

Telefon: 0 233-22571  
Telefon: 0 233-22262  
Telefax: 0 233-26410

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
PLAN-HAI-42 und I-11-V

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/56**

**Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich),  
Floriansmühlstraße (nördlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11497**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	<p>Das Planungsgebiet befindet sich im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann. Die ehemals im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen wurden aufgegeben.</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06106) und des Grundsatzbeschlusses zur Erweiterung und Ergänzung des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 21.03.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971) hat die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München beschlossen, für den Planungsbereich den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 im Parallelverfahren aufzustellen.</p> <p>Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit großzügig dimensionierten, hochwertigen Grünflächen, den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel sowie Sport- und Vereinsnutzungen.</p>
Inhalt	<p>Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Klimaprüfung	<p>Klimaschutzrelevanz: Keine Klimaprüfung notwendig. Aussagen zum Themenbereich Energie / Klimaschutz sind im Umweltbericht des Flächennutzungsplans enthalten.</p>

Entscheidungs- vorschlag	<p>1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrags der Referentin entsprochen werden.</p> <p>2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sowie nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter den Ziffern 6 und 7 des Vortrags der Referentin entsprochen werden.</p> <p>3. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/56, Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.10.2023 (Anlage 1) wird gebilligt.</p> <p>4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>5. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/56, Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.10.2023 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.</p> <p>6. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung unter Ziffer 5 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Floriansmühlbad, Freisinger Landstraße, Sondermeierstraße, Floriansmühlstraße, Emmerigweg
Ortsangabe	Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich)

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/56  
Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich),  
Floriansmühlstraße (nördlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11497**

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom  
12.06.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Zuständigkeit	1
2. Erläuterung der Planänderung	1
3. Verfahrensstand	2
4. Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten - München mit Bedacht gestalten“	3
5. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	4
6. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	15
7. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	21
8. Weitere Themen, die nicht den FNP betreffen	22
9. Beteiligung städtischer Dienststellen (Sparten)	24
10. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 Schwabing-Freimann	24
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>25</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>26</b>



Telefon: 0 233-22571  
Telefon: 0 233-22262  
Telefax: 0 233-26410

**Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung**  
PLAN-HAI-42 und I-11-V

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/56**

**Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich),  
Floriansmühlstraße (nördlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11497**

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 Schwabing-Freimann vom 31.03.2023
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 Schwabing-Freimann vom 08.09.2023

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung (GO) des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

**2. Erläuterung der Planänderung**

Das Planungsgebiet befindet sich im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann. Es wird im Westen von der Freisinger Landstraße, im Süden von der Floriansmühlstraße und im Osten von der Sondermeierstraße begrenzt. Die ehemals im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen wurden aufgegeben. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit großzügig dimensionierten, hochwertigen Grünflächen, den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel sowie Sport- und Vereinsnutzungen. Dabei ist die Lage des Planungsgebietes innerhalb des Regionalen Grünzugs, des Landschaftsschutzgebietes (LSG) sowie der umgebenden Naturräume mit wertvollem, stadtraumprägendem Baumbestand und den parkartigen Flächen des ehemaligen Floriansmühlbades besonders zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06106) für den südlichen Teilbereich, welcher im Grundsatzbeschlusses zur Erweiterung und Ergänzung des Aufstellungs- und Eckdaten-

beschlusses vom 21.03.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971) um den nördlichen und südöstlichen Teilbereich vergrößert wurde, hat die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München beschlossen, für den gesamten Planungsbereich den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 im Parallelverfahren aufzustellen.

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. Verfahrensstand**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113 durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Scopingtermin wurde am 17.07.2018 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 25.06.2018 durchgeführt. Die Behörden wurden in diesem Rahmen auch um Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 18 vom 29.06.2018 in der Zeit vom 02.07.2018 mit 02.08.2018 statt. Eine öffentliche Informationsveranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand am 10.07.2018 während der Unterrichtsfrist statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.02.2023 durchgeführt. Aufgrund der im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Einwände der Regierung von Oberbayern wurden – neben einigen redaktionellen Anpassungen und textlichen Klarstellungen – folgende Änderungen vorgenommen:

- Der Planentwurf hat sich wie folgt geändert:  
Die vormals als Kreissymbol dargestellte Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) wurde auf die geplanten Freisportflächen südlich davon ausgeweitet und ist im aktuellen Planentwurf als Baufläche und nicht mehr als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt.
- In der Begründung und dem Umweltbericht haben sich inhaltliche Änderungen zu folgenden Themen ergeben:

- Es wurde eine umfangreiche Darlegung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, des daraus abgeleiteten Wohnraum(flächen)bedarfs und der Ermittlung und Entwicklung von Flächenpotenzialen für die Schaffung neuen Wohnraums ergänzt. Darauf wird im Umweltbericht bei der Betrachtung alternativer Planungsmöglichkeiten Bezug genommen.
- Es wurde eine detaillierte Beschreibung und Begründung der Verlagerung der Allgemeinen Grünflächen (AG) ergänzt.
- Es wurde auf die erforderliche Anpassung des Umgriffs des Landschaftsschutzgebietes hingewiesen.
- Es wurde auf den Konflikt der Übergeordneten Grünbeziehung mit den geplanten Sportanlagen auf der Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) hingewiesen und dass die Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zu minimieren sind.

Da durch diese Anpassung die Grundzüge der Planung berührt waren, wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2023 erneut durchgeführt.

#### **4. Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“**

Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“ wurde am 01.03.2023 in der Vollversammlung des Stadtrats behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071). Der Stadtrat hat gemäß Art. 18a Abs. 14 Satz 1 Bayerische Gemeindeordnung (GO) die Forderungen des Bürgerbegehrens mehrheitlich übernommen. Das Ziel des Bürgerbegehrens ist die dauerhafte Erhaltung der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellten Allgemeinen Grünflächen sowie aller öffentlichen Grünanlagen, die unter die städtischen Grünanlagensatzung fallen.

Die Ziele des Bürgerbegehrens sind wie folgt berücksichtigt:

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Änderung von besonderen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (SPOR) und zwei Allgemeinen Grünflächen (AG) vorgesehen. Zukünftig sollen Allgemeine Wohngebiete (WA), eine Gemeinbedarfsfläche Fürsorge (F), eine Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) sowie umfangreiche Allgemeine Grünflächen (AG) und Ökologische Vorrangflächen (OEKO) dargestellt werden.

Insgesamt erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung damit eine Verschiebung und mehr als Verdoppelung der dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) und Ökologischen Vorrangflächen (OEKO), welche als hochwertiges Grünflächenetz zusammenwirken. Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung ist das Planvorhaben aufgrund der Mehrung der öffentlich nutzbaren und frei zugänglichen Grün- und Freiflächen mit positiven Auswirkungen verbunden. Die wegfallenden Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (SPOR) werden teilweise durch die Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) und informelle Sportangebote in den Allgemeinen Grünflächen (AG) kompensiert. Geplant ist außerdem eine durchgängige Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr entlang des Garchinger Mühlbachs. Insgesamt wird durch die vorliegende Planung die Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung gestärkt.

Eine Sicherung dieser Flächen und weiterer privater Grün- und Freiflächen erfolgt über entsprechende Festsetzungen im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113.

#### **5. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Einwände und Anregungen ein. Soweit sich diese auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Forderungen werden im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 behandelt.

Die vorgebrachten Äußerungen lassen sich in ihren Kernaussagen wie folgt thematisch zusammenfassen:

- **Thema: Sportflächen bzw. -stätten**

In mehreren Äußerungen wird um den (teilweisen) Erhalt der grünen Sport- und Freizeitflächen (Tennisplätze und -hallen St. Florian, Golf-Driving-Range) gebeten. Diese hätten einen hohen ökologischen Wert und würden als Ausgleichsflächen bei einer Bebauung und Versiegelung verloren gehen. Das Golf-Range-Gelände würde eine zusammenhängende Grünfläche mit Ausgleichscharakter insbesondere zum benachbarten Discounter-Supermarkt darstellen. Außerdem stellten sie soziale Einrichtungen für Bürger\*innen dar. Der Tennispark St. Florian sei bei den Freimannern sehr beliebt und gut besucht sowie von mehreren Münchner Vereinen rege genutzt, auch für Turniere. Die Tennishallen würden dringend für das Training im Winter benötigt. Auch die Golf-Driving-Range biete eine gut erreichbare, bequeme und kostengünstige Möglichkeit für erste Golferfahrungen und regelmäßiges Training. Die Sportanlagen im Umfeld des Tennisparcs würden schon so genutzt, dass die Vereine an ihre Kapazitätsgrenzen gestoßen seien. Die Einwohnerentwicklung der Wachstumsstadt München und auch des Stadtteils Freimann spreche eindeutig für den Erhalt bestehender Freizeiteinrichtungen, um auch zukünftig ein lebenswertes Wohnumfeld zu bieten. Der als Ersatz vorgesehene Sporthallenneubau sei eine reine Absichtserklärung, welche nicht zwingend festgeschrieben wäre. Dieser würde außerdem nicht in Freimann gebraucht, da sich dadurch der Mitgliederzuwachs in der Weltenburgerstraße in Bogenhausen nicht entspannen würde.

#### **Stellungnahme**

Im Sinne einer vielseitigen Versorgung der Bevölkerung mit unterschiedlichsten Sportangeboten als auch mit dringend benötigtem Wohnraum wurden in einem abgewogenen stadt- und landschaftsräumlichen Gesamtkonzept die derzeit im FNP dargestellten besonderen Grünflächen mit spezifischer Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (SPOR) zu Gunsten von Allgemeinen Wohngebieten (WA), einer Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) und Allgemeinen Grünflächen (AG) sowie Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) überplant. Auf dem Grundstück des TS Jahn e.V. liegen ökologisch wertvolle Bereiche, aber auch große Flächen, wie der Rasen der früheren Golfabschlagsanlage, die nur geringe ökologische Bedeutung aufweisen. Die biotopgeschützten Bereiche und der schützenswerte Baumbestand in diesem Bereich, aber auch im Süden des Planungsgebietes, wurden bei der Verortung der Allgemeinen

Grünflächen (AG) und der Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) weitestgehend beachtet. Im Beschluss „Bekanntgabe der Ergebnisse der Szenarienuntersuchung für das Untersuchungsgebiet, Grundsatzbeschluss, Erweiterung und Ergänzung des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016“ vom 21.03.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971) wurden verschiedene Planungsvarianten für den nördlichen und südöstlichen Bereich des Planungsgebietes im Hinblick auf ein schlüssiges Gesamtkonzept dargestellt und bewertet – u. a. als Planungsvariante A der gewünschte Erhalt der Golf-Driving-Range und der Tennisanlage St. Florian. Anlass war auch der vom TS Jahn e.V. gewünschte Neubau einer Sporthalle mit Fitnessbereich, Gastronomie und Freisportflächen, welcher mit den Erlösen aus dem Verkauf von Teilgrundstücken des Vereins finanziert werden soll. Auf dem Vereinsgelände wurden sowohl die an einen privaten Betreiber verpachtete Fläche der Golf-Driving-Range als auch die Tennisplätze im Norden seit vielen Jahren nicht mehr für den Vereinssport genutzt und hatten daher auch für den Breitensport im Stadtbezirk keine hohe Bedeutung mehr. Sowohl der Stadtrat als auch der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirk sprachten sich für die Planungsvariante B2 aus, welche eine höchstmögliche Wohnraumbereitstellung und ein schlüssiges Grünflächenkonzept mit einer großen öffentlichen Grünfläche auf dem Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades innerhalb des LSG vorsieht. Für den Erhalt der Tennisanlage St. Florian hätte diese öffentliche Grünfläche für die Unterbringung der notwendigen Ausgleichsflächen verkleinert werden müssen (vgl. Planungsvariante B1). Die vorgesehene Umgestaltung der Tennisanlage in eine Ausgleichs- bzw. Ökologische Vorrangfläche (OEKO) durch Entsiegelung und Anlage ökologisch wertvoller Flächen hingegen wertet die Flächen naturschutzfachlich und gestalterisch auf und wird somit der Lage im sensiblen Naturraum der Isarauen und deren klimatischer Ausgleichsfunktion gerecht. Gleichzeitig werden das vorhandene LSG und die Funktionen des Regionalen Grünzugs (Frischlufftransport, innerstädtischer Luftaustausch, Verbesserung des Bioklimas, Gliederung der angrenzenden Siedlungsräume) gestärkt.

Das Referat für Bildung und Sport – Sportamt stimmte dem Beschluss und der Weiterbearbeitung der Planungsvariante B2 zu, da somit die Realisierung der dringend benötigten Sporthalle und weiterer nicht-vereinsbezogener Sportangebote in der öffentlichen Grünfläche ermöglicht werden. In der näheren Umgebung bestehen weitere alternative Angebote und Möglichkeiten für die Ausübung von Tennissport. Inzwischen ist der Pachtvertrag beendet worden und die Tennisanlage St. Florian abgebrochen.

Die Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Golfabschlaganlage war mit einer Befristung auf 15 Jahre, bis Ende Juni 2019, erteilt. Gemäß der einvernehmlichen Vereinbarung zwischen dem Pächter und einem Planungsbegünstigten und nach weiterer befristeter Nutzung des Geländes wurde das Pachtverhältnis zum Jahresende 2019 aufgehoben. Aufgrund weiterer vorhandener Golfanlagen in der weiteren Umgebung, wurde in der Abwägung dem Ziel des dringend benötigten Wohnraums Vorrang eingeräumt.

Die Planungsvariante B2 wurde in einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungskonzept (Machbarkeitsstudie) als Grundlage für die Bauleitplanung weiterentwickelt und insbesondere bezüglich der mikroklimatischen Verträglichkeit optimiert. Als Ausgleich für die wegfallenden Sportanlagen (SPOR) wird an dem zentralen Quartiersplatz anschließend eine Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) dargestellt, welche als Baufläche die Festsetzung von Gebäuden und Freiflächen für intensive Sportnutzungen vorbereitet. Geplant ist eine Dreifach-Sporthalle mit Fitnessbereich sowie Freisportflächen für Ballsportarten, Yoga o.Ä., welche vielseitige

Sportnutzungen – auch in den Wintermonaten – zulassen. Der Verein wird sich hinsichtlich einer bedarfs- und standortgerechten Planung der Sporteinrichtungen mit dem Referat für Bildung und Sport abstimmen.

Weitere öffentlich zugängliche informelle Sportangebote können in die Allgemeine Grünfläche (AG) im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades, z. B. in Form eines Fitnessparcours integriert werden. Diese derzeit nicht für die Öffentlichkeit nutzbaren Flächen stehen zukünftig allen Bürger\*innen zur Erholung und sportlichen Betätigung zur Verfügung und erfüllen aufgrund ihrer uneingeschränkten Zugänglichkeit im größeren Maße eine soziale Funktion als die bisherigen Vereinsnutzungen. Damit werden die Erholungs- und Sportnutzungen bedarfsorientiert sowohl auf die ansässige Bevölkerung als auch auf die zukünftigen Bewohner\*innen des geplanten Wohnquartiers angepasst und mit der dringend notwendigen Wohnraumbereitstellung in Einklang gebracht.

Im Beschluss zur „Petition: ‚Der Bau der uns versprochenen Sporthalle muss gesichert werden!‘“ vom 04.03.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17215) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich durch Festsetzung als Sondergebiet im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 planungsrechtlich zu sichern und im städtebaulichen Vertrag eine Bauverpflichtung aufzunehmen.

- **Thema: Nutzungen im Norden des Planungsgebietes**

Es wird vorgebracht, dass im Gegensatz zur vorgesehenen, unzusammenhängenden Situierung der geplanten Sporthalle im Süden, die Lage zwischen dem bestehenden Discounter nördlich des Planungsumgriffs und dem Grundstück des TS Jahn e.V. mit einer Gaststätte sowie dem umgebenden Naturraum zu bevorzugen wäre (Flurstück Nr. 548/11, Gemarkung Freimann). Eine solche Verortung sichere außerdem die Erreichbarkeit (und Hygiene) des vom Verein verpachteten Freizeitgeländes zwischen den Bächen, welches als nutzbare Reserve für zukünftige Gesundheits- und Sportangebote bei den Sporthallen unerlässlich sei. So könnten auch Wege beim Einkaufen gespart und Parkplätze mehrfach genutzt werden.

Außerdem solle das Flurstück Nr. 548/3 (Gemarkung Freimann) in seiner bisherigen Form wie folgt erhalten bleiben: Keine Beeinträchtigung des Naturraumes mit alten Bäumen und besonderer Fauna, Beibehaltung der letzten bayerischen Wirtschaft im Umkreis oder zumindest Ersatzneubau in gleicher Größe sowie freier Zugang für die Öffentlichkeit zum Garchinger Mühlbach. Somit könnten die zusammengehörenden Flächen und ihr Natur- und Freizeitwert erhalten bleiben.

Durch die Planung würden die gastronomischen Angebote und Nutzungsmöglichkeit des attraktiven Naturraums zur Erholung teils zerstört und gänzlich dem Verein und der Öffentlichkeit als Aufenthaltsort und Treffpunkt entzogen. Es käme zu einem Verlust eines seit mehr als hundert Jahren gewachsenen Ensembles. Der gewachsene Ort der Gaststätte mit Biergarten könne nicht durch einen neu angelegten Quartiersplatz ersetzt werden und solle deshalb erhalten bleiben und zu einem beliebten Treffpunkt ausgebaut werden. Wenn das Gasthaus abgerissen würde, fehle Raum für gemütliches Beisammensein (auch in der kalten Jahreszeit). Es wird aber auch eingeräumt, dass die bestehende Gaststätte einer Sanierung bedürfe oder ein Neubau den Bestand ersetzen müsste.

Der Erhalt „der letzten Freimanner Idylle“ ginge nur mit einem Untersagen der Wohnbebauung dort. Eine Kompensation für den wegfallenden Wohnungsbau könne südlich der West-Ost-Frischluftschneise durch mehr Wohnungsbaugeschosse und Näherrücken an die Stromleitung erfolgen.

### **Stellungnahme**

Im Beschluss „Bekanntgabe der Ergebnisse der Szenarienuntersuchung für das Untersuchungsgebiet, Grundsatzbeschluss, Erweiterung und Ergänzung des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971 vom 21.03.2018) wurden verschiedene Planungsvarianten für den nördlichen Bereich des Planungsgebietes in Hinblick auf ein schlüssiges Gesamtkonzept dargestellt und bewertet. Alle drei untersuchten Planungsvarianten A, B1 und B2 beinhalteten den Abriss der Bestandsgebäude und eine flächensparende Unterbringung der Gastronomie in einem gemischt genutzten Gebäude, da der Verein die gewünschte Sporthalle durch Veräußerung von seinen Teilgrundstücken und anschließende Bebauung refinanzieren möchte. Der nördliche Grundstücksteil wurde vom Verein bereits veräußert und bedingt somit eine Abtrennung des Gartengrundstücks östlich des Garchinger Mühlbachs von den verbleibenden Grundstücken des TS Jahn e.V. In der Planungsvariante B2, welche als Grundlage für die Bauleitplanverfahren beschlossen wurde, wurde bereits die jetzige Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) nördlich des Emmerigweges als Alternativstandort für die Sporthalle festgehalten.

Im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass diese Lage besser geeignet ist, da ein niedriges Gebäude einer Sporthalle besser mit der in Verlängerung der Heidemannstraße verlaufenden Kaltluftleitbahn vereinbar ist als mehrgeschossiger Wohnungsbau. Südlich davon wird das Planungsgebiet außerdem von einer Freileitung für Bahnstrom überspannt. Aufgrund der Höhenbeschränkungen für Gebäude und Bepflanzung innerhalb des insgesamt 60 m breiten Schutzstreifens ist dieser Bereich insbesondere für hohe (Wohn-)Gebäude – wie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als Ersatz vorgeschlagen – nicht geeignet. Mit der Gebäudehöhe steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass die Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht eingehalten werden können. Daher sind zwischen der geplanten Sporthalle und dem Emmerigweg lediglich ebenerdige Freisportflächen vorgesehen, welche wiederum eine dritte Frischluftschneise in West-Ost-Richtung darstellen. Südlich des Schutzstreifens grenzt direkt ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (WA) an, hier besteht ebenfalls kein Spielraum für mehr Wohnbauflächen.

Die untergeordnete Bebauung und großflächige Begründung in diesem Bereich werden auch den Funktionen der dargestellten Übergeordneten Grünbeziehung in Verlängerung der Heidemannstraße gerecht. Nördlich der Übergeordneten Grünbeziehung kann somit eine entsprechend höhere Wohnbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) umgesetzt und somit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Die bestehende Gaststätte kann am bisherigen Ort aufgrund der umfassenden Mängel aus wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden, zumal das Gebäude (Freisinger Landstraße 60) nicht unter Denkmalschutz steht.

Der erwähnte „freie Zugang bis zum Garchinger Mühlbach“ war nur stellenweise und versteckt über den Biergarten der Gaststätte möglich. Mit der geplanten Situierung der nördlichen Allgemeinen Grünfläche (AG) ist sowohl der Erhalt des Baumbestandes als auch eine öffentliche Durchwegung von der Freisinger Landstraße zum Garchinger Mühlbach möglich. Durch den Abriss der Gastronomiegebäude sowie Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen kann der Naturraum verbessert werden und ist als durchgängiger Grünraum erlebbar, dem auch eine klimatische Funktion zukommt. Das vorliegende Planungskonzept ermöglicht zudem eine ergänzende Nord-Süd-Wegeverbindung in der Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) entlang des naturschutzfachlich wertvollen und für die Erholungsnutzung attraktiven Bachbereiches.

Diese schließt im Süden an eine weitere West-Ost-Wegeverbindungen auf dem als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellten Quartiersplatz an, welche die nördliche Verbindung durch den wertvollen Naturraum entlastet. Es wird zudem auf die Ausführung im Beschluss zur Petition „Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“ vom 01.07.2020 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00404).

Die Sporthalle wird als Anziehungspunkt über das neue Wohngebiet hinaus zur Belebung des zentralen Quartiersplatzes beitragen. Durch die Gestaltung dieser Allgemeinen Grünfläche (AG) als attraktiven und vielseitig nutzbaren Treffpunkt für die Nachbarschaft, z. B. mittels Begrünung, Sitzgelegenheiten und gastronomischer Angebote, wird die Präsenz und Wahrnehmbarkeit der Vereinsnutzung im Gegenzug gestärkt. Auch ist die verkehrliche Erreichbarkeit der Sportnutzungen in Verlängerung der Heidemannstraße wesentlich besser als im nördlichen Planungsgebiet.

Eine Wirtschaft, ein Restaurant oder Café ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als eine der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft in allen zukünftig dargestellten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und untergeordnet auch in der Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) allgemein zulässig.

- **Thema: Naturfreibad bzw. Hallenbad**

Es wird die Reaktivierung des ehemaligen Floriansmühlbades bzw. Vorsehung eines Naturfreibades gefordert und der Wunsch nach einem öffentlichen Hallen- bzw. Freibad geäußert.

#### **Stellungnahme**

Im Eckdatenbeschluss zur FNP-Änderung vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06106) wurde die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeit der Anordnung eines Naturfreibades in der öffentlichen Grünfläche im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades zu prüfen. Die Möglichkeit der Anordnung eines Freibades oder Naturfreibades wurde durch die Fachstellen der Landeshauptstadt München sowie Fachgutachter intensiv geprüft und es fanden hierzu Gespräche mit den Stadtwerken München (SWM) statt.

Dieser Prüfauftrag wurde bereits in einem separaten Beschluss behandelt und am 06.07.2022 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00336). Es wurden zwei Vorstudien untersucht:

- Vorstudie 1 – Naturfreibad innerhalb des Planungsgebietes auf einer Teilfläche des ehemaligen Floriansmühlbades
- Vorstudie 2 – Wassernutzung ohne Schwimmbad im Untersuchungsgebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche

Im Ergebnis wird festgestellt, dass ein Naturfreibad an dieser Stelle verschiedene Konflikte mit weiteren Planungszielen – insbesondere des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes – mit sich bringen würde. Aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer und klimatischer Sicht ist die Umsetzung einer notwendigen, 6 m hohen Lärmschutzwand im sensiblen Naturraum der Isarauen sowie im Regionalen Grünzug „Isartal“ höchst fraglich und im Hinblick auf die Einbindung in das Landschaftsschutzgebiet „Hirschau und Obere Isarau“ nicht verträglich. Durch die Nutzungsintensivierung, zusätzlich erforderliche, bauliche Anlagen (z. B. Kasse, Umkleiden, Kiosk) sowie durch vermehrte Störungen der vorkommenden Tierarten widerspricht ein Naturfreibad den naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Zielen für diesen

Bereich. Ein kostenfrei zugängliches Naturbad ohne Einzäunung wird in einer öffentlichen Grünfläche aus wirtschaftlichen, Unterhalts-, Sicherheits- und Haftungsgründen abgelehnt. Ein eingezäuntes, kommerzielles Freibad würde die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit durch die Belegung von ca. zwei Dritteln der Fläche – zudem nur während der Sommermonate – stark einschränken.

Für die Herstellung eines Naturfreibades entsprechend dem ehemaligen Floriansmühlbad mit Speisung durch Wasser des Garchinger Mühlbachs wäre ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchzuführen, da das Gewässer wesentlich umgestaltet würde. Der Garchinger Mühlbach selbst kann aus Sicherheitsgründen nicht als Bademöglichkeit in Betracht gezogen werden. Das bestehenbleibende Wasserkraftwerk führt hier zu Strömungsgeschwindigkeiten und möglichen Wasserstrudeln, die lebensgefährlich sein können.

Insbesondere aus schalltechnischer, wasserrechtlicher, grünplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht stellt ein behutsamer Einsatz von Wasserelementen ohne Bade- und Schwimmbetrieb wie in Vorstudie 2 (z. B. Wasserspielplatz, Duschen, Brunnen) in einer teilweise naturnah gestalteten öffentlichen Grünanlage die Vorzugsvariante dar. Dieser Variante steht auch die zukünftige FNP-Darstellung des ehemaligen Floriansmühlbades als Allgemeine Grünfläche (AG) mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nicht entgegen.

Gemäß dem o.g. Beschluss wird das Baureferat gebeten, zu gegebener Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2113 die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche in die Wege zu leiten und dabei zu prüfen, wie die Einbeziehung des Garchinger Mühlbaches möglich ist und die dafür notwendigen Verfahren anzustoßen. Für die neue öffentliche Grünfläche auf dem Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades soll eine teilweise Renaturierung des Garchinger Mühlbaches – bei Erhalt der Funktionsfähigkeit des Wasserkraftwerks – geplant und umgesetzt werden. Eine komplette Abzäunung der Ostseite des Baches in der öffentlichen Grünfläche soll vermieden werden. Dafür wird das Baureferat gebeten, die nötigen wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Ein Hallenschwimmbad ist sowohl auf der derzeitigen Grünflächendarstellung Sportanlagen (SPOR) als auch auf der zukünftigen Allgemeinen Grünfläche (AG) nicht zulässig. Ein Hallenbau ist außerdem im Bereich des LSG nicht umsetzbar. Auch die verkehrlichen Anforderungen (Parkplätze, zusätzlicher Verkehr) im Zusammenhang mit einem öffentlichen Hallenbad wären nicht zu bewältigen. Da im Münchner Norden in verkehrsgünstig erreichbarer Lage bereits mehrere Hallenbäder zur Verfügung stehen, wird keine Notwendigkeit für ein zusätzliches Hallenbad gesehen.

- **Thema: Freizeit- und Spielangebote für Kinder und Jugendliche**

Es wird eingewandt, dass sich nicht um die Jugend gesorgt würde, sich sportlich betätigen zu können. Es würden dringend Freizeitangebote für Kinder gebraucht, z.B. werden ein Schwimmbad, Kino, Sportmöglichkeiten und geschützte Bereiche für Kinder zum Spielen gefordert. Es wird vorgeschlagen, einen Kinderspielplatz innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche zu platzieren.

### **Stellungnahme**

Auch für Kinder und Jugendliche sind vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Die derzeit unzugängliche und private Fläche des ehemaligen Floriansmühlbades wird zukünftig als vielseitig nutzbare und für alle Bürger\*innen zugängliche öffentliche Grünfläche u.a. mit Wasserspielen,

Sportangeboten und Spielmöglichkeiten gestaltet. Diese ersetzen das private und kostenpflichtige Sportangebot. Die Flächen befinden sich lärmgeschützt im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes. Die wohnungsbezogenen Spielflächen und solche für die Kindertageseinrichtungen können lärmgeschützt und gut einsehbar in begrünten Wohnhöfen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) angeordnet werden.

Auf der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) beabsichtigt der Verein die Errichtung einer Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich sowie Freisportflächen, welche vielseitige Sportnutzungen für Mitglieder\*innen jeden Alters ermöglichen. Auf den Freisportflächen können auch Angebote für Kinder und Jugendliche, wie ein Bolz-/Fußballplatz (maximal 10 Spieler\*innen), eine Streetball-Anlage oder ein Beachvolleyballplatz realisiert werden. Der Verein wird sich hinsichtlich einer bedarfs- und standortgerechten Planung der Sporteinrichtungen mit dem Referat für Bildung und Sport abstimmen. Neben dem vorgesehenen Vereinssport des TS Jahn e.V., wäre der Verein bereit, die Dreifachsporthalle auch für eine mögliche Schulsportnutzung zur Verfügung zu stellen.

Die Anordnung eines Kinos wird hinsichtlich der notwendigen Stellplätze und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehr als eher nicht umsetzbar gesehen.

Zum Thema Schwimmbad wird auf vorherige Stellungnahme zum „Thema: Naturfreibad bzw. Hallenbad“ verwiesen.

- **Thema: Änderung Landschaftsschutzgebiet (LSG), Grün- und Ausgleichsflächen**

Der **BUND, Landesverband Bayern, Kreisgruppe München** lehnt mit Schreiben vom 26.07.2018 die Änderung des Flächennutzungsplanes aus Gründen des Landschaftsschutzes ab. Zum einen befänden sich die Flächen nördlich des Emmerigweges und östlich des Garchinger Mühlbaches im Landschaftsschutzgebiet (LSG), in welchem nach § 26 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich sei. Nach § 26 Abs. 2 bzw. § 5 Abs. 1 BNatSchG seien alle Handlungen, die deren Charakter verändern, verboten.

Zum anderen sollen die Grünflächen erhalten bleiben, da sie eine wichtige stadtklimatische Bedeutung hätten und eine wichtige Rolle bei der Entstehung von Frischluft spielen. Sie seien Gemeingüter mit Naherholungsfunktion, die nicht unbegrenzt vermehrt werden könnten, daher ist ihr Erhalt für die Bevölkerung zu sichern. Auch trügen Grünflächen zur städtischen Artenvielfalt bei und seien damit ein Schützenwertes Gut.

Zudem können einige Bürger\*innen nicht nachvollziehen, dass innerhalb des LSG Baugebiete geplant sind. Zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung seien für die Bebauung der „Golfwiese“ deutlich mehr Ausgleichsflächen vor Ort zu schaffen, da die geplanten Ausgleichsflächen in bereits vorliegenden Grünflächen lägen und daher keine ausreichende Kompensation darstellten.

### **Stellungnahme**

Grünflächen und deren verschiedene Funktionen für die Naherholung der Bevölkerung, den Artenschutz und das Stadtklima spielen bei der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption des Planungsgebietes eine wichtige Rolle, auch aufgrund der Lage im sensiblen Naturraum Isarau. Größere Teilbereiche der beiden im geltenden FNP dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) werden im Zuge der FNP-Änderung zu Gunsten zusammenhängender und multifunktionaler Grünflächen

an anderer Stelle mit Allgemeinen Wohngebieten (WA) überplant bzw. verlagert. Dabei wurden vor allem der erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand, wichtige Frischluftschneisen, die Übergeordnete Grünbeziehung und der Artenschutz weitestgehend beachtet.

Die derzeit dargestellten besonderen Grünflächen mit spezifischer Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (SPOR) sind durch diese Zweckbestimmung aktuell nicht für alle Bevölkerungsgruppen bzw. die Öffentlichkeit nutzbar und auch ihre klimatische Ausgleichsfunktion ist geringer als bei Allgemeinen Grünflächen (AG), da für die Sportnutzung notwendige Nebengebäude und Versiegelungen zulässig sind. Im südlichen Planungsgebiet besteht auf den derzeitigen Flächen für Sportanlagen durch den Bebauungsplan Nr. 1794 Baurecht mit einer Grundfläche (GR) von insgesamt 6.000 m<sup>2</sup>. Dieses bestehende Baurecht wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 aufgehoben, so dass im sensiblen Bereich östlich des Mühlbachs statt der vorgesehenen baulichen Nutzung eine großzügige öffentliche Grünfläche und Ausgleichsflächen entstehen können. Die Größe aller Grünflächen des jetzigen FNP-Entwurfs sind zwar geringer als die derzeit ausgewiesenen inkl. Sportanlagen (SPOR), jedoch wird die Fläche der Allgemeinen Grünflächen (AG) und Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) mehr als verdoppelt, welche im Vergleich zu intensiv genutzten Sportanlagen qualitativ hochwertiger sind und somit wertvoller für die Bevölkerung und den Artenschutz.

Im Nordteil des Planungsgebietes werden die bestehenden Biotopflächen und der wertvolle Baumbestand durch die Verlagerung der Allgemeinen Grünfläche (AG) und die Erweiterung der Ökologischen Vorrangfläche (OEKO) fast vollständig erhalten und geschützt. Die kleinräumigen stadtklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die umgebenden Bereiche wurden minimiert, indem als Allgemeine Grünflächen (AG) dargestellte Grünzäsuren in Ost-West-Richtung eine gute Durchlüftung des Quartiers und eine gute Versorgung der Umgebung mit Kaltluft aus den Isarauen gewährleisten.

Im Zuge der Bauleitplanung wird der Umgriff des LSG in einem gesonderten naturschutzrechtlichen Verfahren angepasst, das auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorsieht. Im nördlichen Teilbereich wird ein Streifen zwischen der erweiterten Ökologischen Vorrangfläche (OEKO) und der Freisinger Landstraße entnommen, im Gegenzug wird im südlichen Teilbereich die bisher ausgesparte Fläche auf dem Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades und der bisherigen Tennisanlage ergänzt und dadurch die Biotopverbundfunktion gestärkt. Auch hier stellt die Aufgabe der intensiv genutzten Sportanlagen (SPOR) eine Stärkung des LSG dar.

Die Ökologische Vorrangfläche (OEKO) auf dem bisher als Tennisanlage genutzten Bereich, welcher sich bereits größtenteils im Umgriff des LSG befindet, wird als Ausgleichsfläche für Arten und Lebensräume aufgewertet. Hier können die für die geplante Bebauung des Planungsgebietes erforderlichen Ausgleichsflächen eingriffsnah und innerhalb des Umgriffs der FNP-Änderung nachgewiesen werden. Der Bereich weist mit der Halle, dem Parkplatz sowie 13 Freiplätzen einen sehr hohen Versiegelungsgrad und damit hohes Aufwertungspotential auf. Durch die vorgesehene Entsiegelung und ökologische Aufwertung in Form eines Biotopverbundkomplexes wird auch die grünräumliche Situation entscheidend verbessert.

Die südlich anschließende Allgemeine Grünfläche (AG) ist mit der Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert, welche eine naturnahe Gestaltung des geplanten Quartiersparks mit Erhalt des Baumbestandes, insbesondere der Höhlenbäume, gewährleisten soll. Neben dem Biotopverbund und der städtischen Artenvielfalt wird auch die Naherholungsfunktion und Durchwegbarkeit für die Öffentlichkeit durch den

Entfall der Sportanlagen und der Einzäunung des ehemaligen Floriansmühlbades deutlich gestärkt. Auf der derzeit in Privatbesitz befindlichen Fläche wird eine für alle unentgeltlich zugängliche öffentliche Grünfläche geschaffen und gesichert. Zwar verkleinert sich im Ergebnis die Gesamtfläche des LSG, jedoch werden naturschutzfachlich und landschaftlich hochwertige Bereiche gesichert, vernetzt, aufgewertet und als Erholungsflächen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Auch das Fachgutachten zu den Funktionen des Regionalen Grünzugs „Isartal“ bestätigt, dass mit dem derzeitigen Konzept die Funktionen Siedlungsraumgliederung, Erholungsvorsorge und Bioklima/Luftaustausch aufrechterhalten werden. Hinzu kommen weitere herzustellende Grün- und Freiflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA), welche aufgrund ihrer Kleinteiligkeit nur im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein Erhalt aller im geltenden FNP dargestellten Grünflächen ist aufgrund des dringenden gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs nicht möglich.

- **Thema: Erhalt von Gehölzbestand und Landschaftscharakter**

Der alte Baum- und Gesträucherbestand solle bei der geplanten Bebauung erhalten werden. Eine Äußerung besagt, der Landschaftscharakter der Gegend solle auch entlang der Freisinger Landstraße erhalten werden.

**Stellungnahme**

Bei der Darstellung der Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) und Allgemeinen Grünflächen (AG) wurden insbesondere der erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand, Biotope und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche beachtet. Der Erhalt der Gehölze muss auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert und ggf. festgesetzt werden. Er ist durch Neu- und Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

Dies gilt insbesondere auch für den prägenden Baum- und Gehölzbestand entlang der Freisinger Landstraße, um den derzeitigen Charakter eines von begleitenden Baumkulissen geprägten Straßenraumes beizubehalten. Dieser soll nach Möglichkeit im südlichen Planungsgebiet bis kurz vor der Floriansmühlstraße weitergeführt werden, indem Neupflanzungen als Lückenschluss ergänzt werden.

Unvermeidbare Fällungen sind durch Neupflanzungen – möglichst von stadtklimaverträglichen großen Bäumen – zu kompensieren.

- **Thema: Mikroklima**

Es wird auf die zwingende Erforderlichkeit der Berücksichtigung der Klimastudie 2040 hingewiesen, denn es sei zu befürchten, dass es durch die Bebauung einer so großen Grünfläche zu wesentlichen negativen Veränderungen des Mikroklimas im Stadtteil komme. Das „letzte Stückchen Grüner Lunge“ in Freimann würde verloren gehen.

**Stellungnahme**

Der Regionale Grünzug der Isarauen hat verschiedene Klimafunktionen: Neben der übergeordneten, regionalen Durchlüftung in Süd-Nord-Richtung unter Einfluss des Alpiner Pumpens besteht eine kleinräumige, lokale Klimafunktion für den Luftaustausch in Ost-West-Richtung. Diese Kaltluft wirkt in die westlich angrenzende Bebauung ein und führt dort zu einem thermischen Ausgleich. Die Heidemannstraße weist einen hohen bis sehr hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Da das nördliche Planungsgebiet von einem hohen Volumenstrom überstrichen wird, hat dieser Bereich eine höhere Bedeutung als Luftaustauschbereich als die südliche Teilfläche.

Im Klimagutachten wurden neben den übergeordneten Aspekten auch die

Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Mikroklima im Stadtgebiet untersucht. Der Stadtraum ist durch die gute Durchgrünung der Ein- und Mehrfamilienhausgebiete und die Nähe zu den Isarauen nicht vorbelastet und weist eine günstige bis sehr günstige bioklimatische Situation gemäß Stadtklimaanalyse auf. Die kleinsten Auswirkungen der innerhalb des Planungsgebietes geplanten Bebauung auf die umgebenden Bereiche konnten durch eine Anpassung der städtebaulichen Anordnung minimiert werden. In der überarbeiteten Planung ermöglichen drei großzügige Grünräume eine gute Durchlüftung des Quartiers und der angrenzenden Stadtgebiete in Ost-West-Richtung und gewährleisten damit eine gute Versorgung der Umgebung mit Kaltluft aus den Isarauen.

Im Norden wird der wertvolle Baumbestand des ehemaligen Biergartens mittels der zukünftigen Darstellung einer Allgemeinen Grünfläche (AG) gesichert. In der Verlängerung der Heidemannstraße wird eine weitere Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, hier ist ein vielfältig zu begrünender Quartiersplatz geplant. Die südlich angrenzende Sporthalle soll so gestaltet werden, dass sie von der von Osten kommenden Frischluft um- bzw. überströmt wird. Südlich der Halle ist eine Freifläche für Sportnutzungen angeordnet. Entlang der Heidemannstraße liegt nach Realisierung der Planung weiterhin ein hoher bis sehr hoher Volumenstrom vor. Die geplante Gestaltung wird somit auch der dargestellten Übergeordneten Grünbeziehung entlang der Heidemannstraße bis zur Isarau gerecht. Zusätzlich sollte im südlichen Allgemeinen Wohngebiet (WA) keine geschlossene Randbebauung erfolgen, um die klimatisch günstige Situation zu erhalten.

Durch die Festlegung und strikte Einhaltung einer Ostgrenze für die geplante Bebauung in gedachter Verlängerung der Bebauungen im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet werden Beeinträchtigungen der Funktionen des Regionalen Grünzugs minimiert, da weiterhin ein ausreichender Querschnitt für den Luftaustausch zur Verfügung steht. Durch den Erhalt und die Verbesserung der Grünflächen östlich des Garchinger Mühlbachs ist die Entstehung von Frischluft weiterhin gewährleistet und die „grüne Lunge“ Freimanns wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bestehende störende (Hallen-)Bebauungen und großräumige Versiegelungen im Bereich der ehemaligen Tennisanlage entfallen werden. Das Planvorhaben hat auf regionaler Ebene keinen Einfluss auf das Entstehen des Alpenen Pumpens und die Funktion des Regionalen Grünzugs Isartal.

Die Beeinflussung des nächtlichen Kaltluftströmungsfelds bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen führt zwar zu einer lokal begrenzten Abschwächung der Kaltluftlieferung in die westliche Bestandsbebauung. Dies ist auf den zumeist hohen Grünanteil der Grundstücke entlang der Freisinger Landstraße und das damit im Vergleich zu dichter bebauten Stadtteilen Münchens niedrigere Temperaturniveau zurückzuführen. Eine ausreichende Versorgung mit Kalt-/Frischluft dieser Bereiche ist aufgrund der Durchlässigkeit der geplanten Bebauung und des somit weiterhin vorhandenen Luftaustausches gewährleistet, so dass auch diese Funktion des Regionalen Grünzugs nicht relevant beeinträchtigt wird. Es kommt zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der umliegenden, bestehenden Wohnbebauung, daher ist die vorgesehene Nutzungsänderung gemäß Gutachterbüro als vertretbar einzuordnen.

- **Thema: Verkehrserschließung und Neuverkehrsaufkommen**

Die Verkehrsdichte sei bereits jetzt hoch und nehme durch schon beschlossene Baumaßnahmen in Freimann stetig zu, daher würden die geplanten Wohneinheiten und die damit einhergehende Zunahme an Fahrzeugen eine große verkehrstechnische

Belastung darstellen, auf welche die Infrastruktur derzeit nicht ausgelegt sei. Diese sei bereits stark belastet und ausbaufähig.

Gewünscht wird eine verbesserte Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Die Öffnung der Grünfläche des ehemaligen Floriansmühlbades solle so gestaltet werden, dass es nicht zu einer intensiven Nutzung mit starkem PKW-Verkehr und erheblichen Lärmbelastungen der Anwohnenden kommt.

### **Stellungnahme**

Die Verkehrssituation wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens für das im parallel aufzustellenden Bebauungsplan vorgesehene Bebauungsvolumen beurteilt. Auch zukünftige Entwicklungen, z.B. der Ausbau der Studios Freimann des Bayerischen Rundfunks, wurden bei der zu erwartenden Verkehrsdichte und der Beurteilung der zukünftigen verkehrstechnische Belastung berücksichtigt. Die gutachtliche Untersuchung zeigt, dass der Verkehr auch bei Umsetzung der geplanten ca. 600 Wohneinheiten und zusätzlicher Nicht-Wohnnutzungen leistungsfähig abgewickelt werden kann. Als Maßnahme zur Verbesserung des bestehenden Verkehrsnetzes ist eine separate Linksabbiegespur auf der Freisinger Landstraße in das Gebiet auf Höhe der Heidemannstraße vorgesehen. Eine spürbare Verschlechterung der verkehrlichen Situation für die Freimanner Bürger\*innen ist nicht zu erwarten.

Das neue Quartier ist aus Sicht des Mobilitätsreferats ausreichend gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Anregungen der Bürger\*innen hinsichtlich einer verbesserten und attraktiveren Anbindung (Takterhöhung Bus, direktere Busverbindungen, ggf. Tramlinie) und Überdachung der Bushaltestellen wurden an die SWM / MVG im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weitergegeben.

Die Spiel- und Sportangebote auf der geplanten Grünfläche im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades richten sich an die Bewohner\*innen der näheren Umgebung und des neuen Wohnquartiers. Die Erschließung soll über Fuß- und Radwege erfolgen. Es sind keine intensiven Nutzungen vorgesehen, die starken Pkw-Verkehr auslösen und somit eine erhebliche Lärmbelastung der Anwohner\*innen darstellen würden. Eine Verkehrszunahme aufgrund der Nutzung der öffentlichen Grünfläche ist deshalb nicht zu erwarten. Die konkrete Ausgestaltung der zukünftigen öffentlichen Grünfläche ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, die Umsetzung obliegt dem Baureferat der Landeshauptstadt München.

- **Thema: Schallschutz**

Es wird ein Schallschutz für Kinderspielplätze und Anwohner\*innen gefordert.

### **Stellungnahme**

Das Planungsgebiet ist zwar erheblichen Lärmbelastungen aus Verkehr und Gewerbe ausgesetzt. Ein beauftragtes Schallschutzgutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – also insbesondere der Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Freiflächen – durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden können. Diese gilt es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festzusetzen.

## **6. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gingen Einwände und Hinweise ein. Sofern sich diese auf die FNP-Änderung bezogen bzw. die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des FNP betrafen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Einwände und Hinweise werden – wenn einschlägig – im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 behandelt.

### **6.1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist mit Schreiben vom 03.07.2018 darauf hin, dass im Planungsgebiet das Bodendenkmal D-1-7735-0315, Kanal der frühen Neuzeit, Teilabschnitt des Schleißheimer Kanalsystems („Dirnismaninger Kanal“) liegt. Es wird angemerkt, dass der Kanal und seine Nähebereiche von jeder Überbauung freizuhalten seien. Der von Bäumen begleitete Kanalverlauf solle als Grünfläche festgesetzt werden.

Bodendenkmäler seien gem. Art. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten, was aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität habe. Dies sollte bei weiteren Planungsschritten berücksichtigt werden und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Es wird empfohlen, eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. sei eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, sei als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Es wird gebeten, Hinweise zum Art. 7.1 BayDSchG zu übernehmen, dass Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

### **Stellungnahme**

Im Denkmalatlas ist das genannte Bodendenkmal außerhalb des Umgriffs der FNP-Änderung dargestellt. Der sichtbare Abschnitt des Kanalsystems befindet sich etwas südlich des Planungsgebietes entlang der Libellenstraße. Dort ist keine Überbauung vorgesehen, auch zukünftig wird an dieser Stelle an der Darstellung einer Allgemeinen Grünfläche (AG) und Ökologischen Vorrangfläche (OEKO) festgehalten.

Die theoretische Verbindung zwischen dem im Denkmalatlas verzeichneten südlichen und nördlichen Teilabschnitt des Kanals liegt innerhalb des Planungsumgriffs im Bereich der Freisinger Landstraße. Hier handelt es sich um den verfüllten Kanal, der somit bereits verändert und überformt wurde.

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderungen ist unter „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ das genannte Bodendenkmal D-1-7735-0315 aufgeführt und der Hinweis auf Art. 7 BayDSchG enthalten (s. Anlage 1). Der Umgang mit möglicherweise betroffenen Denkmälern ist im Rahmen der geltenden rechtlichen Vorgaben geregelt und in nachfolgenden Verfahren zu beachten, ggf. ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **6.2. Deutsche Bahn AG (DB)**

Die DB Immobilien und DB Energie GmbH weisen in ihren Schreiben vom 24.07.2018 / 22.02.2023 und 20.07.2018 / 20.02.2023 auf die im Planungsgebiet

verlaufende, planfestgestellte 110kV-Bahnstromleitung (Freileitung) Nr. 428, Augsburg – Neu-Ulm und Nr. 520, Karlsfeld – München Ost sowie die Masten Nrn. 1263 bis 1265 hin, deren Bestand und Betrieb auf Dauer zu gewährleisten sei. Innerhalb des Schutzstreifen von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse müsse mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken bzw. baulichen Anlagen sowie Beschränkungen der Bauhöhe von Bauwerken gerechnet werden. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern könne innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden und auch Änderungen des Geländeniveaus dürften nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Innerhalb des Gefährdungsbereichs von 2x 16,5 m bezogen auf die Leitungsachse könnten Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten bis zu einer Höhe von 502,5 m ü. NN errichtet werden. Außerdem sei die Standsicherheit des Mastes Nr. 1264 zu wahren.

### **Stellungnahme**

Von der aufgeführten technischen Infrastruktur befinden sich lediglich der Mast Nr. 1264 und die 110kV-Bahnstromleitung Nr. 520 Karlsfeld – München Ost innerhalb des Planungsumgriffs. Letztere ist im Flächennutzungsplan hinweislich dargestellt, sie kreuzt im Westen die vorgesehene Allgemeine Grünfläche (AG) und Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) sowie im Osten die Ökologische Vorrangfläche (OEKO). Dadurch entstehende Einschränkungen für Bebauung und Bepflanzung der betroffenen Grundstücke müssen im detaillierteren Bebauungsplanverfahren geprüft und wo nötig festgesetzt werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine Gebäude, sondern nur Freiflächen – inkl. der Wasserfläche des Garchinger Mühlbachs – und Verkehrsflächen vorgesehen. Der bestehende Leitungs-Mast steht der zukünftigen Darstellung einer Ökologischen Vorrangfläche (OEKO) nicht entgegen, Vorgaben seitens der DB AG sind bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen bzw. im Pflege- und Entwicklungskonzept zu beachten.

Ein Fachgutachten zu den von der Hochspannungsleitung ausgehenden elektromagnetischen Feldern ergab, dass die gesetzlichen Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) sowie der Vorsorgewert der EMF-II-Studie für die magnetische Flussdichte bereits bei einem vertikalen Abstand von ca. 22,5 m zur Freileitung sicher eingehalten werden.

### **6.3. Eisenbahn-Bundesamt**

Das Eisenbahn-Bundesamt erhebt im Schreiben vom 01.03.2023 keine Einwände gegen die Planung, gibt jedoch Hinweise zu den im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans verlaufenden 110-kV Bahnstromleitungen Nr. 428, Augsburg – Neu-Ulm und Nr. 520, Karlsfeld – München Ost der DB Energie GmbH, deren Bestand und Betrieb auf Dauer zu gewährleisten seien. Bei Baumaßnahmen dürfe die Standsicherheit der Bahnstromleitungsmasten durch evtl. durchzuführende Ausgrabungen / Bodenabtragungen auf keinen Fall gefährdet werden. Im Nahbereich könnten Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Beeinflussungen auftreten. Innerhalb des Schutzstreifens müsse mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Außerdem seien Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens nur eingeschränkt und im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge möglich. Änderungen am Geländeniveau dürften im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Die Schutzabstände zur Leitung seien gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften einzuhalten.

### **Stellungnahme**

Siehe Ziffer 6.2., Stellungnahme zu den Einwänden der Deutsche Bahn AG.

#### **6.4. Regierung von Oberbayern**

Die Regierung von Oberbayern stellt mit Schreiben vom 10.07.2018 fest, dass das Planungsgebiet gemäß Regionalplan München im Regionalen Grünzug Nr. 09 Isartal liegt. Da die regionalen Grünzüge über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden sollen, stehe die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand [Anm. d. Verfassers: Zum Zeitpunkt des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB] dem regionalplanerischem Ziel B II Z 4.2.2 entgegen. In den Regionalen Grünzug Isartal würde zudem an einer Engstelle eingegriffen. Ein Zielverstoß könne nur ausgeräumt werden, wenn ein fachkompetenter Nachweis (z.B. durch ein entsprechendes Fachgutachten) geführt würde, dass die Planung im begründeten Ausnahmefall den Funktionen des Regionalen Grünzugs – Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsfunktion – nicht entgegenstehe.

#### **Stellungnahme**

Der fachkompetente Nachweis wurde zwischenzeitlich mittels zweier erstellter Fachgutachten (GEO-Net / Dr. Schober) geführt, in welchen die Vereinbarkeit der Planung mit den drei genannten Funktionen des Regionalen Grünzugs Nr. 9 Isartal überprüft wurde.

Das Klimagutachten von GEO-Net kommt zu dem Ergebnis, dass keine negative Beeinträchtigung der regionalen Klimafunktionen des Regionalen Grünzug vorliegt und auch die lokale Klimafunktion aufgrund der guten Ausgangssituation der Nachbarbebauung (sehr günstige bis günstige bioklimatische Situation in der Stadtklimakarte) erhalten bleibt. Details der Ergebnisse sind dem Umweltbericht, Abschnitt „Schutzgut Luft und Klima“ zu entnehmen (s. Anlage 1).

Bezüglich der Siedlungsgliederung wurde die Bestandsbebauung und die zulässige Bebauung nach bestehendem Baurecht innerhalb des Planungsgebiets mit der vorgesehenen Bebauung des Bebauungsplan Nr. 2113 verglichen. Da die Flächennutzungsplan-Änderung die städtebauliche Gliederung des Bebauungsplans mit Grünordnung durch die Darstellung entsprechender Bau- und Grünflächen vorgibt, sind die Ergebnisse übertragbar. Durch die Bündelung der geplanten Bauflächen westlich des Garchinger Mühlbachs in Fortführung der nördlichen Bestandsbebauung einerseits und die Umwandlung der teilweise bebaubaren Sportanlagen (SPOR) in Allgemeine Grünflächen (AG) und Ökologische Vorrangfläche (OEKO) östlich des Garchinger Mühlbachs andererseits, entsteht eine klarere Trennung der bebauten und unbebauten Flächen. Die regionalplanerisch relevante Siedlungsgliederung im Regionalen Grünzug Isartal wird durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht negativ verändert, sondern durch die Beseitigung der bestehenden und planungsrechtlich möglichen Bebauung östlich des Garchinger Mühlbachs sogar verbessert.

Ähnlich verhält es sich mit der Erholungsvorsorge, da insbesondere die Sportanlagen (SPOR) nicht öffentlich zugänglich sind und durch die Vergrößerung der Allgemeinen Grünflächen (AG) um ca. 2,4 ha sowie die Nord-Süd-Durchwegung innerhalb der nördlichen Ökologischen Vorrangfläche (OEKO) zukünftig mehr Grünflächen der Allgemeinheit für die Erholung zur Verfügung stehen werden. Damit werden die Ziele des Regionalplanes in Bezug auf die Erholungsvorsorge erfüllt. Insgesamt wird im Fachgutachten des Büros Dr. H. M. Schober festgestellt, dass durch die geplante Bebauung keine der drei Funktionen des Regionalen Grünzugs Isartal – Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge – erheblich nachteilig beeinflusst wird. Es liegt damit der begründete Ausnahmefall vor, dass die geplante Bebauung den Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht entgegensteht.

## 6.5. Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern teilt mit Schreiben vom 06.03.2023 Folgendes mit:

- **Erfordernisse der Raumordnung:**

Die Regierung von Oberbayern teilt bezüglich der Lage im Regionalen Grünzugs Nr. 09 Isartal mit, dass sie die vorgelegten Gutachten (Geo-Net/Schober) geprüft hat und zu dem Ergebnis kommt, dass es sich um einen noch hinnehmbaren und begründeten Einzelfall handele. Ein fachkompetenter Nachweis für den begründeten Einzelfall über die Vereinbarkeit mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs wäre somit geführt. Die Planung stehe den Erfordernissen der Raumordnung somit nicht entgegen. Perspektivisch sollten Regionale Grünzüge jedoch als planerisch gesicherte raumordnerische Zielaussagen des Regionalplans grundsätzlich von weiterer Siedlungsentwicklung freigehalten werden.

### **Stellungnahme**

Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.

- **Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan:**

Die Regierung von Oberbayern bringt den Einwand vor, dass das dargestellte Symbol für „Gemeinbedarfsfläche Sport“ im Bereich der übergeordneten Grünbeziehung und in einer Allgemeinen Grünfläche den Eindruck vermittele, hier ausschließlich Grünflächen mit Sportnutzung zu entwickeln. Für eine eindeutige Darstellung der Grundzüge der Planung – hier die geplante Errichtung einer Dreifachsporthalle – sei eine Baufläche darzustellen, die auf mögliche Nutzungskonflikte mit der Übergeordneten Grünbeziehung hinweist. In der Begründung der Bauleitpläne sei zu erläutern, wie dem entgegengewirkt werden solle.

### **Stellungnahme**

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München werden Freisportanlagen als besondere Grünflächen mit spezifischer Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (SPOR) dargestellt. Gebäude wie Sporthallen hingegen werden als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Sport“ (SP) dargestellt, da es sich hierbei um Bauflächen handelt. Die für den Planentwurf des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB gewählte symbolhafte Darstellung der Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) wird dem baulichen Maß der geplanten Dreifachturnhalle mit Fitnessbereich nicht gerecht, insbesondere da diese in einer wichtigen West-Ost-gerichteten Frischluftschneise mit hohem bis sehr hohem Kaltluftvolumenstrom liegen wird.

Daher wurde der Planentwurf angepasst und die vormals als Kreissymbol dargestellte Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) auf die geplanten Freisportflächen südlich davon ausgeweitet und als Baufläche dargestellt. Durch die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) im derzeitigen Planentwurf wird der Konflikt mit der überlagerten landschaftsplanerischen Darstellung einer Übergeordneten Grünbeziehung hervorgehoben. Dies wird in der Begründung flankiert mit den Vorgaben, dass die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine mit der Strömungssituation abgestimmte Situierung der Sporthalle sowie optimierte Gebäudeabstände und -höhen zu minimieren ist, um dadurch die Funktion der Übergeordneten Grünbeziehung und des Luftaustausches entlang der Heidemannstraße in ausreichendem Maß zu berücksichtigen und aufrecht erhalten zu können. Zudem sind innerhalb des Planungsgebietes Allgemeine Grünflächen (AG) und Ökologische Vorrangflächen (OEKO)

entlang der Kalt-/ Frischluftkorridore dargestellt.

- **Begründung des Flächenbedarfs in der Flächennutzungsplanänderung:**  
In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung fehle ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Als Nachweis für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung solle anhand der prognostizierten Bevölkerungszuwächse und vorhandenen Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan der Wohnbauflächenbedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen nachvollziehbar begründet werden. Die Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen sei als ausreichende Information für eine sachgerechte Abwägung des Stadtrates erforderlich, da sonst der Vorwurf eines Abwägungsmangels greifen könnte.

#### **Stellungnahme**

In der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung unter „Ausgangslage und Anlass der Planung“ wurde ein umfangreicher Bedarfsnachweis für die Neuausweisung von Wohnbauflächen ergänzt (siehe Anlage 1). Ausgehend von den neusten Bevölkerungsprognosen des Demographieberichtes 2023 und der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurde der zusätzliche Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2040 ermittelt. Dieser wurde den Flächenpotenzialen der bisher unbebauten Wohnbauflächen im geltenden Flächennutzungsplan unter der Annahme einer hohen Bebauungsdichte vergleichbar mit der ehemaligen Bayernkaserne bzw. Neufreimann (ca. 95 Wohneinheiten je Hektar) gegenübergestellt. Daraus ergab sich trotz zusätzlich zu beachtender Wohnbaupotentiale im Bestand durch Nachverdichtung und Umstrukturierung weiterhin ein sehr hoher Bedarf an neu im Flächennutzungsplan auszuweisenden Wohnbauflächen.

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung wird bei der vorliegenden Planung durch die Nutzung vorhandener Erschließung und Infrastruktur sowie die Darstellung Allgemeiner Grünflächen (AG) und Ökologischer Vorrangflächen (OEKO) unter Berücksichtigung bestehender Biotope, Bäume und Frischluftbahnen sichergestellt.

#### **6.6. Regionaler Planungsverband München**

Der Regionale Planungsverband München wendet mit Schreiben vom 27.07.2018 ein, die Planung in der derzeitigen Form [Anm. Verfasser: Zum Zeitpunkt des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB] widerspreche dem Regionalplan Ziel B II Z 4.2.2, da das Planungsgebiet im Regionalen Grünzug Nr. 09 Isartal liege und in einer engen Stelle in diesen eingegriffen würde. Der Zielverstoß könne nur ausgeräumt werden, wenn ein fachkompetenter Nachweis geführt würde, dass die Planung den Funktionen des Regionalen Grünzugs (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) nicht entgegenstünde.

#### **Stellungnahme**

Siehe Ziffer 6.5., Stellungnahme zu den Einwänden der Regierung von Oberbayern, 1. Listenpunkt.

#### **6.7. Handwerkskammer für München und Oberbayern**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hat sich am 19.07.2018 und 24.02.2023 geäußert und bringt vor, dass das Planungsgebiet bisher teilweise auch gewerblich genutzt worden sei.

Die Praxis der Umwidmung von zuvor gewerblichen zu Wohnbauflächen würde zwar grundsätzlich sehr kritisch beurteilt, sei aber vor dem Hintergrund der großen

Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen in München zu bewerten. Trotzdem müsse sich die hinzukommende Bebauung in das durch unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen vorgeprägte Umfeld einfügen.

Es sei grundsätzlich darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)Bebauung keine Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstünden. Maßnahmen der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit dürften ausschließlich zu Lasten der neu hinzukommenden Nutzungen gehen. Im Sinne einer gesunden Nutzungsmischung und nachhaltigen sowie lebendigen Quartiersentwicklung wäre es wünschenswert, in kleineren Gewerbeeinheiten Möglichkeiten zur (Wieder-)Ansiedlung klein- und mittelständischer, nicht störender Handwerksbetriebe zu schaffen und zu fördern, die dem jetzigen Umbau weichen müssen.

Dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen sei der Bedarf an Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen und mittelständische Betriebe des Handwerks grundsätzlich gegenüberzustellen. Es würde begrüßt, wenn für wegfallende gewerblich genutzte Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet adäquater Ersatz geschaffen werden könnte.

### **Stellungnahme**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Allgemeine Grünflächen (AG), Ökologische Vorrangfläche (OEKO), Wasserfläche und besondere Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (SPOR) dar, daher liegt keine Umwidmung von gewerblichen Bauflächen vor. In der Abwägung wird der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum der Vorrang gegeben vor dem Erhalt bzw. der Weiterentwicklung von wenigen, bisher dort vorhandenen und teilweise bereits aufgegebenen gewerblichen (Sport-)Nutzungen.

Wie im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung (Anlage 1) ausgeführt, wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das Planungsgebiet untersucht wurden. Bezüglich der Gewerbelärm-Immissionen aus der Umgebung (Discount-Markt und Gastronomie mit Freischankbereich) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch Festsetzung entsprechender umfangreicher (Schallschutz-) Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können. Somit ist sichergestellt, dass ein Nebeneinander von schutzbedürftiger Wohnnutzung innerhalb des Planungsgebiets und bestehenden Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft konfliktfrei möglich ist und diese in ihrer Nutzung auch zukünftig nicht eingeschränkt werden.

Im Flächennutzungsplan werden zukünftig Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt, in welchen gemäß § 4 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Allerdings lassen sich die Arten und Branchen der Gewerbebetriebe, die sich ansiedeln sollen, nicht über den Flächennutzungsplan regeln.

Bezüglich der langfristigen Vorhaltung von gewerblichen Bauflächen wird auf das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731, Beschluss der Vollversammlung vom 19.12.2018) verwiesen.

### **6.8. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat sich am 15.02.2023 geäußert und bringt keinen Einwand gegen die geplante

Flächennutzungsplan-Änderung vor. Es wird vorsorglich drauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Planung ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürften.

#### **Stellungnahme**

Siehe Ziffer 6.7., Stellungnahme zu den Einwänden der Handwerkskammer für München und Oberbayern.

#### **6.9. Wasserwirtschaftsamt München**

Das Wasserwirtschaftsamt hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Flächennutzungsplan-Änderung, gibt jedoch mit Schreiben vom 28.06.2018 den Hinweis, dass das Planungsgebiet vom Garchinger Mühlbach als Gewässer 3. Ordnung durchflossen bzw. begrenzt wird. Unterhaltsverpflichtet wäre der Betreiber des stromabwärts gelegenen Triebwerks. Das Heranrücken von Gebäuden an die Kante des Gewässers könnte den Unterhalt ggf. erschweren.

#### **Stellungnahme**

Der Hinweis wurde in die Begründung der FNP-Änderung aufgenommen und ist insbesondere für das Allgemeine Wohngebiet (WA) südlich des Emmerigweges und westlich des Garchinger Mühlbachs im Bebauungsplanverfahren bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten (Anlage 1).

### **7. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB gingen Einwände und Hinweise ein. Sofern sich diese auf die FNP-Änderung beziehen bzw. die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des FNP betreffen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

#### **7.1. Deutsche Bahn AG (DB)**

Die DB Immobilien und DB Energie GmbH weisen im Schreiben vom 22.08.2023 bzw. 21.08.2023 auf die im Planungsgebiet verlaufende, planfestgestellte 110kV-Bahnstromleitung Nr. 520, Karlsfeld – München Ost sowie die Masten Nrn. 1263 bis 1265 hin, deren Bestand und Betrieb auf Dauer zu gewährleisten sei. Innerhalb des Schutzstreifen von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse müsse mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken bzw. baulichen Anlagen und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge gerechnet werden. Außerdem sei die Standsicherheit der Masten zu wahren.

#### **Stellungnahme**

In der Äußerung der DB vom 22.08.2023 sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung lediglich ein nochmaliges Vorbringen der Einwendung. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Argumenten wurde bereits in früheren Verfahrensschritten vorgenommen (s. Ziffer 6.2.) und auch bei einer erneuten Abwägung sind keine neuen Aspekte hinzugetreten, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen würden.

#### **7.2. Eisenbahn-Bundesamt**

Das Eisenbahn-Bundesamt hat mit Schreiben vom 16.08.2023 keine Einwände gegen die Planung, hält jedoch an den in der Stellungnahme vom 01.03.2023 erfolgten

Hinweisen hinsichtlich der 110-kV Bahnstromleitungen Nr. 428 und Nr. 520 fest.

### **Stellungnahme**

In der Äußerung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.08.2023 sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung lediglich ein nochmaliges Vorbringen der Einwendung. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Argumenten wurde bereits in früheren Verfahrensschritten vorgenommen (s. Ziffer 6.3.) und auch bei einer erneuten Abwägung sind keine neuen Aspekte hinzugetreten, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen würden.

### **7.3. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bringt im Schreiben vom 21.08.2023 keinen Einwand gegen die geplante Flächennutzungsplan-Änderung vor. Es wird vorsorglich drauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Planung ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürften.

### **Stellungnahme**

In der Äußerung der Industrie- und Handelskammer vom 21.08.2023 sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung lediglich ein nochmaliges Vorbringen der Einwendung. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Argumenten wurde bereits in früheren Verfahrensschritten vorgenommen (s. Ziffer 6.8.) und auch bei einer erneuten Abwägung sind keine neuen Aspekte hinzugetreten, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen würden.

### **7.4. Regierung von Oberbayern**

Die Regierung von Oberbayern führt mit Schreiben vom 11.08.2023 aus, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe.

Ein fachkompetenter Nachweis für den begründeten Einzelfall über die Vereinbarkeit mit den Funktionen des regionalen Grünzugs Isartal liege vor.

Hinsichtlich des berührten Landschaftsschutzgebietes käme der Stellungnahme der Fachbehörde besonderes Gewicht zu.

### **Stellungnahme**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das naturschutzrechtliche Verfahren für die Änderung des Landschaftsschutzgebietes liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde im Referat für Klima- und Umweltschutz. Diese wurde als Sparte im Rahmen des Verfahrens zur FNP-Änderung beteiligt und die vorgebrachten Hinweise bei der Abwägung und im Umweltbericht berücksichtigt (siehe Anlage 1).

## **8. Weitere Themen, die nicht den FNP betreffen**

Die folgenden Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Sie werden, sofern einschlägig, im Rahmen der verbindlichen Bauleitungsplanung (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113) behandelt.

### **Verkehr und Mobilität**

- Ausbau Freisinger Landstraße
- Änderung bzw. Verbesserung der Verkehrsführung, insbesondere Kreuzung

- Freisinger Landstraße / Heidemannstraße
- Maßnahmen zur Verlangsamung des MIV-Verkehrs auf der Freisinger Landstraße (Geschwindigkeitsbegrenzung 30 bzw. 50 km/h, Verengung der Fahrbahn) und zur Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung
- Nachtfahrverbot für LKWs auf der Freisinger Landstraße
- Aufteilung des Straßenquerschnittes (Verengung der Fahrbahn, getrennte Fuß- und Radwege)
- Angemessener Stellplatzschlüssel bzw. Anzahl der Tiefgaragenstellplätze, Anschlüsse für Elektroautos (Ladestationen), Nutzung von vorhandenen Tiefgaragen, Lage der Tiefgaragen-Ein- bzw. Ausfahrten
- Stellplätze für gewerbliche Kunden, Anzahl und Lage der Besucherstellplätze
- Gestaltung der Halteverbotszonen, Wildparken, Parksituation in den bestehenden angrenzenden Wohngebieten
- Anweisung einer Tempo-30-Zone
- Ampelschaltungen
- Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, Taktverdichtung und direktere Linienführung bestehender Buslinie
- Lage und Gestaltung der Bushaltstellen
- Straßenbeleuchtung
- Ausbau der Fahrradwege (Fahrradschnellwege, Fahrradwege für Rechts- und Linksfahrer)
- Gestaltung der Fahrradstellplätze (ohne Felgenständer)
- Maßnahmen, die das Abstellen von LKW, Wohnmobilen etc. in der Floriansmühlstraße und Sondermeierstraße verhindern
- Ausbau der Sondermeierstraße, Kreisverkehr an der Kreuzung Floriansmühl-/Sondermeierstraße (außerhalb des Planungsumgriffs)
- Voraussetzungen des Mobilitätskonzepts

#### **Städtebau und Architektur**

- Architektonische Gestaltung, Geschossigkeit und Dichte der geplanten Bebauung
- Lage, Gestaltung und Größe der Fahrstühle, Balkone, Stellplätze, Spielplätze bzw. -bereiche
- Nutzungsmischung (mehr Einzelhandel) und spezifische Läden und Dienstleitungen (Ärzte, Supermarkt, Post, Metzger, Eiscafé, Café, Bar, Kneipe etc.) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA)
- Veranstaltungsräume zum Vermieten
- Detailliertes Schallschutzkonzept

#### **Grünplanung**

- Umfang und Notwendigkeit von Baumfällungen
- Detaillierte Gestaltung der geplanten öffentlichen Grünfläche auf der Fläche des ehemaligen Floriansmühlbades und dafür durchzuführender Planungswettbewerb o.Ä.
- notwendige Gestaltung und Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen
- Begrünungsmaßnahmen in den privaten Grünflächen und an den Gebäuden
- Lage, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume

#### **Weitere Äußerungen**

- Verträge zum Grundstücksverkauf, deren Zustandekommen und Inhalte
- Interne Angelegenheit des TS Jahn e.V.

- Sicherung der Investitionen in den Schulausbau
- Maßnahmen bzgl. des hohen Grundwasserstandes bzw. des voraussichtlichen Grundwasseraufstaus aufgrund großflächiger Tiefgaragen
- Vorsehung von geeigneten Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen in allen Straßen und Gehwegen
- Flächen für eine oberirdische Versickerung des Regenwassers
- Regenwassermanagement über Rigolen, Sickerschächte oder Zisternen
- Barrierefreiheit
- Durch die Planung ausgelöste Kosten
- Grundwassermessstellen
- Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierende Geräte in der Nähe von Bahnstromleitungen

## **9. Beteiligung städtischer Dienststellen (Sparten)**

Im Rahmen der Beteiligung städtischer Dienststellen nach § 4a Abs. 3 BauGB ergaben sich in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung redaktionelle Änderungen und textliche Klarstellungen im Absatz zur Anpassung des Landschaftsschutzgebietes. Im Umweltbericht wurden geringfügige, redaktionelle Änderungen und Klarstellungen zum Lärmschutz, zu Erschütterungen und sekundärem Luftschall, zum Artenschutz, zur Sanierung von belasteten Böden, zur lokalen Klimafunktion, zu Luftschadstoffen und zum (Grund-)Wasser aufgenommen, welche jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Der Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 17.08.2023 auf die laufende Prüfung der Denkmaleigenschaften des ehemaligen Ausschankschuppens auf dem Anwesen der Freisinger Landstraße 60 wurde zur Kenntnis genommen. Inzwischen wurde dieser als Baudenkmal (D-1-62-000-11118) in den Bayerischen Denkmalatlas aufgenommen, dies wurde in den Umweltbericht neu aufgenommen. Der auf wiederholten Auf- und Abbau hin konzipierte Holzbau kann abgebaut und anschließend möglichst originalgetreu außerhalb des Planungsgebietes (z. B. Freiluftmuseum) wieder aufgebaut werden, er steht daher der Planung nicht entgegen.

Die genannten redaktionellen Änderungen beinhalten keine neuen Fakten, die zu einer geänderten Bewertung der Planung führen.

## **10. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 Schwabing-Freimann**

### **• Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann hat sich in der Sitzung vom 11.01.2022 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 3).

Darin begrüßt er grundsätzlich die Planung eines interessanten Wohnquartiers mit hoher Qualität und attraktiven Freiflächen. Besonders erfreulich sei der weitestgehende Erhalt des wertvollen Baumbestandes. Die weiteren vorgebrachten Anregungen und Wünsche zur Vorsehung von Zisternen zur Sammlung von Regenwasser als Gießwasser für Neupflanzungen, zur Verringerung des Stellplatzschlüssels von 0,8 auf 0,6, zur offenen Gestaltung und Zugänglichkeit des östlichen Bachufers des Garchinger Mühlbachs sowie zur Einzäunung der Fläche mit besonderen

Entwicklungsmaßnahmen auf dem Gelände des ehemaligen Tennisparcs betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

- **Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**  
Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann hat sich im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung vom 29.08.2023 mit der FNP-Änderung befasst und dieser einstimmig zugestimmt (siehe Anlage 4).

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/56, Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.10.2023 (Anlage 1) kann gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen werden.

Gehen während der öffentlichen Auslegung fristgerecht Stellungnahmen ein, wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrags der Referentin entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sowie nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter den Ziffern 6 und 7 des Vortrags der Referentin entsprochen werden.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/56, Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.10.2023 (Anlage 1) wird gebilligt.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für

den Bereich V/56, Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.10.2023 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.

6. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung unter Ziffer 5 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss** nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

An das Direktorium Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  2. An den Bezirksausschuss 12
  3. An das Baureferat
  4. An das Kommunalreferat - IS - KD – GV
  5. An das Kommunalreferat – RV
  6. An das Kreisverwaltungsreferat
  7. An das Kulturreferat
  8. An das Mobilitätsreferat
  9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
  10. An das Referat für Bildung und Sport
  11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
  12. An das Sozialreferat
  13. An die Stadtwerke München GmbH
  14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/STAB-BVK, HA I/2, HA I/4
  15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II, HA II/4, HA II/5
  16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
  17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA IV/4, HA IV/5, HA IV/6
  18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I-11-V

Am

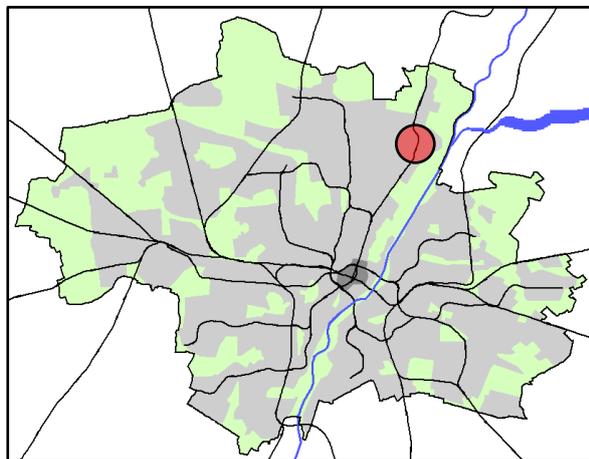
Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-V





### Begründung zur Flächennutzungsplanänderung V/56

Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2113)



Lage im Stadtgebiet

#### Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung – Inhalte und Funktion

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung enthält gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und dient damit der Stadtverwaltung als Leitlinie für die räumliche Verteilung von Bau- 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 Flächennutzungsplan ist das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung.

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des FNPs wird daher – entsprechend der Funktion des Flächennutzungsplans – das Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung u. a. hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, lufthygienischer, klimatischer und naturschutzfachlicher Aspekte hin untersucht.

Detaillierte Aussagen und Festsetzungen zu beispielsweise Gebäudehöhen, Nutzungsdichten etc. können aufgrund der gesetzlichen Funktion des Flächennutzungsplans als „vorbereitender Bauleitplan“ nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung sein und werden daher im Rahmen nachfolgender Verfahren (z. B. Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung) geregelt. Im Rahmen der beiden Bauleitplanver-

fahren (Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung) können in den Phasen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den entsprechenden Unterlagen Äußerungen vorgebracht werden.

#### Ausgangslage und Anlass der Planung

Die Landeshauptstadt München (LHM) befindet sich weiterhin in einer Wachstumsphase: Die Bevölkerung wuchs von Ende 2012 bis Ende 2022 um 122.000 Personen auf 1,59 Millionen Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz in München. Gemäß Demografiebericht München – Teil 1 (2023) werden bis 2040 voraussichtlich 1,81 Millionen Menschen (Planungsprognose) mit Hauptwohnsitz in München wohnen. Dies entspricht einem weiteren Zuwachs von circa 223.000 Einwohner\*innen. Davon werden mehr als die Hälfte in Einpersonenhaushalten leben, was den Wohnungsbedarf zusätzlich erhöht (Prognose der Münchner Privathaushalte, 2022). Ausgehend von einer stabilen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,81 Personen wird dies einen Bedarf an circa 123.200 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2040 auslösen. Der Stadtrat hat zuletzt 2022 in „Wohnen in München VII“ das dafür erforderliche jährliche Baufertigstellungsziel von 8.500 neuen Wohnungen pro Jahr – inklusive Ersatz- und Zusatzbedarfen – für den Programmzeitraum 2023-28 bestätigt. Davon sollen circa 4.500 Wohnungen durch die Neuausweisung von Baurecht geschaffen werden. Aufgrund von zunehmend schwierigen Rahmenbedingungen konnten in den Jahren 2017-21 durchschnittlich nur 7.800 Baufertigstellungen pro Jahr erreicht werden, davon ungefähr 3.300 durch neu geschaffenes Baurecht.

Mittels der „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ (LaSie) werden kontinuierlich und umfassend zusätzliche Potenziale und Flächen für den mittel- und langfristigen Wohnungsbau unter Anwendung der Strategien

- qualifiziertes Verdichten,
- verträgliches Umstrukturieren und
- Erweitern im Einklang mit der Landschaft am Stadtrand

identifiziert und entwickelt. Der Fokus liegt dabei gemäß der Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN auf der qualifizierten Innenentwicklung unter der Prämisse „kompakt, urban, grün“. Die beiden ersten Strategien lösen

als Maßnahmen der Innenentwicklung in der Regel keine zusätzliche Ausweisung von Siedlungsflächen im FNP aus. Ihnen sind jedoch durch andere kommunale Aufgaben und Planungsziele, wie Klimaschutz und -anpassung, Grünflächenerhalt, Ausgleichsflächen, verkehrliche Erschließung, soziale Infrastrukturversorgung und Gewerbeflächenbereitstellung, Grenzen gesetzt. Nachdem die ehemaligen Konversionsflächen zu Wohn- bzw. Mischgebieten entwickelt wurden, stehen kaum noch zusammenhängende größere Flächenreserven für die Innenentwicklung zur Verfügung. Weitere Flächenpotenziale werden derzeit durch die Umstrukturierung von Gewerbegebieten und großen Einzelhandelsflächen, die Nachverdichtung von bestehenden Wohnsiedlungen, z.B. im Rahmen der energetischen Sanierung, sowie die Nachverdichtung und Umstrukturierung entlang von Haupteinfallstraßen erschlossen. Allerdings werden die dafür notwendigen Planungsprozesse durch vielfältige zu beachtende Belange, Planungsziele und Interessen immer komplexer und aufwendiger. Um mit dem Wohnraumbedarf Schritt zu halten, verlagert sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung zunehmend auf die inneren und äußeren Ränder (z. B. Bebauungsplan Lerchenauer Straße, geplante Entwicklung Münchner Nordosten). Daher bedarf es der ergänzenden Strategie einer verträglichen Neuausweisung von Wohnbauflächen mit der dafür erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur sowie Grün- und Freiflächenversorgung am Siedlungsrand.

Der Stadtentwicklungsplan 2040 (STEP) ergänzt die PERSPEKTIVE MÜNCHEN und wird aktuell erstmals seit 1983 wieder aufgestellt. Im Entwurf des STEP 2040 werden die Potenzialflächen für neuen Wohnungsbau durch Transformation und Nutzungsmischung in Gewerbegebieten, qualifizierte Nachverdichtung in Wohngebieten und Siedlungsentwicklung am Stadtrand verortet. Im integrierten Gesamtplan werden sie in Beziehung zu den anderen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung – Freiraumentwicklung, Klimaanpassung und Klimaschutz, Mobilität sowie die Entwicklung der Region – gesetzt. Am Stadtrand sind zusätzlich Aspekte der Landwirtschaft und der Landschaftsplanung zu beachten. Die weitere Konkretisierung der Flächenbedarfe und -potenziale erfolgt mittels der Erstellung integrierter Strukturkonzepte, umfassender

Fachgutachten und städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerbe, auf deren Grundlage die Bauleitplanung eingeleitet wird. Erst nach Klärung aller den Wohnungsbau flankierenden Flächenbedarfe kann eine seriöse Abschätzung der realisierbaren Wohneinheiten erfolgen.

Auch neue Siedlungsgebiete werden unter der Prämisse „kompakt, urban, grün“ flächensparend und Nutzungsgemischt mit Fokus auf eine ÖPNV-Erschließung entwickelt, um u. a. dem Klimaschutz gerecht zu werden. Bei der Planung der Grün- und Freiflächen werden auch Maßnahmen der Klimaanpassung und des Natur- und Artenschutzes integriert. Dabei werden bereits innovative Ansätze, wie Quartiersgaragen, Dachflächennutzungen sowie Mehrfachnutzungen und Multifunktionalität umgesetzt. Dadurch hat sich die Bebauungsdichte in den letzten Jahren stetig erhöht, sie beträgt z. B. in der ehemaligen Bayernkaserne (Neufreimann) circa 95 Wohneinheiten je Hektar. Grundsätzlich werden bei allen städtebaulichen Entwicklungen auch die Vorgaben gemäß § 1a Abs.2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt. München weist mit ca. 80 m<sup>2</sup> pro Einwohner\*in bereits einen geringen Versiegelungsgrad im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten, wie Hamburg mit ca. 110 m<sup>2</sup> pro Einwohner\*in, auf.

Im geltenden FNP sind im gesamten Stadtgebiet noch nicht genutzte Potenziale für Wohnnutzungen in einer Größenordnung von circa 178 Hektar dargestellt. Ein großer Anteil beruht auf Planungsüberlegungen aus den 1990er Jahren und bedarf einer Überplanung unter Beachtung der aktuellen Rahmenbedingungen, z. B. der Münchner Nordosten mit ca. 30 % des o. g. Gesamtpotenzials. Der überwiegende Teil dieser Flächen wird derzeit durch die Erstellung integrierter Strukturkonzepte oder die Aufstellung von Bebauungsplänen entwickelt und der FNP im Regelfall im Parallelverfahren geändert. Dabei wird versucht an die Bauflächen angrenzende geeignete Flächen zu arrondieren, um eine Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern und vorhandene bzw. geplante Infrastruktur bestmöglich auszulasten. Ein weiterer Teil dieser Flächenpotenziale ist aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft aktuell nicht aktivierbar. Im Münchner Nordosten und

Norden wurden für eine langfristige Flächenbereitstellung – frühestens ab den 2030er Jahren – vorbereitende Untersuchungen für Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet.

Unter der Voraussetzung, dass der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2040 weiterhin zu ca. 50 % durch neu geschaffenes Baurecht gedeckt werden soll, übersteigt der Flächenbedarf in Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum das im geltenden FNP dargestellte Potential bei weitem, auch wenn eine hohe Bebauungsdichte wie in Neufreimann realisiert werden würde. Dabei ist zum einen zu beachten, dass auch für die Umsetzung der Strategien Nachverdichtung und Umstrukturierung neues Baurecht auf bestehenden Bauflächen geschaffen wird. Zum anderen sind die sehr hohen baulichen Dichten Neufreimanns als gut erschlossenes innerstädtisches Quartier nur auf einen Teil der im FNP dargestellten Wohnbauflächenpotenziale übertragbar.

Diese überschlägigen Bedarfsrechnungen zeigen eindringlich, dass in München aufgrund der faktischen Flächenknappheit dem Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern entsprochen werden muss. Aufgrund der dargestellten hohen Wohnungsnachfrage kann jedoch auf die vorhandenen Außenentwicklungspotenziale nicht verzichtet werden. Insbesondere für die Realisierung kurz- und mittelfristiger Wohnungsbauvorhaben leitet sich eine Dringlichkeit der zeitnahen Baurechtsschaffung durch die aktuell durchzuführenden Bauleitplanverfahren ab.

Durch die Lage innerhalb des Siedlungsraums umgeben von mehreren Wohngebieten im Norden, Westen und Osten handelt es sich beim Planungsgebiet Freisinger Landstraße um einen inneren Rand, welcher sich gut in die Umgebung einfügt und vorhandene Erschließung und Infrastruktur nutzt. Bei einer Entwicklung des Planungsgebietes soll jedoch eine geringere Bau-dichte als beispielsweise bei der ehemaligen Bayernkaserne angestrebt werden, da aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug auf eine gute Durchgrünung, den Erhalt der Biotope und des Baumbestandes sowie die Freihaltung wichtiger klimarelevanter Frischluftbahnen zu achten ist.

Das Planungsgebiet befindet sich im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann und hat eine Größe

von ca. 12,7 ha. Es wird im Westen von der Freisinger Landstraße, im Süden von der Floriansmühlstraße sowie im Osten von der Sondermeierstraße begrenzt. Das Planungsgebiet liegt im sensiblen Landschaftsraum der Isarauen, die Teil des Regionalen Grünzugs Nr. 9 „Isartal“ sind. Der Nordwest- und Südostteil befindet sich darüber hinaus innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hirschau und Obere Isarau“.

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zu den östlich gelegenen Isarauen. Dominante Baum- und Gehölzbestände entlang der Freisinger Landstraße, am Garchinger Mühlbach, im zentralen Bereich der bisherigen Sportfläche im nördlichen Bereich und im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades im Süden sowie der Bachlauf selbst und der relativ ebene Gelände-verlauf prägen das Orts- und Landschaftsbild.

Die ehemals im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen im südlichen Bereich westlich des Garchinger Mühlbaches (Baustoffhandel sowie eine islamische Schule) wurden bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Östlich des Garchinger Mühlbaches befinden sich die parkartigen Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbades, das seinen Betrieb 1994 eingestellt hat. Diese liegen derzeit brach und sind für die Öffentlichkeit nicht einsehbar und nicht zugänglich. Nördlich davon befand sich der Tennispark St. Florian mit Tennisplätzen und einer dreischiffigen Tonnendachhalle, dessen Betrieb ebenfalls bereits eingestellt wurde; im Jahr 2023 erfolgte der Abriss. Nördlich des Emmerigweges schließen Flächen des Sportvereins „Turnerschaft Jahn München von 1887 e. V.“ an, die bis 2019 in Teilen an den privaten Betreiber eines Golfabschlagsplatzes vermietet waren und mittlerweile brach liegen. Auf dieser Höhe liegen entlang der westlichen Seite des Garchinger Mühlbaches einige Kleingartenparzellen, die überwiegend bereits aufgelassen sind. Im nördlichen Bereich bestand bis Ende Mai 2022 eine Gastronomie mit Biergarten sowie weitere Tennisplätze, die seit Juni 2020 nicht mehr in Betrieb sind.

Der Baumbestand entlang der Freisinger Landstraße zwischen Emmerigweg und Gastwirtschaft (M 0387-003), die Baumgruppe östlich der Gastwirtschaft (M 0387-004), die Baumreihe entlang der Freisinger Landstraße im südlichen

Bereich (M 0387-007) und die Bäume entlang der Nordgrenze außerhalb des Planungsgebiets (M 0326-001) stellen dominante und ortsbildprägende Gehölze dar und sind als Biotope kartiert. Ein Teilbereich der Fläche östlich der Freisinger Landstraße, südlich des Emmerigwegs und westlich des Garching Mühlenbaches ist als Biotopentwicklungsfläche mit dem Ziel Hecke definiert. Eine weitere Biotopentwicklungsfläche mit dem Ziel Park, Hain, Grünanlage befindet sich im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades östlich des Garching Mühlenbaches.

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich an der Freisinger Landstraße unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzend ein Discounter sowie in der Situlistraße in ca. 400 m Entfernung ein Nahbereichszentrum.

Das Planungsgebiet wird im Grundschulsprenkel Burmesterstraße versorgt. Die Grundschule an der Burmesterstraße befindet sich westlich der Bundesautobahn (BAB) A9 in ca. 1,5 km Entfernung. In ca. 500 m Entfernung zum Planungsgebiet liegt an der Situlistraße eine Mittelschule, dort befinden sich auch ein städtischer Kindergarten sowie zwei weitere Kindertageseinrichtungen. Weitere Einrichtungen für Kinder sowie Kinderspielplätze liegen in unmittelbarer Nähe und im weiteren Umfeld zum Planungsgebiet.

Über die Freisinger Landstraße und die Floriansmühlstraße ist das Planungsgebiet an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden. Mit drei Haltestellen in fußläufiger Entfernung ist das Gebiet über eine Buslinie an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der nächstgelegene U-Bahnhof Freimann befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung.

Das Gebiet ist sehr hohen Lärmimmissionen vor allem durch den KFZ-Verkehr auf der Freisinger Landstraße ausgesetzt. Belastungen durch Gewerbe- bzw. Anlagenlärm resultieren aus dem Discountmarkt nördlich des Planungsgebiets und einer Gastronomie mit Freischankbereich innerhalb der östlich angrenzenden Kleingartenanlage. Innerhalb des Plangebietes existiert eine Wasserkraftanlage, die zu einer relevanten Anlagenlärmwirkung führen kann. Des Weiteren unterliegt das Plangebiet verkehrsbedingten

Luftschadstoffimmissionen, insbesondere ausgehend von der Freisinger Landstraße.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt östlich der Freisinger Landstraße, die als Überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, Allgemeine Grünflächen (AG) und besondere Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (SPOR) dar. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Garching Mühlenbach ist als Wasserfläche mit beidseits begleitenden Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) dargestellt. Im Bereich des Emmerigwegs verläuft in Ost-West-Richtung hinweislich eine Hochspannungsleitung (Bahnstromfreileitung). Ebenso verläuft in Ost-West-Richtung – in Verlängerung der Heidemannstraße – als landschaftsplanerische Darstellung eine Übergeordnete Grünbeziehung, welche die klimatisch und grünplanerisch wichtigen Isarauen als Teil des Regionalen Grünzugs Nr. 9 „Isartal“ mit den Grün- und Freiflächen im Norden (Fröttmaninger Heide) und im Nordwesten (Drei-Seenplatte) verbindet. Als nachrichtliche Übernahmen sind der Regionale Grünzug Nr. 9 „Isartal“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Hirschau und Obere Isarau“ dargestellt.

Außerhalb des Planungsgebietes stellt der Flächennutzungsplan östlich der Sondermeierstraße überwiegend Reines Wohngebiet (WR), teilweise Allgemeines Wohngebiet (WA), südlich der Floriansmühlstraße Allgemeine Grünfläche (AG) und nördlich des Emmerigwegs besondere Grünflächen mit Zweckbestimmung „Kleingärten“ (KG) dar. Parallel zur Freisinger Landstraße verläuft auf deren westlicher Seite bis zur Heidemannstraße eine Sonstige Grünfläche (SG), an die westlich ein Reines Wohngebiet (WR) und nördlich ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) anschließen. Unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) dar.

Aufgrund der guten Erschließung und Lage zwischen Siedlungsrand und Isarauen ist im Planungsgebiet eine städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes mittels Umnutzung der brachliegenden Sport- und Freizeitflächen am Garching Mühlenbach vorgesehen. Im Rahmen des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06106) und des Grundsatzbeschlusses vom

21.03.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971) zur Erweiterung und Ergänzung des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses hat die Vollversammlung des Stadtrats der LHM beschlossen, für den Planungsbereich den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung im Parallelverfahren aufzustellen.

### **Planungsziel und beabsichtigte Darstellung**

Planungsziel ist es, im Änderungsgebiet ein Wohnquartier mit großzügig dimensionierter, hochwertiger Grünausstattung, den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel sowie Sportnutzungen zu entwickeln. Dabei ist die Lage des Planungsgebietes innerhalb des Regionalen Grünzugs sowie der umgebenden Naturräume mit wertvollem, stadtraumprägendem Baumbestand und den parkartigen Flächen des ehemaligen Floriansmühlbades besonders zu berücksichtigen. Die rückwärtig gelegenen Naturräume entlang des Garchinger Mühlbaches und im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades sollen nicht bebaut werden. Sie stellen für die Erholungsnutzung sehr attraktive Freiflächen dar und weisen ein großes Potenzial an arten- und naturschutzfachlich wertvollen Flächen, vor allem hinsichtlich des Baumbestands, auf. Zudem liegen sie innerhalb der klimatisch wirksamen Frischluftschneise der Isarauen in Nord-Süd-Richtung. Der Bereich des Tennisplatzes St. Florian soll für die Herstellung der notwendigen Ausgleichsflächen für die Bauvorhaben umgenutzt bzw. umgestaltet werden.

Die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen sollen zukünftig als Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt werden. Der Standort der geplanten Kindertageseinrichtung wird als Gemeinbedarfsfläche Fürsorge (F) als Kreissymbol dargestellt. Weitere Kindertageseinrichtungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig. Der Standort der geplanten Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich und den zugeordneten Freisportflächen wird als Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) dargestellt.

Die geplanten größeren und öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen sowie der zentrale Platzbereich werden zukünftig als Allgemeine Grünflächen (AG) dargestellt. Da der Quartiersplatz im Bereich der Übergeordneten

Grünbeziehung liegt, ist dieser weitestgehend zu begrünen. Verbunden werden diese Grün- und Freiflächen im Westen im Bereich der umfangreichen Baumbestände entlang der Freisinger Landstraße – die zu einem großen Teil als Biotope kartiert sind – durch die Darstellung einer Allgemeinen Grünfläche (AG). Im Osten entlang des Garchinger Mühlbaches wird die Ökologische Vorrangfläche (OEKO) auf die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche ausgeweitet.

Im Südteil des Planungsgebietes östlich des Garchinger Mühlbaches werden die hochwertigen Flächen des ehemaligen Floriansmühlbades als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, hier soll eine großzügige öffentliche Grünfläche für das Wohnquartier geschaffen werden. Die neue Allgemeine Grünfläche (AG) wird zusätzlich mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert. Im weiteren Verfahren ist daher darauf zu achten, dass in diesem Bereich besonders die bioklimatischen Funktionen gestärkt werden müssen, um der Lage des Planungsgebietes innerhalb des Regionalen Grünzugs gerecht zu werden. Die südöstlich des Emmerigswegs vorgesehenen Ausgleichsflächen werden als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt.

### **Auswirkungen der Planung**

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die planungsrechtliche Basis zur Realisierung der vorgesehenen Wohnnutzung geschaffen. Die Planung leistet dadurch einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in der LHM. Durch die Schaffung von zwei neuen Kindertageseinrichtungen kann der Bedarf für das Planungsgebiet gedeckt werden. Für das Änderungsgebiet sind zukünftig ebenfalls eine Einzelhandelseinrichtung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, kleine ergänzende Läden sowie eine Gastronomie mit Freischankfläche vorgesehen. Damit können die Wege zur Nahversorgung reduziert werden.

Die vorhandenen Sportnutzungen werden aufgegeben, dafür entstehen neue Vereinssportflächen in einer Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich und ergänzenden Freisportflächen. Die geplante Nutzung mit ihren Baulichkeiten steht im Konflikt mit der hier verlaufenden

Übergeordneten Grünbeziehung in Richtung Heidemannstraße, entlang der auch ein hoher bis sehr hoher Kaltluftvolumenstrom verläuft. Die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine mit der Strömungssituation abgestimmte Situierung der Sporthalle sowie optimierte Gebäudeabstände und -höhen zu minimieren, um dadurch die Funktion der Übergeordneten Grünbeziehung und des Luftaustausches entlang der Heidemannstraße in ausreichendem Maß berücksichtigen und aufrecht erhalten zu können.

Gleichzeitig können auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Entwicklungsziele und Grundzüge der Planung unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Planungsgebietes innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 9 „Isartal“ als Basis für die verbindliche Bauleitplanung formuliert werden, vor allem durch die Darstellung von Allgemeinen Grünflächen (AG) und Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) entlang der Kalt-/Frischlufthkorridore. Zur Vermeidung von Einschränkungen der Funktionen des Regionalen Grünzugs sind im weiteren Bebauungsplanverfahren entsprechende städtebauliche Lösungen zu erarbeiten und festzusetzen, die dies garantieren.

Größere Teilbereiche der beiden im geltenden FNP dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) werden im Zuge der FNP-Änderung zu Gunsten zusammenhängender und multifunktionaler Grünflächen mit Allgemeinen Wohngebieten (WA) überplant bzw. verlagert. Die nördliche Allgemeine Grünfläche (AG) wird zum besseren Erhalt des wertvollen Baubestandes nach Süden verschoben und stellt somit eine funktionale West-Ost-Frischlufschneise dar. Durch die großzügige Begrünung der Platzfläche in Verlängerung der Heidemannstraße kann hier sowohl der klimatischen Funktion als auch der Erholungsfunktion der dargestellten Übergeordneten Grünbeziehung Rechnung getragen werden. Die Allgemeine Grünfläche (AG) entlang der Freisinger Landstraße und die verbreiterte Ökologische Vorrangfläche (OEKO) entlang des Garchinger Mühlbachs unterstützen die Funktion der Nord-Süd Frischlufschneise. Der im Südteil des Planungsgebietes entstehende Quartierspark mit umfangreichem Baumbestand auf den Flächen des ehemaligen Floriansmühlbades befindet sich

im Vergleich zur bisherigen Allgemeinen Grünfläche (AG) an der Freisinger Landstraße rückwärtig auf der lärmabgewandten Seite des Garchinger Mühlbachs. Zudem liegen die Flächen inklusive der nördlich angrenzenden Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) innerhalb des (zukünftigen) Umgriffs des LSG „Hirschau und Obere Isarau“, zu dessen Stärkung sie im Vergleich zur bisher dargestellten intensiven Sportnutzung bei entsprechender Gestaltung beitragen. Mit diesem Planungskonzept gelingt es, naturschutzfachlich und landschaftlich hochwertige Flächen zu sichern, zu vernetzen und als Erholungsflächen für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Deren Lage und Größe wurde auch auf Grundlage eines Klimagutachtens festgelegt, damit eine ausreichende Durchlüftung des Quartiers und der angrenzenden Stadtgebiete gewährleistet ist. Somit werden die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht relevant beeinträchtigt.

Die geplante FNP-Darstellung stellt somit eine deutliche quantitative und qualitative Verbesserung der AG-Flächen dar, nicht nur hinsichtlich der Flächengröße, sondern auch hinsichtlich des Zuschnitts und der Lage der Flächen. Hinzu kommen weitere herzustellende Grün- und Freiflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA), welche aufgrund ihrer Kleinteiligkeit erst im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Weitere positive Auswirkung auf die Erholungsnutzung bewirkt der Erhalt und der Ausbau der Wegeverbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr, insbesondere entlang des Garchinger Mühlbachs, welche diesen als prägendes landschaftliches Element erlebbarer machen.

Im Zuge der Bauleitplanung muss der Umgriff des LSG in einem gesonderten naturschutzrechtlichen Verfahren angepasst werden. Im nördlichen Teilbereich wird ein Streifen zwischen Ökologischer Vorrangfläche (OEKO) und Freisinger Landstraße entnommen, im Gegenzug wird im südlichen Teilbereich die bisher ausgesparte Fläche auf dem Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades und der bisherigen Tennisanlage östlich des Garchinger Mühlbachs ergänzt und dadurch die Biotopverbundfunktion gestärkt. Der bisher als Tennisanlage genutzte Bereich wird als Ausgleichsfläche für Arten und Lebensräume aufgewertet. Zwar verkleinert sich

im Ergebnis die Gesamtfläche des LSG, jedoch wird die Qualität der darin enthaltenen Flächen für den Naturschutz und die Naherholung verbessert.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens mit Prognosehorizont 2035 wurde festgestellt, dass die hohen Prognosezuwächse auf der Freisinger Landstraße und Heidemannstraße sowohl aus dem Planungsgebiet als auch aus der Gesamtmenge der geplanten Entwicklungen im Münchner Stadtgebiet resultieren. Einen weiteren Aspekt stellt die Funktion der Freisinger Landstraße im Münchener Straßennetz dar, die bei starker Frequentierung der BAB A9 als Ausweichroute dient. Da die Prognosewerte der Freisinger Landstraße deutlich über 20.000 Kfz/Tag liegen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen aufzuzeigen, mit denen eine Verbesserung der Verkehrssituation erreicht werden kann. Hierzu zählen beispielsweise die Lage der Tiefgaragenaus- und -zufahrten sowie die Entwicklung eines Mobilitätskonzepts mit Maßnahmen, die den Umweltverbund stärken und den motorisierten Individualverkehr (MIV) reduzieren.

Bezüglich der zu erwartenden Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbe- bzw. Anlagenlärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Danach sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

In den durchgeführten Altlastenuntersuchungen wurde in einer als Altlastenverdachtsfläche verzeichneten Teilfläche kein akuter Sanierungsbedarf festgestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Altlastensanierung in Bezug auf die künftige Wohnnutzung als grundsätzlich technisch bewältigbar und auch finanziell zumutbar eingestuft. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind entsprechende Maßnahmen zur Altlastensanierung und zur Kampfmittelfreimachung zu ergreifen.

#### **Nachhaltigkeit / Klimaschutz / Energie**

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Der zeitgleich aufzustellende Bebauungsplan soll einer kompakten städtebaulichen Konfiguration und einer

Nutzungsmischung durch entsprechende Festsetzungen Rechnung tragen und die Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien schaffen. Zur Minimierung des Wärmeenergiebedarfs soll ein sehr hoher energetischer Gebäudestandard angestrebt werden. Die Energieversorgung des Quartiers soll bezüglich Elektrizität, Wärme und Kälte weitestgehend treibhausgasfrei bzw. klimaneutral erfolgen. Der lokalen Produktion von regenerativen Energien im eigenen Quartier soll der Vorrang gegeben werden. Die bestehende Wasserkraftanlage sowie der Einsatz von Photovoltaik und Geothermie sollen hierzu einen Beitrag leisten.

Die Anbindung an den ÖPNV ermöglicht eine umweltverträgliche Mobilität. Durch die Nutzungsmischung werden kurze Wege ermöglicht, welche umweltfreundlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Dadurch werden sowohl weniger Treibhausgase als auch weniger andere Luftschadstoffe ausgestoßen.

#### **Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
Allgemeine Grünflächen	2,8 ha	5,2 ha
Sportanlagen	8,7 ha	-
Ökologische Vorrangflächen	0,6 ha	2,8 ha
Allgemeine Wohngebiete	-	3,5 ha
Gemeinbedarfsfläche Fürsorge	-	0,2 ha
Gemeinbedarfsfläche Sport	-	0,4 ha
Wasserflächen	0,6 ha	0,6 ha

#### **Umweltbericht**

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie Auswirkungen der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

#### **Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

- Das Änderungsgebiet liegt gemäß Regionalplan München im Regionalen Grünzug Nr. 9 „Isartal“. Das diagonal durch die gesamte Region verlaufende Isartal ist als überregionale Klimaachse (bedeutende Frischlufttransport-

bzw. Luftaustauschbahn) wirksam. Es leistet vor allem für das Oberzentrum München einen wesentlichen Beitrag zur Frischluftversorgung und dient der Verbesserung des Bioklimas der direkt angrenzenden überbauten Bereiche (Wärmeinselbildung). Außerdem spielt es als wichtiger Erholungsraum eine bedeutende Rolle.

- Das Planungsgebiet liegt in weiten Teilen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hirschau und Obere Isarau“. Der Garching-Mühlbach selbst mit seinem direkten Uferbereich ist ebenfalls Teil des LSG.
- Planungsziele im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München für das Planungsgebiet:
  - Vordringlicher Erhalt und Optimierung von Lebensräumen in Schwerpunktgebieten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung – Isartal.
  - Ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen und sonstiger strukturarmer Grünflächen.
  - Ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen.

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

##### **Betroffene Schutzgüter**

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt), Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Stadtbild/Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Klimaschutz (Energie) wird nachfolgend dargelegt.

##### **Schutzgut Mensch**

###### **• Lärm**

Im Rahmen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Danach ist das Planungsgebiet insbesondere aufgrund seiner Lage an der stark befahrenen Freisinger Landstraße hohen Belastungen durch Verkehrsemissionen ausgesetzt. Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden im gesamten Plangebiet überschritten.

Im Hinblick auf Gewerbelärm wurden die Schallimmissionen insbesondere durch den

nördlich des Änderungsgebiets gelegenen Discounter berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Beurteilungspegel im geplanten angrenzenden WA die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55/40 dB(A) Tag/Nacht überschreiten werden. Die im Planungsgebiet gelegene Wasserkraftanlage ist ebenfalls bezüglich davon ausgehender Lärmemissionen auf die vorgesehenen Nutzungen untersucht worden.

Um zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Freiflächen gemäß den Ergebnissen des Gutachtens festzusetzen.

###### **• Erschütterungen, Sekundärer Luftschall**

Aufgrund der bestehenden Wasserkraftanlage im Planungsgebiet wurden die Erschütterungs- und Sekundärluftschalleinwirkungen in einem Gutachten untersucht. Demnach werden bereits im unmittelbaren Nahbereich der Wasserkraftanlage sämtliche Richt- und Anhaltswerte für Erschütterungen (DIN 4150-2) und Sekundärluftschall (TA Lärm) eingehalten.

###### **• Elektromagnetische Felder**

Für elektrische und magnetische Felder durch den Generator der Wasserkraftanlage wurde ein erforderlicher Mindestabstand von 6 m bestimmt, so dass neben den Grenzwerten der 26. BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder auch der Wert der EMF-II-Studie für die magnetische Flussdichte (Vorsorgewert 0,4  $\mu$ T) eingehalten wird. Die Planung hält diesen Abstand ein.

Zudem verläuft durch das Plangebiet eine 110 kV-Leitung der Deutschen Bahn (Leitung 520, Karlsfeld-München-Ost), die mit 16 2/3 Hz Bahnstrom betrieben wird. Die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnstromfreileitung halten die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV sowie den Wert der EMF-II-Studie für die magnetische Flussdichte im gesamten Plangebiet ein, sofern ein vertikaler Abstand von ca. 22,5 m zur Freileitung nicht unterschritten wird; die geplanten Baufelder halten diesen Abstand ein. Innerhalb des Gefährdungsbereichs (Abstand beidseits der Leitungsachse bis 17 m) und Schutzstreifens (Abstand beidseits der Leitungsachse

zwischen 17 bis 30 m) sind keine Gebäude vorgesehen. Die Messergebnisse können nach gutachterlicher Einschätzung auf die Sportfreifläche übertragen werden. Die Untersuchung kommt somit zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV und die Betreibervorgaben zuverlässig eingehalten werden, so dass keine Festsetzungen bzw. keine Schutzmaßnahmen gegenüber den elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich sind.

- **Erholung**

Das Planungsgebiet befindet sich derzeit größtenteils in privatem Besitz und steht für eine öffentliche Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Es sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Die bislang bestehenden privaten Sportangebote konnten nicht von der Allgemeinheit genutzt werden, die Flächen des ehemaligen Floriansmühlbades liegen brach und sind nicht betretbar oder einsehbar. Eine zusammenhängende Durchwegung des Gebiets auch für die Öffentlichkeit ist nicht gegeben, einzig der Emmerigweg stellt eine Ost-West-Verbindung sicher.

Das Änderungsgebiet wird durch die Umsetzung der Planung der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Die Nutzbarmachung der zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit den Ökologischen Vorrangflächen entlang des Garchinger Mühlbachs bringt eine deutliche Aufwertung der Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit und die zukünftigen Bewohner\*innen mit sich. Die überörtliche Grünvernetzung wird deutlich gestärkt und auch die Erlebbarkeit des Garchinger Mühlbachs wird ermöglicht. Eine Gestaltung der öffentlichen Grünfläche, die den Garchinger Mühlbach mit einbezieht, beispielsweise mit Wasserspielplätzen und einem Fitnessparcours, soll vorgesehen werden.

- **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume**

Im Änderungsgebiet finden sich vielfältige Strukturtypen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt. Insbesondere die umfangreichen Gehölzbestände mit zum Teil sehr erhaltenen Altbäumen prägen das Gebiet. Die drei in der Stadtbiotopkartierung erfassten Biotope innerhalb des Änderungsgebietes umfassen die alleearartigen Gehölzstrukturen entlang der Freisinger Landstraße im nördlichen und

südlichen Bereich sowie die Gehölzkulisse im Bereich der Gaststätte. Das Biotop entlang der Nordgrenze außerhalb des Planungsgebiets wird randlich tangiert.

Bayernweit oder regional gefährdete Pflanzenarten wurden bei den durchgeführten Kartierungen nicht festgestellt.

Das Änderungsgebiet liegt in direkter Umgebung des auch faunistisch wertvollen Lebensraums der Isarauen. Es weist entsprechende Vegetationstypen und Strukturen (Offenlandstandorte, Gehölzbestände, Höhlenbäume, Fließgewässer) auf. Es wurden 39 Vogelarten, 8 Tagfalterarten und mindestens 7 Fledermausarten im Änderungsgebiet nachgewiesen. Eine Vielzahl an Bäumen haben ein grundsätzliches Besiedlungspotenzial durch den Eremiten (Käfer), der jedoch nicht eindeutig nachgewiesen werden konnte. Bei den Untersuchungen zum Eremiten wurden an zwei Bäumen typische Kotpillen des in Bayern stark gefährdeten Marmorierten Rosenkäfers (*Protaetia lugubris*) gefunden.

Bis zu 27 Fischarten sind im Garchinger Mühlbach zu erwarten. Keine Nachweise wurden für Reptilien erbracht und auch das Lebensraumpotenzial für Amphibien ist als gering zu beurteilen. Im gesamten Planungsgebiet konnten entlang des Mühlbachs Fraßspuren vom Biber festgestellt werden. Ein zugehöriger Biberbau konnte nicht kartiert werden. Durch die geplanten Grünflächen und Ökologischen Vorrangflächen werden wesentliche Lebensräume erhalten und die Vernetzung der Grünflächen entlang des Garchinger Mühlbachs gestärkt.

Durch Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung ist der erhaltenswerte Baumbestand insbesondere entlang der Freisinger Landstraße zu sichern. Dabei ist auf den Erhalt der Höhlenbäume mit Quartieren für Vögel, Fledermäuse und Käfer zu achten, ansonsten sind Ersatzquartiere zu schaffen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen und solche zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), insbesondere für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und den Eremiten (Käfer), sind vorgesehen.

Zur Kompensation der heute im Planungsgebiet festgestellten Lebensräume von streng und besonders geschützten Arten ist im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ein funktionaler Ausgleich aufzuzeigen. Dieser muss teilweise vorgezogen werden und vor der Realisierung der Planung erfolgen. Um den Erhalt

und Fortbestand von Lebensräumen dauerhaft zu sichern, sind deshalb auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Lebensräume für die gemeinschaftsrechtlich und streng geschützten Arten zu sichern.

Die sich insbesondere aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ergebenden Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz sind in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zur Konfliktvermeidung zusammen mit den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht angezeigt und auch nicht erforderlich.

Bezogen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich durch die vorgesehenen Änderungen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume. Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen können diese in einem Maße minimiert werden, so dass auch langfristig keine erheblichen negativen Auswirkungen zu prognostizieren sind.

#### *Künstliche Beleuchtung*

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Tiergruppenschädigende Anlagen sind zu vermeiden (Verwendung einer Beleuchtung mit geringem Anlockfaktor).

#### **Schutzgut Boden und Fläche**

- *Altlasten*

Bei orientierenden Altlastenuntersuchungen wurden lediglich in zwei Proben des Oberbodens auf dem Vereinsgelände der „Turnerschaft Jahn München von 1887 e. V.“ erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bzw. an Blei festgestellt. Des Weiteren wurden im Nahbereich der ehemaligen Tank- und Abscheideanlagen etwas erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen, Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens mit leichtflüchtigen Schadstoffen sind nicht ersichtlich. Außerdem

wurde in lediglich einer Bohrung im Bereich der ehemaligen Werkstätten und Garage ein geringfügig erhöhter PAK-Gehalt ermittelt, der jedoch nur abfallrechtlich relevant ist. Die bereichsweise vorhandenen Böden mit erhöhten Gehalten an PAK bzw. an Blei sind im Bauvollzug zu sanieren.

- *Kampfmittel*

Eine Luftbildrecherche bestätigt Kriegseinwirkungen. Die Gefährdung durch Blindgänger aus Luftangriffen erscheint hoch bis sehr hoch. Sämtliche in den Boden eingreifende Arbeiten müssen daher kampfmitteltechnisch begleitet werden. Im Rahmen bereits durchgeführter Kampfmittelberäumungen im August 2019 sowie Juli 2021 wurden 22 Verdachtspunkte im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades nachgegraben und Störkörper freigelegt. Dabei wurde jedoch keine Munition gefunden.

- *Bodenfunktion*

Einige Teilbereiche des Planungsgebiets sind bereits heute anthropogen überformt und versiegelt. Durch die Planung von Gebäuden, Tiefgaragen und Wegeverbindungen durch das Quartier kommt es zu einer großflächigen Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festzusetzen, z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von unterbauten Flächen.

Bezogen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ist mit der geplanten Darstellung von Allgemeinen Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen anstelle von Sportanlagen und Allgemeinen Grünflächen westlich des Garchinger Mühlbachs eine großflächige Überplanung von Grün- und Freiflächen verbunden. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche auf ein notwendiges Maß minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

#### **Schutzgut Wasser**

Durch das Änderungsgebiet fließt der Garchinger Mühlbach in Süd-Nord-Richtung. Aus wasserrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens

5 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine durchgehende Zugänglichkeit für den Unterhaltspflichtigen muss gegeben sein.

Die Grundwasserfließrichtung ist von Südwesten nach Nordnordost. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3,80- 4,40 m unter der Geländeoberkante.

Die Tertiäroberkante wurde zwischen 4,5 m und 6,3 m Tiefe unter Geländeoberkante erbohrt. Niederschlagswasser versickert breitflächig über die unversiegelten Bodenbereiche.

In den für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereichen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen bzw. in der Realisierungsplanung Maßnahmen erforderlich, um Versickerung und Grundwasserneubildung zu unterstützen. Die geplante Be- und Unterbauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Das Niederschlagswasser ist gemäß der Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung – EWS) zu versickern. Dabei soll entsprechend des „Schwammstadtprinzips“ eine vorrangig oberflächige Versickerung, z. B. über Mulden, verfolgt werden.

Es ist davon auszugehen, dass Keller und Tiefgaragen permanent in das Grundwasser einbinden. Ein Wasserrechtsantrag mit Beurteilung des Grundwasseraufstaus ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erstellen.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen können die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Wasser als unerheblich betrachtet werden.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Auch aufgrund der Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs kommt dem Schutzgut Luft und Klima im Planungsgebiet eine besonders hohe Bedeutung zu. Neben der übergeordneten, regionalen Durchlüftung in Süd-Nord-Richtung unter dem Einfluss des sogenannten „Alpinen Pumpens“ besteht auch eine kleinräumige, lokale Klimafunktion für den Luftaustausch in Ost-West-Richtung. Teilbereiche nördlich und südlich des Plangebietes weisen eine stadtklimatische Funktion als Kaltluftleitbahn während sommerlicher, windschwacher Wetterbedingungen auf.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die regionale Klimafunktion der Isaraue kann als Ergebnis der

durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen festgehalten werden, dass nördlich des Geltungsbereiches bereits jetzt eine bauliche Vorbelastung gegeben ist. Die Lage der geplanten Baufelder entlang der Freisinger Landstraße und die Ausrichtung der geplanten Baugrenzen an der sich nördlich anschließenden Bestandsbebauung verringern den für den Luftaustausch zur Verfügung stehenden Querschnitt innerhalb der Isaraue nur unwesentlich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bestehende störende Bauungen und großräumige Versiegelungen im Bereich der vorhandenen Tennisplätze entfallen werden, da an dieser Stelle innerhalb des Planungsgebiets Ausgleichflächen realisiert werden sollen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die regionale Klimafunktion des Regionalen Grünzugs erhalten bleibt. Die lokalen Klimafunktionen bleiben entsprechend des durchgeführten Gutachtens zu den klimaökologischen Auswirkungen erhalten, da es in Bezug auf die Kaltluftvolumenströme zwar zu einer lokal begrenzten Abschwächung kommt, aber nach wie vor eine ausreichende Versorgung mit Kalt-/Frischlufte im Umfeld des Planungsgebietes aufgrund des intensiven Luftaustausches gewährleistet ist. Der Einfluss der Nutzungsänderungen auf die Lufttemperatur geht nicht über den Geltungsbereich hinaus und die Temperaturzunahmen bleibt weitestgehend auf die Baufelder selbst begrenzt. Die Bestandsbebauung westlich der Freisinger Landstraße wird bodennah auch im Planungsfall ausreichend von nächtlicher Kalt-/Frischlufte durchlüftet.

Im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung wurde ermittelt, dass auch nach Realisierung der Planung die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{NO}_2$ ,  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{10}$  und  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$  konsequent unterschritten werden. Die Planbebauung löst somit keine neue Konfliktsituation in der Nachbarschaft aus.

Den negativen Auswirkungen durch Versiegelungen im Rahmen der Umsetzung der Planung ist durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu begegnen, so dass keine spürbare Verschlechterung der Klimasituation zu erwarten ist.

Insgesamt kann gemäß den Aussagen eines Fachgutachtens zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs unter Beachtung der nach der Analyse der klimaökologischen Auswirkungen formulierten städtebaulichen Anforderungen davon ausgegangen werden, dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs Nr. 9 „Isaraue“ aufrechterhalten werden können und keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten sind.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet wird geprägt durch den umfangreichen Baumbestand entlang der Freisinger Landstraße. Gemeinsam mit dem Garchinger Mühlbach sowie begleitenden extensiven Gehölzbeständen ergibt sich so in weiten Teilbereichen eine naturnahe Anmutung, die durch die Nähe zu den Isaraunen unterstützt wird. Mit den bisherigen Nutzungen im Planungsgebiet ergibt sich jedoch ein sehr heterogeneres, teilweise ungeordnetes, wenig zusammenhängendes Orts- und Landschaftsbild, mit zum Teil stark anthropogen geprägten Bereichen.

Bei Umsetzung der Planung wird sich das Orts- und Landschaftsbild des Planungsgebiets verändern. Durch den vorgesehenen weitgehenden Erhalt des landschaftsbildprägenden Baumbestandes sowie Ergänzung der Großbaumkulisse entlang der Freisinger Landstraße im südlichen Bereich können Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Änderungsgebiet trotz vorgesehener bis zu siebengeschossiger Bebauung abgemildert werden.

Die heute zum Teil umzäunten, unterschiedlich genutzten und damit sehr heterogenen Teilbereiche des Gebietes werden zukünftig für die Allgemeinheit geöffnet, gestalterisch aufgewertet und aufeinander abgestimmt sowie durch die geplanten Wege- und Grünflächenverbindungen miteinander vernetzt. Im Vergleich zum Bestand wird durch die Anordnung der geplanten Bebauung eine neue städtebauliche Gliederung der bebauten (Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen) und unbebauten (Allgemeine Grünflächen, Ökologische Vorrangflächen) Flächen geschaffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild und die regionalplanerisch relevante Siedlungsgliederung im Regionalen Grünzug „Isartal“ können bei

Umsetzung der Planung weitgehend vermieden werden.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es ist ein Bodendenkmal (D-1-7735-0315) im Bereich eines Teilabschnitts des Schleißheimer Kanalsystems (Dirnismaninger Kanal) bekannt. Das Bodendenkmal befindet sich nicht im Bereich der zukünftigen Wohnbauflächen, sondern im Straßenraum der Freisinger Landstraße. Mögliche Erdarbeiten bedürfen in diesem Bereich gemäß Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in der dann konkrete Maßnahmen als Auflagen formuliert werden können, z. B. eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Bergung.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes am Westufer des Garchinger Mühlbachs befindet sich das Baudenkmal eines ehemaligen Ausschankschuppens (D-1-62-000-11118). Da dieser zum wiederholten Auf- und Abbau konzipiert ist, kann er im Laufe der Realisierung der Planung an einen passenden Ort außerhalb der Planungsgebietes verlagert werden.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sind mit der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **Schutzgut Energie**

Bei der städtebaulichen Konzeption des neuen Quartiers sind in hohem Maße Anforderungen zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien unter Zugrundelegung von Nachhaltigkeitszielen zu berücksichtigen. Dafür sind insbesondere durch entsprechende Lage und Anordnung von Baukörpern und Freiflächen die Voraussetzungen zu schaffen.

Die Nutzung von Geothermie ist im Gebiet grundsätzlich möglich. Ein zusätzliches Potenzial bietet die im Gebiet bestehende Wasserkraftanlage, welche für die zukünftige Energieversorgung des Gebietes herangezogen werden sollte.

Ein möglicher Ausbau der Freisinger Landstraße mit Radwegen, neue Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers sowie ein für das Gebiet entwickeltes Mobilitätskonzept tragen zur Förderung des Umweltverbunds bei und minimieren

die ursächlichen Verkehre. Durch die vorhandene technische Infrastruktur und das bestehende Verkehrsnetz werden die vorhandenen Ressourcen genutzt, zusätzliche Flächen und Ressourcen für Infrastrukturmaßnahmen sind nicht notwendig.

#### **Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Flächennutzungsplanänderung sind nicht zu prognostizieren.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung bleibt die derzeit geltende Fassung erhalten, die für das Plangebiet großflächige Sportanlagen sowie Allgemeine Grünflächen vorsieht. Eine Bebauung des Plangebiets wäre teilweise auch östlich des Garchinger Mühlbachs und im Norden des Änderungsgebietes möglich. Eine zusammenhängende Grünbeziehung entlang des Garchinger Mühlbachs wäre nicht umsetzbar.

#### **Geplante Maßnahmen auf FNP-Ebene zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen bei Umsetzung der Planung**

Durch die Darstellung der Allgemeinen Grünflächen auch östlich des Garchinger Mühlbachs und die Aufweitung bzw. neue Darstellung Ökologischer Vorrangfläche wird eine Stärkung des im Planungsgebiet verlaufenden Landschaftsschutzgebietes und des Regionalen Grünzugs angestrebt. Die geplante Darstellung Allgemeiner Wohngebiete beschränkt sich auf das notwendige Minimum für die vorgesehene Wohnnutzung. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird für die Umsetzung der Planung eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) erstellt und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

Unvermeidbare Baumverluste aufgrund der geplanten städtebaulichen Neuordnung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die geplante Entwicklung an der Freisinger Landstraße ist im Sinne einer Umstrukturierung bzw. Umwandlung von Brachflächen Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien. Im vorliegenden FNP-Verfahren haben sich weder anderweitige Sportnutzungen noch sonstige aufgrund der bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen umsetzbare Nachnutzungen oder Planungsalternativen ergeben. In der Folge wurde das Planungsgebiet an der Freisinger Landstraße im Rahmen der geschilderten gesamtstädtischen Potenzialuntersuchungen der LHM und vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs als Standort für eine mögliche Wohnbauentwicklung identifiziert.

Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat bei der Abwägung der Planungsziele im Rahmen des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06106) und des Grundsatzbeschlusses vom 21.03.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971) zur Erweiterung und Ergänzung des Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss in Teilbereichen des Planungsgebietes einer Wohnentwicklung Vorrang gegenüber den ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grün- und Freiraumnutzungen sowie Sportnutzungen eingeräumt.

Den Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird insofern entsprochen, dass brachliegende und teilversiegelte Flächen, welche bereits gut erschlossen sind, für Wohnzwecke wiedernutzbar gemacht werden. Dabei soll unter Beachtung klimatischer Belange eine hohe Bebauungsdichte im Sinne einer effizienten Flächennutzung angestrebt werden.

Im Zuge der Planungen wurde das städtebauliche Gesamtkonzept in Varianten hinsichtlich einer Optimierung der Bebauungsstrukturen überarbeitet, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, den Regionalen Grünzug Nr. 9 „Isarraue“ und hier insbesondere auf den Kaltluftvolumenstrom zu reduzieren und entsprechende Durchlüftungsbahnen freizuhalten.

### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange. Zur Prüfung einzelner Umweltschutzbelange wurden Fachgutachten herangezogen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten (s. Literatur- und Quellenverzeichnis).

### **Maßnahmen zur Überwachung auf Flächen-nutzungsplanebene**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113 durchgeführt. Bezüglich der erforderlichen Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung ermittelt die Auswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung und zeigt erhebliche Umweltauswirkungen auf. Durch die Bebauung der bisherigen Grün- und Sportflächen und durch die geplante Darstellung von Allgemeinen Wohngebieten (AG), Gemeinbedarfsflächen (F/SP), Allgemeinen Grünflächen (AG) und Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) kommt es zu Veränderungen mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die Lärmsituation für das Planungsgebiet ist in erster Linie durch den Straßenverkehr der angrenzenden und übergeordneten Verkehrswege geprägt. Im Bebauungsplan sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um im Plangebiet und der Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die vorgesehenen Allgemeinen Grünflächen mit vielfältigen Erholungs- und Sportangeboten stärken die Erholungsfunktion sowie die bioklimatische Wirkung des Gebiets.

Im Prognosefall 2035 kommt es zu deutlichen Verkehrszuwächsen, die jedoch nur zum Teil auf das Planungsgebiet zurückzuführen sind. Durch ein Mobilitätskonzept sowie die Optimierung des Straßenquerschnitts der Freisinger Landstraße kann die Situation qualitativ verbessert werden.

Bei Umsetzung der Planung wird in hohem Maße Rücksicht auf den vorhandenen straßenraum- und orts-/landschaftsbildprägenden Baumbestand genommen. Durch entsprechende (teilweise vorgezogene) Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzen sind, kann den Belangen der im Gebiet vorkommenden Artengruppen (insbesondere Fledermäuse und Vögel) Rechnung getragen werden. Für die Planung sind damit unter Beachtung dieser Maßnahmen keine erheblichen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume zu prognostizieren.

Die festgestellten Schadstoffbelastungen des Bodens sind unerheblich. Belastetes Material ist bei Aushub fachgerecht zu entsorgen. Die zukünftigen öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen sind kampfmittelfrei zu übergeben.

Durch die geplante Darstellung der Allgemeinen Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen wird die potenziell versiegelte Fläche bei Umsetzung der Planung im Vergleich zur tatsächlichen Versiegelung bzw. zur baurechtlich zulässigen Versiegelung erhöht. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollen Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von unterbauten Flächen getroffen werden, um die Auswirkungen der Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Im Bebauungsplan sind unvermeidbare Eingriffe u. a. durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen im Planungsgebiet auszugleichen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche auf ein notwendiges Maß minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

Der Garchingener Mühlbach verläuft durch das Änderungsgebiet und wird zukünftig durch die geplanten bachbegleitenden öffentlichen Grünflächen mit Wegeverbindungen auch für die Allgemeinheit erlebbar. Im Bereich der Allgemeinen

Grünflächen kann die Versickerung wie bisher breitflächig über die unversiegelte Bodenzone erfolgen. Innerhalb der Baugebiete ist eine Versickerung entsprechend des „Schwammstadtprinzips“ mit einer möglichst oberflächigen Versickerung beispielsweise über Mulden vorzusehen. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist davon auszugehen, dass Untergeschosse permanent in das Grundwasser reichen. Ein Wasserrechtsantrag mit Beurteilung des Grundwasseraufstaus ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erstellen. Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Wasser sind unter Einhaltung der o. g. Maßnahmen als unerheblich zu bewerten.

Die geplante Bebauung führt zu keiner Überschreitung der relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe, insbesondere betreffend Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) im Sinne der 39. BImSchV – sowohl im direkten als auch im erweiterten Umgriff des Planungsgebietes. Auf Basis einer Analyse der klimaökologischen Auswirkungen und eines Fachgutachtens zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs wird davon ausgegangen, dass die Funktion des Regionalen Grünzugs Nr. 9 „Isaraue“ für das Schutzgut Klima erhalten bleibt und sowohl die regionale Klimafunktion der Isaraue als auch die lokale Klimafunktion des Änderungsgebiets aufrechterhalten werden können. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in das Landschafts- und Stadtbild. Insbesondere aufgrund der weitreichenden Berücksichtigung des Baumbestandes ergeben sich bei Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung keine negativen Auswirkungen. Mit der Anpassung der Darstellung der Allgemeinen Grünflächen und Ökologischen Vorrangflächen im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist eine Stärkung der übergeordneten und örtlichen Grünvernetzung verbunden. Im Vergleich zum Bestand wird durch die Anordnung der geplanten Bebauung eine neue städtebauliche Gliederung der bebauten (Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen) und unbebauten (Allgemeine Grünflächen, Ökologische Vorrangflächen) Flächen geschaffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschafts- und

Stadtbild und die regionalplanerisch relevante Siedlungsgliederung im Regionalen Grünzug „Isartal“ sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellte Straßenverkehrsfläche der Freisinger Landstraße liegt im Bereich des Bodendenkmals D-1-785-0595. Mögliche Erdarbeiten bedürfen in diesem Bereich gemäß Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich das Baudenkmal eines ehemaligen Ausschankschuppens (D-1-62-000-11118), welcher an einen passenden Ort außerhalb der Planungsgebietes verlagert werden kann. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sind mit der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Das Planungsgebiet schließt an die vorhandene technische Infrastruktur und das bestehende Verkehrsnetz an, dadurch werden vorhandene Ressourcen und Flächen genutzt. Die Nutzung von Geothermie und Wasserkraft aus der bestehenden Wasserkraftanlage sind grundsätzlich möglich. Die Flächennutzungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Energie. Die konkreten Vorgaben hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes für die Bauvorhaben werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bzw. in der Baugenehmigung formuliert.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

### Literatur- und Quellenverzeichnis

- Verkehrsuntersuchung, Planungsbüro Angersberger, Stand 23.10.2023.
- Variantenprüfung Ausbau Freisinger Landstraße, IB Schönenberg, Stand 23.05.2022.
- Schalltechnisches Gutachten, Möhler + Partner, Stand 17.08.2023 und redaktionelle Änderungen am 26.02.2024.
- Erschütterungsgutachten, Möhler + Partner, Stand 17.08.2022.
- Gutachten elektrische und magnetische Felder, Möhler + Partner, Stand 17.08.2023.
- Luftschadstofftechnische Untersuchung, Möhler + Partner, B-Plan Nr. 2113 „Freisinger Landstraße, Bericht Nr. 700-5801-LH-6, Stand 23.08.2023.
- Bericht zur orientierenden Bewertung der Schadstoffsituation im Boden (Freisinger Landstr. 42-44), Grundbaulabor München, Stand 30.03.2017.
- Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung (ehemaliges Floriansmühlbad, Tennis-park), KD GEO, Stand 23.10.2017 (Revision 20.01.2023).
- Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung (Gelände TS Jahn), KD GEO, Stand 05.03.2018 (Revision 20.01.2023).
- Bericht zur orient. Altlastenuntersuchung an den Verdachtspunkten (Nacherhebung im Bereich ehem. Werkstätten), Grundbaulabor München, Stand 21.07.2020.
- Kampfmittel: Freigabe und Abnahmeprotokoll für Fl.-Nr. 568/2 (Freisinger Landstr. 42-44), H.B.S Sprengtechnik, Stand 13.04.2017.
- Luftbildauswertung für Kampfmittelerkundung - Orientierende Voruntersuchung (Freisinger Landstr. 40-60), KD GEO, Stand 16.01.2019.
- Bericht der Kampfmittel Sondierung im BV Freisinger Landstraße, Floriansmühlbad in München - Freimann, Buchwieser Geotechnik, Stand 17.07.2019.
- Bericht der Kampfmittel Sondierung im BV Freisinger Landstraße, Floriansmühlbad in München – Freimann: 22 VP in Baumbereichen, Buchwieser Geotechnik, Stand 19.08.2019.
- Bericht zur Kampfmittelräumung BV Freisinger Landstraße, Floriansmühlbad in München - Freimann: Nachgrabung von 7 VP in Baumbereichen, Buchwieser Geotechnik, Stand 13.08.2021.
- Analyse der klimaökologischen Auswirkungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113 in München, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand 17.08.2023.
- Fachgutachten zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionen des regionalen Grünzugs, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 17.08.2023.
- Schlussbericht/ Gesamtkartierbericht zu den Kartierungen: Vegetation und Flora, Quartierbäume, Fauna (inkl. Nachuntersuchung Eremit im Dezember 2021), Büro Dr. H. M. Schober, Stand 05.12.2023.
- Artenschutzbeitrag mit Maßnahmen zum Artenschutz Fledermäuse und Vögel, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 05.12.2023.
- PEK – Erläuterungsbericht, Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept für die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 17.08.2023.
- Aktualisierung des hydrologischen Gutachtens zum Grundwasseraufstau, Grundbaulabor München, Stand 09.08.2023, 3. Aktualisierung.
- Bericht zur Vordimensionierung der Regenwasserversickerungsanlagen mit Versickerungskonzept – Gesamtareal, Grundbaulabor München, 01.08.2023, 4. Aktualisierung.
- Grundlagenermittlung zur Floriansmühle und Garching Mühlenbach im Zuge der Wohnquartiersentwicklung – Erläuterungsbericht mit Anlagen, Bau + Plan Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 15.06.2023.
- Neues Wohnquartier an der Freisinger Landstraße in München – Energiekonzept – CO<sub>2</sub>-Neutralität durch Geothermie, Wasserkraft und Photovoltaik, EON, Stand 25.04.2023.

**Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/56**

Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich)  
 (Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113)



Vorhandene Darstellungen im Planungsgebiet:

- Allgemeine Grünfläche
- Sportanlagen
- Ökologische Vorrangfläche
- Wasserflächen

Landschaftsplanerische Darstellungen im Planungsgebiet:

- Übergeordnete Grünbeziehung

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Sonstige:

- Regionaler Grünzug
- Landschaftsschutzgebiet
- Hochspannungsleitung

Umgriff Planungsgebiet

**Geltender Stand**  
M 1 : 10 000



Geplante Darstellungen im Planungsgebiet:

- Allgemeines Wohngebiet
- Gemeinbedarfsfläche Fürsorge
- Gemeinbedarfsfläche Sport
- Allgemeine Grünfläche
- Ökologische Vorrangfläche
- Wasserflächen

Landschaftsplanerische Darstellungen im Planungsgebiet:

- Übergeordnete Grünbeziehung
- Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Sonstige:

- Regionaler Grünzug
- Landschaftsschutzgebiet
- Hochspannungsleitung

Umgriff Planungsgebiet

**Beabsichtigte Darstellung**  
M 1 : 10 000

# Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/56

Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113)

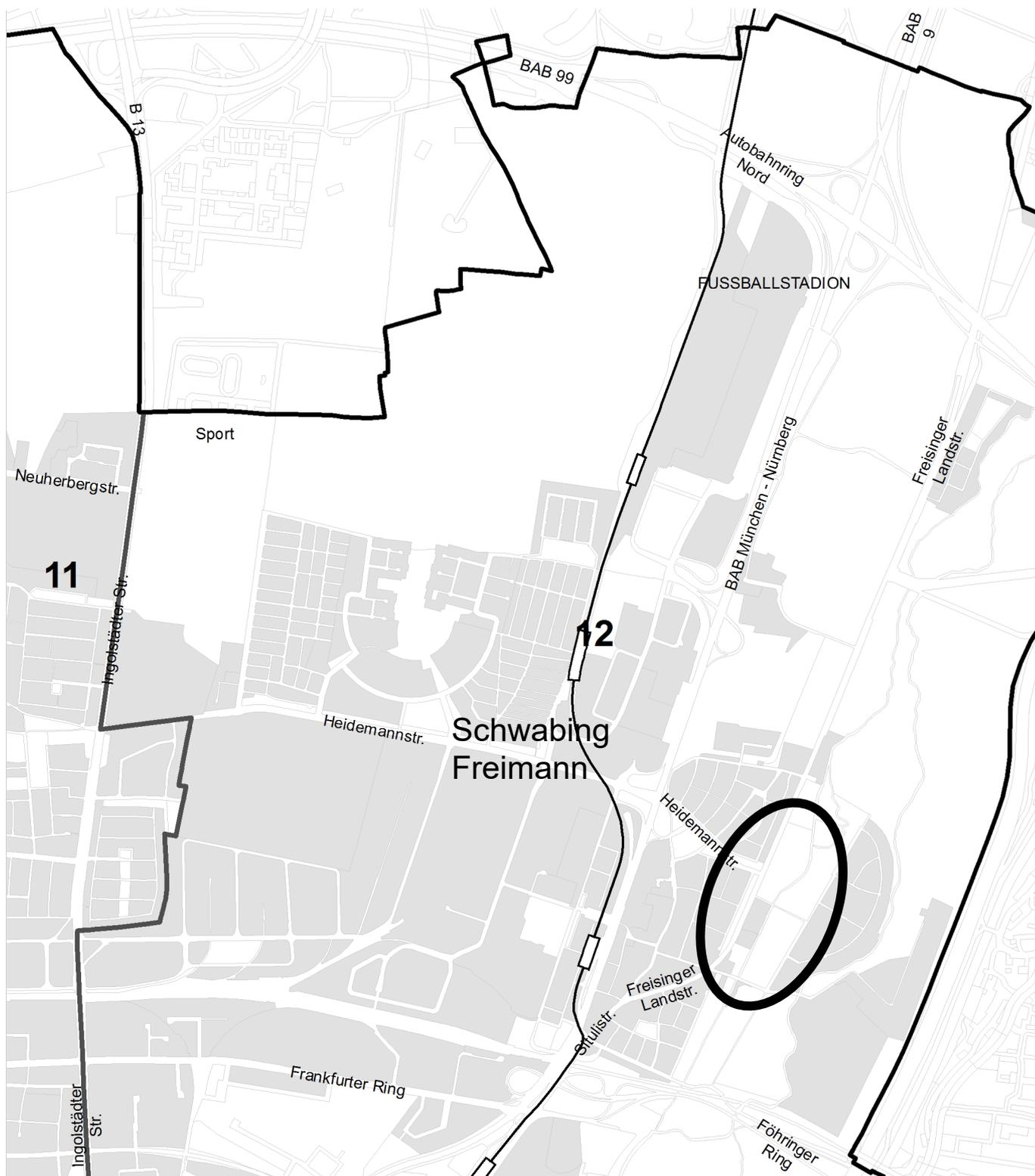
## Legende (Stand April 2022)

	Wohnbauflächen
	Kleinsiedlungsgebiete
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Besondere Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Urbane Gebiete
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete
	SO Gewerblicher Gemeinbedarf
	SO Industrieller Gemeinbedarf
	SO Einzelhandel
	SO Fachmarkt
	SO Großhandel
	SO Messe
	SO Hochschule
	SO Kultur
	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

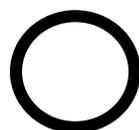
	Sonstige Grünflächen
	Ökologische Vorrangflächen
	Waldflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für den Gartenbau
	Wasserflächen
	Überschwemmungsgebiete
	Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Flächen mit Nutzungsbeschränkungen 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\*, Kennzeichnungen\*\* und Sonstige

	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)

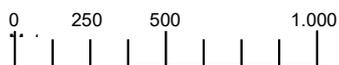


**Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/56**  
Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich)



Planungsgebiet

### Lageplan



M 1 : 25.000

Datum: 06.03.2024  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/42



Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes  
**Schwabing-Freimann**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium,  
BA-Geschäftsstelle Mitte, Marienplatz 8, 80331 München

**Vorsitzender**  
**Patric Wolf**

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung Bezirk West-HA II/

[Redacted]

**Geschäftsstelle:**  
Marienplatz 8, 80331 München

Telefon: +49 89/233-21255  
Telefax: +49 89/233-21370  
E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, den 31.03.2023

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 der Landeshauptstadt München  
Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen Floriansmühl-  
straße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09231**

Unser Zeichen: B.3.5–03/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann befasste sich in seiner Sitzung am 28.03.2023 mit der oben genannten Anhörung und hat der beigefügten Stellungnahme einstimmig zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Patric Wolf  
Vorsitzender des BA 12  
- Schwabing-Freimann -



## Bezirksausschuss 12 – Sitzung am 28.03.2023

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 der Landeshauptstadt München; Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)

### Stellungnahme des BA 12

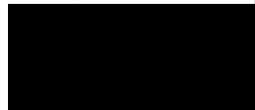
Der B-Plan Entwurf wird vom BA grundsätzlich begrüßt – es entsteht an der Freisinger Landstraße ein interessantes Wohnquartier mit hoher Qualität und attraktiven Freiflächen. Besonders erfreulich ist der weitgehende Erhalt des wertvollen Baumbestandes von über 500 Bäumen.

Auch die geplante Gastronomie mit Biergarten im Zentrum des Quartiers als Ersatz für die entfallene Gaststätte ist sehr zu begrüßen und sollte unbedingt realisiert werden.

Folgende Anregungen und Wünsche sind uns jedoch noch wichtig:

1. Neben des vorgesehenen Regenwassermanagements über Mulden und Rigolen sollten auch Zisternen zur Sammlung von Regenwasser als Gießwasser für Neupflanzungen vorgesehen werden.
2. Es wird gebeten zu prüfen, ob der Stellplatzschlüssel von 0,8 auf 0,6 verringert werden kann – z.B. durch eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung → Taktverdichtung der Buslinien.
3. Großen Wert legt der BA auf die offene Gestaltung und Zugänglichkeit des östlichen Bachufers vom Garchinger Mühlbach: für diesen Bereich ist ein entsprechender landschaftsplanerischer Wettbewerb unter Einbeziehung des BA durchzuführen. Sh. hierzu auch den Antrag des BA 12 v. 27.09.2022 (BA Vorgang 20-26 / T 036015) der hiermit Teil dieser Stellungnahme wird.
4. Der Schutz der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen auf dem Gelände des ehemaligen Tennisparks ist ohne Einzäunung zu bewerkstelligen. Sollte eine Zaunanlage unvermeidbar sein, ist diese durch eine üppige „Grünkulisse“ aus Bäumen und Sträuchern abzupflanzen, um sie gegenüber den öffentlich zugänglichen Grünflächen optisch zu kaschieren.

Für den UA Stadtplanung und Architektur



**mailbox-plan.step-stellungnahmen**

---

**Von:** bag-mitte.dir  
**Gesendet:** Freitag, 8. September 2023 12:06  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: FNP-Änderung für den Bereich V/56\_ Freisinger Landstraße- Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB - Anhörung des Bezirksausschusses

Liebe Kolleginnen und Kollegen,  
 der BA 12 (Schwabing-Freimann) hat in der Sitzung am 29.08.2023 der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans einstimmig zugestimmt.  
 Herzliche Grüße und ein schönes Wochenende  
 [REDACTED]

Landeshauptstadt München  
 Direktorium - Hauptabteilung II Bürgerangelegenheiten, Service und Fachaufgaben  
 Geschäftsstelle Mitte für die Bezirksausschüsse 1,2,3,4 und 12  
**Marienplatz 8, 80331 München**

**Neue Telefonnummern:**

[REDACTED]

---

Elektronische Kommunikation mit der Landeshauptstadt München: <http://www.muenchen.de/ekomm>

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.  
 Pro Blatt sparen Sie durchschnittlich 15g Holz, 260ml Wasser, 0,05kWh Strom und 5g CO2.

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 2. August 2023 15:27:58  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** FNP-Änderung für den Bereich V/56\_ Freisinger Landstraße- Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB - Anhörung des Bezirksausschusses

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

im Anhang übersenden wir das Anschreiben an den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann sowie einen Abdruck des Anschreibens an die BA-Geschäftsstelle Mitte.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung  
HA I/11 Verwaltung (HA I/11-V)  
Blumenstraße 31  
80331 München  
Tel.: [REDACTED]  
Fax : [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Elektronische Kommunikation mit der Landeshauptstadt München - siehe: <http://www.muenchen.de/ekomm>

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken. Pro Blatt sparen Sie durchschnittlich 15g Holz, 260ml Wasser, 0,05 kWh Strom und 5g CO<sub>2</sub>.