

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

1. Aufstellungsbeschluss

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung

2. Anträge

- a) 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
- b) Antrag Nr. 14-20 / A 06687 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Christian Vorländer vom 06.02.2020
- c) Änderungsantrag zum Beschlussvorschlag des Planungsreferates zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Tegernseer Landstraße 337 BA-Antrag Nr. 14-20 / B 07558 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing - Harlaching vom 18.02.2020

- 17. Stadtbezirk Obergiesing - Fasangarten
- 18. Stadtbezirk Untergiesing - Harlaching

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18045

Anlagen:

- 1. Antrag Nr. 14-20 / A 04156 vom 08.06.2018
- 2. Antrag Nr. 14-20 / A 06687 vom 06.02.2020
- 3. Antrag Nr. 14-20 / B 07558 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks vom 18.02.2020
- 4. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks
- 5. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks
- 6. Übersichtsplan

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.03.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

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.

1. Aufstellungsbeschluss

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung

1.1. Sachstand

Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses vom 27.03.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13373) fand eine erste Behandlung des Antrags 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 statt. Danach sei der bisher geltende Flächennutzungsplan so zu ändern, dass auf dem Grundstück Tegernseer Landstraße 337, anstelle der bisherigen Nutzung, eine Brauerei gebaut werden könne.

Der Stadtrat hat dabei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Bauherrn der geplanten Brauerei mitzuteilen, dass zur fundierten Beurteilung des geplanten Brauereistandorts im Vorfeld der Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Gutachten zu Gerüchen, zur Lärmbelastung, zum Verkehr, zur Lufthygiene sowie zum Arten- und Biotopschutz zu erstellen seien. Die Gutachten sollten gegebenenfalls auch der möglichen Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes dienen.

Des Weiteren wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, nach Vorliegen der o.g. Gutachten dem Stadtrat bzgl. des weiteren Vorgehens zu berichten. Beschlossen wurde schließlich, dass der Antrag Nr. 14-20 / A 04156 (Anlage 1) vom 08.06.2018 aufgegriffen bleibt.

Die folgenden Gutachten wurden am 25.11.2019 dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur fachlichen Beurteilung übergeben:

- a) Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die FNP-Änderung zum Neubau einer Brauerei an der Tegernseer Landstr. 337 (München), Stand 19.11.2019
- b) Geplanter Neubau einer Brauerei Tegernseer Landstraße 337, Bestandsaufnahme der Vegetation und Nutzungen, Stand 22.08.2019
- c) Gutachten zur Lufthygiene sowie Immissionsprognose für Gerüche; Stand 18.11.2019
- d) Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Brauerei Münchner Kindl“; Stand 08.10.2019
- e) Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchsemissionen im Bereich Produktion und Darstellung Technischer Möglichkeiten zur Reduzierung der zu erwartenden Geruchsemissionen in der Münchner Kindl GmbH; Stand 03.09.2019
- f) Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung, Stand 18.01.2018
- g) Verkehrsgutachten Tegernseer Landstr. 337, Stand: 04.09.2019

Das Ergebnis der Gutachten zur grundsätzlichen Standorteignung kann daher dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgelegt, und der Antrag Nr. 14-20 / A 04156 (Anlage 1) vom 08.06.2018 abschließend behandelt werden.

Des Weiteren wurde von Herrn BM Manuel Pretzl, Herr StR Alexander Reissl, Herr StR Thomas Schmid, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Christian Müller und Herr StR Christian Vorländer am 06.02.2020 der anliegende Antrag Nr. 14-20 / A 06687 (Anlage 2) gestellt, wonach das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten wird, den Stadtrat in einer Beschlussvorlage über den Verfahrensstand beim

Brauereivorhaben zu unterrichten und dabei offene Fragen und Probleme zu behandeln.

Im Rahmen einer Abwägung solle dem Stadtrat somit eine Entscheidung über das Vorhaben ermöglicht werden.

1.2. Rechtliche Ausgangslage

1.2.1. Baurechtliche Beurteilung

Das Grundstück Tegernseer Landstraße 337 liegt im 17. Stadtbezirk Obergiesing - Fasangarten und ist über die Tegernseer Landstraße, die in diesem Bereich nur stadteinwärts befahren werden kann, erschlossen. Der auf dem Grundstück befindliche Gebäudebestand resultiert aus einer ehemaligen Tankstelle mit Servicestation, die den Angehörigen der amerikanischen Streitkräfte diente. Diese Nutzung wurde 1971 genehmigt. Nach Auffassung der Lokalbaukommission ist diese Genehmigung seit der endgültigen Aufgabe der Tankstellennutzung nicht mehr gültig. Derzeit wird der Bereich als gewerbliche Abstellfläche für Fahrzeuge aller Art, Autohandel und -verwertung bzw. Standort für Fahrzeugüberführungen genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Gebäudebestand KFZ Werkstätten. Genehmigungen liegen dafür nicht vor.

Im Dezember 2019 wurde ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für die Erweiterung einer Tankstelle mit Servicestation gestellt. Im Januar 2020 folgte ein weiterer Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau einer Gaststätte mit Pferdeboxen und Hausbrauerei. Der Bereich der Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist nach §35 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich nicht um privilegierte Vorhaben nach §35 Abs. 1 BauGB. Sonstige Vorhaben können nach §35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Zu den öffentlichen Belangen zählt u.a. der Flächennutzungsplan, der mit der derzeitigen Darstellung entgegensteht. Die Vorhaben können daher derzeit nicht zugelassen werden.

1.2.2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung o.M.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München ist die oben genannte Fläche seit der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich VI Südost im Jahr 2006 (rechts-wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 16 vom 09.06.2006) als Ökologi-sche Vorrangfläche (OEKO) dargestellt und ist Teil einer Grünverbindung von der Stadtgrenze bis zur Lincolnstraße. Das Grundstück und der umliegende, bewalde-te Bereich ist als Biotopfläche Nr. M-0236-001 kartiert. Die benachbarten Waldflä-chen sind zusätzlich zur Biotopkartierung als Landschaftsbestandteil Nr. LB-236-01 ausgewiesen.

1.3. Anträge

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

Im Antrag wird gefordert, dass der bisher geltende Flächennutzungsplan so zu än-dern sei, dass auf dem Grundstück Tegernseer Landstraße 337, anstelle der bis-herigen Nutzung, eine Brauerei gebaut werden könne.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 04156 wie folgt Stellung:

Die o.g. Gutachten wurden am 25.11.2019 dem Referat für Stadtplanung und Bau-ordnung übergeben und nach Vorprüfung am 29.11.2019 an das Referat für Ge-sundheit und Umwelt, Abteilung Umweltvorsorge sowie die Untere Naturschutzbe-hörde und die Abteilung Verkehrsplanung zur Stellungnahme weitergeleitet.

Von diesen wurde nach Prüfung der Unterlagen angemerkt, dass bei den Gutachten zum Verkehr, zum Lärm, zur Lufthygiene und zu Geruchsbelastungen Nachbesse-rungsbedarf besteht. In seiner Stellungnahme weist das Referat für Gesundheit und Umwelt im Hinblick auf die Verwendbarkeit der vorgelegten Gutachten für das Ver-fahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes auf Ergänzungsbedarf hin. Insbe-sondere ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens hinsichtlich Lärmschutz für das angrenzende Wohngebiet noch zu klären und gutachterlich zu konkretisieren.

Die Stellungnahmen der Fachdienststellen mit detaillierter Angabe des Überarbei-tungsbedarfs wurden am 29.01.2020 an den Bauherrn, mit der Bitte um entspre-chende Überarbeitung, weitergeleitet.

Im Ergebnis kann unter Berücksichtigung der noch zu erarbeitenden Ergänzungen der Gutachten grundsätzlich von einer Eignung des geplanten Standortes an der Tegernseer Landstraße 337 für eine Brauerei ausgegangen werden.

Aufstellungsbeschluss

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll daher beauftragt werden, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschafts-planung mit dem Ziel der Ansiedlung einer Brauerei in der Tegernseer Landstraße 337 im Sinne des Antrags 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, durchzu-führen. Abhängig von den jeweiligen Einwendungen im Verfahren bemüht sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Verfahren im Jahr 2020 mit Be-schluss abzuschließen, sodass noch vor Ende 2020 die Flächennutzungsplanän-

derung der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

Weiteres Vorgehen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches umgehend ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung mit dem Ziel der Ansiedlung einer Brauerei in der Tegernseer Landstraße 337 einleiten. Das notwendige Baugenehmigungsverfahren soll eng auf das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes abgestimmt werden.

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 daher entsprochen werden.

1.3.2. Antrag Nr. 14-20 / A 06687 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Christian Vorländer vom 06.02.2020

Im Antrag wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, den Stadtrat in einer Beschlussvorlage über den Verfahrensstand beim Brauereivorhaben zu unterrichten und dabei offene Fragen und Probleme zu behandeln. Im Rahmen einer Abwägung solle dem Stadtrat somit eine Entscheidung über das Vorhaben ermöglicht werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 06687 wie folgt Stellung:

Zum Verfahrensstand darf auf die Ausführungen unter Punkt 1.2. verwiesen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind bezüglich der Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung keine offenen Fragen bzw. Probleme und damit verbundene Verzögerungen erkennbar.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird nunmehr ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung mit dem Ziel der Ansiedlung einer Brauerei in der Tegernseer Landstraße 337 einleiten. Wie schnell dieses Verfahren abgeschlossen werden kann, hängt maßgeblich auch von möglichen Einwendungen ab, die im Rahmen des Verfahrens vorgebracht werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06687 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Christian Vorländer vom 06.02.2020 wird mit den o.g. Ausführungen Rechnung getragen.

2. Beteiligung der Bezirksausschüsse des 17. Stadtbezirks Obergiesing - Fasangarten 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.

Der **Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing - Fasangarten** hat sich in seiner Sitzung vom 11.02.2020 mit der Beschlussvorlage befasst und dieser in seiner

Stellungnahme vom 12.02.2020 (Anlage 4) vollumfänglich zugestimmt. Des Weiteren bittet er darum, die schnellstmögliche rechtlich zulässige Verfahrensart zu einer baldmöglichen Bebauung der Brauerei zu wählen.

Stellungnahme

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks Obergiesing - Fasangarten wird zur Kenntnis genommen.

Der **Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirks Untergiesing - Harlaching** hat sich in seiner Sitzung vom 18.02.2020 mit der Beschlussvorlage befasst und bringt in seiner Stellungnahme vom 19.02.2020 (Anlage 5) Folgendes vor:

Der **Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirks Untergiesing - Harlaching** steht dem Vorhaben positiv gegenüber und verweist auf den BA-Antrag Nr. 14-20 / B 07558 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing - Harlaching vom 18.02.2020 (Anlage 3).

Stellungnahme

Zu Punkt 1 im BA-Antrag Nr. 14-20 / B 07558 vom 18.02.2020 wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Funktionslosigkeit des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung wird seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht gesehen, da seitens der Landeshauptstadt München bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Bereich VI Südost im Jahr 2006 (rechtswirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 16 vom 09.06.2006) ein Planungswille vorlag. Die Planung wird im Sinne der Funktion des Flächennutzungsplanes als langfristiger Zieleplan als realisierbar und damit als nicht funktionslos angesehen.

Zu Punkt 2 im BA-Antrag Nr. 14-20 / B 07558 vom 18.02.2020 wird wie folgt Stellung genommen:

Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Alt.1 BauGB ist nach Ansicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung aufgrund der hier notwendigen Umweltprüfung und dem Berühren der Grundzüge der Planung nicht möglich.

Davon unbenommen wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das erforderliche Flächennutzungsplan-Verfahren schnellstmöglich durchführen.

Den beiden Antragspunkten kann nicht entsprochen werden.

Die Bezirksausschüsse 17 und 18 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

Die Fristverkürzung im vorliegenden Fall ist dem Umstand geschuldet, dass die Entscheidung über das einzuleitende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung mit dem Ziel der Ansiedlung einer Brauerei in der Tegernseer Landstraße 337 noch in dieser Sitzung erfolgen soll.

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, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung mit dem Ziel der Ansiedlung einer Brauerei in der Tegernseer Landstraße 337 durchzuführen.
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 Antrag Nr. 14-20 / A 06687 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Christian Vorländer vom 06.02.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / B07558 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks Untergiesing - Harlaching vom 18.02.2020 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 GO behandelt.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

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

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

zur weiteren Veranlassung.

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

2. An das Direktorium HA II – BA (3x)
3. An den Bezirksausschuss 17
4. An den Bezirksausschuss 18
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/01-BVK, I/11-2, I/1, I/2, I/3, I/4
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II, HA II/5
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV, HA IV/5.
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme
12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-2
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung 11-2