AK) München-West sowie der achtstreifige Ausbau der A 99 vom AK München-West in Langwied bis Brunnthäl, inklusive Allacher Tunnel zwischen dem AD München-Allach und dem AD München-Feldmoching als vordringliche Maßnahme mit Engstellenbeseitigung eingestuft worden.

3. Nach dem Bau des Hochregallagers mit seiner **negativen Auswirkung auf die Frischluftschneise und die Verkehrsbelastung** sei zu befürchten, dass in einem nächsten Schritt der nicht bebaute Bereich zwischen Auenbruggerstraße und Mühlangerstraße einer intensiven Bebauung zugeführt werde mit der Begründung, dass die Funktion als Frischluftschneise verloren und eine hohe Verkehrsbelastung ja bereits vorhanden sei. Diese Vorgehensweise sei üblich und bekannt: Weil eine negative Einrichtung vorhanden sei, sei es naheliegend, die Nächste mit der Vorbelastung zu begründen.

Stellungnahme:

Der Bereich zwischen Auenbruggerstraße und Mühlangerstraße ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Fläche für die Landwirtschaft (LW), Friedhofsfläche (FRIE), Campingplätze, Wald und Sonstige Grünflächen (SG) dargestellt. Südlich der Auenbruggerstraße verläuft eine Übergeordnete Grünbeziehung, die sich entlang der Gotteboldstraße weiter nach Norden erstreckt. Aktuell wird kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans südlich der Auenbruggerstraße durchgeführt. Eine intensivere Bebauung im genannten Bereich ist mithin nicht geplant.

Zu dem in der Bürgerversammlung gestellten Antrag, das geplante Hochregallager der Paulaner-Brauerei südlich der Autobahn A 8 zwischen Lochhausener Straße und Hanfgartenstraße aufgrund der vorgebrachten Bedenken nicht zu genehmigen, wurde Stellung genommen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01539 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 Allach-Untermenzing am 27.06.2017 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen nicht gefolgt werden.

C) Beteiligung der Bezirksausschüsse 23 und 22

Die Bezirksausschüsse des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing und des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied haben sich jeweils in ihren Sitzungen am 12.12.2017 (BA 23) und am 15.11.2017 (BA 22) mit der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01539 befasst und jeweils anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlagen 5 und 6).

Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied:

Der Bezirksausschuss 22 verweist auf seine bereits am 12.12.2016 abgegebene Stellungnahme, in der er zwar dem Bebauungsplan zustimmte, aber folgende Kritikpunkte anmerkte:

Das Leergutlager im Freien sei hinsichtlich Lärmschutz zu prüfen und werde vom Bezirksausschuss kritisch beurteilt.

Aus Umweltschutzgründen erscheine der Grad der Grundstücksversiegelung als zu hoch. Der Fuß- und Radweg über die Hanfgartenstraße sei bedarfsunabhängig wie vorgeschlagen auszubauen.

Die Zunahme der Verkehrsentwicklung werde kritisch gesehen. Aufgrund der aktuellen Verkehrssituation solle mit Hilfe eines Konzepts die Verkehrszunahme möglichst verträglich für die betroffenen Straßen gestaltet werden.

Stellungnahme:

Diese Stellungnahme des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes wurde bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Absatz 2 BauBG abgegeben und im Billigungsbeschluss behandelt. Zu den in der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01539 vorgebrachten Themen des benachbarten Bezirksausschusses des 23. Stadtbezirkes wurde seitens des Bezirksausschusses 22 keine weitere Stellungnahme abgegeben.

Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing:

Der Bezirksausschuss 23 nimmt die Ausführungen hinsichtlich der Verkehrsprognose und die erneute Bestätigung, dass der LKW-Verkehr überwiegend über die A 99 zu- und abfließen solle, zur Kenntnis. Die Ausbauplanung gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030+ lasse erwarten, dass die Entlastung für die A 99 erst in weiter Zukunft realisiert werde. Darüber hinaus erscheine ungeachtet des beabsichtigten Ausbaus auch der Autobahnringchluss im Süden äußerst dringlich. Im Übrigen werde auf die Ausführungen des Schreibens des Bezirksausschusses 23 vom 12.01.2017 (richtig: 20.01.2017) Bezug genommen. Die darin geäußerten Bedenken bestünden nach wie vor.

In dem genannten Schreiben des Bezirksausschusses 23 vom 20.01.2017 wurde gefordert, dass der durch die neuen Nutzungen generierte Verkehr nach der Planung über die Mühlangerstraße und die Bundesautobahn abgewickelt werden solle. Aufgrund der nicht nur zu Hauptverkehrszeiten regelmäßigen Überlastung der Bundesautobahn sei zu erwarten, dass der zusätzliche Verkehr das teilweise bereits überlastete und in keiner Weise mehr aufnahmefähige Straßennetz in Allach-Untermenzing weiter belaste (z. B. nach Norden über die Eversbuschstraße, nach Osten über die Von-Kahr-Straße und Allacher Straße). Es sei zu prüfen, ob das Straßennetz des Stadtbezirks 23 diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen könne; Ausführungen hierzu würden fehlen. Ebenfalls würden Ausführungen über die durch zusätzlichen Verkehr zu erwartenden Immissionen im Stadtbezirk fehlen. Es werde hierzu um Erläuterung durch einen sachkundigen Vertreter der Verwaltung gebeten

sowie um Erläuterung, welche Nutzungen im Einzelnen auf den zusätzlichen Gewerbe- und VE-Flächen vorgesehen sind.

Ferner werde der frühestmögliche Weiterbau des jetzt bestehenden Autobahnringes A 99 gefordert, damit der durch die weiteren Planungen ausgelöste Verkehr nicht durch das bestehende Straßennetz im Stadtbezirk fließen müsse.

Stellungnahme:

Das Schreiben des Bezirksausschusses 23 vom 20.01.2017 wurde im Rahmen des Billigungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/25 – Mühlangerstraße / Langwied – (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08793) in der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2017 behandelt. Darin heißt es: „Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2105 - „Sondergebiet Getränkelogistik“ wurde im Jahr 2015 ein Verkehrsgutachten mit Aussagen zum prognostizierten Verkehrsaufkommen für den gesamten Bereich der Flächennutzungsplanänderung erstellt (...). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Straßennetz und die untersuchten Knotenpunkte für die im Jahr 2030 zu erwartenden Verkehre ausreichend leistungsfähig sind und der Verkehr verträglich abgewickelt werden kann. Der Ausbau der A99-West ist als vordringliche Maßnahme im Bundesverkehrswegeplan 2030+ vorgesehen und die Autobahndirektion Südbayern hat die Planungen dazu bereits begonnen. Das Planungsgebiet ist über das bestehende Straßennetz ausreichend erschlossen. ...“

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme zur Verkehrsbelastung unter Punkt 2 (Seite 3) und den Ausführungen zur Empfehlung der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes vom 27.06.2017 (Seite 10 ff) verwiesen.

Die Bezirksausschüsse des 22. Stadtbezirks und des 23. Stadtbezirks haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, 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 öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden; ansonsten kann ihnen nicht entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105 für den Bereich Bundesautobahn A 8 (südwestlich), Lochhausener Straße (nördlich), Mälzereistraße (östlich), Hanfgartenstraße (südöstlich) wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01539 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 27.06.2017 ist gemäß Art. 18 Absatz 4 Gemeindeordnung behandelt (siehe Punkt B).
4. Den Stellungnahmen der Bezirksausschüsse 23 und 22 nach Anhörung zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 1539 kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C des Vortrages entsprochen werden.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzung

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105
der Landeshauptstadt München

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

„Sondergebiet Getränke Logistik“

vom ...

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

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Bundesautobahn A 8 (südwestlich), Lochhausener Straße (nördlich), Mälzereistraße (östlich) und Hanfgartenstraße (südöstlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 30.11.2017, angefertigt vom GeodatenServiceMünchen am _____ und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2075 (MüAbl. 2014 S. 245/246) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 2105 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

§ 3

Überbaubare Grundstücksfläche und Höhenentwicklung

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

§ 4

Dachformen und Dachaufbauten

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig. Oberhalb einer Wandhöhe von 10 m sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Notwendige Dachaufbauten für technische Einrichtungen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die maximal zulässigen Wandhöhen von 28 m um bis zu 3 m überschreiten. Sie müssen, allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Sie dürfen insgesamt eine Fläche von 30 % der Dachfläche nicht überschreiten.
- (3) Abweichend von Absatz 2 müssen Dachoberlichter und Oberlichtbänder nicht allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Sie dürfen unter Mitrechnung anderer Dachaufbauten eine Fläche von 30 % der Dachfläche überschreiten, sofern diese die ökologische Funktion der Dachbegrünung insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind ab einer Fläche von 100 m² grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche/Terrassen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d. h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d. h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung

solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. In letztgenanntem Fall ist jedoch auf mindestens 50 % der nach Satz 1 und Satz 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei einer flächenmäßig getrennten Kombination von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen, in allen anderen Fällen von 10 cm (einschließlich Dränschicht).

§ 5

Einfriedungen

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

§ 6

Nebenanlagen und Stellplätze

- (1) Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze sind ebenerdig zulässig:
 1. Anlieferungszonen,
 2. Stellplätze,
 3. Lagerplätze und Lagerflächen für Leergut,
 4. Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 3,5 m,
 5. ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 250 m².
- (2) Außerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind nur Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermenge und Entwässerungsanlagen zulässig.

§ 7

Transportbrücke

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

§ 8

Werbeanlagen und Beleuchtung

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung oder der Produktion der beworbenen Ware zulässig.
- (2) Werbeanlagen in Form laufender Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Es sind bis zu drei freistehende Werbeanlagen jeweils mit einer Fläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 5,5 m zulässig.

- (4) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.
- (5) Die Errichtung von Werbeanlagen auf Dächern sowie an Gebäudeaußenwänden über Dachkanten hinaus ist unzulässig.
- (6) Werbeanlagen innerhalb der zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen der Baugebiete sowie auf den Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen sind unzulässig.
- (7) Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs der angrenzenden Autobahn A 8 jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

§ 9

Schutzzone Hochspannungsleitung

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

§ 10

Immissionsschutz/Lärmschutz

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

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

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

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

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

Zusatzkontingente tags und nachts in dB

Richtungssektor	Zusatzkontingent
A	+8
B	+5
C	+8

Der Bezugspunkt (R = 4458407 m, H = 5337589 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Ein Vorhaben ist auch schalltechnische zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

§ 11

Grünordnung

- (1) Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Auf der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerraum ist je angefangene fünf nicht überdachte PKW-Stellplätze mindestens ein großer oder ein mittelgroßer Laubbaum (Pflanzgröße Stammumfang jeweils 20 bis 25 cm) zu pflanzen.
- (4) Bäume in Belagsflächen sind in spartenfreie, offene, durchwurzelbare Baumscheiben von mindestens 24 m² Grundfläche zu pflanzen. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (5) Der Anteil an zu begrünenden und zu bepflanzenden, nicht unterbauten Flächen im Baugebiet muss mindestens 20 % der Gesamtfläche betragen.
- (6) Auf den zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen entlang der umgebenden Straßen des Baugebiets sind mindestens 25 große oder mittelgroße, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Stammumfang jeweils 20 bis 25 cm).
- (7) Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern es die betriebliche Nutzung zulässt und keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Umfahrungen, Zugänge und sonstige Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.

- (8) Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß vorliegendem Pflege- und Entwicklungskonzept zu einem mageren, extensiv gepflegten Standort hin zu entwickeln. Wege und Umfahrungen in den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind unzulässig.

§ 12
Inkrafttreten

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

Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Anlass	24
2.	Bestandserhebung und Bewertung	24
2.1.	Lage im Stadtgebiet und Größe des Planungsgebietes	24
2.2.	Ausgangslage	24
2.3.	Verkehr und Erschließung	25
2.4.	Rahmenbedingungen/Vorbelastungen	26
2.5.	Natur und Landschaft	26
3.	Planungsziele	27
4.	Planungskonzept	28
4.1.	Konzeptbeschreibung	28
4.2.	Art der baulichen Nutzung	29
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	29
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche und Höhenentwicklung	29
4.5.	Dachformen und Dachaufbauten	30
4.6.	Einfriedungen	31
4.7.	Nebenanlagen und Stellplätze	31
4.8.	Transportbrücke	32
4.9.	Werbeanlagen	32
4.10.	Schutzzone Hochspannungsleitung	33
4.11.	Verkehrs- und Erschließungskonzept, Straßenverkehrsflächen	33
4.12.	Immissionsschutz	35
4.13.	Grünordnung	38
4.14.	Sonstige Regelungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	39
4.15.	Sozialgerechte Bodennutzung	39
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
6.	Umweltbericht	40
6.1.	Einleitung	40
6.2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	41
6.3.	Prognose über den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung	53
6.4.	Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	53
6.5.	Darstellung artenschutzrechtlicher Belange	54
6.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
6.7.	Zusätzliche Angaben	55
6.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
7.	Umgriff und Flächenbilanz	57

1. Anlass

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

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

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

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

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

2. Bestandserhebung und Bewertung

2.1. Lage im Stadtgebiet und Größe des Planungsgebietes

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

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

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

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

2.2. Ausgangslage

2.2.1. Regionalplan

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

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

2.2.2. Flächennutzungsplan

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

2.2.3. Umfeld des Planungsgebietes

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

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

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

2.3. Verkehr und Erschließung

2.3.1. Motorisierter Individualverkehr, Schwerlastverkehr

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

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

2.3.2. ÖPNV

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

2.3.3. Fuß- und Radwege

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

2.4. Rahmenbedingungen/Vorbelastungen

Bauverbots- und –beschränkungszone der Autobahn

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

Hochspannungsleitung

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

2.4.1. Altlasten

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

2.4.2. Lärm

Das gesamte Planungsgebiet unterliegt einer erheblichen Vorbelastung durch Schallimmissionen durch die Autobahnen A 8 sowie die Mühlangerstraße. Im Planungsgebiet sind Beurteilungspegel von 64/57 dB(A) Tag/Nacht, auf der westlichen Seite des Planungsgebietes durch Verkehrsräusche bis zu 73/66 dB(A) Tag/Nacht entlang der Autobahn A 8 zu erwarten. Gewerbliche Lärmemittenten (unter anderem Brauerei, Bodenbörse, Gartencenter Pflanzen-Kölle, Recyclingbetrieb) sind in der Umgebung vorhanden. Hier sind im Planungsgebiet durch Anlagenlärm Beurteilungspegel von bis zu 60/45 dB(A) zu erwarten. Im Weiteren ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2075 (Brauerei Produktionsstätte) ein Schallkontingent von LWA = 55/48 dB(A)/m² Tag/Nacht mit einem Zusatzkontingent gemäß Richtungssektor A von 1 dB(A) festgesetzt.

2.5. Natur und Landschaft

2.5.1. Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene und wird derzeit vollumfänglich als Baustelleneinrichtungsfläche für den westlich angrenzenden Neubau der Paulaner Brauerei verwendet. Vorher wurde es landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet herrschten überwiegend natürliche Bodeneinheiten in Form von Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter vor. Das Bodengefüge im Planungsgebiet ist derzeit aufgrund von Schwerlastverkehren und Lagernutzungen verdichtet und somit teilversiegelt.

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

2.5.2. Vegetation und Biotopausstattung

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

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

2.5.3. Landschaftsbild

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

3. Planungsziele

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von Baurecht für den Standort eines Getränke-logistik-Betriebes sowie für ein Logistikk Lager (auch als Hochregallager) zur Ergänzung der angrenzenden Brauerei-Produktionsstätte,
- stadträumliche Einbindung des Hochregallagers in das bauliche und freiräumliche Umfeld,
- angemessene Fassaden-Gestaltung analog dem Brauereibetrieb,
- verträgliche Einbindung in das verkehrliche Geschehen,
- Sicherung, Erhalt und Stärkung der Grünvernetzung entlang der Autobahn BAB 8,

- Vermeidung bzw. Verringerung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft,
- ressourcenschonender Umgang mit dem Naturhaushalt zum Erhalt seiner Leistungsfähigkeit.

4. Planungskonzept

4.1. Konzeptbeschreibung

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

1. LKW-Registrierung und Wartezone

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

2. Leergutlagerfläche

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

3. Standort für Logistikaktivitäten

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

4. Automatisierte Verpackung von Sonderpaletten für den Handelsbereich

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

5. Lagerhalle und Hochregallager

Zur Erweiterung der Lagerkapazitäten ist in einer ersten Ausbaustufe eine Lagerhalle für Fertigware vorgesehen; diese kann gegebenenfalls mit der unter Punkt 4. dargestellten, automatischen Verpackung von Sonderpaletten für den Handelsbereich räumlich kombiniert werden. Mit zunehmender Entwicklung wird in einer zweiten Ausbaustufe ein Hochregallagersystem errichtet werden müssen, um lieferfertig über

alle Getränkesorten zu bleiben.

4.2. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird innerhalb des Sondergebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 als Höchstmaß festgesetzt. Die GRZ umfasst neben den Grundflächen der Gebäude auch die Grundflächen von Nebenanlagen wie des Anlieferbereiches, der Stellplatzflächen und von Lagerflächen. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 4,4 ha ergibt dies eine Grundfläche von 35.200 m². Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 ist nicht zulässig. Der sich durch die festgesetzten Baugrenzen ergebende mögliche Bauraum für Gebäude beträgt ca. 20.100 m².

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

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

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Höhenentwicklung

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie für die geplanten Gebäude der Getränkelogistik einen verträglichen städtebaulichen Rahmen schaffen. Dies erfordert die Errichtung von kompakten Bauvolumina. Durch die Festsetzung eines großen, langgestreckten Bauraumes entlang der Autobahn mit gestaffelten Wandhöhen entstehen kompakte, klar gegliederte Kubaturen. Der festgesetzte Baukörper schirmt die südwestlich davon gelegenen Freiflächen von den Emissionen der Autobahn ab. Außerhalb des Bauraumes ist in den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen ein eingeschossiges Gebäude (Pforte oder Ähnliches) mit einer maximalen Grundfläche von 250 m² zulässig.

Höhenentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Dachformen und Dachaufbauten

Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte

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

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

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarzellen) allgemein zulässig. Die Dachbegrünung auf Flächen, die für Solaranlagen genutzt werden, erhöht durch ihre kühlende Wirkung deren Wirksamkeit. Bei der Verwendung liegender Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die nicht mit Dachbegrünung kombiniert werden können, müssen wenigstens 50 % der zu begrünenden Dachflächen für eine extensive Dachbegrünung, jedoch mit einer Mindestsubstratstärke von 20 cm (einschließlich Dränschicht), verwendet werden.

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

4.6. Einfriedungen

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

4.7. Nebenanlagen und Stellplätze

Auf den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen sind die außerhalb der festgesetzten Bauräume erforderlichen Anlagen eines modernen Getränkelogistikbetriebes zum Transport, der Lagerung und des Umschlags von Getränken vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen sind für die Getränkelogistik notwendige Anlagen, wie Anlieferungszonen, Stellplätze, Lagerplätze und Lagerflächen sowie ein eingeschossiges Gebäude als Pforte oder Ähnliches mit einer maximalen Grundfläche von 250 m² zulässig.

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

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

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

4.8. Transportbrücke

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

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

4.9. Werbeanlagen

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

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

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

Freistehende Werbeanlagen werden auf die maximale Anzahl von drei, eine Höhe

von 4,5 m und eine Fläche von 10 m² beschränkt, so dass sich die Werbeanlagen den baulichen Strukturen unterordnen. Werbeanlagen in den Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen sind unzulässig, damit es zu keinen zusätzlichen Verschattungswirkungen und sonstigen Zielkonflikten mit den ökologischen Funktionen dieser Flächen kommen kann.

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

4.10. Schutzzone Hochspannungsleitung

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

4.11. Verkehrs- und Erschließungskonzept, Straßenverkehrsflächen

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

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

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

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

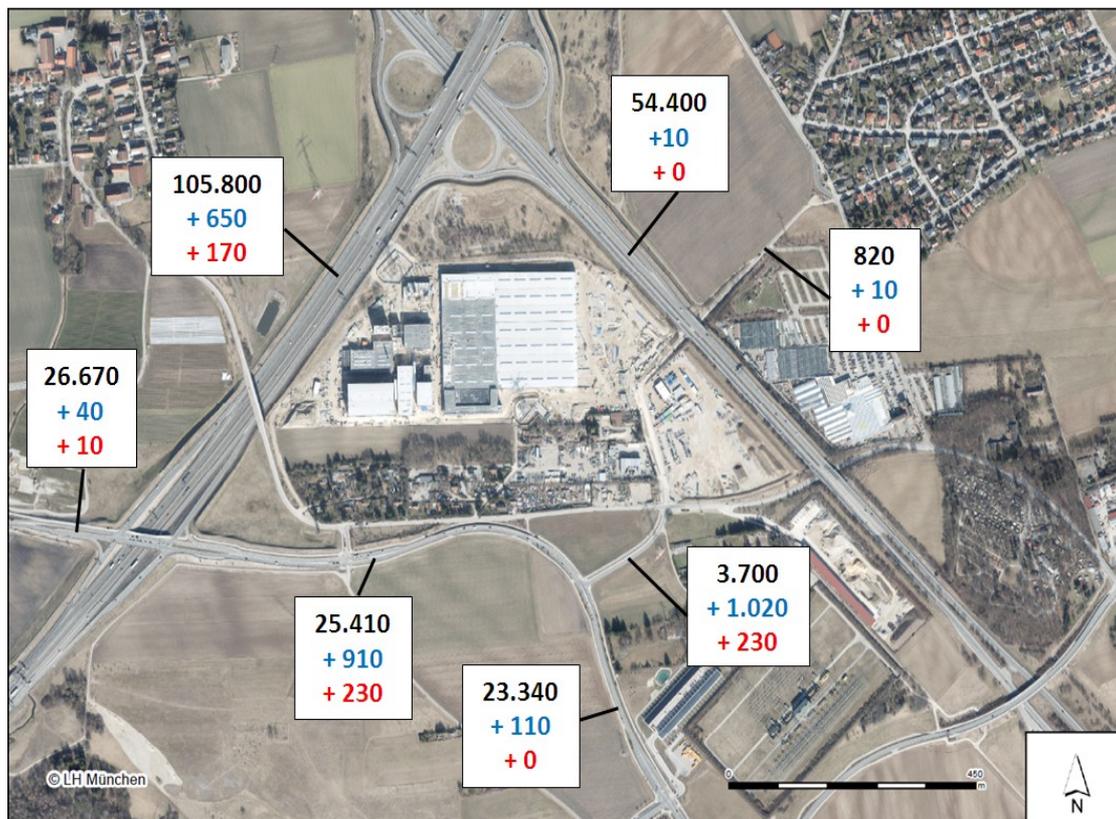


Abbildung 1: Verkehrsmengen (Kfz/Tag) in den umliegenden Straßen im Planfall 2030 ohne Brauerei und Getränkelogistik (schwarz) sowie Verkehrszunahme durch Brauerei (darunter in blau) und Getränkelogistik (darunter in rot)

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

Zu- und Ausfahrten

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

Öffentlicher Personennahverkehr

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

Stellplätze

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

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

Fuß- und Radwege

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

Änderung Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsfläche

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

4.12. Immissionsschutz

4.12.1. Lärm

Verkehrslärm, Einwirkung auf das Planungsgebiet und die Nachbarschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlagenlärm, Vorbelastung und Zusatzbelastung

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

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

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

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

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

Bei der Höhe der festgesetzten Emissionskontingente stellt die vom Anlagenlärm vorbelastete Wohnnachbarschaft, insbesondere das reine Wohngebiet in Allach, das beschränkende Kriterium dar. Daraus resultiert ein Emissionskontingent von 57/42 dB(A)/m² (tags/nachts). Aufgrund des Richtungskontingents kann bei einer entsprechenden Planung mit Situierung der Geräuschquellen in Richtung der Zusatzkontingente erwartet werden, dass hierdurch keine Einschränkungen entstehen bzw. Konflikte durch technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden können.

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

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

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

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

4.12.2. Elektrische und magnetische Felder

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

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

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

4.13. Grünordnung

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

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

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

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

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

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

4.14. Sonstige Regelungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

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

4.15. Sozialgerechte Bodennutzung

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

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

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

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

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

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

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

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

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

- Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung.

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

6.1.3. Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

Im Rahmen des Scopings wurden die Aspekte:

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

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

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

6.2.1. Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

6.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm

Bestand

Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet gehen derzeit insbesondere von der Autobahn A 8 sowie der nordwestlich angrenzenden Paulaner Brauerei aus. Relevanter Anlagenlärm kann vom Brauereibetrieb nordwestlich des Planungsgebietes, von den umliegenden geplanten Gewerbeflächen, der Bodenbörse der Firma Süderde GmbH sowie dem Betriebsgelände des Gartencenters Pflanzen-Kölle östlich der BAB A 8 ausgehen. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2014a zur Paulaner Brauerei sind Emissionskontingente festgesetzt. Insgesamt bedeuten die Verkehrswege und die angrenzenden Gewerbebetriebe für den Planungsraum eine hohe Vorbelastung durch Schallimmissionen.

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

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Lärmschutz

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

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

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

6.2.1.2. Wirkungsbereich Elektromagnetische Felder

Bestand

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

Es sind keine planungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

Empfohlene weitere Maßnahmen

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

6.2.1.3. Wirkungsbereich Lichtimmission

Bestand

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen

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

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

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

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind möglich:

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

6.2.1.4. Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme

Das derzeit als Baustelleneinrichtungsfläche (BE-Fläche) genutzte Planungsgebiet besitzt aufgrund der Vorbelastungen u. a. durch die Autobahnen und die Hochspan-

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

6.2.2. Tiere und Pflanzen

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

6.2.2.1. Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestand

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

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

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

Vögel

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

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

Reptilien

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

Fledermäuse

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

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

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

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

6.2.3. Boden

6.2.3.1. Wirkungsbereich Bodenfunktionen/Versiegelung

Bestand

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

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

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

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

6.2.3.2. Wirkungsbereich Altlasten

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

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

6.2.4. Wasser

Bestand

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

Da in München gemäß Entwässerungssatzung grundsätzlich das Niederschlags-

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

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

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

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

6.2.5. Klima/Luft

Bestand

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

Die lufthygienische Vorbelastung im Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs der umgebenden Autobahnen bestimmt. Die dennoch gute bis mittlere lufthygienische Situation lässt sich auf den hauptsächlich aus Westen kommenden Wind zurückführen, der für eine gute Durchlüftung des Planungsgebietes sorgt (vgl. 2.5.1). Dadurch wirken sich die Verkehrsemissionen nur in geringem Maße aus. Genaue Daten zur Feinstaubbelastung (PM 10) oder zu den Stickstoffdioxid (NO₂)-Immissionen, denen das Planungsgebiet unterliegt, liegen jedoch nicht vor.

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

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

6.2.6. Landschaft

Bestand

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

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

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

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

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

robuste und grobgliedrige stadträumliche Gefüge des unmittelbaren Umfelds und die Randlage dieses spezifischen Ortes, der durch die direkte Nähe zur wichtigsten Zufahrt zum Münchner Stadtraum von Westen jedoch eine besondere Bedeutung erhält.

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

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

Maßnahmen, die im Vollzug angewandt werden müssen

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

6.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

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

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

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

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

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug anzuwenden sind

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

6.2.8. Wechselwirkungen

Bestand

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

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

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

6.2.9. Biologische Vielfalt

Bestand

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

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

Prognose bei Durchführung der Planung

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

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

6.2.10. Umweltbelang Abfall/Abwässer

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

6.2.11. Umweltbelang Energie

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

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

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

6.3. Prognose über den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

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

6.4. Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

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

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

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

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

Bei einer Eingriffsfläche von 37.410 m² (Fläche Sondergebiet ohne Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen 37.330 m² sowie neue Straßenverkehrsfläche 80 m²) und einem Kompensationsfaktor von 0,5 entsteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 18.950m².

Diesem Kompensationsbedarf stehen als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 6.400 m² aufwertbare Bereiche zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um ehemalige Ackerflächen, die im Zuge von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu einem mageren Standort entwickelt werden sollen. Für diese internen Ausgleichsflächen wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt. Der restliche Ausgleichsbedarf von ca. 12.550 m² wird über das 1. Ökokonto der Landeshauptstadt München, Eschenrieder Moos, erbracht.

6.5. Darstellung artenschutzrechtlicher Belange

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

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

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

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

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

6.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

6.7. Zusätzliche Angaben

6.7.1. Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Folgende Fachgutachten wurden im Zuge der Umweltprüfung erstellt:

Verkehrsuntersuchung:

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

Schalltechnische Untersuchung:

- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 2105, Entwurf (Möhler+Partner, Januar 2016, München)

Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder

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

Untersuchungen zu Tieren und Pflanzen:

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

Untersuchung zum Landschaftsbild/Stadtbild:

- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105 in München Langwied (Eisenlauer Architektur & Stadtplanung, September 2015, München)

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

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

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

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

6.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

7. Umgriff und Flächenbilanz

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

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II-BA
3. An den Bezirksausschuss 22
4. An den Bezirksausschuss 23
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
7. An das Baureferat VV EO
8. An das Baureferat
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/542
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40V