

**Brauerei in der Tegernseer Landstraße 337
Änderung des bisherigen Flächennutzungsplanes**

Antrag Nr. 14-20 / A 04156 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Johann Sauerer, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Vorländer vom 08.06.2018

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13373

- Anlagen:
1. Antrag Nr. 14-20 / A 04156 vom 08.06.2018
 2. Betriebsbeschreibung (17.07.2018) und Planungsstudie (17.11.2017)
 3. Übersichtsplan
 4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 vom 25.01.2019
 5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 18 vom 16.01.2019

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung	2
2. Beteiligung der Bezirksausschüsse des 17. Stadtbezirks Obergiesing und des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching	6
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss	7

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbegrenzt ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Mit Schreiben vom 08.10.2018 wurde um Terminverlängerung gebeten.

Herr StR Manuel Pretzl, Herr StR Johann Sauerer, Herr StR Thomas Schmid, Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke und Herr StR Christian Vorländer haben am 08.06.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04156 (Anlage 1) gestellt, wonach der bisher geltende Flächennutzungsplan so zu ändern sei, dass auf dem Grundstück Tegernseer Landstraße 337, anstelle der bisherigen Nutzung, eine Brauerei gebaut werden könne.

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum o.g. Antrag wie folgt Stellung:

A) Ausgangslage und Historie

➤ Ausgangslage

Das im o.g. Antrag angesprochene Grundstück Tegernseer Landstraße 337 liegt im 17. Stadtbezirk Obergiesing und ist über die Unterhachinger Straße, die in diesem Bereich als Einbahnstraße nur stadteinwärts befahren werden kann, erschlossen. Derzeit wird der Bereich als Abstellfläche für Fahrzeuge aller Art bzw. Standort für Fahrzeugüberführungen genutzt.



Luftbild o.M.; Quelle GeolInfoWeb der Landeshauptstadt München

➤ Historie

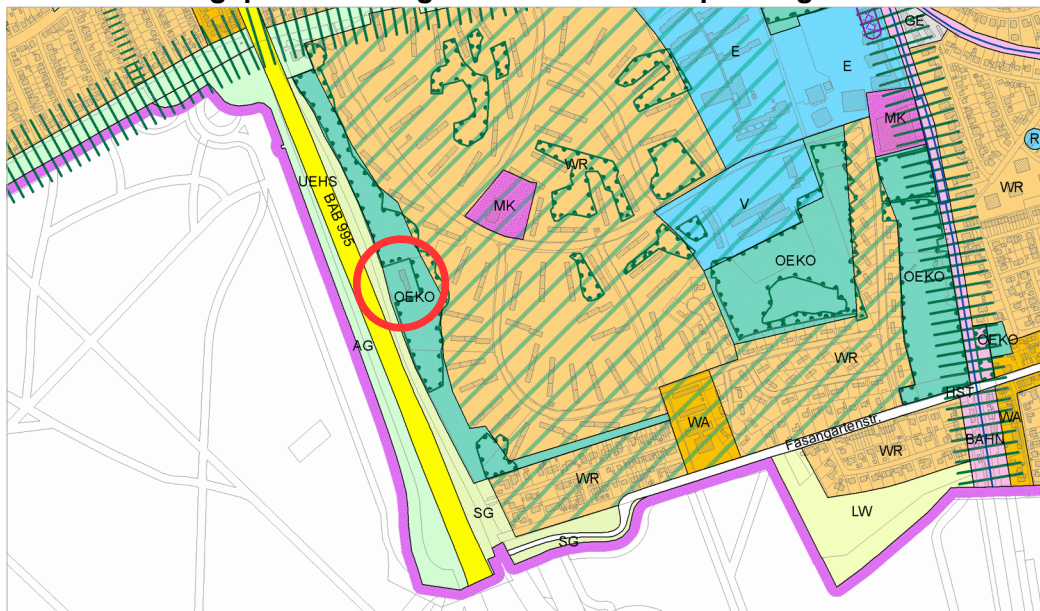
Am 06.10.1971 wurde der Neubau einer Tankstelle der US-Armee mit Service-Station genehmigt.

Nach Aufgabe der Nutzung als Tankstelle wurde diese als Stützpunkt einer Autovermietung genutzt. Die Genehmigung hierfür war auf 20 Jahre befristet und lief am 28.12.2013 aus.

Seither wird der Bereich als Abstellfläche für Fahrzeuge aller Art bzw. Standort für Fahrzeugüberführungen genutzt. Zur Legalisierung dieser Nutzung wurde mit Antrag vom 13.12.2013 für die ehemalige Tankstelle eine dauerhafte, d.h. unbefristete Nutzungsänderung in eine "Leitstelle für Fahrzeugüberführungen" beantragt. Diese Nutzungsänderung wurde mit der Begründung abgelehnt, dass nach Aufgabe der "privilegierten Nutzung" durch die amerikanischen Streitkräfte kein weiterer Privilegierungstatbestand gemäß § 35 Abs. 1 BauGB bestehe. Auch seien mit der beantragten Nutzungsänderung eine Vielzahl öffentlicher Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beeinträchtigt. Unter anderem widerspreche die Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (Darstellung als "Ökologische Vorrangfläche") und beeinträchtige die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Bodenschutzes. Des Weiteren seien die Abstell- bzw. Lagerflächen ebenso wenig mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Für die Nutzung als "Leitstelle für Fahrzeugüberführungen" liegt daher nach wie vor keine baurechtliche Genehmigung vor.

B) Grundsätzliche planungsrechtliche Voraussetzungen und Genehmigungsfähigkeit

➤ Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung o.M.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München wird die oben genannte Fläche als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt und ist Teil einer Grünverbindung von der Stadtgrenze bis zur Lincolnstraße. Das Grundstück und der umliegende, bewaldete Bereich ist als Biotopfläche Nr. M-0236-001 kartiert. Die benachbarten Waldflächen sind zusätzlich zur Biotopkartierung als Landschaftsbestandteil Nr. LB-236-01 ausgewiesen.

➤ Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit

Der geplante Brauereistandort ist als Außenbereich zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Erst nach einer Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung in eine Darstellung, die dem Vorhaben nicht entgegensteht, kann eine Zulassung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB durch die Lokalbaukommission geprüft werden. Dafür bietet sich eine Klärung über ein Vorbescheidsverfahren an. Ob dieser Weg zu einer positiven Beurteilung führt, kann im Vorfeld nicht beurteilt werden.

C) Umweltrelevante Aspekte zur Beurteilung der grundsätzlichen Standorteignung

Vom Referat für Gesundheit um Umwelt (RGU) und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde (UNB) wurden hierzu die folgenden zu beachtenden Aspekte benannt:

➤ Immissionschutz

Geruchsproblematik

Nach den dem RGU vorliegenden Informationen wird die projektierte Brauerei mit ihrem Bierausstoß weit unterhalb der Mengenschwelle für eine immissionschutzrechtliche Genehmigungspflicht bleiben, so dass insbesondere Geruchsauswir-

kungen und Lärmemissionen weit unterhalb der Auswirkung von Großbrauereien liegen.

Geruchs- und Lärmimmissionen lassen sich grundsätzlich mit dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen auf ein zulässiges Maß beschränken. Einzelheiten dazu lassen sich aber erst auf der Grundlage notwendiger Fachgutachten, bei Vorliegen konkreter Planungen, abschließend festlegen.

Lärmproblematik

Erfahrungsgemäß ist beim Betrieb von Brauereien der Fahrverkehr die dominante Lärmquelle und gibt immer wieder Anlass zu Beschwerden.

Die typischen Gewerbelärmemissionen einer Brauerei können hingegen in der Regel durch technische Optimierungen so weit reduziert werden, dass die verbindlichen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) an den relevanten Immissionsorten eingehalten sind. Als kritische Anlagenkomponenten sind in diesem Zusammenhang, neben den typischen Rückkühlern, die Flaschenreinigung und die Abfüllanlage zu nennen.

Zusammenfassend kann aus Sicht des Immissionsschutzes festgestellt werden, dass von Brauereien keine Gesundheitsgefahren ausgehen.

Auf Grund anlagentypischer Komponenten kann eine Brauerei jedoch erhebliche Belästigungen in ihrer Umgebung hervorrufen. Die Erheblichkeit dieser unvermeidbaren Beeinträchtigungen hängt wesentlich von der „Größe der Brauerei“ (dem Produktionsumfang) ab. Die Umsetzung technischer Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen ist bei der Errichtung einer solchen Anlage in der Tegernseer Landstraße unverzichtbar.

Im Zuge der Planung ist in jedem Falle sicherzustellen, dass die Vorgaben der TA Lärm am nahe gelegenen Reinen Wohngebiet (WR) eingehalten werden. Im Rahmen der weiteren Planungen ist zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

Lufthygiene

Aufgrund des frühen Vor-Planungsstands ohne genauere Lagekarten, Kenntnis der angedachten Gebäudekonfiguration, genauere Nutzung usw. lässt sich zum Thema Lufthygiene nur der Ist-Zustand heranziehen.

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an der direkt angrenzenden BAB 995 bestimmt. Gemäß Verkehrsmenkenkarte ist in diesem Bereich mit 77.000 Kfz/24h zu rechnen, sodass im näheren Umfeld der Autobahn eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte von Stickstoffdioxid NO₂ bereits ohne Randbebauung im Ist-Zustand möglich ist.

Sowohl eine Bebauung des Areals als auch zusätzlich durch die Nutzung hervorgerufene Verkehre können zu einer weiteren Verschlechterung der Luftschadstoffsituation führen. Dementsprechend wäre in weiterführenden Planungen die lufthygienische Situation näher zu untersuchen und zu prüfen, ob Maßnahmen notwendig sind und wie ggf. mit diesen gesunde Aufenthaltsverhältnisse (mit Einhaltung der Grenzwerte) im Planungsgebiet gewährleistet werden können.

➤ **Arten- und Biotopschutz**

In der amtlichen Biotopkartierung ist das Plangebiet einschließlich der unmittelbar angrenzenden Flächen als Biotop Nr. M-0236-01 erfasst.

Die un bebauten Teilflächen des Biotops Nr. M-0236-01 sind per Verordnung vom 15.07.2008 als Teil des Landschaftsbestandteils "Restlaubwaldbestände am Perlacher Forst" geschützt. Diesem wird im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (unter Nr. 713) eine überregionale Bedeutung zuge-

messen. Die strukturreichen Flächen weisen eine hohe Dichte von (Brut)Vögeln wie Gartenrotschwanz (RL 3), Feldsperling (RL D V), Grünspecht (RL 4R), Pirol, Waldlaubsänger und Klappergrasmücke auf, aber auch Tot- bzw. Altholz bewohnende Käfer.

Die Darstellung des Plangebietes im geltenden Flächennutzungsplan als Ökologische Vorrangfläche entspricht der naturschutzfachlichen Bedeutung der angrenzenden Gehölzbestände sowie der Funktion des Planungsgebietes für den Biotopverbund. Grundsätzlich wäre daher aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ein Rückbau der Gebäude und Verkehrsflächen zu befürworten.

Auf jeden Fall sind im Vorfeld einer Entwicklung des Brauereiprojekts die Auswirkungen auf die Umgebung zu ermitteln, um mögliche Verschlechterungen zu vermeiden. Ein entsprechender Untersuchungsrahmen müsste im weiteren Verfahren noch festgelegt werden. Sicherlich sind aufgrund des hohen ökologischen Wertes mehrere Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Käfer und Haselmaus etc.) detailliert zu untersuchen.

➤ **Altlasten**

Zu dem o.g. Grundstück liegen drei Bodengutachten vor. Übereinstimmend wurden bei allen Untersuchungen punktuell geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte in nutzungsspezifischen Verdachtsbereichen der ehemaligen Tankstelle ermittelt. Hinweise auf flächige anthropogene/künstliche Auffüllungen wurden nicht gefunden.

Nach den vorliegenden Ergebnissen geht von dem Grundstück keine Gefährdung für das Grundwasser und die menschliche Gesundheit aus. Die angetroffenen Schadstoffkonzentrationen sind von primär abfallrechtlicher Relevanz. D.h. bei späteren Erdarbeiten ist das ausgehobene Bodenmaterial zu separieren, zu beproben und entsprechend einer Deklarationsanalytik schadlos zu entsorgen. Eine gezielte Versickerung / Entwässerung durch schadstoffbeaufschlagte Bodenschichten ist nicht zulässig.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen. Den Umgang mit eventuell verunreinigtem Boden wird als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar eingeschätzt.

➤ **Grundwasser**

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 18 - 19 m unter Geländeoberkante. Der HW-40 Grundwasserstand (= Grundwassersituation in München im Jahr 1940 als angenommener Höchstwert für den Grundwasserspiegel, da seither nur in Ausnahmefällen höhere Grundwasserstände gemessen wurden) kann mit ca. 14 - 15 m unter Geländeoberkante interpoliert werden. Der quartäre Grundwasserspiegel wäre, aufgrund seiner Tiefenlage, vom Bau des Brauereigebäudes voraussichtlich nicht tangiert.

Geplant ist jedoch die Errichtung eines Tertiärbrunnens zum Fördern von Grundwasser für die Bierherstellung. Die Einzelheiten hierzu müssen im notwendigen wasserrechtlichen Verfahren geklärt werden.

➤ **Verkehr**

Grundsätzlich scheint der durch das Vorhaben ausgelöste (auch Schwerlast-) Verkehr aufgrund der geringen zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmenge im Verhältnis zum bereits bestehenden Grundverkehr auf dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden zu können.

Auch vor dem Hintergrund der nur von Süden über die Unterhachinger Straße (Einbahnstraße) möglichen Erschließung ist im weiteren Vorgehen zur fundierten Beurteilung möglicher verkehrlicher Auswirkungen die Erstellung eines Verkehrsgutachten auf Basis des Nutzungskonzepts unumgänglich. Aus diesem muss hervorgehen, welche Arten von Verkehr erwartet werden und in welchen Mengen diese abgewickelt werden müssen. Vom Verkehrsgutachter sind dabei die Auswirkungen auf die nähere - und in diesem Falle wohl auch die weitere - Umgebung darzustellen. Des Weiteren ist ein Konzept vorzulegen, ob und wie dieser Verkehr vermieden, vermindert und stadtverträglich abgewickelt werden kann.

D) Städtebauliche Aspekte

Aus städtebaulicher Sicht ist das Einsprengsel einer gewerblich genutzten Flächen in diesem Bereich eher als Fremdkörper wahrnehmbar, auch wenn es sich um ein ehemaliges Tankstellengrundstück handelt. Eine Schließung des Einschnitts in die Ökologische Vorrangfläche wäre wünschenswert und städtebaulich schlüssig, so wie es der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als städtebauliches Ziel formuliert.

E) Entscheidungsvorschlag

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Bauherrn der geplanten Brauerei mitzuteilen, dass im Vorfeld der Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans zur fundierten Beurteilung auch einer möglichen Planungsbedürftigkeit des geplanten Brauereistandorts die o.g. Untersuchungen zu Gerüchen, zur Lärmbelastung, zum Verkehr, zur Lufthygiene sowie zum Arten- und Biotopschutz zu erstellen sind. Nach Vorliegen ist dem Stadtrat erneut bzgl. des weiteren Vorgehens zu berichten.

Auch soll im Rahmen der Vertiefung der Planung und der Betriebsabläufe der geplanten Brauerei untersucht werden, ob möglicherweise - trotz der beengten Platzverhältnisse - der Betrieb eines Biergartens angestrebt wird bzw. in das Betriebskonzept integriert werden kann.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04156 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Johann Sauerer, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Vorländer vom 08.06.2018 kann nur gemäß den o.g. Ausführungen entsprochen werden.

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abgestimmt. Das Referat für Gesundheit und Umwelt hat Abdruck der Vorlage erhalten.

2. Beteiligung der Bezirksausschüsse des 17. Stadtbezirks Obergiesing und des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching

Die betroffenen Bezirksausschüsse des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten und des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 5) der Bezirksausschusssatzung angehört, und haben der Vorlage zugestimmt (s. Anlagen 4 und 5).

Die Bezirksausschüsse haben Abdruck der Vorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, nach Vorliegen der Gutachten zu Gerüchen, zur Lärmbelastung, zum Verkehr, zur Lufthygiene sowie zum Arten- und Biotopschutz dem Stadtrat bzgl. des weiteren Vorgehens zu berichten.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04156 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Johann Sauerer, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Vorländer vom 08.06.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / die Vorsitzende

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk
Ober-/Bürgermeister

Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

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

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

- Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 17
 3. An den Bezirksausschuss 18
 4. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/01-BVK
 7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II, HA II/5
 8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
 9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV, HA IV/5.
 10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme
 11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/42
zum Vollzug des Beschlusses

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3