

Telefon: 233 - 22830
233 - 26174
233 - 22058
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/42 und I/11-2

PLAN HA I/1

**Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich VI/42
Brauerei in der Tegernseer Landstr. 337**

Endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 17 Obergiesing - Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00605

§ 2 Nr. 13 Gesch0

Anlagen: 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
2. Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 vom 18.06.2020
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 18 vom 17.06.2020
4. Übersichtsplan

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.07.2020
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr.13 Gesch0. Die Vorberatung im Planungsausschuss am 08.07.2020 war nicht möglich, da zu diesem Zeitpunkt die Bearbeitung der Beschlussvorlage noch nicht abgeschlossen war. Aufgrund der hohen Eilbedürftigkeit des Projektes soll der endgültige Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung ohne Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in der Vollversammlung am 22.07.2020 erfolgen.

2. Erläuterung der Planänderung

Das Planungsgebiet befindet sich im 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten am südlichen Stadtrand westlich der seinerzeitigen US-amerikanischen Siedlung am Perlacher Forst und umfasst einen Grundstücksteil, der ehemals als Tankstelle mit Servicestation genutzt wurde. Die Nutzung als Tankstelle wurde seit langem aufgegeben. Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Brauerei mit gastronomischem Bereich zu errichten. Es ist vorgesehen, ca. 1/5 der Grundstücksfläche ökologisch aufzuwerten und hierdurch unter anderem den angrenzende Waldbereich mit einer naturnah gestalteten Übergangszone vor negativen Einwirkungen zu schützen.

Der Planungsbereich soll zukünftig im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiet Brauerei dargestellt werden.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklungen geschaffen.

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

3. **Verfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat im Rahmen des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18045) am 08.04.2020 beschlossen, dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden ist.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung eingeleitet. Im Rahmen eines am 29.04.2020 durchgeführten Screeningtermins als Teil der Umweltprüfung wurde bezüglich der unter § 13 Abs. 1 Ziffern 1, 2 und 3 BauGB genannten Prüfkriterien festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vorliegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.04.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Sondernummer 5 vom 25.05.2020 in der Zeit vom 26.05.2020 mit 26.06.2020 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand auf Anfrage jeweils am 26.06.2020 und am 03.07.2020 eine Akteneinsicht statt.

Der Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans soll mit der Einholung der Genehmigung der Regierung von Oberbayern nach der Entscheidung im Stadtrat erfolgen.

4. **Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen Anregungen ein. Soweit sich diese Anregungen auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

4.1. **Der anwaltliche Vertreter einer Wohnungseigentümergeinschaft** äußert sich namens seiner Mandantin, die mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht einverstanden ist, wie folgt .

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, der die Ansiedlung einer Brauerei in der Tegernseer Landstr. 337 ermöglichen soll, leide an zahlreichen formellen und materiellen Mängeln.

Schon in formeller Hinsicht sei das bisherige Verfahren fehlerhaft.

4.1.1 Falschbezeichnung

Die Bezeichnungen für den Gegenstand der Änderung würden variieren. Während es in dem auf der Homepage der Landeshauptstadt München veröffentlichten "Hinweis auf die Bekanntmachung der Landeshauptstadt München" heiÙe, die öffentliche Auslegung betreffe die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung "für den Bereich V/62", sei in der Überschrift zu dem ebenfalls öffentlich ausgelegten Screening-Protokoll von einer Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/42 die Rede. Damit sei unklar, welcher Flächennutzungsplan tatsächlich geändert werden solle."

Stellungnahme

Eine (für das Verfahren schon nicht erhebliche) Falschbezeichnung liegt nicht vor. In der allein maßgeblichen Sondernummer des Amtsblatts Nr. 5 vom 25.05.2020 wurde wie folgt auf die öffentliche Auslegung hingewiesen:

"Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) vom 26. Mai 2020 mit 26. Juni 2020 Stadtbezirk 17 Obergiesing - Fasangarten Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/42 Brauerei in der Tegernseer Landstr. 337 - Sondergebiet Brauerei -"

Aus den Angaben der Bekanntmachung wurde damit hinreichend klar, wo und wann bzw. mit welchem Inhalt die Auslegung erfolgt ist.

4.1.2 Bekanntmachungsfehler

Auch die im Amtsblatt der Landeshauptstadt München veröffentlichte Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans sei fehlerhaft. Sie genüge nicht den in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Anforderungen.

Stellungnahme

Dem nur pauschalen Einwand, dass die veröffentlichte Bekanntmachung nicht den Anforderungen einer nicht näher zitierten Rechtsprechung genügen soll, kann nicht entnommen werden, welcher Verstoß gerügt wird. Ihm ist weiter entgegenzuhalten, dass die Bekanntmachung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz Halbsatz 1 genügt hat. So wurden Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Da die Auslegung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB erfolgt ist, war nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, abzusehen.

4.1.3 Umweltgutachten nicht ausgelegt

Ein weiterer Verfahrensfehler liege darin, dass die von der Münchner Kindl GmbH eingeholten und an die Landeshauptstadt München übergebenen Umweltgutachten nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegungen gewesen seien. Aus der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18045 sei ersichtlich, dass die Münchner Kindl GmbH dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 25. November 2019 folgende Gutachten übergeben habe:

- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die FNP- Änderung zum Neubau einer Brauerei an der Tegernseer Landstr. 337(München),

- Geplanter Neubau einer Brauerei Tegernseer Landstr. 337, Bestandsaufnahme der Vegetation und Nutzungen,
- Gutachten zur Lufthygiene sowie Immissionsprognose für Gerüche,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben "Brauerei Münchner Kindl",
- Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchsimmissionen im Bereich Produktion und Darstellung Technischer Möglichkeiten sowie Reduzierung der zu erwartenden Geruchsimmissionen in der Münchner Kindl GmbH,
- Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung und Verkehrsgutachten Tegernseer Landstr. 337.

Keines dieser Gutachten sei öffentlich ausgelegt worden. Damit könne die öffentliche Auslegung ihren eigentlichen Zweck, Nachbarn zu informieren und zur Prüfung der Erhebung von Einwendungen anzustoßen, von vornherein nicht erfüllen."

Stellungnahme

Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor. Im vereinfachten Verfahren, das hier durchgeführt wurde, wird nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

4.1.4 Rechtswidrigkeit des vereinfachten Verfahrens

Entgegen der Einschätzung der Landeshauptstadt München seien die Voraussetzungen für eine Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfordere die Wahl des beschleunigten Verfahrens, dass

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² betrage und
- aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten seien, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 in der BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Unabhängig hiervon sei das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn dadurch die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB könne ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweiche, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt sei. Allerdings dürfe die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden; außerdem sei der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Voraussetzungen für die Wahl des vereinfachten Verfahrens seien hier nicht erfüllt. Die Verwaltung habe das zunächst zutreffend erkannt. Sie habe in einer ersten Stellungnahme zur Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB unter anderem Folgendes ausgeführt, dass das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 1 BauGB setze allerdings voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt würden. Vorliegend erachte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung jedoch eine Änderung einer Fläche des geltenden Flächennutzungsplans von Ökologischer Vorrangfläche (OEKO) in eine Fläche für den Brauereibetrieb oder vergleichbare Gebietskategorie als wesentlich, weil eine Ökologische Vorrangfläche weder qualitativ noch planungsrechtlich mit einer Fläche für den Betrieb einer Brauerei vergleichbar sei. Dies habe zur Folge, dass die Durchführung eines

vereinfachten Verfahrens nicht möglich sei. Weiterhin sei zu berücksichtigen, dass aufgrund der oben beschriebenen Sachlage bei der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltverträglichkeitsprüfung auf Basis der vorliegenden, ergänzten Gutachten durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen sei. Auch aus diesem Grund komme die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nicht in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sei im vorliegenden Fall insbesondere deshalb notwendig, da eine erhebliche Betroffenheit der zu untersuchenden Schutzgüter a priori nicht ausgeschlossen werden könne."

Diese Aussagen seien eindeutig. Sie orientierten sich streng am Wortlaut des § 13 BauGB und der hierzu ergangenen Rechtsprechung. Dem sei nichts hinzuzufügen. Damit könne der Flächennutzungsplan nicht im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Stellungnahme

Vorliegend werden bei der Einwendung zwei verschiedene Verfahrenstypen vermengt, so dass die Zielrichtung des Einwands nicht klar wird.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren u. a. dann anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Liegen die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens vor, kann nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (Nr. 1) und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (Nr. 2).

Bei dem in der Einwendung auch genannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Vorliegend wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, nicht aber ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, sodass auf letztgenanntes Verfahren hier nicht mehr einzugehen ist.

Zu der Einwendung ist zu bemerken, dass der Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18045) am 08.04.2020 beschlossen hat, dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden ist. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat daraufhin am 29.04.2020 hinsichtlich der Frage der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens einen Screeningtermin durchgeführt, um abschließend beurteilen zu können, ob an Stelle eines regulären Bauleitplanverfahrens auch ein vereinfachtes Verfahren in Betracht kommen kann. Im Screeningtermin wurde die Betroffenheit folgender Schutzgüter untersucht:

- Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Boden und Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft

- Schutzgut Klima (Stadtklima)
- Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)
- Umweltbelang Klimaschutz (Energie)
- Umweltbelang Abfälle und Abwässer
- Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dem Screeningtermin, der als Teil der (ursprünglich vorgesehenen) Umweltprüfung durchgeführt wurde, ist bezüglich der unter § 13 Abs. 1 Ziffern 1, 2 und 3 BauGB genannten Kriterien festgestellt worden, dass diesbezüglich die Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vorliegen. So konnte.

eine erhebliche Betroffenheit der zu untersuchenden Schutzgüter nicht festgestellt werden. Im Screeningtermin am 29.04.2020 wurde bestätigt, dass eine Betroffenheit der Schutzgüter auf der Ebene der Flächennutzungsplanung jedenfalls unter der Voraussetzung nicht erkennbar ist, dass mit der Bierproduktion auch in der im Gutachten genannten "Phase 2", in der bis zu 40.000 hl/a Bier produziert werden sollen (vgl. , Gutachterliche Stellungnahme vom 03.09.2019, Kap. 4.1), die Vorgaben der Anlage 1 UVPG, Punkt 7.26.3 bzgl. der Produktionsmengen pro Tag eingehalten werden (keine Überschreitung des Prüfwertes für die Produktionskapazität von 200 hl Bier pro Tag).

Zu der im Vorfeld intensiv diskutierten Frage, ob die Änderung des Flächennutzungsplans nach § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung berührt, wurde auf Grund des Stadtratsbeschlusses vom 08.04.2020 auf der Ebene der Ermessensausübung geprüft, ob ,auch die Tatsache berücksichtigt werden konnte, dass eine großflächig versiegelte und gewerblich genutzte Fläche bei einer teilweisen Entsiegelung einer anderweitigen gewerblichen Nutzung (Brauerei) zugeführt werden soll. Das war zu bejahen. Zudem hatte das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit Schreiben vom 07.04.2020 die Auffassung vertreten, dass die in der Literatur (z.B. Ernst- Zinkhahn - Bielenberg, BauGB, Rnr. 25 zu § 13) genannten Regelbeispiele für die Annahme des § 13 BauGB - insbesondere: der geringfügige Umfang des Änderungsgebiets sowie die Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten (punktuelle Änderungen, Randkorrekturen) - hier für die Bejahung der tatbestandliche Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens sprächen. Es sei auch zu berücksichtigen gewesen, dass mit der geplanten Darstellung als Brauerei eine deutliche ökologische Aufwertung gegenüber der jetzigen Nutzung (Abstellfläche für Lkws; aufgegebene Tankstelle) erfolge und damit eine deutliche Entsiegelung (um 25 %) verbunden sei. Wesentlich sei aber auch, dass es sich hier - relativ und absolut gesehen - um eine Fläche von "geringfügigem Umfang" handle. Auch dieses Schreiben war letztlich zu berücksichtigen.

In Vollzug des Stadtratsbeschlusses wurde daher das vereinfachte Verfahren durchgeführt

4.1.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplan und die Ansiedlung einer Brauerei würden erhebliche nachteilige Auswirkungen haben: Der Betrieb der Brauerei und des Biergartens würde massive Geruchs- und Lärmimmissionen verursachen. Außerdem würde es zu einer starken Zunahme sowohl des Lkw- als auch das Pkw-Verkehrs kommen. Auch das sei mit intensiven Lärm- und Geruchsmissionen verbunden. Parkmöglichkeiten für Besucher des geplanten Biergartens

seien nicht vorhanden und könnten ohne erhebliche Beeinträchtigung der Ökologischen Vorrangfläche nicht errichtet werden.

Schließlich werde der Betrieb einer Brauerei zu einer Überlastung der vorhandenen Abwasserkanäle im fraglichen Gebiet führen. Die vorhandenen Abwasserkanäle seien nur für die Aufnahme von Abwasser aus privaten Haushalten dimensioniert, nicht aber für die großen Abwassermengen, die eine Brauerei mit angeschlossenem Gastronomiebetrieb verursache.

Stellungnahme

Wie bereits dargestellt konnte im Rahmen des Screeningtermins am 29.04.2020 festgestellt werden, dass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu rechnen ist.

Das "Gutachten zur Lufthygiene sowie Immissionsprognose für Gerüche" vom 02.10.2019 kommt bezüglich der Belastung durch Gerüche zu dem Ergebnis, dass der durchgeführte Vergleich der Geruchshäufigkeit der Zusatzbelastung mit dem Irrelevanzwert der GIRL zeigt, dass der Irrelevanzwert von 0,02 bzw. 2 % an allen untersuchten Immissionsorten (Beurteilungspunkten) unterschritten wird. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.

Bezüglich der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre kommt das "Verkehrsgutachten Tegernseer Landstr. 337" vom 04.09.2019 auf Basis der rechnerischen Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Zu- und Abfahrt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen ohne Probleme abgewickelt werden können. Auch an den nächstgelegenen Anschlussknotenpunkten an das übergeordnete Straßennetz sind keine Probleme im Verkehrsablauf zu erwarten.

Die darüber hinaus angesprochenen Themen zur Erstellung von Pkw-Stellplätzen und zur Abwasserbeseitigung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung.

Auch in materieller-rechtlicher Hinsicht wäre ein Flächennutzungsplan mit dem von der Stadt München beabsichtigten Inhalt rechtswidrig

4.1.6 Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit

Es fehle bereits an der städtebaulichen Erforderlichkeit. Denn die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans diene einzig und allein dazu, den privaten Interessen der Münchner Kindl GmbH nachzukommen. Sachlich nachvollziehbare städtebauliche Motive für diese Bauleitplanung seien in keiner Weise ersichtlich.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hätten die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sei.

Nach § 1 Abs. 1 BauGB sei es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Gesetzes vorzubereiten und zu leiten. Die in diesen Bestimmungen vorausgesetzte Leitfunktion der Bauleitplanung verlange, dass der jeweilige Planinhalt objektiv geeignet sein müsse, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Eine Bauleitplanung, die zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in Beziehung stehe, verletze § 1 Abs. 1 BauGB und könne schon aus diesem Grunde keinen Bestand haben.

Zwar dürfe sich eine Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung an Wünschen und Interessen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren. Dies gelte allerdings nur, wenn sie ihre Planung auch auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen könne.

An einer Rechtfertigung für die Planung fehle es jedenfalls dann, wenn sie in erster Linie der Förderung privater Eigentümerinteressen diene. Denn die Sicherung oder Durchsetzung individueller Interessen sei kein die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen rechtfertigender Zweck.

Nach diesem Maßstab fehle es an der städtebaulichen Erforderlichkeit der von der Stadt München angestrebten Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung sei nämlich nicht städtebaulich motiviert, sondern diene ausschließlich dazu, die Interessen der Münchner Kindl GmbH durchzusetzen. Aus der Begründung des Planentwurfs gehe hervor, dass dieser auf die Bedürfnisse der Münchner Kindl GmbH zugeschnitten sei, die in dem Gebiet, auf das sich die Bauleitplanung beziehe, eine Brauerei errichten und betreiben wolle. Es handle sich daher um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung.

Stellungnahme

Vorliegend ist von einer hinreichenden Planrechtfertigung auszugehen. Wie bereits verschiedentlich dargestellt ist der betreffende Grundstücksteil in wenig attraktiver Weise genutzt. Mit der Ansiedlung eines Brauereibetriebs mit angeschlossener Gastronomie erfolgt eine Revitalisierung der Fläche, die auf Grund ihrer Nutzung auch den Bewohner*innen des angrenzenden Stadtteils bei der Freizeitgestaltung (Biergartenbesuch, etc.) zu Gute kommt. Die Ermöglichung einer solchen Nutzung ist damit hinreichend städtebaulich gerechtfertigt.

4.1.7 Trennungsgrundsatz

Die beabsichtigte Bauleitplanung sei mit dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz unvereinbar: Nach § 50 BImSchG seien bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die Vorschrift verleihe dem Immissionsschutz im Rahmen planerischer Entscheidungen besonderes Gewicht, aber keinen generellen Vorrang.

§ 50 BImSchG stehe selbständig neben den anlagenbezogenen Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Deshalb sei die Vorschrift bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch dann zu beachten, wenn schädliche Umwelteinwirkungen unter Umständen noch mit Hilfe der anlagenbezogenen Vorschriften verhindert werden könnten. Adressat des § 50 BImSchG seien alle für die öffentliche Planung zuständigen Körperschaften und Behörden. Raumbedeutsame Maßnahmen im Sinne des § 50 BImSchG seien alle Einzelentscheidungen über raumbedeutsame Vorhaben, die auf Planung ausgerichteten Charakter haben. Durch § 50 BImSchG werden allein die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete geschützt.

Der Bereich um die Grundstücke Cincinnatistraße 32-42, 81549 München habe den Charakter eines reinen Wohngebiets. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung soll mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Damit sei der Trennungsgrundsatz hier anwendbar.

Auf den geschützten Flächen seien schädliche Umwelteinwirkungen deshalb zu vermeiden, und zwar auch potenziell schädliche Umwelteinwirkungen.

§ 50 BImSchG enthalte ein Optimierungsgebot. Dieses verlange, dass die immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkte in die planerische Abwägung erkennbar ein-

gehen und dort mit dem ihnen zu kommenden besonderen Gewicht Berücksichtigung finden würden.

Aus § 50 BImSchG folge auch die Pflicht zur Rücksichtnahme, insbesondere bei Lärmimmissionen. Gegen diese Rücksichtnahmepflicht werde verstoßen, wenn die von der Münchner Kindl GmbH geplante Brauerei in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnungen auf den Grundstücken Cincinnatistraße 32-42, 81549 München errichtet und betrieben werde

Stellungnahme

Auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1.4 und 4.1.5 wird verwiesen. Eine Verletzung des Trennungsgrundsatzes, die hier nur pauschal behauptet, aber nicht weiter belegt wurde, liegt nicht vor, zumal sich die Wohnbebauung in einer Entfernung von mehr als 70 Metern befindet. Im Übrigen wurde eingehend untersucht, ob bei einer Änderung des Flächennutzungsplans ein Nutzungskonflikt entstehen kann. Das war zu verneinen, da weder von Geruchsbelästigungen auszugehen ist noch verkehrliche Belange der Änderung entgegenstehen.

4.1.8 Gebot der Konfliktbewältigung

Die von der Landeshauptstadt München beabsichtigte Bauleitplanung verstoße gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Das Gebot der Konfliktbewältigung sei Folge des Abwägungsgebots aus § 1 Abs. 7 BauGB und verlange, dass die durch die Bauleitplanung zurechenbar verursachten Konflikte grundsätzlich auch durch den Bebauungsplan im Wege eines gerechten Ausgleichs der berührten Belange selbst gelöst würden. Zwar dürfe die Bauleitplanung einzelne Problemlösungen auf die nachgelagerte Vollzugsebene verlagern. Es dürften jedoch nicht solche Interessenskonflikte offengelassen werden, die sich absehbar im nachfolgenden Verwaltungsverfahren nicht sachgerecht lösen lassen würden.

Bislang sei nicht ersichtlich, wie die Eigentümer bzw. Nutzer der Wohnungen auf den Grundstücken Cincinnatistraße 32-42, 81549 München vor Lärm- und Geruchsmissionen, die durch den Betrieb der Brauerei und des Biergartens zu erwarten seien, geschützt werden sollten. Daher sei bislang völlig offen, ob es überhaupt möglich sein werde, gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.

Der sich bereits auf der Ebene der Bauleitplanung abzeichnende Konflikt mit den berechtigten Belangen der Mandantin sei deshalb im Flächennutzungsplan selbst zu lösen. Eine Verlagerung des durch die Planung ausgelösten Konflikts auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verstoße gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und sei daher unzulässig."

Stellungnahme

Es darf hier auf die Ausführungen unter 4.1.4 und 4.1.5 verwiesen werden, bei denen dargelegt wurde, dass gutachterliche Prüfungen ergeben haben, dass die Ansiedlung einer kleineren Brauerei mit Gastronomie nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung verbunden ist. Ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung liegt mithin nicht vor.

4.1.9 Gebot der Rücksichtnahme

Schließlich sei die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans auch deshalb fehlerhaft, weil sie gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoße.

Das Gebot der Rücksichtnahme habe seine Wurzeln im Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Es wolle angesichts der Situationsgebundenheit benachbarter Grundstücke einen angemessenen Ausgleich schaffen, der einerseits die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele berücksichtige und andererseits dem Nachbarn unzumutbare Beein-

trächtigungen erspare. Ein Unterfall des Rücksichtnahmegebots sei dabei die sogenannte "erdrückende Wirkung" baulicher Anlagen. Von einer "erdrückenden Wirkung" sei dann auszugehen, wenn ein übergroßer Baukörper in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden errichtet werden solle. Maßgebliche Faktoren für eine "erdrückende Wirkung" seien die Baumasse bzw. die Länge und Höhe der angrenzenden Bauwerke zueinander.

Nach diesen Kriterien erweise sich die beabsichtigte Schaffung von Planungsrecht für Errichtung und Betrieb einer Brauerei in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnungen auf den Grundstücken Cincinnatistraße 32-42, 81549 München, als rücksichtslos.

Stellungnahme

Das Gebot der Rücksichtnahme gewährt im Baugenehmigungsverfahren dem Nachbarn eines Bauvorhabens einen Abwehranspruch.

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist dieses Rechtsinstitut, das im Hinblick auf den öffentlich-rechtlichen Nachbarnschutz hinsichtlich eines den Nachbarn unzulässig beeinträchtigenden Bauvorhabens entwickelt wurde, jedoch nicht anwendbar. Im Übrigen wäre bei einer nur zweigeschossigen gewerblichen Bebauung, die sich in ca. 70 Metern zu einer Wohnbebauung befindet, nicht von einer erdrückenden Wirkung auszugehen.

4.1.10 Artenschutz

Befürchtet werde, dass die Verwirklichung des Vorhabens zu einer Beeinträchtigung naturschutzfachlicher Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB führe. Gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 BauGB seien bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung seien (das sogenannte Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet würden. Ob eine ausreichende Ermittlung in diesem Sinne bislang überhaupt stattgefunden habe, sei nicht erkennbar.

Stellungnahme

Im Rahmen des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 09.03.2020 wurden die naturschutzfachlichen Belange eingehend untersucht. Danach werden bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Des Weiteren wird bereits in der Erläuterung zur Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens insbesondere die nachstehenden Maßnahmen beachtet werden, um nachteilige Auswirkungen auf Belange de Arten- und Biotopschutzes möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren:

- Vermeidung von unmittelbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden geschützten Vegetationsbestände.
 - Minimierung von indirekten Beeinträchtigungen z. B. durch Störungen (Beleuchtung, Begehen, Müllablagerungen etc.) durch geeignete Maßnahmen.
 - Berücksichtigung der Maßnahmen zum speziellen Artenschutz gemäß Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 19.11.2019.
- Zur Verbesserung der ökologischen Verträglichkeit bieten sich als Vermeidungs-

und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität u.a. die Bereitstellung von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel am angrenzenden Baumbestand und am Neubaukörper an.

4.2. Die Äußerungen einzelner Bürger*innen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB können wie folgt in Themenfeldern zusammengefasst werden:

4.2.1 Thema: Keine Notwendigkeit der Änderung / Beibehaltung der Planungen

- Das aktuelle Planungsziel sei nach wie vor erreichbar und umsetzbar. Das betreffende Grundstück sei 2006 im Rahmen einer Flächennutzungsplanung überplant und als ökologische Vorrangfläche ausgewiesen worden. Die Erreichung dieses Ziels sei immer noch sinnvoll und auch tatsächlich durchsetzbar. Die derzeitige rechtswidrige Nutzung auf diesem Grundstück stehe der Erreichung dieses Planungsziels nicht entgegen. Ausgehend von der Darstellung im Einleitungsbeschluss sei das Grundstück - richtigerweise - dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die derzeitige Nutzung auf der Fläche sei rechtswidrig, da dafür keine Baugenehmigung erteilt worden sei und auch aktuell nicht zu erreichen sei. Damit bestehe bereits seit Jahren die Möglichkeit, gegen diese rechtswidrige Nutzung vorzugehen und letztendlich auch einen Rückbau zu erreichen, vgl. Art. 76 BayBO i.V.m. § 35 Abs. 5 BauGB. Nach der ständigen Rechtsprechung des BayVGH, bspw. Beschluss vom 04.10.2016 – Az. 9 ZB 14.2173. Danach führe eine rechtswidrige Nutzung über einen Zeitraum von mehreren Jahren eben nicht dazu, dass diese rechtswidrige Nutzung allein durch Zeitablauf legal und zulässig werde. Die bestehenden Grünzüge - beginnend beim regionalen Grünzug Nr. 10 "Gleißental / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe" – bis hin zu den Anknüpfungen im Stadtgebiet hätten eine hohe ökologische Bedeutung, insbesondere auch für die klimatischen Bedingungen im Stadtgebiet. Es sei von übergeordneter Wichtigkeit, diese Funktionen nicht einzuschränken sondern zu stärken (bspw. so formuliert: Ziele B II Z.4.2 – 4.6.1 des Regionalplanes München). In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes seien in den letzten Jahren weitere Schutzgebiete ausgewiesen worden, da diese gerade als Restbestände des Perlacher Forstes eine wichtige Funktion hätten. Die planerische Absicht, diese Funktion zu erhalten, zu stärken und durch den Rückbau von versiegelten Flächen zu stützen, sei ein richtiges und wichtiges Ziel. Dieses Ziel könne auch weiterhin erreicht werden. Es bestehe demnach keine Notwendigkeit, plötzlich ein vollkommen anderes Planungsziel zu verfolgen. Gerade in Verdichtungsgebieten wie München sei es für das Mikroklima von zentraler Bedeutung, dass solche zusammenhängenden Flächen bestehen bleiben und deren Funktion nicht durch Nutzungen, wie der geplanten, eingeengt und in wesentlichen Teilen konterkariert werde. Damit bestehe keine Planungsnotwendigkeit, § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB.
- Die derzeitige Bebauung sei seit 1993 rechtswidrig. Die logische Konsequenz solle also nicht die Ausweitung des Baus mit einer kleinen Bienenwiese sein, sondern der konsequente Rückbau. Es solle dringend an der Ausweisung als ökologische Vorrangfläche festgehalten werden.

Stellungnahme

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 27.03.2019 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, die Ansiedlung einer Brauerei zu ermöglichen, in Betracht kommt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13373). Daraufhin wurden Gutachten zu folgenden Themenbereichen eingeholt:

- Verkehrsgutachten vom 04.09.2019
- Schalltechnische Untersuchung vom 08.10.2019 mit Ergänzung vom 11.02.2020
- Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung vom 10.01.2018
- Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchsemissionen vom 03.09.2019 mit Ergänzung vom 10.04.2020
- Gutachten zur Lufthygiene sowie Immissionsprognose für Gerüche vom 02.10.2019
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 19.11.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 09.03.2020
- Bestandsaufnahme der Vegetation und Nutzungen vom 22.08.2019

Wie in dem nachfolgenden Beschluss vom 08.04.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18045) dargestellt, war die städtebauliche Vertretbarkeit der Ansiedlung einer kleiner Brauerei mit angeschlossenem Gastronomiebetrieb zu bejahen. Dabei war auch zu Gunsten der mit mehreren Stadtratsanträgen geforderten Brauereiansiedlung zu berücksichtigen, dass das betreffende Grundstücksareal schon seit Jahrzehnten gewerblich genutzt wird, und ein Bestandsschutz der derzeit ausgeübten Nutzung nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann.

Die Rechtsprechung dazu ist uneinheitlich. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs gibt es keine Obliegenheit eine genehmigte Nutzung fortzuführen, vgl. z. B. BayVGH, Urt. v. 01.02.2007, Az. 2B 05.2470. Das Bundesverwaltungsgericht vertritt zum Teil, basierend auf einem Zeitmodell, eine andere Auffassung, so bereits BVerwG, Urt. v. 25.03.1988, Az. 4 C 21.8. Nicht außer acht gelassen werden konnte insoweit auch, dass das ursprünglich vorgesehene Ziel angesichts der hier vorliegenden Umstände nicht ohne weiteres zu verwirklichen erschien.

Vorliegend ist daher von einer hinreichenden Planrechtfertigung auszugehen. Mit der Ansiedlung eines Brauereibetriebs mit angeschlossener Gastronomie erfolgt eine Revitalisierung einer gewerblich genutzten Fläche, die auf Grund ihrer Nutzung auch den Bewohner*innen des angrenzenden Stadtviertels bei der Freizeitgestaltung (Biergartenbesuch, etc.) zu Gute kommt. Die Ermöglichung einer solchen Nutzung ist damit hinreichend städtebaulich gerechtfertigt.

4.2.2 Thema: Fehlerhafte Planungsüberlegung

Die im Einleitungsbeschluss dargestellte und insbesondere durch Anträge aus dem Bezirksausschuss und der Mitte des Stadtrates gezeigte Auffassung, dass die jetzige Nutzung des Grundstücks zulässig sei und nicht beseitigt werden könne, und dass eine Verbesserung der Situation nur mit der vom Investor bevorzugten Errichtung der Brauerei erreicht werden könne, entspreche nicht den Tatsachen. Es sei immer wieder dargestellt worden, dass der Investor anstelle der geplanten Brauerei auch eine Tankstelle, Kfz-Werkstatt oder Waschanlage auf dem betreffenden Grundstück errichten könne. Diese Veränderungen wären in dieser Form nach

§ 35 BauGB auf diesem Grundstück jedoch gar nicht genehmigungsfähig. Denn auch hier würde die jetzige Festsetzung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen, § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 BauGB.

Wäre bei der Würdigung der Planungsabsicht berücksichtigt worden, dass die aktuelle Nutzung rechtswidrig sei und daher untersagt werden könne, und dass der Betreiber zum vollständigen Rückbau aller baulichen Veränderungen verpflichtet werden könne, könne man zu dem Schluss kommen, dass eine Änderung des Planungsziels nicht notwendig sei.

Stellungnahme

Wie bei der Stellungnahme zu 4.2.1 dargestellt konnte nach eingehender Prüfung ein Bestandsschutz der seinerzeit genehmigten Nutzung als Tankstelle mit angeschlossenen Serviceeinrichtungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Dies war bei den weiteren planerischen Überlegungen zu berücksichtigen.

4.2.3 Thema: Fehlerhafte Verfahrenswahl

Das vereinfachte Verfahren sei hier nicht zulässig. Nach § 13 BauGB sei das vereinfachte Verfahren nur unter sehr strengen Voraussetzungen möglich. Diese lägen hier nicht vor. So seien die Grundzüge der Planung berührt.

Das Plangebiet sei 2006 im Rahmen einer Flächennutzungsplanung überplant worden. Die Festsetzung, dieses Gebiet als ökologische Vorrangfläche vorzusehen, sei das Ergebnis eines Planungsprozesses und einer Planungsentscheidung gewesen. Diese Planungsentscheidung sei auch immer noch umsetzbar. Zentraler Punkt dabei sei, dass die ökologische Bedeutung der Flächen im Zusammenhang zu sehen sei. Dies ergebe sich auch aus den entsprechenden Zielen des Regionalplanes, die insofern verbindlich seien (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Gerade durch die Klimaveränderung sei eine Klimaanpassung von Planungen vorzunehmen. Ein wesentlicher Punkt dabei sei die Verknüpfung von Grünzonen, da sich dadurch eine Vernetzung von Lebensraum für Tiere ergebe. Dazu gehöre auch, dass das Verdrängen der Tier- und Pflanzenwelt in hochverdichteten Gebieten, wie es der Ballungsraum München sei, aufgehalten werde. Zum anderen seien solche großen zusammenhängenden Gebiete für das Mikroklima notwendig, da nur durch solche großen Flächen Kaltluft entstehen könne. Im Plangebiet bestehe aus dem im Regionalplan festgesetzten Grünzug Nr. 10 eine Frischluftzufuhr, bei der die Luft weiter abkühlen könne. Daher sei gerade in diesem Gebiet der Erhalt und die Ausweitung einer vernetzten Grünzone notwendig. Der Erhalt und die Verbesserung der dafür notwendigen Grünflächen sei ein wesentliches Planungsziel gewesen.

Dieses Ziel sei seit 1996 in den Änderungen zum Flächennutzungsplan beschrieben und verfolgt worden. Beginnend mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.04.1996, Seiten 43/44, bis hin zur Veröffentlichung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu Aktualisierung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Landschaftsplanes, Teilbereich VI Südost von 1999, lasse sich dies nachverfolgen.

In all diesen Planungsüberlegungen sei die tatsächlich gewerbliche Nutzung des Grundstückes bekannt gewesen. Auch wenn der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sei, lasse sich aus den jeweiligen Karten ablesen, dass die Überplanung dieses Bereiches der planerische Gedanke gewesen sei.

Durch den Bau der geplanten Brauerei würde zwar ein Teil der jetzt bebauten Fläche wieder entsiegelt, gleichzeitig würde sich jedoch diese gewerbliche Nutzung nachteilig auf das ursprüngliche Planungsziel auswirken. Eine weitere Renaturierung, eine weitere Verknüpfung der Frei- und Grünflächen könne dann nicht mehr stattfinden.

Auch würden durch die geplante Nutzung auch die angrenzenden ökologisch wertvollen Flächen beeinträchtigt. Es sei lebensfern zu glauben, dass die künftigen Nutzer und Besucher der Brauerei tatsächlich nicht durch die geschützten Landschaftsbestandteile laufen werden (von der Pennstraße und Cincinnatistraße aus kommend), um zur Brauerei zu kommen. In den geschützten Landschaftsbestandteilen befinde sich eine Vielzahl von Tieren, die diesen ruhigen und geschützten Bereich benötigen würden, wie bspw. der Dompfaff oder Grünfink. Eine Störung durch den zu erwartenden Besucherverkehr würde zu einer weiteren Verdrängung führen. Im Ergebnis sei die beabsichtigte Neuplanung das komplette Gegenteil der ursprünglichen Planung für dieses Planungsgebiet und auch im Hinblick auf den damals betroffenen Bereich der Flächennutzungsplanänderung 2006. Dadurch seien die Grundzüge der Planung berührt. Dies habe das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Einleitungsbeschluss auch so dargestellt und sich daher im (auch geänderten) Beschlussvorschlag für das Regelverfahren ausgesprochen. Damit sei ein vereinfachtes Verfahren nicht möglich (so bspw. OVG Nordrhein-Westfalen mit Urteil vom 27.01.2016 - 7 D 130/14.NE, Rdnrn. 18, 32 ff).

Stellungnahme

Zum Einwand wird auf die Stellungnahme unter 4.1.4 verwiesen.

4.2.4 Thema: Geruchsbelästigung / Pflicht zur Vorprüfung nach Anlage 1 Nr. 7.26.3 zum UVPG i.V.m. § 7 Abs. 2 UVPG

- Geplant sei die Ausweisung eines Sondergebietes Brauerei. Von Brauereien würden grundsätzlich Beeinträchtigungen ausgehen, vor allem Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen. Demgemäß sehe die Anlage 1 zum UVPG hier eine Vorprüfungspflicht vor. Ausgehend vom Wunsch, 40.000 hl im Jahr zu produzieren, müsse man zum Ergebnis kommen, dass hier eine vertiefende Untersuchung notwendig sei. Die Frage dabei sei, an wie vielen Tagen im Jahr gebraut werden solle und in welchen Mengen. Hier sei - nach Aussage des Inhabers der Brauerei - eine tägliche Brauung vorgesehen. Das erstellte Immissionsgutachten kommt zum Ergebnis, dass keine bzw. hinzunehmende Beeinträchtigungen entstehen. Das führt aber dennoch zu dem Ergebnis, dass eine Vorprüfungspflicht entstehe. Im Ergebnis bleibe, dass auch demzufolge ein vereinfachtes Verfahren ausscheide.
- Die Geruchsbelastung, welche von einer Brauerei ausgehe, sei eine nicht akzeptable Zumutung für die Anwohner.
- Der Neubau einer Brauerei mit einer Produktionsmenge in der ersten Phase von 10.000 bis 12.0000 hl pro Jahr, bzw. bis zu 40.000 hl in der zweiten Phase, stelle eine Quelle für [...] Geruchsemissionen dar. Es sei insbesondere mit einer Geruchsbeeinträchtigung durch das Bierbrauen [...] zu rechnen.

Stellungnahme

Wie bereits dargestellt wurde die Frage einer Geruchs- und Lärmbelastigung anhand von Gutachten überprüft. In dem bereits genannten Screeningtermin am 29.04.2020 wurde bestätigt, dass eine Betroffenheit der Schutzgüter auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur unter der Voraussetzung nicht erkennbar ist, dass mit der Bierproduktion auch in der im Gutachten genannten "Phase 2", in der bis zu 40.000 hl/a Bier produziert werden sollen (vgl. Gutachterliche Stellungnahme vom 03.09.2019, Kap. 4.1), die Vorgaben der Anlage 1 UVPG, Punkt 7.26.3 bzgl. der Produktionsmengen pro Tag eingehalten werden (keine Überschreitung des Prüfwertes für die Produktionskapazität von 200 hl Bier pro Tag).

Bezüglich des Ausscheidens der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.2.3 verwiesen.

4.2.5 Thema: Pflicht zur Vermeidung i.S.d. § 50 BImSchG verletzt

Flächen seien einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Der Gesetzgeber mache damit deutlich, dass zum einen Flächen für Wohnen (WR/WA) und Gebiete, die für den Naturschutz wichtig sind, zu schützen sind vor Immissionen. Aus diesem Grund sollten Gewerbeflächen nicht unmittelbar an Wohnflächen grenzen.

Hier jedoch würde ein Sondergebiet Brauerei unmittelbar neben ein reines Wohngebiet und unmittelbar angrenzend an schützenswerte Landschaftsbestandteile geplant werden.

Die Pflicht, genau solche Konstellationen zu vermeiden, werde hier verletzt. Sehenden Auges werde ein Konfliktpotenzial geschaffen, das auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen wäre, und das Problem auf die Ebene der Baugenehmigung verschoben. Dies für sich genommen führe schon dazu, dass ein vereinfachtes Verfahren nicht zulässig sei (so bspw. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 16.03.2020, BVerwG 4 BN 66.09, Rdnr. 22).

Stellungnahme

Auf die Stellungnahmen unter 4.1.4, 4.1.5 und 4.1.7 wird verwiesen. Von einer Verletzung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG kann hier auf Grund der eingeholten Gutachten nicht ausgegangen werden. Eine Brauerei in der geplanten Größenordnung wird bei entsprechender Beauftragung in der Baugenehmigung nicht zu einem Nutzungskonflikt führen.

4.2.6 Thema: Mangelnde Transparenz

Auch dann, wenn die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren vorliegen würden, stünde es in der Entscheidungsfreiheit der Landeshauptstadt München, ob das vereinfachte Verfahren oder doch das Regelverfahren durchgeführt werde. Dies sei eine Ermessensentscheidung.

Wie durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Einleitungsbeschluss zutreffend dargestellt, hätte es zu einer Steigerung der Akzeptanz eines solchen Planungsprozesses beigetragen, hier das Regelverfahren anzuwenden.

Außerdem wären in einem Regelverfahren viele wichtige Aspekte geprüft worden, bspw. Immissionsschutz, Verkehr oder auch Auswirkungen auf die Umwelt durch den Tiefbrunnen, ohne die Klärung dieser Themen auf das Baugenehmigungsverfahren - in dem ein weitaus geringerer Prüfungsumfang besteht - zu verlagern.

Im Ergebnis werde die Chance vertan, die hier zu erwartenden Probleme zu beleuchten, transparent zu bearbeiten und die Auswirkungen deutlich zu machen.

Insbesondere wenn - wie in diesem Fall - im Vorfeld eine Vielzahl von Gutachten eingeholt worden seien, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter i.S.d. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB zu untersuchen, sei dies unverständlich. Die Kenntnis dieser Gutachten hätte zur Information, Verständnis, Aufklärung und vor allem Transparenz beigetragen."

Stellungnahme

Auf die Stellungnahme zu Ziffer 4.2.3 wird verwiesen. Ob in Erfüllung des Stadtratsauftrags ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB an Stelle des regulären Genehmigungsverfahrens in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens möglich ist, war aus den dargestellten Gründen zu bejahen.

Die genannten Gutachten waren auf Anfrage einsehbar. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand dazu auf Anfrage jeweils am 26.06.2020 und am 03.07.2020 eine Akteneinsicht statt.

4.2.7 Thema: Weitere Abwägungspunkte

Die vorliegende Planung widerspreche § 1 Abs. 7 BauGB, wonach die Belange aller Betroffenen gegeneinander abzuwägen seien. Hier seien die privaten Interessen des Investors, der hier eine Brauerei errichten wolle, über Gebühr berücksichtigt. Wie aus der Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hervorgehe, seien die Lärmsanierungswerte an den Fassaden von Wohngebäuden entlang der A 995 sehr hoch. Wenn man die Lärmwerte berücksichtigen würde, die für den Neubau einer Autobahn gälten, wären Lärminderungsmaßnahmen sogar zwingend durchzuführen. Durch den wie im Verkehrsgutachten dargestellten - prognostiziert zunehmenden Verkehr, der insbesondere über die A 995 nach München einfahre, würden die der Lärmsanierungswerte von 70 dB(A) überschritten.

Durch die angestrebte Errichtung einer Brauerei werde zum einen die bestehende Lärmbeeinträchtigung durch den bereits vorhandenen Verkehr beibehalten. Zum anderen aber werde die Verkehrslärmbelastung sogar erhöht durch den zu erwartenden Besucherverkehr, verschärft durch die Einbahnregelung in der Tegernseer Landstraße. Die aktuelle (rechtswidrige) Nutzung habe eine im Verhältnis zu geplanten Nutzung geringere Verkehrs(lärm)belastung.

Eine Brauerei, die zudem ein Konzept mit Schaubrauerei und Schulungsmöglichkeiten umsetzen wolle, sei als überregional anziehendes Projekt ausgelegt, das Zielverkehr auslösen werde. Der zu erwartende Verkehr werde deutlich mehr sein als der durch die aktuelle (rechtswidrige) Nutzung verursachte Verkehr. Das bedeute, dass bei der Umsetzung der geplanten Brauerei künftig noch mehr Lärm auf die ohnehin schon lärmgeplagten Anwohner einwirken werde. Lärm habe eine bekannte negative Wirkung auf die Gesundheit von Menschen. Es sei nicht zu erkennen, dass diese negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Anwohner ausreichend berücksichtigt worden seien. Lärm mache krank - daher müsse diese Erkenntnis in der Planung berücksichtigt werden.

Bedenklich erscheine auch, dass immer wieder betont werde, dass sich durch die Umsetzung der Brauerei die städtebauliche Eingangssituation von Süden her nach München kommend verbessern würde. Dies würde bedeuten, dass die geplante Brauerei insbesondere auch von der A 995 aus gesehen werden müsste.

Aktuell sei das Grundstück auf Grund der vorhandenen Bepflanzung nur sehr eingeschränkt zu sehen. Grundsätzlich hätten Pflanzen zwar nur eine geringe Wirkung auf die Schallauswirkung von Straßenlärm. Eine geringe Lärminderung sei aber immer noch besser als gar keine Lärminderung. Zum anderen sei der Aspekt nicht zu unterschätzen, dass die vorhandene Bepflanzung eine Sichtbarriere zur A995 darstelle, die durchaus eine positive Auswirkung auf das subjektive Lärmempfinden haben könne.

Wenn also die geplante Brauerei durch eine Entfernung der vorhandenen Bepflanzung sichtbar gemacht werden solle, müsse auch berücksichtigt werden, dass durch die Entfernung der Bepflanzung ein Teil der Schallminderung entfalle und zu-

dem die positive Wirkung der Sichtbarriere auf das Lärmempfinden wegfallt. Beim hier zu berücksichtigenden Schutzgut Mensch gehe es um die Gesundheit der hier wohnenden Menschen."

Stellungnahme

Eine hinreichende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist erfolgt. Wie bereits dargestellt wird der betreffende Grundstücksteil in wenig attraktiver Weise genutzt. Ein Bestandsschutz der seinerzeitigen Nutzung als Tankstelle kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Mit der Ansiedlung eines Brauereibetriebs mit angeschlossener Gastronomie erfolgt eine Revitalisierung der Fläche, die auf Grund ihrer Nutzung auch den Bewohner*innen des angrenzenden Stadtteils bei der Freizeitgestaltung (Biergartenbesuch, etc.) zu Gute kommt. Die Ermöglichung einer solchen Nutzung ist damit hinreichend städtebaulich gerechtfertigt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden unter Berücksichtigung der dargestellten Vorgaben gegen- und untereinander abgewogen. Hinsichtlich der befürchteten zusätzlichen Verkehrs- und damit Lärmbelastung ist gutachterlich die Verträglichkeit belegt worden.

4.2.8 Thema: Lärm durch die geplante Brauerei

- Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans solle die Errichtung einer Brauerei mit Wirtshaus, Freischankfläche / Biergarten und Pferdehaltung ermöglicht werden. Die sich hieraus ergebende Beeinträchtigung durch den Lärm (Biergartenbetrieb, Parkplatz mit dem "Türschlageffekt") werde auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert. Da hier bereits aus den Unterlagen erkennbar sei, dass diese Thematik insbesondere wegen des Parkplatzes gesehen werde (vgl. Nr. 1.1.1 bis 1.1.3 der Checkliste zum Screeningtermin), stelle dies einen Abwägungsfehler dar (so bspw. Urteil des BayVGH v. 18.10.2016 - 9 N 15.2011, RdNr. 44 f). Durch die Lärmvorbelastung verschärfe sich die Situation. Auch hier sei wieder - dem Trennungsprinzip des § 50 BImSchG folgend - ein Nebeneinander eines reinen Wohngebietes zu einer stark imitierenden Nutzung unzulässig. Auch hier sei festzuhalten, dass durch die Planungen ein Konflikt geschaffen werde, der nicht durch die Bauleitplanung gelöst, sondern auf ein nachgelagertes Baugenehmigungsverfahren verschoben werden solle. Dies sei ein Abwägungsfehler, § 1 Abs. 7 BauGB (grundlegend dazu: Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 14.07.1994, Az. 4 NB 26.94).
- Die Lärmbelastung durch die A995 ist für die Anwohner sei sehr hoch und könne durch eine Wiederherstellung der ökologischen Vorrangflächen minimiert werden.
- Die Lärmbelastung der Anwohner würde sich durch eine Brauerei sehr stark erhöhen. Zum einen durch die Produktion selbst, den Lieferverkehr, die Besucher und einen riesigen Biergarten, welcher in geringem Abstand direkt an die Gärten der Anwohner grenze.
- Da keine öffentlichen Verkehrsmittel vor Ort seien, sei von einem hohen Individualverkehr auszugehen, welcher weiteren Lärm und Emission bedeute.
- Die angrenzende Autobahn produziere einen konstanten, aber als nicht unbedingt störendes Rauschen wahrnehmbaren Lärm. Dieser könne durch eine weitere Renaturierung im Sinne des Naturschutzgebiets reduziert werden. Die Errichtung einer Brauerei und der anschließende Betrieb verspreche jedoch eine die Regularität durchbrechende Störquelle mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Anwohner*innen. Problematisiert werden müssten an dieser Stelle auch die Anlage des Biergartens, die musikalische Beschallung, ein geplanter Drive-In und der erheblich ansteigende Lieferverkehr. Auch die Sperrstunde gelte es zu

überdenken und kritisch zu hinterfragen, wie eine Belästigung aller Anwohner*innen auch abends und nachts konsequent verhindert werden könne.

- Es werde befürchtet, dass durch das Abfüllen der Flaschen, sowie beim Be- und Entladen der Lkws erheblicher Lärm entstehe. Außerdem sei durch die Nutzung eines Biergartens zu allen Tageszeiten und am Wochenende mit einer weiteren Lärmbelastungen zu rechnen.
- Der Neubau einer Brauerei mit einer Produktionsmenge in der ersten Phase von 10.000 bis 12.0000 hl pro Jahr, bzw. bis zu 40.000 hl in der zweiten Phase, stelle eine Quelle für Gewerbe/Lärmemissionen [...] dar. Es sei insbesondere mit einer [...] erheblichen nutzungsbedingten Lärmemission insbesondere durch den Biergartenbetrieb / zu erwartenden Lieferverkehr der Brauerei zu rechnen.
- Es bestünde eine erhöhte Lärmbelastung durch das Knallen von Autotüren.
- Bei der Berechnung des Lärm müsse der tatsächliche Wert der BAB 995 mittels aktueller Auswertung berücksichtigt werden.
- Die Brauleistung solle in einer zweiten Phase von 10.000 hl auf 40.000 hl erhöht werden. Es sei dann eine Neuberechnung des Lärmgutachtens notwendig, da bei vierfacher Brauleistung mit einer Zunahme des LKW-Verkehrs der Brauerei zu rechnen sei, dabei sei gleichfalls der Lärm durch die Pumpvorgänge zu beachten.

Stellungnahme

Bezüglich der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Brauerei wurde im Vorfeld eine "Schalltechnische Untersuchung" (08.10.2019) erstellt. Diese kommt insgesamt zu dem Ergebnis (auch unter Berücksichtigung entsprechender Lärmzuschläge aufgrund z.B. des Biergartenbetriebs), dass - sofern nachts kein Biergartenbetrieb auf der Außenfläche stattfindet - an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Entsprechende Beauflagungen können im Rahmen der Genehmigung erfolgen.

Die vorausgesetzten Nachtzeit Pegel sind der Strategischen Lärmkartierung [11] entnommen. Eine Verwendung dieser Werte entspricht dem derzeitigen Verfahrensstand. Bei Erhöhung der Brauleistung im Rahmen der geplanten zweiten Ausbauphase sind die entsprechenden Emissionen neu zu bewerten.

4.2.9 Thema: Verkehrliche Erschließung / Verkehrsaufkommen

- Die Tegernseer Landstraße sei in diesem Bereich eine Einbahnstraße, eine Aufteilung des Ziel- und Quellverkehrs finde nicht statt. Nachdem das Projekt eine überregionale Strahlkraft erhalten könne (siehe Konzept im Internetauftritt der Münchner Kindl Brauerei), sei mit einer erheblichen Zunahme des individuellen Besucherverkehrs auszugehen. Hier allein abzustellen auf die reine gastronomische Nutzung greife zu kurz. Es seien Besucherströme zu berücksichtigen, die eine solche Show-Brauerei insgesamt auslösen könne. Zu erwarten seien insbesondere Reisegruppen, die an Führungen teilnehmen möchten, aber auch einige Individualreisende, für die die geplante Brauerei ein Freizeitziel darstellen könnte. Für eine solche Nutzung sei die vorhandene Anbindung an den ÖPNV völlig unzureichend. Aktuell sei nur eine Anbindung an das Busnetz vorhanden. Die hier verkehrende Linie 220 fahre aktuell im 20 min-Takt. Auf dieser Linie lägen die folgenden Haltestellen:

- Bushaltestelle Lincolnstraße (800 m zu Fuß bis zur Brauerei)

- Bushaltestelle Stettnerstraße (900 m zu Fuß bis zur Brauerei)

Dies stelle eine nicht ausreichende öffentliche Anbindung für ein solches Projekt dar. Am Beispiel der Forschungsbrauerei, die eine ähnlich schlechte Anbindung an den ÖPNV aufweise, lasse sich leicht erkennen, dass die Besucher ganz

überwiegend individuell anreisen würden. Daher könne nicht davon ausgegangen werden - bei Berücksichtigung der allgemeinen Erfahrungen in diesem Bereich -, dass der Besucherverkehr bei der geplanten Brauerei überwiegend durch den ÖPNV abgewickelt werde.

Es sei daher davon auszugehen, dass der Individualverkehr zunehmen werde und die Besucher zum Großteil mit dem PKW, Motorrad, Fahrrad oder mit Ausflugsbussen anreisen würden. Auch hier schaffe die Bauleitplanung eine Problematik, die zur Lösung auf die Baugenehmigung verlagert werde.

Viele Besucher würden daher, wie bei anderen Freizeitziele auch, im angrenzenden Wohngebiet parken, so dass dort zusätzlicher Verkehr entstehe und weniger Parkplätze für die Anwohner zur Verfügung stehen würden.

Darüber hinaus sei zu befürchten, dass die möglichen Besucher nicht die offiziellen Wege entlang der Straßenführung nutzen würden, sondern quer über die privaten Wohnbaugrundstücke, etwa an der Cincinnatistraße und Pennstraße, schneller zur Brauerei gelangen wollten. Schließlich bestehe keine bauliche Abgrenzung zur Tegernseer Landstraße. Außerdem lägen in diesen privaten Grundstücken einige geschützte Landschaftsbestandteile, die dann regelmäßig vom Besucherverkehr gequert würden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sei dieses Mehraufkommen zu würdigen. Leider werde auch hier wieder ein durch die Bauleitplanung ausgelöstes Problem nicht durch die Bauleitplanung selbst gelöst, sondern auf die Baugenehmigung verschoben. Dies sei unzulässig, da es dem Gebot der Konfliktbewältigung aus § 1 Abs. 7 BauGB widerspreche. Die Problematik der verkehrlichen Erschließung müsse auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geklärt werden. Ein "Verschieben" wäre maximal auf die Ebene der Bebauungsplanung zulässig, nicht jedoch auf die Ebene der Baugenehmigung. Durch die beabsichtigte Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB werde die verkehrliche Erschließung nicht ausreichend in der Bauleitplanung gewürdigt.

- Eine Erschließung sei in keiner Weise geklärt und über die bestehende Siedlung nicht realisierbar.
- Am Montag und Donnerstag bestehe ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen.
- Bei vierfacher Brauleistung erhöhe sich der LKW-Verkehr der Brauerei.

Stellungnahme

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, erfolgt die Erschließung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr über die Tegernseer Landstraße, die parallel zur Bundesautobahn 995 verläuft und in diesem Bereich nur stadteinwärts befahren werden kann. Ebenfalls verläuft hier ein in beide Richtungen befahrbarer Radweg.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über Buslinien, deren Haltestellen sich in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet u.a. in der Lincolnstraße befindet.

Bezüglich der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre kommt das "Verkehrsgutachten Tegernseer Landstr. 337" vom 04.09.2019 auf Basis der rechnerischen Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Zu- und Abfahrt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen ohne Probleme abgewickelt werden können. Auch an den nächstgelegenen Anschlussknotenpunkten an das übergeordnete Straßennetz sind keine Probleme im Verkehrsablauf zu erwarten. Insgesamt entsteht für die angrenzende Wohnbebauung keine Beeinträchtigung, die nicht hinnehmbar wäre. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechen ausgeführt, dass aufgrund der geplanten Nutzung mit einer geringen bis mäßi-

gen Verkehrszunahme zu rechnen ist.

4.2.10 Thema: Fehlende Erschließung (Strom, Abwasser, Wasser) und Auswirkung des Tiefbrunnens

- Das Baugesetzbuch fordere in § 1 Abs. 6, dass u.a. mit den Ressourcen sparsam umgegangen werden solle. Das Plangebiet sei zwar verkehrlich über die Tegernseer Landstraße erschlossen, aber es liege keine Erschließung durch Wasser / Abwasser / Strom vor. Das Grundstück werde derzeit (mit-)versorgt durch das dahinterliegende Grundstück Cincinnatistraße. Eine weitere Mitbenutzung sei nicht anzunehmen, da dies rechtlich nicht zulässig sei. Die Erschließung für das betreffende Grundstück könne daher nur sehr aufwändig geschaffen werden. Dieser Aspekt sei auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu prüfen und zu bewerten.
- Die Auswirkungen eines Tiefbrunnens auf die ökologischen Vorrangflächen seien nicht absehbar.
- Durch den Bau eines Tiefbrunnens werde dem Naturschutzgebiet und den Grünflächen Wasser entzogen.
- Es sei vorab zu klären, ob eine potenzielle Wasserentnahme dieser Größenordnung durch eine Brauerei bzw. die Errichtung eines Tiefbrunnens für eine Brauerei u.a. auch eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes impliziere.
- Die hohe Entnahme von Grundwasser sei kritisch zu sehen, da es Auswirkungen auf die Umgebung haben werde, sowohl auf Menschen als auch auf Flora und Fauna. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels sei vorhersehbar.

Stellungnahme

Die Einwände einer fehlende Erschließung (Strom, Abwasser, Wasser) und Auswirkungen des Tiefbrunnens betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung. Sie sind in den nachgeordneten Verfahren zu klären. Die Zulässigkeit bzw. der Betrieb eines Tiefbrunnens zur Entnahme von Grundwasser ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Eine mögliche Genehmigung erfolgt im Rahmen eines eigenständigen Wasserrechtsverfahrens.

4.2.11 Thema: Alternative Planungsüberlegungen

Das vereinfachte Verfahren erfordere nicht - im Gegensatz zum Regelverfahren nach § 3 Abs. 1 bzw. § 2 a BauGB - alternative Planungsüberlegungen aufzuzeigen. Gerade im Hinblick auf Vorhaben, die eine überregionale Bedeutung erlangen sollten und könnten, wäre dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sinnvoll. Denn nur dadurch würden auch alle Belange erkannt, die zu berücksichtigen seien. Dies beginne mit der Frage, ob die geplante Nutzung nicht woanders im Ortsgebiet möglich sei. Und gehe weiter über die Frage, welche Konsequenzen diese Planung habe.

Und insbesondere dieser Aspekt sei nicht beleuchtet worden und führe damit zu einer fehlerhaften Abwägung der Belange. Durch die Errichtung einer Brauerei werde dauerhaft eine durchgehende Lärmschutzmaßnahme an der A 995 und Tegernseer Landstraße verhindert. Denn damit entstehe eine Lücke, durch die der Schall eindringen könne und eine wirksame Maßnahme unmöglich mache.

Stellungnahme

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hatte auf Grund des Beschlusses

vom 27.03.2019 zu prüfen, ob für das Planungsgebiet eine Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, die Ansiedlung einer Brauerei zu ermöglichen, in Betracht kommt. Daraufhin wurden Gutachten zu den möglicherweise betroffenen Schutzgütern eingeholt. Wie in dem Beschluss vom 08.04.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18045) dargestellt, wurde die städtebauliche Vertretbarkeit einer Ansiedlung einer kleiner Brauerei mit angeschlossenen Gastronomiebetrieb auch im Hinblick auf die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans bejaht. Dabei war auch hinsichtlich der mit mehreren Stadtratsanträgen geforderten Brauereiansiedlung zu berücksichtigen, dass das betreffende Grundstücksareal schon seit Jahrzehnten gewerblich genutzt wurde und ein Bestandsschutz der seinerzeit ausgeübten Nutzung nicht vollkommen ausgeschlossen werden konnte.

4.2.12 Thema: Fehlerhaftes Abwälzen von Problemen auf die Ebene der Baugenehmigung

Diese grundlegende Problematik sei mehrfach dargestellt worden. Durch diese Bauleitplanung würden Probleme geschaffen, die sie selbst nicht löse. Insbesondere deutlich werde dies bei der Thematik des Umwelt- und Artenschutzes. Durch die geplante Brauerei würden, wie im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt, Veränderungen eintreten. Hier würden Vorschläge gemacht, wie diese negativen Folgen vermieden oder kompensiert werden könnten (vgl. Punkt 3 des Gutachtens).

Diese vorgeschlagenen und notwendigen Maßnahmen könnten durch eine Baugenehmigung nicht festgesetzt werden. Insoweit sei die Feststellung, dass dies auf Ebene des Flächennutzungsplan nicht relevant ist, zwar nachvollziehbar, aber eine Verlagerung dieser Thematik wäre allenfalls auf die Ebene des Bebauungsplanes zulässig. Damit ist ein solches Vorgehen nicht zulässig.

Stellungnahme

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 5 BauGB die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung dar. In einem Baugenehmigungsverfahren ist es durch eine entsprechende Beauftragung möglich, eine Berücksichtigung etwaig betroffener Interessen der Anwohner*innen sicherzustellen.

4.2.13 Thema: Wertminderung der angrenzenden Grundstücke

Ein Wohngrundstück, das ansonsten in einem reinen Wohngebiet liegt, verliere an Wert, wenn eine nachteilige Nutzung in unmittelbarer Nähe entstehe.

Eine Brauerei werde ganz überwiegend als negativ gesehen, da die befürchteten Auswirkungen wie Lärm, Geruch, Verkehr und Begleiterscheinungen von übermäßigem Alkoholgenuss, die sich aus der allgemeinen Lebenserfahrung ableiten, die Attraktivität für eine solche Immobilie sinken lassen. Aus den vorgelegten Unterlagen gehe nicht hervor, dass die Wertminderung der angrenzenden Immobilien berücksichtigt worden sei. Das zeige, dass dieser Belang keinerlei Würdigung in der Interessenabwägung gefunden habe.

Stellungnahme

Bei der vorgesehenen Art der Nutzung, die sich gegenüber der gegenwärtigen Nutzung als Abstellfläche für Fahrzeuge etc. als attraktiver darstellen wird, ist nicht von einer Wertminderung auszugehen. Zu berücksichtigen ist auch, dass durch Gutachten die Verträglichkeit einer kleineren Brauerei mit Gastronomiebetrieb festgestellt wurde.

Im Übrigen wäre nach der Rechtsprechung eine Wertminderung als Folge einer Baugenehmigung kein Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens, vgl. z. B. BayVGH, Beschl. vom 17.06.2010 - 15 ZB 09.2132. In der genannten Entscheidung wird ausgeführt, dass die Abhängigkeit, in der Grundstücke zu der sie umgebenden städtebaulichen Situation stehen, einschlieÙe, dass die Grundstückswerte von dieser Situation beeinflusst werden und dass deshalb auch ungünstige Einflüsse, die auf Änderungen der Umgebung beruhen, grundsätzlich hingenommen werden müssen.

4.2.14 Thema: Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Plangebiet sei mit einer grünen Schraffur versehen. Zu befürchten sei, dass später einmal nach Baufertigstellung durch andere Nutzungsbeschränkungen die Nutzung als Sondergebiet "Brauerei" so weit eingeschränkt werde, dass eine sinnvolle Bewirtschaftung unmöglich werde.

Stellungnahme

Mit der Darstellung der Schraffur "Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" soll zum einen dem Schutz der angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche und zum anderen den ursprünglichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans Rechnung getragen werden.

Die Schraffur soll mithin sicherstellen, dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, ob und wie die gerade genannten Zielvorstellungen (z. B. durch bestimmte ökologische Maßnahmen) umgesetzt werden können. Die eigentliche städtebauliche Grundaussage, dass auf dem zu ändernden Bereich ein Sondergebiet Brauerei zulässig sein soll, wird dadurch aber nicht in Frage gestellt. So gesehen ist nicht zu befürchten, dass nach einer Baugenehmigung und dem nachfolgenden Bau der Brauerei mit Einschränkungen der Nutzungen auf Grund der Schraffur zu rechnen ist. Einer Einschränkung der Nutzung würde dann nämlich schon der Bestandsschutz der Nutzung "Brauerei" entgegenstehen. Der Bestandsschutz gewährt dem Eigentümer das Recht eine genehmigte Nutzung auch bei späteren Rechtsänderungen (die z. B. die Ausübung der Nutzung beeinträchtigen können) fortzuführen zu können. Dass die Schraffur nicht auf die Sonstige Grünfläche erstreckt wurde hat seinen Grund darin, dass diese Darstellung über ihre Aussage hinaus (Grünfläche als nicht zu bebauende Fläche) keiner weiteren, nur wiederholenden Darstellung durch eine Nutzungsbeschränkung bedarf.

4.2.15 Thema: Richtigstellungen in der Erläuterung zur Flächennutzungsplan-Änderung

In der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung heiÙe es: "Die Erschließung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr und den Radverkehr erfolgt über die Tegernseer Landstraße, die parallel zur Bundesautobahn 995 verläuft und in diesem Bereich nur stadteinwärts befahren werden kann." Das sei in Bezug auf den Radverkehr nicht richtig. Richtig sei, dass der Radweg im Gegensatz zur diesseitigen Tegernseer Landstraße auch stadtauswärts befahren werden dürfe.

Auf Seite 2 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes werde ausgeführt: "Westlich des Planungsgebietes schließt die ehemalige US-amerikanische Siedlung am Perlacher Forst an, die als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt ist."

Das sei nicht richtig. Die US-amerikanische Siedlung schlieÙe östlich an. Die Himmelsrichtung sei entgegengesetzt.

Auf Seite 2 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes werde weiter ausgeführt: "Östlich davon sind eine Sonstige Grünfläche (SG) als Straßenbegleitgrün und anschließend eine Überörtliche Hauptverkehrsstraße für die Bundesautobahn 995 dargestellt." Das sei ebenfalls nicht richtig. Die Sonstige Grünfläche (SG) schlieÙe westlich an. Die Himmelsrichtung sei entgegengesetzt.

Stellungnahme

Die angesprochenen Textpassagen wurden in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung zur Klarstellung der Situation entsprechend geändert bzw. korrigiert.

4.2.16 Thema: Pkw-Stellplätze

- Aufgrund der angedachten geringen Anzahl an Parkplätzen vor der Brauerei sei damit zu rechnen, dass Brauereibesucher*innen, die mit dem Auto anreisen, in Ermangelung von Parkplätzen bei der Brauerei, das Auto im angrenzenden Wohngebiet abstellen. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation durch den geplanten Neubau der Brauerei nicht nur für die Anwohner*innen sondern auch für den Durchgangsverkehr zu den drei Schulen (Grund- und Hauptschule / Berufsschule und Europäische Schule) sei die Folge.
- Viele Besucher würden in der Siedlung am Fasangarten parken (die Parksituation sei bereits jetzt schon sehr angespannt, insbesondere in der Cincinnatistr.).
- Die durchschnittliche Verweildauer eines Gastes dürfte bei 2-3 Std liegen, d.h. die Anzahl der Gäste liege in der Summe höher (Öffnungszeiten Gastro: 11-24 Uhr). Das bedeute, dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze nicht ausreichend sei, insbesondere da Mitarbeiter und Gäste diese nutzen würden.

Stellungnahme

Die Einwände zur bestehende Parksituation und zur Erstellung von Pkw-Stellplätzen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Realisierung der geplanten Brauerei der Stellplatzschlüssel der Landeshauptstadt München zur Anwendung kommt, und somit die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen auch erstellt wird.

4.2.17 Thema: Beeinträchtigung des Biotops / Landschaftsschutzgebietes / Naturschutzes

- Unmittelbar an das Areal der Brauerei in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung angrenzend befindet sich ein Biotop / geschützter Landschaftsbestandteil, der von allen Seiten betreten werden könne. Vor dem Wohnblock der CincinnatistraÙe 32 - 36 befindet sich eine öffentliche Bushaltestelle (Linie 220 und 147). Daher sei zu erwarten, dass die Besucher der Brauerei / Bierakademie, die dieses Areal zu Fuß aufsuchen bzw. von der öffentlichen Bushaltestelle vor dem Wohnblock CincinnatistraÙe 32 - 36 kommen würden, das Landschaftsschutzgebiet / Biotop queren würden, um zur Brauerei / Bierakademie zu gelangen. Das Entstehen von Trampelpfaden durch dieses Landschaftsschutzgebiet sei unmittelbare Folge.

- Durchgang zur Brauerei und die Querung des Biotops und der angrenzenden Privatflächen sei mittels Einzäunung / Zaunerweiterung zu verhindern.
- Durch diese grüne Lunge werde ein deutliches Ansteigen der Temperaturen vor allem bei Hitze- und Trockenperioden verhindert. Das Biotop sei extrem wichtig und diene der Siedlung am Perlacher Forst als Schutz.

Stellungnahme

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet über befestigte Fußwege von den bestehenden Bushaltestellen u.a. in der Lincolnstraße aus fußläufig erreichbar. Eine Lenkung der Besucher*innen ist nicht Gegenstand der Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung. Einer Beeinträchtigung des Biotopbereichs ist nach Möglichkeit im Rahmen der nachfolgenden Verfahren entgegenzuwirken.

Von einer zunehmenden / zusätzlichen Beeinträchtigung des Biotopbereichs wird nicht ausgegangen, da bei Realisierung der geplanten Brauerei entsprechend des Stellplatzschlüssels der Landeshauptstadt München die erforderlichen Kfz-Stellplätze für einen gastronomischen Betrieb mit 200 Sitzplätzen vorzusehen sind und darüber hinaus wohl ein Großteil der Besucher*innen, wie bei anderen Biergärten auf Grund der Lage mit dem Fahrrad kommen werden.

4.2.18 Sonstiges

Die folgenden Äußerungen:

- zur Freischankfläche und Anlage eines Biergartens,
- zur Verschmutzung des Biotops und der Grünwiese vor den Häusern durch Biergartenbesucher,
- zur nicht vollzogenen Heraustrennung des Grundstückes aus der Eigentümergemeinschaft
- zur Problematik, dass der Eigentümergemeinschaft durch das Bauvorhaben Kosten entstünden,
- zur Wahrung der Sicherheit der Bevölkerung vor möglicher Kriminalität,
- zur Altlastensanierung durch den Eigentümer des Grundstückes,
- zur Energieeinsparung und Nutzung von erneuerbaren Energien,
- zur Sicherstellung der Bienenhaltung durch einen Imker

betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB.

4.3. Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. gibt in seiner Stellungnahme Empfehlungen zu Baumpflanzungen, Grünflächen, Photovoltaikanlagen sowie zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und -quartiere und zur Lichtverschmutzung.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der zuständigen Fachabteilung zur möglichen Berücksichtigung im Rahmen der Genehmigung weitergeleitet.

4.4. Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) Kreisgruppe München Stadt / Land bringt in seiner Stellungnahme folgende Punkte vor:
Der LBV sehe in den zu erwartenden Umweltwirkungen und der Änderung der Pla-

nungsabsicht der LHM (von ökologischer Vorrangfläche hin zu Sondergebiet Brauerei) zwingende Gründe ein reguläres Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dies sei auch das Verfahren gewesen, das vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zunächst eingeleitet worden sei. Der LBV sei an diesem Verfahren mit Schreiben vom 27.03.2020 beteiligt worden.

Der LBV sei befremdet, dass offensichtlich Interventionen des Bauherrn bei der Stadt und Landespolitik sowie bei Parteien und Vereinen dazu geführt hätten, dass dieses reguläre Verfahren abgebrochen worden sei und ein vereinfachtes Verfahren nach §13 Abs 2 BauGB zur Anwendung komme. Plötzlich erkennbare fachliche Gründe für diese Verfahrensänderung seien nicht erkennbar.

Es würden in den folgenden Fakten Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gesehen werden, die in einem ausführlichen Umweltbericht wie er für ein Verfahren nach § 4 Abs. 1 vorgesehen sei, abgeprüft werden müssten.

- Das Planungsgebiet grenze an drei Seiten unmittelbar an ein geschütztes Waldgebiet an. Es entstünden Gebäude und ein stark frequentierter Biergarten. Das sei ein starker Anhaltspunkt für eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

- Brauwasser-Brunnen: Im Rahmen der Voruntersuchung seien lediglich Probenahmen bis in zwei Meter Tiefe vorgenommen und auf Grenzwerte für Bodenbelastungen untersucht worden. Das sei für einen geplanten Brauwasser-Tiefbrunnen vollkommen unzureichend. Die Tankstelle sei seit über 20 Jahren stillgelegt. Im kiesigen Untergrund könnten Giftstoffe weit in die Tiefe verlagert worden sein. Eine Grundwasserbeprobung liege nicht vor. Es sei also nicht geprüft, ob das Gelände überhaupt für eine Brauerei geeignet sei.

- Zuwegungen: Im Rahmen eines Lenkungskonzepts sei dafür zu sorgen, dass die Waldfläche geschont werde. Ein solches Konzept liege nicht vor. Es sei also von erheblichen negativen Wirkungen auf das Waldstück durch Trampelpfade und Müll auszugehen.

- Gesamtkonzept: Es erscheine nicht vorstellbar, dass auf lediglich 4.000 m² eine Brauerei mit Brauwasserbrunnen, Braueinrichtung, Restaurant, Biergarten für 200 Personen, LKW Anlieferungsmöglichkeit, Leergutlagerung und dazu noch eine Koppel für Pferde o.Ä. realisiert werden könne. Es stehe zu erwarten, dass der Bauherr bald auf Stadt- und Landespolitik sowie auf Parteien und Vereine zugehen werde, um eine Ausdehnung des Brauereibetriebs in den gesetzlichen geschützten Landschaftsbestandteil hinein zu erwirken.

Der LBV lehne aus oben genannten Gründen die Brauereiplanung ab und fordere das Festhalten an der bisherigen Planung (ökologische Vorrangfläche). Außerdem fordere er die Rückkehr zu einem regulären Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahme

Zur Wahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB darf auf die Stellungnahmen unter den Punkten 4.1.4 und 4.2.3 verwiesen werden.

Bezüglich der möglichen Betroffenheit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist auf die Ausführungen unter 4.1.10 zu verweisen. Danach wurden im Rahmen des Gut-

achtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 09.03.2020 die naturschutzfachlichen Belange eingehend untersucht. Insgesamt werden bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Des Weiteren wird auch bereits in der Erläuterung zur Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens insbesondere die nachstehenden Maßnahmen beachtet werden, um nachteilige Auswirkungen auf Belange des Arten- und Biotopschutzes möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren:

- Vermeidung von unmittelbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden geschützten Vegetationsbestände.
- Minimierung von indirekten Beeinträchtigungen z. B. durch Störungen (Beleuchtung, Begehen, Müllablagerungen etc.) durch geeignete Maßnahmen.
- Berücksichtigung der Maßnahmen zum speziellen Artenschutz gemäß Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (GFN-Umweltplanung 19.11.2019).
- Zur Verbesserung der ökologischen Verträglichkeit bieten sich als Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität u.a. die Bereitstellung von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel am angrenzenden Baumbestand und am Neubaukörper an.

Im Rahmen der Freimachung des Geländes erfolgt in den betroffenen Bereichen eine Altlastensanierung. Ein entsprechendes Gutachten "Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung" (Stand 18.01.2018) liegt bereits vor.

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, ist die geplante Entnahme von Grundwasser zum Betrieb der Brauerei aus einem Tiefbrunnen, der bis in die Tertiärschicht reicht, in einem nachfolgenden Wasserrechtsverfahren zu klären.

Eine Lenkung der Besucher*innen ist nicht Gegenstand der Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung. Einer Beeinträchtigung des Biotopbereichs ist nach Möglichkeit im Rahmen der nachfolgenden Verfahren entgegenzuwirken.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die für die Errichtung der Brauerei erforderlichen Flächen. Eine Erweiterung dieses Umfangs ist nicht vorgesehen.

4.5. Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** bringt keine Einwände gegen die geplante Flächennutzungsplan-Änderung vor, weist jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der zuständigen Fachabteilung

zur Berücksichtigung im Rahmen der Genehmigung weitergeleitet.

4.6. Das Wasserwirtschaftsamt München bringt gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände aus wasserwirtschaftlicher Sicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Brauerei ein Entnahmebrunnen für Grundwasser benötigt wird. Hierfür ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, in dem sich das Wasserwirtschaftsamt als amtlicher Sachverständiger äußern wird.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der zuständigen Fachabteilung zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

4.7. Die Autobahndirektion Südbayern weist darauf hin, dass gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Femstraßengesetz) in einem Abstand von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn keine Hochbauten errichtet werden (Bauverbotszone) dürfen. Des Weiteren wird angemerkt, dass das Bauvorhaben aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der zuständigen Fachabteilung zur Berücksichtigung im Rahmen der Genehmigung weitergeleitet. Grundsätzlich ist die Fläche groß genug, um die Einhaltung der Bauverbotszone zu gewährleisten. Dies wurde auch bereits in ersten Vorentwürfen zur geplanten Brauerei bestätigt.

4.8. Die Regierung von Oberbayern äußert, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen stehe, sofern den naturschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen werden kann.

Stellungnahme

Um den angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen und den ursprünglichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans Rechnung zu tragen, werden im Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung die Flächen der geplanten Brauerei mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert.

Die Hinweise werden der zuständigen Fachabteilung zur Berücksichtigung im Rahmen der Genehmigung weitergeleitet.

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

Der **Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing - Fasangarten** hat sich in seiner Sitzung am 16.06.2020 mit dem im Betreff genannten Flächennutzungsplangentwurf befasst und in seiner Stellungnahme vom 18.06.2020 der Flächennutzungs-

änderung einstimmig zugestimmt.

Der **Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirks Untergiesing - Harlaching** hat sich in seiner Sitzung am 16.06.2020 mit dem im Betreff genannten Flächennutzungsplannentwurf befasst und in seiner Stellungnahme vom 17.06.2020 der Flächennutzungsplanänderung einstimmig zugestimmt.

Die Bezirksausschüsse 17 und 18 haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Fristverkürzung für die Vorlage

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 5.6.2 AGAM in der heutigen Sitzung der Vollversammlung ist notwendig, um eine weitere Bearbeitung ohne Verzögerung im Verfahren zu ermöglichen.

Eine rechtzeitige Vorlage war nicht möglich, da bis zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die Ausarbeitung der Sitzungsvorlage noch nicht abgeschlossen werden konnte.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/42 Brauerei an der Tegernseer Landstraße 337 nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.04.2020 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

Prof. Elisabeth 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 den Bezirksausschuss 17
3. An den Bezirksausschuss 18
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
6. An das Kommunalreferat - RV
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3, HA I/4
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II, HA II/3, HA II/5
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA IV/3, HA IV/5, HA IV/6
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA I/11-2
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2