

Erweiterung Logistikzentrum Augustiner Freiham Süd

Kurzbeurteilung

zum Antrag auf Einleitung des Verfahrens
zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	2
1.1 Anlass der Planung	2
2 Ausgangssituation	2
2.1 Lage, Eigentum	2
2.2 Rechtliche und planerische Ausgangslage	2
2.3 Städtebauliche Situation	5
2.4 Natur und Landschaft	5
2.5 Verkehrliche Erschließung	6
2.6 Technische Erschließung	6
2.7 Vorbelastungen	7
3 Planungsziele	7
3.1 Städtebauliche Ziele	7
3.2 Verkehrliche Ziele	7
3.3 Grünplanerische Ziele	7
4 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes	8
5 Daten zur Planung	10
6 Auswirkungen der Planung	11

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Die Antragstellerin Augustiner-Bräu Wagner KG beabsichtigt den Ausbau ihres bereits bestehenden Standorts im Gewerbegebiet Freiham Süd. Um den marktentwicklungsbedingt gestiegenen und veränderten Produktions-Bedarf abbilden zu können, ist die Neuerrichtung eines Abfüllzentrums mit zwei Abfüllanlagen geplant. Die Kapazitätserweiterung bedingt erhöhte logistische Anforderungen und einen Verlust an nutzbarer Lagerfläche. Aus diesem Grund ist zusätzlich die Errichtung einer neuen Logistikhalle sowie die bauliche Erweiterung der bestehenden Halle erforderlich.

Mit dem Ausbau des Standorts in Freiham soll auch eine stärkere verkehrliche Belastung des zentral gelegenen Stammgeländes in der Landsberger Straße vermieden werden. Der Standort der Augustiner-Bräu Wagner KG in Freiham bietet für die geplanten baulichen Erweiterungen allerdings derzeit noch nicht das erforderliche Baurecht und die erforderliche Grundstücksgröße.

Das neue Abfüllzentrum benötigt im Endausbau eine größere Wandhöhe als es der geltende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a zulässt. Die übrigen baulichen Erweiterungen sind außerhalb des Umgriffs des geltenden Bebauungsplans mit Grünordnung geplant. Daher beantragt die Augustiner-Bräu Wagner KG als Vorhabenträgerin die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB).

2 Ausgangssituation

2.1 Lage, Eigentum

Das Planungsgebiet liegt im 22. Stadtbezirk Aubing – Lochhausen – Langwied im Stadtteil Freiham. Es befindet sich am südlichen Ende des Gewerbegebietes Freiham, südlich der Ludwig-Schmid-Straße, westlich des Autobahnzubringers zur A96 (Verlängerung der Hans-Steinkohl-Straße) und nördlich der A96.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von 38.441 m² auf. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 3511/9, 3511/35, 3512/9, 3542/35 und 3542/34, die sich bereits im Eigentum der Augustiner-Bräu Wagner KG befinden, sowie die Flurstücknummern 3512 (Teilfläche) und 3542/27 (Teilfläche), die mittlerweile von der Augustiner-Bräu Wagner KG erworben wurden. Der Tauschvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Augustiner Bräu Wagner KG für die südliche Erweiterungsfläche wurde bereits notariell beurkundet.

Es wurden Teilflächen aus dem Flst. 3512 Gemarkung Aubing und Flst. 3542/27 Gemarkung Aubing, und im Gegenzug Teilflächen sowie Ausgleichsflächen auf dem Flst. 3523 Gemarkung Aubing getauscht.

Berechnungen für Ausgleichsflächen wurden bereits im Entwurf erstellt.

2.2 Rechtliche und planerische Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München stellt den Teil des Planungsgebietes, das sich im Eigentum der Antragstellerin befindet als Gewerbegebiet (GE) dar. Nördlich davon verläuft eine örtliche Grünverbindung in Ost-West-Richtung. Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist im geltenden Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Diese Ersatzaufforstung für durch den

Halbanschluss Freiham Süd an die A96 überbauten Bannwald wurde bisher noch nicht in die entsprechende Bannwaldverordnung aufgenommen. Am nördlichen Rand der Autobahn ist als nachrichtliche Übernahme „Bannwald“ dargestellt.

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916 a

Für den Großteil des Planungsgebiets besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916 a vom 05.10.2005, welcher den gesamten gewerblichen Siedlungsschwerpunkt Freiham Süd zwischen der Bodenseestraße im Norden und der Bundesautobahn A 96 im Süden umfasst. Das Areal im Eigentum der Antragstellerin befindet sich innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen GE 26 (südlicher Teilbereich) und GE 27. Für die Gewerbefläche GE 26 ist insgesamt eine GRZ von 0,8, eine Geschossfläche von 14.440 m² sowie eine zulässige Wandhöhe von 12 m als Höchstmaß festgesetzt. Der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel beträgt L_w 60/50. Der östliche Teil des Areals der Antragstellerin ist als Gewerbefläche GE 27 festgesetzt, mit einer GRZ von 0,8, einer Geschossfläche von 11.500 m², einer zulässigen Wandhöhe von 12 m als Höchstmaß und einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von L_w 60/50.

Zwischen den beiden Gewerbeflächen GE 26 und GE 27 sind zu begrünende und zu bepflanzende Flächen auf dem Baugrundstück festgesetzt. Im Rahmen der Baugenehmigung der derzeit bestehenden Logistikhalle und der offenen Lagerflächen wurde diese zu begrünende Fläche an den nordwestlichen Rand des Grundstücks verlagert. Der westliche und südliche Rand des GE 26 sowie der südliche Rand des GE 27 sind als landschaftsgerecht zu begrünende Flächen auf dem Baugrundstück festgesetzt. Westlich des GE 26 setzt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese ist mit Gehölzen zu bepflanzen und dient u.a. als Ausgleichsfläche für Eingriffe des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a. Zudem ist auf einer zu begrünenden Fläche am östlichen Rand des Baugebiets GE 27 eine Baumreihe mit Säulenpappeln festgesetzt.

Planfeststellung der Errichtung einer zusätzlichen Anschlussstelle an die A96

Für die geplante Erweiterungsfläche, den südlichen Teil des Planungsgebietes, der sich derzeit noch im Eigentum der Landeshauptstadt München befindet, existiert kein Bebauungsplan. Dieser ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Diese Fläche reicht südlich bis zum Pflwegeweg, der von der für Land- und Forstwirtschaft sowie Fußgänger*innen und Radfahrer*innen nutzbaren Autobahnbrücke herabführt. Sie ist im Rahmen der Planfeststellung zur Errichtung einer zusätzlichen Anschlussstelle an die A 96 östlich des Autobahndreiecks A96/ A99 (Halbanschluss Freiham) als Ausgleichsfläche nach Naturschutzrecht bzw. als Ersatzaufforstung für die Rodung von Bannwald nach Bayerischem Waldgesetz festgesetzt.

Im Maßnahmenplan sieht der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) einen Magerrasenstreifen, die Herstellung eines Mischwaldes (Bannwald) sowie einen Waldsaum als Übergang zwischen beidem vor. Der derzeitige Ist-Zustand hat diese Entwicklungsziele jedoch noch nicht erreicht. (siehe auch Kap. 2.4 - Vegetations- und Biotopausstattung)

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen. Ferner werden die erforderlichen naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Es ist geplant, die erforderlichen Ausgleichsflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens an einer geeigneten Stelle nachzuweisen. Auch den Belangen des Artenschutzes wird Rechnung getragen werden.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete, jedoch anteilig gesetzlich geschützte Biotoptypen (K131 und B111, Code nach BayKompV) sowie die im vorigen Absatz beschriebene Ausgleichsfläche und Ersatzaufforstung aus der Planfeststellung. In der Nähe ca. 10 m südlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil (kartiertes Biotop M-0174 Neuaubinger Wäldchen) und das Landschaftsschutzgebiet „Waldstück an der Stadtgrenze südlich Freiham“.

Westlich angrenzend auf Höhe des Gewerbegebietes setzt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs einen ca. 50 m breiten Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, die als Gehölzfläche zu entwickeln ist.

Im Jahr 2021 werden die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet, die die Artengruppen Reptilien, Vögel und Kriechtiere untersucht. Eine erste Begehung fand im August 2020 statt. Es wurde festgestellt, dass die südliche Erweiterungsfläche ein hohes Lebensraumpotential für Reptilien, im Speziellen für die Zauneidechse bietet. Es ist im Rahmen der saP zu prüfen, inwieweit die umgebenden Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches geeignet sind, den Verlust der Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu ersetzen bzw. auszugleichen.

Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine Baudenkmäler. Ca. 700 m nordöstlich steht das nahegelegene Gut Freiham mit Teilen der Alleen als Ensemble unter Denkmalschutz. Im Westen befinden sich in ähnlicher Entfernung die denkmalgeschützten Werkstattgebäude des ehemaligen Ausbesserungswerks der Bayerischen Staatsbahnen.

Zur Erforschung von Bodendenkmälern wurden im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung 1916a zwischen Juni 1995 und Oktober 1996 Grabungen durchgeführt. Mit Bekanntgabe vom 25.03.1998 wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung über die Funde (bronzezeitliches Siedlungsgebiet) berichtet. Für den Bereich der zukünftigen Erweiterungsfläche im Süden liegt jedoch keine Dokumentation vor.

Im Rahmen des Verfahrens sind entsprechende Hinweise die auf die bestehende Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG zu formulieren. Nach erster Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege uns gegenüber kann die Erlaubnis jedoch unter geeigneten fachlichen Auflagen voraussichtlich erteilt werden. Dies gilt auch für einen eventuell erforderlichen Bodenabtrag im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche.

Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG

Im Rahmen der Planung ist eine Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz von 40 m ab Fahrbahnrand der A96 sowie dem Fahrbahnrand der Anschlussstelle München Freiham Süd bis zum Kreisverkehr Hans-Steinkohl-Straße zu berücksichtigen.

Ergebnis einer Vorabstimmung mit der Autobahn GmbH des Bundes am 22.03.2021 war, dass im Bereich der Anbauverbotszone der Anschlussstelle einer baulichen Erweiterung des bestehenden Gebäudes zugestimmt werden kann. Im Bereich der Anbauverbotszone der A96 selbst ist die Anlage einer Feuerwehrumfahrt ebenfalls möglich. Ggf. wird eine Doppelnutzung als Dienstweg für die Autobahn GmbH angestrebt.

Genehmigte Bestandsituation / Bauantrag Zwischennutzung / zeitliche Abfolge des Vorhabens

Im östlichen Bereich des Betriebsgeländes (entspricht GE 27 im geltenden Bebauungsplan) ist im Bestand bereits eine ca. 115 m lange Logistikhalle errichtet, der westliche Teil des Geländes (Teilbereich GE 26) wird als offene Lager- und Logistikfläche genutzt.

Am 15.12.2020 wurde durch die Augustiner-Bräu Wagner KG bereits ein Bauantrag eingereicht, der teilweise über Befreiungen den ersten Bauabschnitt des Abfüllzentrums im Baugebiet GE 26 sowie die Zwischennutzung der südlich angrenzenden Flächen als Lager- und Baustelleneinrichtungsfläche zeitnah ermöglichen soll. Das Abfüllzentrum soll zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage des hier beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung aufgestockt werden. Auf den südlichen Flächen, außerhalb des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung, sollen weitere Baukörper für logistische Zwecke ergänzt werden. (Zur detaillierten Beschreibung der Vorhabenplanung siehe Kap. 4)

2.3 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Gewerbegebiets Freiham Süd. Dessen weiträumigere Umgebung ist geprägt durch das denkmalgeschützte Ensemble Gut Freiham mit seinen Alleen im Westen, die sich in Tieflage befindlichen Bundesautobahnen A 96 und A 99 im Süden und Westen sowie den Anlagen des ESV Neuaubing, des Ausbesserungswerkes Neuaubing und den Biotopflächen des ehemaligen Gleislagers im Osten.

Der südliche Teil des Gewerbegebiets in der näheren Umgebung des Planungsgebiets ist inzwischen fast vollständig bebaut, an der Hans-Steinkohl-Straße beidseits mit großflächigem Einzelhandel, zwei- bis viergeschossig, weiter westlich mit kleinteiligen Gewerbebauten mit zwei bis drei Geschossen.

Im Osten, jenseits des Anschlussstellenasts der A 96 wurde vor Kurzem ein Logistikgebäude für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet.

Im Westen schließt sich die freie Landschaft an, im Süden bildet in unmittelbarer Nähe die A 96, die sich in hier in Tieflage befindet, eine Barriere zwischen dem Planungsgebiet und dem südlich angrenzenden Naturraum.

2.4 Natur und Landschaft

Topographie

Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 540 m ü. NHN.

Naturraum, Boden und Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Teil der Münchner Schotterebene. Als ursprüngliche Bodenarten sind über den glazialen Kalkschottern überwiegend (Acker) Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies, in einigen Randbereichen auch Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies vorhanden. Der natürliche Boden im Planungsgebiet ist jedoch weitgehend anthropogen überformt.

Gemäß den Bohrungen im Rahmen eines durchgeführten Bodengutachtens schwanken die Grundwasserflurabstände zwischen ca. 12,3 m und ca. 12,7 m unter Geländeoberkante. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel bei ca. 527,7 m ü. NHN. Entsprechend der hydrogeologischen Karte Bayerns fließt das Grundwasser in nordöstlicher Richtung.

Klima und Lufthygiene

Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 8-9 °C. Die langjährige mittlere Jahresniederschlagssumme für den Zeitraum 1971-2000 liegt zwischen 950 mm und 1.100 mm. Es herrschen übergeordnet westliche und südwestliche Windrichtungen vor, die für Frischluftzufuhr und Durchlüftung sorgen und die thermische Belastung im Planungsgebiet und den umgebenden bebauten Flächen mindern. Bei den vorherrschenden Windrichtungen wird jedoch auch schadstoffbelastete Luft von der A 96 im Süden und von der A99 in das Gebiet transportiert.

Vegetations- und Biotopausstattung

Der südliche Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a ist bereits weitgehend bebaut. Dies gilt auch für den Teil des Planungsgebiets, der sich noch im Umgriff des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung befindet. Die Randeingrünung des bestehenden Betriebsgeländes ist im Süden und Osten mit Bäumen und Sträuchern auf Rasen oder intensiv gepflegten Pflanzflächen mit Bodendeckern angelegt. Im Süden und Westen wurde als Sichtschutz für die offenen Lagerflächen eine hochwüchsige Hainbuchenhecke gepflanzt. Im Westen schließt sich daran eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen an.

Der südliche Erweiterungsbereich stellt sich aktuell größtenteils als Gehölz (teils trockenwarm, teils mesophil) mit Jungaufwuchs sowie jüngeren Laubbäumen < 20 Jahre und -sträuchern dar. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus den Arten Feld-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Stiel-Eiche und Kiefer zusammen. Des Weiteren befinden sich in diesem Abschnitt eine artenarme Grünbrache, ein artenreicher besonnter Saum sowie ein mäßig artenreicher Ruderalsaum, der in einen spärlich bewachsenen unbefestigten Pflegeweg übergeht.

Westlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich im Übergang in die freie Landschaft eine neu gepflanzte Gehölzfläche. (Ausgleichsfläche gem. BP 1916a, siehe dazu auch Kap. 2.2)

2.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Dietmar-Keese-Bogen und die Ludwig-Schmid-Straße sichergestellt.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Hans-Steinkohl-Straße sowie die A 96 in Richtung München gegeben.

Das Planungsgebiet ist über die Buslinie 143 Richtung Olympia-Einkaufszentrum an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle (Hans-Steinkohl-Straße) befindet sich in ca. 300m Entfernung. Der S-Bahnhof Freiham (S8 München – Herrsching) liegt ca. 1000 m entfernt in nördlicher Richtung.

2.6 Technische Erschließung

Der Teil des Planungsgebietes, der sich im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a befindet, ist aufgrund seiner Lage und seiner bereits heute bestehenden Nutzung voll mit allen relevanten Medien (Telefon, Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme) erschlossen. Da die Erweiterungsfläche aus einer unbebauten naturnahen Fläche besteht, muss diese noch erschlossen werden. Dies kann über das bereits bebaute Areal der Antragstellerin erfolgen.

Zusätzlich dazu soll das Betriebsgelände zukünftig auch mit Erdgas versorgt werden, da die Bedarfe in den benötigten Temperaturen, insbesondere für die Flaschenabfülllinien, für die Prozesstechnik und für die Fassabfüllung nicht aus der Fernwärmeversorgung

gedeckt werden können. Für die Beheizung weiterer Aggregate und Lüftungen sowie des Gebäudes ist es darüber hinaus sinnvoll, die Abwärme aus den vorgenannten Anlagenteilen zu verwenden, um das Abfüllzentrum insgesamt möglichst effizient und damit umweltschonend betreiben zu können. Zudem ermöglicht ein Erdgasanschluss die Installation und den Betrieb von hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zur Strom- und Wärme-Eigenversorgung. Durch diese Blockheizkraftwerke wird ein stark primärenergieschonender Betrieb des Abfüllzentrums möglich.

2.7 Vorbelastungen

Schallimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen aus dem umliegenden Straßennetz, der angrenzenden Autobahn A 96 und den benachbarten Gewerbebetrieben ein. Insbesondere im Bereich der Autobahn und der Ausfahrt München Freiham-Süd ist ggf. mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen.

Altlasten

Für einen Teilbereich des Planungsgebiets südlich der Ludwig-Schmid-Straße wurde bereits ein Bodengutachten erstellt. Hier wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Für die südlich angrenzenden Teilflächen im Bereich der derzeitigen Ausgleichsflächen liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

3 Planungsziele

3.1 Städtebauliche Ziele

- Baurechtschaffung zur Erweiterung der Betriebsflächen eines bereits bestehenden Gewerbebetriebs, um die betrieblich notwendige Kapazitätsausweitung flächensparend an einem Standort zu ermöglichen
- Qualitätvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets Freiham
- Neudefinition des südlichen Abschlusses des Gewerbegebiets Freiham

3.2 Verkehrliche Ziele

- Bündelung des betrieblichen Logistikverkehrs an einem Standort mit sehr guter verkehrlicher Anbindung und guter verkehrlicher und immissionstechnischer Verträglichkeit
- Erschließung der Erweiterungsflächen über die bestehende Verkehrsfläche der Ludwig-Schmid-Straße
- Nachweis der erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter*innen in einer Tiefgarage

3.3 Grünplanerische Ziele

Die grünplanerischen Ziele sind:

- Anlage einer Dachbegrünung mit einer mittleren Schichtstärke von 20 cm und partiellen Anhögelungen, zur positiven Beeinflussung der Regenwasserretention, der kleinklimatischen Verhältnisse und der Artenvielfalt
- Neupflanzung von heimischen standortgerechten Großbäumen (z. B. Kiefer) mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern zur Schaffung einer Randeingrünung im Süden
- Erhaltung eines Biotopverbundes für besonnte Magerstandorte und die Zauneidechse durch Schaffung bzw. Ersatz von Lebensraumhabitaten im direkten Umfeld der entfallenden Lebensraumstätten

- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich des durch das Vorhaben verursachten Eingriffs
- Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes über die naturschutzfachliche Aufwertung externer Ausgleichsflächen.

4 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Bebauung

Das neu zu errichtende Abfüllzentrum soll als langgestreckter rechteckiger Baukörper mit Flachdach südlich angrenzend an die Ludwig-Schmid-Straße errichtet werden und in der Endausbaustufe eine Wandhöhe von 23m erreichen. Die durch die bestehenden Baugrenzen ermöglichte Ausdehnung nach Westen wird dabei nicht voll ausgeschöpft, so dass der Baukörper hinter die Gebäudeflucht der bestehenden baulichen Anlagen am Westrand des Gewerbegebiets Freiham Süd zurücktritt. Das Abfüllzentrum wird im ersten Obergeschoss durch eine Transportbrücke an die bestehende Logistikhalle angeschlossen. Im Süden des neuen Abfüllzentrums, außerhalb des Geltungsbereichs des derzeit gültigen Bebauungsplans mit Grünordnung 1916a, ist die Errichtung einer weiteren Logistikhalle mit ähnlicher Form und Grundfläche wie das Abfüllzentrum, jedoch mit einer geringeren Wandhöhe von 12m geplant. Die beiden Gebäude werden im Erdgeschoss über eine überdachte Logistikfläche und im Untergeschoss über einen Tunnel miteinander verbunden.

Der Hauptbaukörper der bestehenden Logistik-Halle wird nach Süden durch einen weiteren Gebäudeteil verlängert. Abhängig vom zukünftigen Bedarf wird die Halle entweder als Hochregallager mit Flachdach und einer Gesamthöhe von 23 m (Variante 1) oder als profilgleiche Erweiterung des bestehenden Baukörpers mit einer Wandhöhe von 12 m und einer Firsthöhe von ca. 16 m errichtet (Variante 2).

Das äußere Erscheinungsbild des Vorhabens soll einen natürlich wirkenden Bronzeton erhalten. Aufgrund der hygienischen Vorgaben bei der Lebensmittelverarbeitung gestaltet sich die Schädlingsbekämpfung an Holzfassaden und begrünten Fassaden sehr schwierig.

Verkehr / Stellplätze

Erschlossen wird das Planungsgebiet über die bereits bestehende Zu- und Ausfahrt vom Dietmar-Keese-Bogen aus, sowie über eine neue Zu- und Ausfahrt am westlichen Ende der Ludwig-Schmid-Straße. Im Inneren des Planungsgebiets erfordert die effiziente Abwicklung der Betriebsabläufe und der Logistik die Anlage großzügiger Fahrbereiche für Arbeitsfahrzeuge und LKWs. Zudem muss umlaufend um das gesamte Betriebsgelände aus brandschutztechnischen Gründen eine durchgehende, 4 m breite Feuerwehrumfahrung vorgesehen werden.

Zum Nachweis der erforderlichen Mitarbeiter- Stellplätze ist im Untergeschoss der zukünftigen Logistikhalle eine Tiefgarage mit ausreichender Stellplatzzahl geplant.

Als Besucherstellplätze werden 10 der im Bestand vorhandenen 25 oberirdischen Stellplätze nördlich der bestehenden Logistikhalle erhalten.

Freianlagen/ Grünordnungskonzept

Entlang des Autobahnzubringers und der öffentlichen Straßenräume des Dietmar-Keese-Bogens und der Ludwig-Schmid-Straße bleibt die bisherige Randeingrünung weitgehend erhalten oder wird nach Abschluss der Baumaßnahmen analog zum Bestand wiederhergestellt. Angrenzend an den Dietmar-Keese-Bogen kann die beste-

hende Pflanzfläche durch die Reduktion der Stellplätze von 25 auf 10 Stück sogar erweitert werden.

Im Süden steht südlich der erforderlichen Feuerwehrumfahrt noch ein Streifen von ca. 4,50 m für die Umsetzung einer Randeingrünung zur Verfügung. Nach derzeitigem Abstimmungsstand mit der Branddirektion ist dort die Pflanzung einer Baumreihe aus Kiefern möglich.

Im Westen steht nur noch ein schmaler Randstreifen von ca. 1,5 m Breite für eine Begrünung zur Verfügung, so dass hier keine Pflanzung von Bäumen oder hochwüchsigen Sträuchern möglich ist. In Hinblick auf das Landschaftsbild kann jedoch langfristig die angrenzende, als Gehölzfläche zu entwickelnde Ausgleichsfläche im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes für einen angemessenen Sichtschutz im Übergang zur freien Landschaft sorgen.

Um negative Auswirkungen der neuen Bebauung auf den Naturhaushalt zu verringern, ist auf den Flachdächern der neuen Gebäude eine Kombination von Photovoltaik mit einer Dachbegrünung vorgesehen. Die Herstellung einer Dachbegrünung ist im Sinne eines „Biodiversitätsdachs“ mit einer mittleren Aufbaustärke von mindestens 20 cm geplant, um den Verlust an ökologischer Funktion zu mindern. Durch die Erhöhung des Regenrückhaltevolumens kann eine positive Wirkung auf die Schutzgüter Wasser und Klima erzielt werden. Punktuelle Anhöhlungen bis zu 40 cm können zudem eine Überwinterungsmöglichkeit für Insekten bieten und zusammen mit der Auswahl insektenfreundlicher Pflanzenmischungen der Artenvielfalt zugutekommen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen soll mit aufgeständerten Modulen erfolgen, um einen Flächenverlust an Dachbegrünung zu vermeiden.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der durch die Planung ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft ist durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen des vorgezogenen Bauantrags für die Zwischennutzung wurde bereits vorab eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach BayKompV durchgeführt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einem externen Grundstück, FlSt. Nr. 3523, Gemarkung Aubing, ca. 1,3 km westlich des Planungsgebiets durch die Aufwertung von Ackerflächen zu höherwertigen Lebensraumtypen umgesetzt. Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen die Anlage eines Gehölzmantels mit Gehölzen trockenwarmer Standorte und die Entwicklung eines artenreichen Saums trockenwarmer Standorte, jeweils als funktionalen 1:1-Ausgleich geschützter Biototypen. Der übrige Ausgleich wird durch die Ansaat und Entwicklung eines artenreichen Extensiv-Grünlands erbracht.

Sofern im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weitere, bisher nicht berücksichtigte Auswirkungen auf Schutzgüter erkennbar werden sollten, wird hierfür der Ausgleichsbedarf nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und die Ausgleichsflächen auf oben genanntem Grundstück nachgewiesen.

Neben dem gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsbedarf des Vorhabens ist es zusätzlich notwendig, die planfestgestellte Ausgleichsfläche für den Autobahnausbau der A96 zu ersetzen. Dabei sind Flächen mit den Entwicklungszielen Wald mit Waldsaum und Magerrasen funktional und flächengleich an anderer Stelle herzustellen.

Um den Biotopverbund für die Zauneidechse nach Möglichkeit zu erhalten, soll nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der größte Teil der auszugleichenden Magerrasenflächen direkt südlich und östlich im Anschluss an das Planungsgebiet auf

städtischen Grundstücken wiederhergestellt werden.

Bei einer gemeinsamen Flächenbegehung konnte die Eignung bzw. die mutmaßliche Entwickelbarkeit der Fläche als Eidechsenhabitat als wahrscheinlich eingestuft werden. Die Kartierung der Zauneidechse in 2021 im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung soll letzte Klarheit bringen, ob die Aufwertung der Fläche als mögliche CEF-Maßnahme in Frage kommt.

Der erforderliche Ersatz für die planfestgestellten Ausgleichsflächen soll ebenfalls auf dem oben genannten externen Grundstück geleistet werden.

Immissionsschutz

Zur Erfassung der Einwirkungen auf das Vorhaben, der Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung und der Ermittlung der zu treffenden Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens im Rahmen der Umweltprüfung die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt werden.

Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten Hallen orientieren sich in ihrer Grundfläche und Baumasse an den bestehenden Gebäuden entlang der Hans-Steinkohl-Straße und bilden mit ihrer Höhenentwicklung bis zu 23 m einen räumlich wirksamen Abschluss für den Süden des Gewerbegebiets Freiham zur Autobahn A 96.

Im südlichen Randbereich des Planungsgebiets soll in Ergänzung der angrenzend vorgesehenen Biotopverbundfläche für die Eidechsen eine dem trockenen Standort angepasste Randeingrünung mit Kiefern und einer Unterpflanzung mit Sträuchern geschaffen werden, um das Einfügen in das Orts- bzw. Landschaftsbild zu verbessern und negative Auswirkungen zu minimieren. Im Westen wird die ans Planungsgebiet anschließende bestehende Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel „Gehölzfläche“ langfristig die Wirkung einer Randeingrünung im Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes erfüllen.

Weiterhin werden zur Sicherstellung eines verträglichen Erscheinungsbildes im Laufe des Verfahrens geeignete Regelungen zur Anordnung und Gestaltung von Außenwerbung getroffen. Außenwerbung ist lediglich im Süden in Richtung der Erschließungsstraßen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets geplant. Die zur Autobahn orientierten, bzw. zur freien Landschaft orientierten Fassaden werden von Werbeanlagen freigehalten.

5 Daten zur Planung

Grundstücksgröße gesamt	ca. 38.445 m²
davon nördlicher Teil (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	ca. 25.872 m ²
davon südlicher Teil (Erweiterungsfläche)	ca. 12.573 m ²
Geschossfläche	
Geschossfläche Bestand (gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	ca. 19.900 m ²
Geschossfläche NEU gesamt	ca. 44.905 m²
davon nördlicher Teil (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	ca. 31.947 m ²

davon südlicher Teil (Erweiterungsfläche)	ca. 12.958 m ²
GFZ Bestand (gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	ca. 0,75
GFZ NEU Gesamt	1,17
davon nördlicher Teil (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	1,23
davon südlicher Teil (Erweiterungsfläche)	1,03

Grundfläche	
Grundfläche Bestand (gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	21.116 m ²
Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO NEU gesamt	ca. 34.602 m²
davon nördlicher Teil (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	ca. 23.571 m ²
davon südlicher Teil (Erweiterungsfläche)	ca. 10.995 m ²
GRZ Bestand (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	0,8
GRZ NEU gesamt	0,90
davon nördlicher Teil (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	0,91
davon südlicher Teil (Erweiterungsfläche)	0,88

6 Auswirkungen der Planung

Städtebau und Verkehr

- Mit der Überplanung des Bebauungsplans mit Grünordnung 1916a wird das zulässige Nutzungsmaß auf den Flurstücken 3511/9, 3511/35, 3512/9, 3542/35 und 3542/34 erhöht, was sich insbesondere in einer größeren Höhenentwicklung der Bebauung (Abfüllzentrum, ggf. Hochregallager) auswirkt.
- Die Flurstücke 3512 Teilfläche und 3542/27 Teilfläche werden erstmalig einer baulichen Nutzung durch Hallengebäude und befestigte Flächen zugeführt. Der bauliche Abschluss des Gewerbegebiets Freiham Süd rückt damit westlich der Anschlussstelle Freiham näher an die Autobahn heran.
- Durch die Erweiterung des bestehenden Standorts um ein Abfüllzentrum, eine Logistikhalle und weitere Lagerflächen ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrsmengen, die jedoch durch das sehr leistungsfähige umgebende Straßennetz voraussichtlich gut abgewickelt werden können. Entsprechende gutachterliche Untersuchungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durchgeführt.
- Gesamtstädtisch betrachtet wird der Ausbau des Standortes der Augustiner Bräu Wagner KG am Stadtrand zur Reduktion des innerstädtischen Verkehrs beitragen.

Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) d) und g) BauGB)

- Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu umfangreichen Abgrabungen und zu einer Erhöhung der Bodenversiegelung. Die südliche Erweiterungsfläche wird überwiegend befestigt bzw. bebaut. Am südlichen Rand verbleibt ein Grünstreifen, der mit Kiefern und im Unterwuchs mit Sträuchern bepflanzt werden soll und zum Teil als Ersatzhabitat für die Zauneidechse fungieren soll. Die Festsetzung einer Kombination von aufgeständerten Photovoltaikmodulen mit Dachbegrünung mit einer mittleren Schichtstärke von 20cm kann den Verlust an mikroklimatischer Funktion und Biodiversität mindern.
- Im nördlichen Planungsgebiet wird in die bestehende Randeingrünung des Baugrundstücks eingegriffen. Betroffen sind Heckenstrukturen, Rasenflächen mit Einzelgehölzen und im Süden anteilig der geschützte Biotoptyp „Saum trockenwarmer Standorte“ (K131). Auf der südlichen Erweiterungsfläche sind vor allem junge Gehölzstrukturen < 20 Jahre, anteilig der Biotoptyp „Gehölze trockenwarmer Standorte“ (B 111), sowie Flächen mit Ruderalvegetation und artenarmer Grünlandbrache vom Eingriff betroffen. Ersatzmaßnahmen werden auf einer externen Ausgleichsfläche durchgeführt.
- Teile der südlichen Erweiterungsfläche stellen eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte für saP-relevante Tierarten, insbesondere für die Zauneidechse, dar. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird im Frühling/ Sommer 2021 durchgeführt; Die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen für Zauneidechse außerhalb des Planungsgebietes ist bereits absehbar. Der Biotopverbund soll durch Anlage eines Magerrasen-Standorts südlich angrenzend an das Planungsgebiet erhalten werden.
- Der geschützte Landschaftsbestandteil (kartiertes Biotop M-0174) „Neaubinger Wäldchen“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Waldstück an der Stadtgrenze südlich Freiham“ werden von der Planung nicht tangiert.
- Eine eventuelle Beeinträchtigung potentiell vorkommender Bodendenkmäler ist im Rahmen eines denkmalschutzrechtlichen Verfahrens zu behandeln.