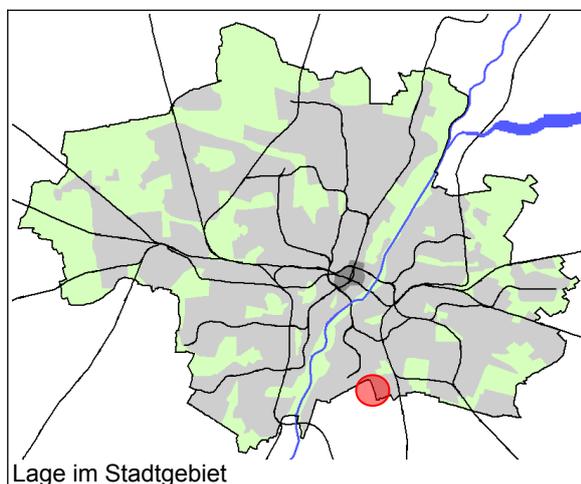




Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/42

Brauerei in der Tegernseer Landstr. 337



Lage im Stadtgebiet

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung - Inhalte und Funktion

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) enthält gemäß § 5 Baugesetzbuch die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und dient damit der Stadtverwaltung als Leitlinie für die räumliche Verteilung von Bauflächen und Grünflächen sowie die Verteilung der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser oder Sportanlagen innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Der integrierte Landschaftsplan stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Der FNP ist das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung.

Der FNP begründet noch keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, aber er dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträgern bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende Planungen (z. B. Baugenehmigungen) aus den Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes entwickelt sein müssen, und diese Entwicklungsziele konkretisieren sollen. Der FNP ist somit eine an die Verwaltung gerichtete Plangrundlage mit übergeordneten inhaltlichen Vorgaben für nachfolgende, konkretisierende Planungen.

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des FNP wird daher - entsprechend der Funktion des FNP - das Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung für die geplante Nutzung u.a. hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städte-

baulicher, lufthygienischer und naturschutzfachlicher Aspekte hin untersucht.

Detaillierte Aussagen zu beispielsweise Gebäudehöhen können aufgrund der gesetzlichen Funktion des FNP als "vorbereitender Bauleitplan" nicht Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung sein, und werden daher im Rahmen nachfolgender Verfahren (Baugenehmigung) geregelt.

Ausgangslage und Anlass der Änderung

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 Tankstelle wurde 1971 genehmigt und war für die Angehörigen der amerikanischen Streitkräfte vorgesehen. Aus dieser Nutzung resultiert der auf dem Grundstück befindliche Gebäudebestand. Die Nutzung als Tankstelle wurde seit langem aufgegeben.

Das Planungsgebiet ist fast vollständig versiegelt. Baum- und Gehölzbestand ist darin nicht vorhanden. Unmittelbar nördlich, südlich und östlich grenzt ein von der Biotopkartierung erfasster naturnaher Gehölzbestand (Biotop Nr. M-0236-001, Laubmischwäldchen in der US-Siedlung Perlacher Forst) an das Planungsgebiet an. Es handelt sich gleichzeitig um eine Teilfläche des geschützten Landschaftsbestandteiles "Restlaubbestände am Perlacher Forst in München Obergiesing".

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München ist der Planungsbereich seit der Aktualisierung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich VI Südost im Jahr 2006 (rechtswirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 16 vom 09.06.2006) als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt. Diese ist Teil einer Grünverbindung, die - anbindend an den südlich angrenzenden Regionalen Grünzug Nr. 10 "Gleißental / Hachinger Tal" sowie flankierende Waldkomplexe" - von der Stadtgrenze bis zur Lincolnstraße verläuft. Hier schließt diese an eine übergeordnete Grünbeziehung in Ost-West-Richtung und das übergeordnete Grün- und Freiraumnetz der Landeshauptstadt München an. Durch die Ver-

knüpfung der innerstädtischen Grün- und Freiflächen mit dem Regionalen Grünzug sollen die Erholungsfunktionen und die klimatischen Funktionen sowie der Biotopverbund gestärkt werden. Östlich des Planungsgebietes schließt die ehemalige US-amerikanische Siedlung am Perlaicher Forst an, die als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt ist. Westlich davon sind eine Sonstige Grünfläche (SG) als Straßenbegleitgrün und anschließend eine Überörtliche Hauptverkehrsstraße für die Bundesautobahn 995 dargestellt.

Die Erschließung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt 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 mit befestigten Fußwegen von den bestehenden Bushaltestellen aus.

Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Brauerei mit gastronomischem Bereich zu errichten.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Im Rahmen der Aktualisierung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich VI Südost im Jahr 2006 wurden das Planungsgebiet sowie die angrenzenden, naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche als ökologische Vorrangfläche dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans war seinerzeit die Absicht verknüpft, das Planungsgebiet nach Aufgabe der vorhandenen Nutzung zu renaturieren und somit auch die bestehende Lücke im Gehölzbestand zu schließen.

Da die geplante ökologische Aufwertung der Fläche und die damit verbundene Schließung der Lücke im Gehölzbestand auch in absehbarer Zeit nicht umgesetzt wird und derzeit ein Nutzungskonzept für eine Brauerei mit gastronomischem Bereich vorliegt, das zumindest in Teilbereichen mit einer Entsiegelung und ökologischen Aufwertung verbunden ist, soll nunmehr der Flächennutzungsplan diesbezüglich geändert werden.

Geplant ist der Neubau einer Brauerei mit einer Produktionsmenge in einer ersten Phase von

max. 10.000 bis 12.000 hl pro Jahr. In einer zweiten Phase ist eine Ausweitung der Produktion auf bis zu 40.000 hl pro Jahr geplant. Der Schwerpunkt des Projektes soll dabei auf der Brauerei und der Vermittlung entsprechenden Wissens über die traditionelle Bierbraukultur in Gestalt einer "Bierakademie" liegen. Zudem soll es einen gastronomischen Bereich mit insgesamt maximal 199 Sitzplätzen geben.

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

Auswirkungen der Planung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch die beabsichtigte Änderung die planungsrechtliche Basis für die geplante Nutzung geschaffen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kann das Entwicklungspotenzial der angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche berücksichtigt und unterstützt werden. Durch die geplante, dauerhafte Entsiegelung von ca. 1/5 der Grundstücksfläche und die damit verbundene ökologische Aufwertung kann eine naturnah gestaltete Übergangszone zum angrenzenden Laubmischwäldchen geschaffen werden. Gleichzeitig erfolgt im Planungsumgriff in Teilbereichen eine Altlastensanierung.

Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sollten darüber hinaus insbesondere nachstehende 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.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet Brauerei ist im Gegensatz zur bisherigen Darstellung als Ökologische Vorrangfläche eine dauerhafte Erhöhung der Treibhausgasemissionen verbunden. Diese können jedoch durch Maßnahmen zur Energieeinsparung und durch die Nutzung erneuerbarer Energien minimiert werden.

Die geplante Entnahme von Grundwasser aus einem Tiefbrunnen, der bis in die Tertiärschicht reicht zum Betrieb der Brauerei ist in einem nachfolgenden Wasserrechtsverfahren zu klären.

Die geplante Nutzung stellt eine Quelle für Gewerbelärm- und Geruchsemissionen dar. Der Nachweis, dass durch die nutzungsbedingten Lärmemissionen (z. B. durch Freischankflächen o. Ä.) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten und die Geruchsemissionen die nach GIRL vorgesehenen 10% der Jahresstunden nicht überschritten werden, ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu erbringen und durch entsprechende Maßnahmen bzw. Auflagen (z.B. Beschränkung der Betriebszeiten) sicherzustellen.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist mit einer geringen bis mäßigen Verkehrszunahme zu rechnen. Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist gewährleistet. Die Entstehung

von Trampelpfaden in den angrenzenden Waldflächen ist denkbar. Da dies nicht im Rahmen der Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung regelbar ist, wird dem im Rahmen der nachfolgenden Verfahren nach Möglichkeit entgegenzuwirken sein.

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/42

Brauerei in der Tegernseer Landstr. 337



Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/42

Brauerei in der Tegernseer Landstr. 337

Legende

	Wohnbauflächen
	Kleinsiedlungsgebiete
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Besondere Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete
	SO Gewerblicher Gemeinbedarf
	SO Industrieller Gemeinbedarf
	SO Einzelhandel
	SO Fachmarkt
	SO Großhandel
	SO Messe
	SO Hochschule
	SO Landesverteidigung
	SO Forschung
	SO Brauereiverlagerung
	oder nach Beschriftung im Plan
	Gemeinbedarfsflächen
	GB Erziehung
	GB Fürsorge
	GB Gesundheit
	GB Kultur
	GB Religion
	GB Sport
	GB Sicherheit
	GB Verwaltung
	GB Wissenschaft
	Ver- und Entsorgungsflächen
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereiche (begrünt)
	Bahnanlagen
	Allgemeine Grünflächen
	Sportanlagen
	Friedhöfe
	Kleingärten
	Campingplätze
	Sondergrünflächen
	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

	Sonstige Grünflächen
	Ökologische Vorrangflächen
	Waldflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für den Gartenbau
	Wasserflächen
	Überschwemmungsgebiete
	Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Übergeordnete Grünbeziehung
	Örtliche Grünverbindung

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

	Regionaler Grünzug
	FFH-Gebiet
	Vorrangfläche für Kiesabbau
	Vorbehaltsgebiet Kies und Sand
	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsbestandteil
	Wasserschutzgebiet
	Bannwald
	Hangkante
	Alleen
	Naturdenkmal
	Gesetzlich geschützte Biotope
	Ermittelte Überschwemmungsgebiete
	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
	Ensemblebereich
	Flächen mit Bodenbelastungen
	Aufschüttung
	Flughafen-Bauschutzbereich
	Hochspannungsleitung
	U- und S-Bahn
	Stadt- und Teilbereichsgrenze
	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)

Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirkes
Obergiesing - Fasangarten



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstraße 40, 81660 München

Vorsitzende
Carmen Dullinger-Oßwald

An das
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung
HA I/42



Geschäftsstelle:
Friedenstraße 40, 81660 München
Telefon: 233 – 6 14 82
Telefax: 233 – 6 14 85
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 18.06.2020

Ihr Schreiben vom
08.05.2020

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
6.1.3.5./ 06-20

Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich VII/42
Brauerei in der Tegernseer Landstraße 337

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

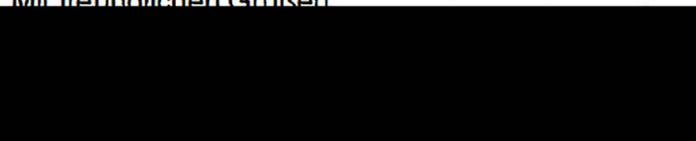
Anhörung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Sehr. 

der Bezirksausschuss 17 Obergiesing-Fasangarten hat sich - nach Vorberatung durch seinen Unterausschuss Bau, Planung, Wohnen - in seiner Sitzung am 16.06.2020 mit der Thematik befasst und einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

Der BA stimmt den Planungen zu.

Mit freundlichen Grüßen



Carmen Dullinger-Oßwald
Vorsitzende im BA 17
Obergiesing-Fasangarten

Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirkes
Untergiesing-Harlaching



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstraße 40, 81660 München

An das
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-HA-I-11-2

Vorsitzender
Sebastian Weisenburger

Geschäftsstelle:
Friedenstraße 40, 81660 München
Telefon: 233 – 6 14 81
Telefax: 233 – 6 14 85
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 17.06.2020

Ihr Schreiben vom
07.05.2020

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
TOP 3.5.4.1.1

Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/42 Brauerei in der Tegernseer-Landstr. 337
Stellungnahme des BA 18 Untergiesing-Harlaching

Sehr geehrte Damen und Herren,

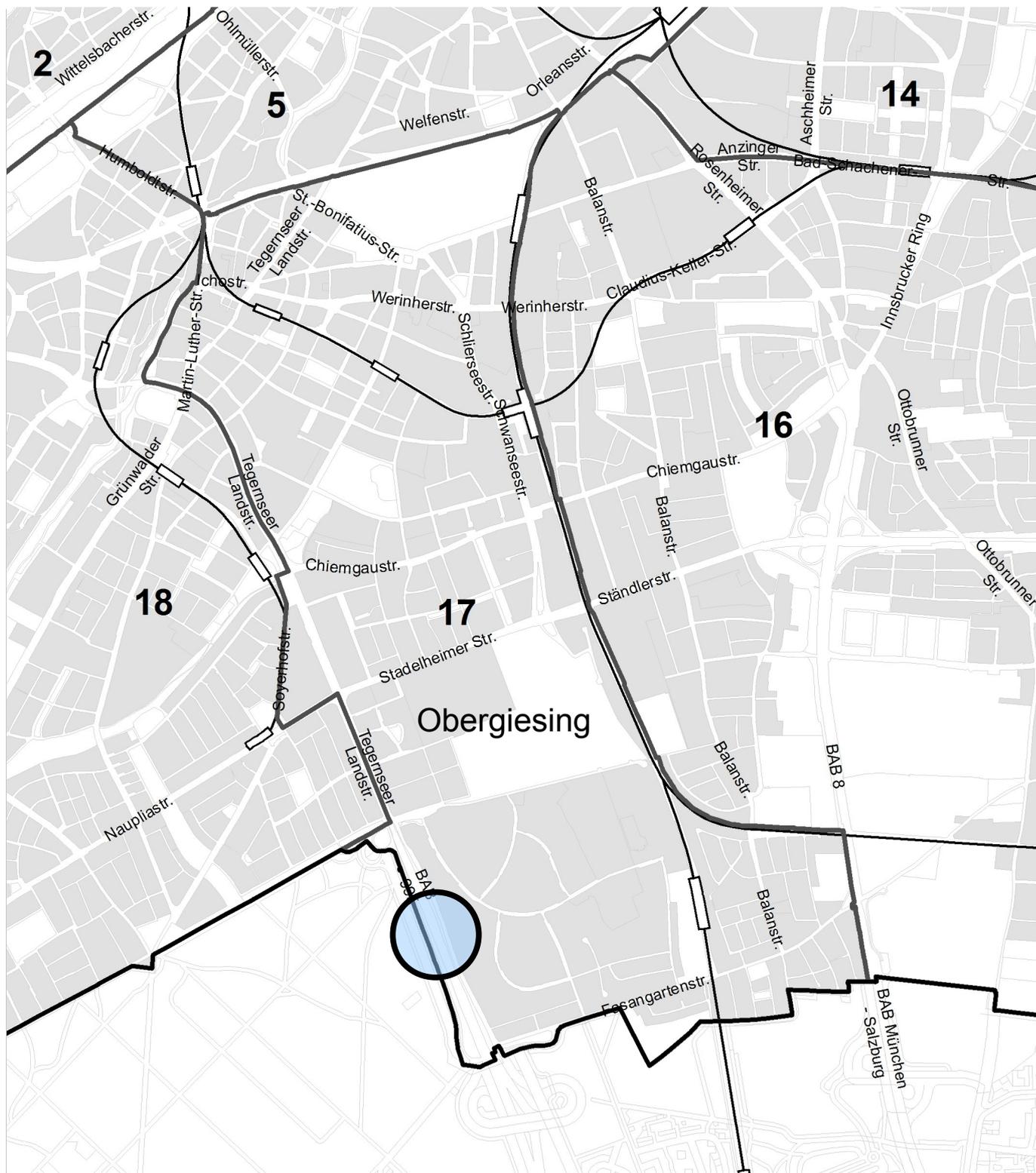
zu dem im Betreff genannten Vorhaben hat der Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching in seiner Sitzung am 16.06.2020 Folgendes **einstimmig beschlossen**.

Der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird einstimmig zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen,

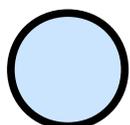


Sebastian Weisenburger
Vorsitzender des BA 18
Untergiesing-Harlaching



Flächennutzungsplanänderung für den Bereich VI/42

Brauerei in der Tegernseer Landstr. 337



Planungsgebiet

Lageplan



M 1 : 25.000

09.07.2020
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung HA I/42