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

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

**Änderung des Flächennutzungsplans**
**mit integrierter Landschaftsplanung**
**für den Bereich IV/40**
**Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00415**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (VB)**
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

| | |
|---|---|
| **Anlass** | Um der vorhandenen Nutzungsmischung von gewerblichen Nutzungen im Westen und überwiegend Wohnnutzungen im Osten des Planungsgebiets, einer sogenannten "Gemengelage", gerecht zu werden, und auch um die restlichen noch unbebauten Bereiche in diesem Sinne entwickeln zu können, soll nunmehr der Flächennutzungsplan geändert werden.<br>Ziel dabei ist es, die vorhandene Nutzungsmischung zu erhalten und in den noch unbebauten Bereichen fortzuführen. Der gesamte Planungsbereich soll daher zukünftig als Mischgebiet dargestellt werden.<br>Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklung geschaffen. |
| **Inhalte** | Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. |
| **Gesamtkosten/ Gesamterlöse** | - / - |
| **Entscheidungs-vorschlag** | Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den o.g. Bereich wird gebilligt und vorbehaltlich endgültig beschlossen. |
| **Gesucht werden kann im RIS auch nach** | Flächennutzungsplan, Haidelweg |
| **Ortsangabe** | Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich) |

Telefon 233 - 22830
233 - 26174
Telefax 233 - 26410

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

**Änderung des Flächennutzungsplans**
**mit integrierter Landschaftsplanung**
**für den Bereich IV/40**
**Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00415**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (VB)**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis Seite

**I. Vortrag der Referentin** **1**

**1.** Zuständigkeit 1

**2.** Erläuterung der Planänderung 1

**3.** Verfahren 1

**4.** Würdigung der vorgebrachten Äußerungen a. d. Beteiligungsverfahren 2

**5.** Beteiligung der Bezirksausschüsse des Stadtbezirks 21 Pasing - Obermenzing 6

**II. Antrag der Referentin** **7**

**III. Beschluss** **7**

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

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

**Änderung des Flächennutzungsplans**
**mit integrierter Landschaftsplanung**
**für den Bereich IV/40**
**Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00415**

Anlagen:
1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
2. Übersichtsplan
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 21 vom 31.07.2019

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (VB)**
Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Zuständigkeit

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

### 2. Erläuterung der Planänderung

Um der vorhandenen Nutzungsmischung von gewerblichen Nutzungen im Westen und überwiegend Wohnnutzungen im Osten des Planungsgebiets, einer sogenannten "Gemengelage", gerecht zu werden, und auch um die restlichen noch unbebauten Bereiche in diesem Sinne entwickeln zu können, soll nunmehr der Flächennutzungsplan geändert werden.

Ziel dabei ist es, die vorhandene Nutzungsmischung zu erhalten und in den noch unbebauten Bereichen fortzuführen. Der gesamte Planungsbereich soll daher zukünftig als Mischgebiet dargestellt werden.
Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklung geschaffen.

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

### 3. Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ein Scopingtermin hierzu wurde am 16.01.2019 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 27.11.2018 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. 19 vom 10.07.2019 in der Zeit vom 15.07.2019 mit 16.08.2019 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.07.2019 durchgeführt.

## 4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

**4.1.** Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** wurden die nachfolgenden Äußerungen vorgebracht:

Der **BUND Naturschutz in Bayern e.V.** bringt zu folgenden Themen Anregungen vor:
1. Verkehrliche Erschließung
Damit sich weitere Gewerbebetriebe im westlichen Teil des Geländes ansiedeln können, ist eine verkehrliche Erschließung zur Planegger Straße vorgesehen. Dies sieht der BN kritisch, da diese Hauptverkehrsstraße zu den Stoßzeiten verkehrlich bereits überlastet sei. Deshalb werden verkehrsreduzierende Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gefordert.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
Die geplante Bebauung wird zu einer Zunahme der Flächenversiegelung sorgen. Dies steht im Widerspruch mit der Verbesserung der Grünausstattung. Die große Grünfläche, die sich derzeit im Gewerbegebiet befinde, solle weitgehend erhalten bleiben.

Des Weiteren werde darauf hingewiesen, dass dem BUND vorliegenden Informationen zu Laubfroschpopulationen in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets nachzugehen sei. Diese Art sei europaweit geschützt nach der FFH-Richttinie (Anhang IV) und "streng geschützt" gemäß Bund es Naturschutzgesetz.

**Stellungnahme**
Die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan bieten nicht die Möglichkeit, verkehrsreduzierende Maßnahmen darzustellen. Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, ist die zu erwartende Verkehrszunahme jedoch aufgrund des sehr geringen möglichen Zuwachses (unterhalb 5%) als unerheblich einzustufen.

Betreffend der unter Punkt 2 aufgestellten Forderung wird festgestellt, dass das bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte landschaftsplanerische Ziel der "Verbesserung der Grünausstattung", und somit auch eine mögliche Erhaltung der angesprochenen Grünfläche, im Rahmen der nachfolgenden Verfahren zu beachten ist. Mit der Flächennutzungsplanänderung ist keine Bauflächen-

mehrung gegenüber dem geltenden Stand verbunden. Die südlich angrenzende Allgemeine Grünfläche soll von einer weiteren Bebauung freigehalten und die bestehenden Gebäude bei Nutzungsaufgabe entfernt werden.

Auf Rückfrage beim Bund Naturschutz in Bayern e.V. teilte dieser mit, dass sich die genannte Laubfroschpopulation im Gebiet der Baumschule an Willibaldstraße befinde. Eine Bewegung von Laubfröschen in den Bereich des Pasinger Stadtparks kann nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der weiteren Bebauung des Gebiets kann es – unabhängig von der Umwidmung im Flächennutzungsplan – zu Eingriffen in Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten kommen (v. a. Vögel und Fledermäuse, evtl. auch Reptilien und Amphibien). Deshalb sollte in den nachgeordneten Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen.

Der **Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.** bringt folgende Anregungen vor:
Im Umgriff des Planungsgebiets befänden sich Gebäude mit Mehlschwalbenbesatz. Die Mehlschwalbe (Delichon urbica) gehöre zu den geschützten europäischen Wildvogelarten und stehe in Bayern auf der Roten Liste (3=gefährdet). Zudem seien in dem Gebiet Mauersegler kartiert (Rote Liste Bayern 3=gefährdet). Vor allem für die Mehlschwalben, deren Bestände in München stark zurückgehen würden, werde sich eine Bebauung des Planungsgebiets auch bei Änderung in ein Mischgebiet negativ, d.h. lokal bestandsmindernd, auswirken.
Es werde daher darum gebeten, im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. in den nachfolgenden Baugenehmigungen die nachfolgend genannten Punkte einzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen:

1. Geringstmögliche Bebauung sowie Erhalt bzw. Wiederherstellung artenschutzfachlich hochwertiger Jagdgebiete (z. B. Extensiv- und Magerwiesen mit hoher Attraktivität für Insekten) für Mehlschwalben und Mauersegler; Ausweisung entsprechender Flächen bereits im Flächennutzungsplan.
2. Geringstmögliche Versiegelung und Bereitstellung von Oberflächen, die geeignet sind zur Entnahme von Nestbaumaterial (z, B. wassergebundene Wege, nicht versiegelte und nicht bewachsene Flächen).
3. Berücksichtigung der für Mehlschwalben zum Nestbau geeigneten Dach formen (Sattel- oder Pyramidendächer mit deutlichem Dachüberstand) bei der zukünftigen Bebauung.
4. Verzicht auf Glasfassaden und Glasbauteile, die bei Vögeln aller Arten zu Kollisionen führen könnten.

Zusätzlich werde auf die Einhaltung von Punkt 7 (Artenschutz) des aktuellen ökologischen Kriterienkatalogs sowohl beim Verkauf städtischer, für Bebauung vorgesehener Flächen als auch bei Bebauung durch städtische Bauträger hingewiesen.

**Stellungnahme**
Zu 1.:
Wie im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, sind bei einem eventuellen Abriss von Gebäuden im Rahmen einer Neubebauung, eine Fällung von Höhlenbäumen oder Überbauung von strukturreicheren Offenlandbereichen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten nicht auszuschließen. Die eigentliche Flächennutzungsplanänderung (Umwidmung des Planungsgebiets von Gewerbe- auf Mischgebiet, mit der keine Bauflächenmehrung gegenüber dem

geltenden Stand verbunden ist, führt zu keiner verstärkten Gefährdung für europarechtlich geschützte Arten, da bereits jetzt eine Bebauung zulässig ist. Der Umfang einer zukünftigen Bebauung bzw. die Bereitstellung von Jagdgebieten betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung.

In den nachgeordneten Verfahren (z. B. Baugenehmigung) sind wegen der möglichen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) durchzuführen und die Bestände relevanter Arten (v. a. Vögel und Fledermäuse, evtl. auch Reptilien und Amphibien) vor Ort zu kartieren. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Umweltbericht bereits erwähnt. Dies wären u.a. der Erhalt der Höhlenbäume sowie die Schaffung von Nist-/Quartiermöglichkeiten für Gebäudebrüter und -fledermäuse bei einem Abriss und Neubau von Gebäuden. Die genauen Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegen.

Die weiteren, unter Punkt 2, 3 und 4 vorgebrachten Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans. Diese wurden an die zuständige Dienststelle mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren weitergeleitet.

**4.2.** Im Rahmen der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB** wurden die nachfolgenden Äußerungen vorgebracht:

Das **Wasserwirtschaftsamt München** weist darauf hin, dass eventuelle Auswirkungen auf das Grundwasser zu prüfen wären.

**Stellungnahme**
Der Hinweis betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung. Der Hinweis wurde an die zuständige Dienststelle mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren weitergeleitet.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** bringt vor, dass im Bereich der Flächennutzungsplanänderung nach gegenwärtigem Kenntnisstand das Bodendenkmal D-l-7834-0107 (Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. FlstNr.: 978, Gemarkung: Gräfelfing) liege.
Dieses Denkmal sei gemäß Art. 1 BayDSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieses Denkmals vor Ort besitze aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Es sei erforderlich, das genannte Bodendenkmal nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4 und 5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Zudem seien regelmäßig im Umfeld dieses Denkmals weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürften Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.
Das Plangebiet befinde sich in unmittelbarer Nähe (ca. 90 m) zu oben genanntem Grabhügelfeld, welches sich ohne Weiteres bis ins Plangebiet hinein erstrecken könne. Zudem könne sich in diesem aufgrund der Nähe und aufgrund seiner topographischen Lage (Würm Terrasse) auch eine bislang unbekannte zugehörige Siedlung befinden.

Im Plangebiet werden Bodeneingriffe jeglicher Art, trotz teilweiser vorhandener Überbauung, in jedem Falle eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG benötigen, worauf spätestens im verbindlichen Verfahren hinzu weisen sei. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimme der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

**Stellungnahme**
Wie im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, befindet sich das Bodendenkmal (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, D-1-7834-0107) südöstlich des Planungsgebiets. Ausläufer davon könnten in das Änderungsgebiet hineinragen. Die Umwidmung des Gebiets von Gewerbe- zu Mischgebiet führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung dieses Bodendenkmals. Auf die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis sowie die Anzeigepflicht gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz wird gleichfalls hingewiesen. Eine Ergänzung des Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Bezüglich der geforderten Kennzeichnung von Einzel- bzw. Bodendenkmälern im Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden sollen.

Die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme besteht also in Bezug auf Mehrheiten denkmalgeschützter baulicher Anlagen, d.h. auf solche denkmalgeschützten Anlagen, die - gemessen an der Funktion des Flächennutzungsplans und seinem Darstellungsmaßstab - nach Umfang und Bedeutung für die im Flächennutzungsplan aufzuzeigende städtebauliche Entwicklung für eine nachrichtliche Übernahme in Betracht kommen.

Es kommen in Frage zusammenhängende bauliche Anlagen, Gebäudegruppen, Gesamtanlagen bzw. Ensembles, Denkmalbereiche bzw. -zonen, Denkmalschutzgebiete.

Dieser gesetzlichen Regelung wird durch die Kennzeichnung von Ensembles im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München im Maßstab 1 : 10.000 Rechnung getragen. Weitergehende Kennzeichnungen z.B. von Boden- oder Einzeldenkmälern entsprechen nicht der Methodik des Münchner Flächennutzungsplans und sind nach den Regelungen des Baugesetzbuches auch nicht erforderlich.

Des Weiteren finden im Umweltbericht zu den Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren im Abschnitt "Kultur- und sonstige Sachgüter" die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege durch Benennung des Hinweises auf die Erlaubnispflicht gemäß Denkmalschutzgesetz eine entsprechende Berücksichtigung.

Eine weitergehende Verortung durch Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist nicht zielführend.

**5. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 21 Pasing - Obermenzing**

Der Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks Pasing - Obermenzing hat in seiner Sitzung vom 30.07.2019 der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/40 Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich) mehrheitlich zugestimmt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/40 Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.11.2018 (Anlage 1) kann gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen werden.

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

Der Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks Pasing - Obermenzing hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/40 Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.11.2018 (Anlage 1) wird gebilligt.

2. 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.

3. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/40 Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.11.2018 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.

4. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung unter Ziffer 3 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende | Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**
über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2**
zur weiteren Veranlassung.

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

2. An den Bezirksausschuss 21
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 Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3, HA I/4
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II, HA II/4, HA II/5
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/4, HA IV/5, HA IV/6
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

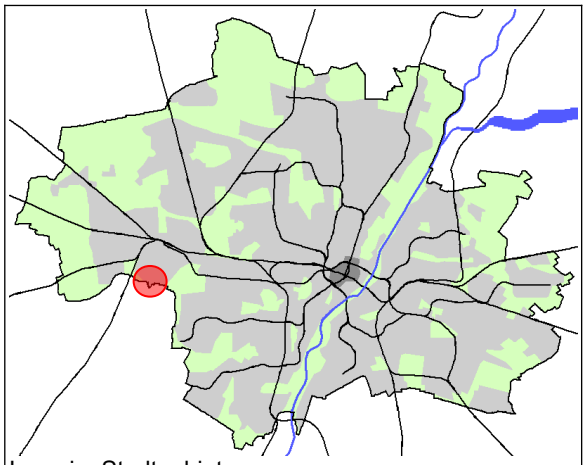
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-2

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

Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

# Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/40

Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich)



Lage im Stadtgebiet

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

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

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

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

**Ausgangslage und Anlass der Änderung**
Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing und wird im Westen von der Planegger Straße und im Osten vom Haidelweg begrenzt. Südlich davon befindet sich - durch einen schmalen Grünstreifen getrennt - die Gemeindegrenze zur Gemeinde Gräfelfing / Lochham.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet GE dar. Überlagert ist dieses mit der landschaftsplanerischen Darstellung von "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung". Südlich schließt eine Allgemeine Grünfläche (AG) an, die gleichzeitig den Abschluss des Gemeindegebietes der Landeshauptstadt München darstellt. Diese schließt nach Westen an die Grün- und Freiflächen im Bereich der Würm an. Nach Osten stellt diese eine Verbindung in den Landschaftspark Pasing her. Südlich schließen Ackerflächen an. Der gesamte Grünbereich ist Teil des Regionalen Grünzugs Nr. 7, die genannte Allgemeine Grünfläche wiederum Teil des darin benannten "Trenngrüns Nr. 44".

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes entlang des Haidelwegs sind im Verlauf der vergangenen Jahre aufgrund von vorhandenem Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch mehrere Grundstücke bebaut worden. Neben Büronutzungen sind hier mittlerweile auch eine Kindertagesstätte und Wohnnutzungen untergebracht. Ebenfalls befindet sich in diesem Bereich eine gemäß § 246 Baugesetzbuch genehmigte Flüchtlingsunterkunft.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes entlang der Planegger Straße befinden sich neben zwei Wohngebäuden nur gewerbliche Nutzungen. Aufgrund dieser vorhandenen Mischung

von gewerblichen Nutzungen im Westen und überwiegend Wohnnutzungen im Osten des Planungsgebiets, die mit der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans nicht vereinbar ist, soll der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung geändert werden.

**Planungsziel und beabsichtigte Darstellung**
Um der vorhandenen Nutzungsmischung von gewerblichen Nutzungen im Westen und überwiegend Wohnnutzungen im Osten des Planungsgebiets, einer sogenannten "Gemengelage", gerecht zu werden, und auch um die restlichen noch unbebauten Bereiche in diesem Sinne entwickeln zu können, soll nunmehr der Flächennutzungsplan geändert werden.
Ziel dabei ist es, die vorhandene Nutzungsmischung zu erhalten und in den noch unbebauten Bereichen fortzuführen. Der gesamte Planungsbereich soll daher zukünftig als Mischgebiet dargestellt werden.
Die Darstellung der Allgemeine Grünfläche (AG) im südlichen Bereich des Planungsgebietes (Regionalergrünzug, Trenngrün) und die „Maßnahme zur Verbesserung der Grünausstattung“ bleiben erhalten.

**Auswirkungen der Planung**
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für die gewünschte Entwicklung des Planungsgebietes geschaffen. Somit wird im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Nutzungen an dieser Stelle im Stadtgebiet möglich.
In Absprache mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft sollen - auf Basis eines im Rahmen der Konkretisierung von Vorhaben zu erstellenden Erschließungs- und Strukturkonzepts - im westlichen Bereich auch weiterhin vornehmlich entsprechend der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere nicht störende Gewerbenutzungen angesiedelt werden. Zur verkehrlichen Erschließung vor allem der bestehenden sowie künftigen Gewerbenutzungen ist die Hauptverkehrsstraße Planegger Straße vorgesehen. Die östlich angrenzenden, denkbaren Wohnnutzungen sollten dem gegenüber vom Haidelweg aus verkehrlich erschlossen werden.

Aufgrund der zukünftig auf den noch unbebauten Flächen möglichen Bebauung ist mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Diese ist jedoch aufgrund des nurmehr sehr geringen möglichen Zuwachses als unerheblich einzustufen.

**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**
- Im Regionalplan München ist das Planungsgebiet als „Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt“ ausgewiesen. Ziele zum Natur- oder Umweltschutz sind für das Planungsgebiet nicht dargestellt.
- Das Arten- und Biotopschutzprogramm für die Stadt München weist im östlichen Bereich des Planungsgebiets eine ca. 0,45 ha große Extensivwiese mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aus. Als Ziel werden der Erhalt, die Pflege und die Optimierung der Magerwiese angegeben. Die Wiese wurde inzwischen jedoch für die Asylbewerber-Unterkunft teilweise überbaut, die Restflächen größtenteils für die Baustelleneinrichtung genutzt. Nördlich der Asylbewerber-Unterkunft wurde ein Teil der Wiese nach Ende der Bauarbeiten wiederhergestellt.

Sonstige umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

**Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Durchführung der Planung**

**Betroffene Schutzgüter**
Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft/Stadtbild sowie Kultur- und Sachgüter werden nachfolgend dargelegt.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die Bevölkerung und ihre Gesundheit**
- *Lärm*
  Das Planungsgebiet unterliegt einer hohen Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Planegger Straße (ca. 13.500 Fahrzeuge pro Tag). Entsprechend dem Lärmschutzkataster

des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU, Lärmschutzkarte 2012) bestehen am Westrand des Gebiets Vorbelastunen von mehr als 70 dB (A) ($L_{DEN}$) bzw. mehr als 60 dB(A) ($L_{night}$).

Zusätzliche Belastungen ergeben sich durch den Anlagen- und Gewerbelärm der Nutzungen im Gebiet (Schreinerei, Druckerei, Kunstschmiede) bzw. angrenzend an das Gebiet (Städtischer Betriebshof).
Die Umwidmung von Gewerbe- zu Mischgebiet führt in der Regel zu einer Reduzierung des durch das Planungsgebiet erzeugten Schwerlastverkehrs und damit der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr (auch wenn es zu einer geringen Verkehrsmengensteigerung im PKW-Verkehr kommen sollte). Auch die (potenziellen) Lärmemissionen durch Gewerbe gehen zurück.
Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans führt deshalb zu keiner Verschlechterung der Lärmsituation.
Aufgrund der bestehenden hohen Lärmbelastung entlang der Planegger Straße sollten im westlichen Planungsbereich keine sensiblen Nutzungen und Freibereiche entwickelt werden, ansonsten wären erhöhte Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzusehen.

- *Erschütterungen, sekundärer Luftschall, Elektromagnetische Felder und Belichtung*
  Erhöhte Auswirkungen durch diese Faktoren sind durch die Umwidmung von einem Gewerbe- zu einem Mischgebiet nicht zu erkennen.

- *Erholung*
  Das Planungsgebiet ist derzeit zum Teil noch unbebaut und wird von Spaziergängern (mit Hunden) genutzt. Aufgrund der fehlenden Infrastruktur (Sitzmöglichkeiten, Spielflächen etc.) ist die Fläche jedoch nur bedingt als Erholungsfläche geeignet.
  Bereits die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans lassen eine vollständige Bebauung des Gebiets zu und schränken damit eine Erholungseignung ein, die Umwidmung von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet ändert daran nichts.
  Der bestehende Flächennutzungsplan enthält für das Planungsgebiet das Ziel der Durchführung von „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ und weist im Süden des Planungsgebiets als Trenngrün zur Nachbargemeinde bzw. zur Ost-West-Vernetzung eine Allgemeine Grünfläche aus. Diese Darstellungen bleiben erhalten.
  Im Westen, jenseits der Planegger Straße, befindet sich die Würmaue. Sie besitzt als großflächige Grünfläche eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Auswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Würmaue sind nicht erkennbar.
  Insgesamt ist damit durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung/-eignung gegeben.
  In den nachfolgenden Verfahren sind die dargestellten „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ zu konkretisieren. Mögliche Maßnahmen im Planungsgebiet wären:
  - Erhalt und Ergänzung des Gehölzbestands, v. a. der Altbäume,
  - Erhalt und Entwicklung von Extensivwiesen,
  - abwechslungsreiche Gestaltung des südlichen Stadtrandes.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- *Schutzgebiete*
  Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) sind mindestens 3 km vom Planungsgebiet entfernt und deshalb nicht von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen.
  Die jenseits der Planegger Straße beginnende Würmaue ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, Auswirkungen auf die Schutzziele in der Würmaue sind durch die Umwidmung des Planungsgebiets von einem Gewerbe- zu einem Mischgebiet nicht erkennbar. Andere Schutzgebiete nach dem BNatSchG gibt es im Umfeld nicht.

- *Spezieller Artenschutz*
  In der amtlichen Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind Vorkommen von Tagfaltern und Heuschrecken im Planungsgebiet erfasst. Zudem enthält die Gebäudebrüterkartierung des Landesbundes für Vogelschutz e.V. Nachweise von mehreren auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfungs (saP)-relevanten Arten an Gebäuden im Planungsgebiet. An bzw. in den vorhandenen Gebäuden im nördlichen Planungsgebiet kommen Mehlschwalben und Mauersegler vor. Die Mehlschwalbe (*Delicho urbica*) gehört zu den geschützten europäischen Wildvogelarten und

steht in Bayern auf der Roten Liste (gefährdet). Ebenso sind Mauersegler (*Apus apus*) kartiert (Rote Liste Bayern, gefährdet).
In der amtlichen Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind Vorkommen des Grünspechts in den angrenzenden Friedhof erfasst und im Bereich des Pasinger Stadtparks sehr wahrscheinlich. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen kann auch das Planungsgebiet für Vorkommen dieser Art geeignet sein.
Die älteren Bauten könnten aufgrund der vorhandenen Nischen und Hohlräumen auch von weiteren Gebäudebrütern sowie Gebäudefledermäusen als Nistplatz bzw. Quartier genutzt werden. Im Gebiet sind zudem ältere Baumbestände mit Baumhöhlen bzw. -spalten zu finden. Diese bieten ebenfalls potenzielle Nistplätze bzw. Quartiere für Vögel und Fledermäuse. Bei einem evtl. Abriss von Gebäuden, der Fällung von Höhlenbäumen oder der Überbauung von strukturreicheren Offenlandbereichen sind Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten deshalb nicht auszuschließen.
Außerdem bietet das Planungsgebiet ein (wenn auch nur geringes) Lebensraumpotezial für Zauneidechsen.
Die Umwidmung des Planungsgebiets von Gewerbe- auf Mischgebiet führt jedoch zu keiner verstärkten Gefährdung für europarechtlich geschützte Arten, bereits jetzt ist eine Bebauung zulässig.
In den nachgeordneten Verfahren (z. B. Baugenehmigung) sind wegen der möglichen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten aber spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) durchzuführen und die Bestände relevanter Arten (v. a. Vögel und Fledermäuse, evtl. auch Reptilien und Amphibien) vor Ort zu kartieren. Angesichts der Tatsache, dass die Grundstücke im Gebiet größtenteils im Eigentum der Landeshauptstadt München sind, wäre es dabei evtl. effizienter, zusammenfassende Kartierungen durchzuführen und eine übergeordnete saP zu erstellen (anstatt mehrerer „kleiner“ saP pro Bauantrag). Eine mögliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wären der Erhalt der Höhlenbäume. Beim Abriss und Neubau von Gebäuden sollten wieder Nist-/Quartiermöglichkeiten für Gebäudebrüter und -fledermäuse geschaffen werden.

- *Sonstige Lebensräume und Artvorkommen*
  Die amtliche Stadtbiotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt enthält im Süden des Planungsgebietes eine Biotopentwicklungsfläche (Nr. 139) mit magerem Altgrasbestand/Grünlandbrache. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) München enthält für diese als lokal bedeutsam bewertete Flächen das Ziel „Erhalt, Pflege und Optimierung“, für die umgebenden Bauflächen wird das Ziel einer „ökologischen Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen“ formuliert. Die Vegetation der noch unbebauten Flächen besteht im Wesentlichen aus Wiesen. Nördlich der Asylbewerber-Unterkunft liegt eine Extensivwiese mit einzelnen Rohbodenstellen. Verteilt über das gesamte Planungsgebiet findet sich außerdem ein z. T. auch älterer Gehölzbestand.

  Grundsätzlich weist das Planungsgebiet ein Potenzial für das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten auf (v. a. Pflanzen, Tagfalter, Heuschrecken, Wildbienen).
  Zudem liegt das Änderungsgebiet im Bereich der Förderkulisse des Artenhilfsprojektes „Wechselkröte im Raum München“. In der Umgebung des Änderungsgebietes sind Vorkommen von Laubfroschpopulationen bekannt.

  Bei einer weiteren Bebauung des Planungsgebiets, die auch der geltende Flächennutzungsplan bereits zulässt, ist eine Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume und Artvorkommen nicht auszuschließen. Die Umwidmung von Gewerbe- zu Mischgebiet führt zu keinem stärkeren Eingriff, als auch bisher schon zulässig. Die Darstellungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung und der Allgemeinen Grünfläche im Süden bleiben erhalten. Die Änderung hat damit keine Auswirkungen auf sonstige Lebensräume und Artvorkommen. In den nachgeordneten Verfahren ist der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bilanzieren. Hierzu sind vermutlich auch Erhebungen zu den Artengruppen mit potenziellen Vorkommen seltenerer Arten notwendig. Die relevanten Strukturen (älterer Baumbestand, Magerwiesen etc.) sollten soweit wie möglich erhalten werden.

- *Biotopverbund*
  Das Planungsgebiet besitzt eine Biotopver-

bundfunktion zwischen der Würmaue im Westen und den Freiflächen im Osten. Relevante Strukturen sind vor allem die Baumbestände, die älteren Gehölzbestände mit Sträuchern, die artenreiche Magerwiesenflächen, Wiesnbrachen, Gärten und Gartenbrache, welche u. a. Potenzial für Tagfalter, Heuschrecken und Bienen bieten.
Bei einer weiteren Bebauung des Planungsgebiets ist mit einer Einschränkung dieser Biotopverbundfunktion zu rechnen. Die Umwidmung von Gewerbe- zu Mischgebiet hat darauf aber keine Auswirkung. Auf Flächennutzungsplanebene wird der Biotopfunktion durch Beibehaltung der Allgemeinen Grünfläche im Süden und des Ziels zur Durchführung von „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ im gesamten Planungsgebiet Rechnung getragen.

**Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche**

- *Flächeninanspruchnahme*
  Die Umwidmung vom Gewerbe- zum Mischgebiet führt zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von naturnahen oder land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Bebauung ist nach geltender Darstellung schon zulässig.

- *Bodenfunktionen*
  Das Planungsgebiet liegt im Bereich würmeiszeitlicher Schotterablagerungen. Der Boden ist lt. Standortkundlicher Bodenkarte als Ackerpararendzina einzustufen, einem flachgründigen und durchlässigen Bodentyp. In den Randbereichen des Planungsgebiets sind weite Teile bereits überbaut, die Böden sind dort versiegelt oder stark verändert. Im zentralen Bereichen dürften noch natürliche Böden anstehen. Es handelt sich hier aber nicht um einen seltenen Bodentyp mit besonderen Bodenfunktionen.
  Die Umwidmung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet hat keine direkte Auswirkung auf den Versiegelungsgrad, da im Flächennutzungsplan noch keine Aussagen zum Ausmaß der Bebauung getroffen werden. Die maximal mögliche Grundflächenzahl ist nach § 17 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten aber höher als in Mischgebieten, so dass tendenziell eher von einer geringeren Versiegelung in Mischgebieten auszugehen ist.

- *Altlasten*
  Im Planungsgebiet befinden sich zwei bekannte Altlastverdachtsflächen (Fl.-Nr. 1989, 1989/3 - Produktion Fotopapier; Fl.-Nr. 1990 - Phototechnische Messgeräte). Ein akuter Sanierungsbedarf bei den Altlastenverdachtsflächen ist aber nicht bekannt. Die Altlastenverdachtsflächen sind in den nachgeordneten Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) näher zu untersuchen, die Umwidmung im Flächennutzungsplan hat keine Auswirkungen auf die Flächen.

Insgesamt ergibt sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Fläche und Boden.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

- *Oberflächengewässer*
  Im Planungsgebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Das Überschwemmungsgebiet der Würm endet außerhalb des Gebiets.

- *Trinkwassergewinnung*
  Im Planungsgebiet und seiner Umgebung gibt es keine Wasserschutzgebiete.

- *Grundwasser*
  Der mittlere Grundwasserstand im Planungsgebiet beträgt 12-14 m unter Geländeoberkante, der Hochwasserstand 7,5-8 m unter Geländeoberkante. Die größeren, derzeit noch unversiegelten Bereiche tragen zur Grundwasserneubildung durch Versickerung des Niederschlagswassers bei. Eine Grundwassergefährdung durch die Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Wirkfaktoren ist nicht bekannt.
  Die Umwidmung des Gebiets vom Gewerbe- zum Mischgebiet hat keinen Einfluss auf das Grundwasser. Der Anfall von außergewöhnlichen Abfällen und Abwässern ist durch die Umwidmung nicht zu erwarten.
  In den nachfolgenden Verfahren sollte darauf geachtet werden, dass die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung soweit möglich erhalten bleibt. Eine mehrgeschossige Unterkellerung zukünftiger Gebäude könnte bis in den Höchstgrundwasserstand plus 30 cm Sicherheitszuschlag hineinreichen. Bei entsprechenden Bauanträgen wären damit ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

Insgesamt sind durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**
Die lufthygienische Situation wird durch den Verkehr auf der Planegger Straße bestimmt (ca. 13.500 Kfz/Tag). Der Jahresmittelwert der $NO_2$-Belastung betrug an der nördlich gelegenen Messstation Planegger Str. 25 im Jahr 2018 38 µg/m³. Der Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ wurde damit eingehalten. Auch die Grenzwerte für $PM_{2,5}$ und $PM_{10}$ wurden 2018 eingehalten. Durch die Umwidmung von einem Gewerbe- zu einem Mischgebiet wird eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht, was zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs führen kann. Bei einer prognostizieren Verkehrszunahme unterhalb 5 % ist auch zukünftig von der Einhaltung des Jahresgrenzwertes für $NO_2$ auszugehen. Damit ist keine durch das Planungsvorhaben induzierte Grenzwertüberschreitung an der als Erschließungsstraße dienenden nördlichen Planegger Straße zu erwarten.

Insgesamt ist deshalb bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sowie weiterhin von der Einhaltung der relevanten lufthygienische Grenzwerte im direkten und erweiterten Planungsumgriff, insbesondere für $NO_2$ und Feinstaub ($PM_{2,5}$ und $PM_{10}$) auszugehen.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

- *Stadtklima*
  Das Planungsgebiet gewährt laut der Stadtklimaanalyse München durch die vorhandene Siedlungsstruktur eine gute Durchlüftung, so dass die lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung wirken können. Die Würmaue ist eine wichtige Kaltluftleitbahn für die angrenzenden Wohngebiete. Das Gebiet liegt im Kaltlufteinwirkbereich der südlich gelegenen unbebauten Flächen. Dementsprechend besitzt das Planungsgebiet derzeit eine sehr gute bioklimatische Situation.
  Die Umwandlung von einem Gewerbe- zu einem Mischgebiet hat keine direkte Auswirkungen auf die klimatische Situation im Planungsgebiet oder der Würmaue.
  Die Darstellung der Allgemeinen Grünfläche im Süden sowie das Ziel der Verbesserung der Grünausstattung bleiben erhalten.
  In den nachgeordneten Verfahren ist sicherzustellen, dass stadtklimatische Funktionen durch die weitere Bebauung des Gebiets nicht eingeschränkt werden. Eine geschlossene Randbebauung sollte vermieden werden. Die Großbäume und allgemeine Durchgrünung sollten erhalten und weiter gefördert werden.

- *Klimaschutz:*
  Anlagen zur Erzeugung, Verteilung oder Speicherung von Energie sind im Planungsraum sowie im Umfeld nicht vorhanden. Das Gebiet ist auch nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die vorhandenen Dachflächen weisen ein gutes bis sehr gutes Solarpotential auf. Außerdem ist Geothermie im Gebiet möglich. Die Umwidmung des Planungsgebiets hat keine direkten Auswirkungen auf die Energienutzung und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen im Gebiet.
  In den nachfolgenden Verfahren sollte darauf geachtet werden, dass energieeffiziente Gebäudehüllen und Anlagentechniken verwendet werden. Außerdem sollte der Energiebedarf – soweit möglich - weitgehend über erneuerbare Energien gedeckt werden.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts-/ Landschaftsbild)**
Die bestehenden Gebäude im Planungsgebiet, die eine Durchmischung unterschiedlicher Geschossbauformen darstellen, bilden in diesem Bereich den südlichen Siedlungsrand von München. Bis auf die neu errichtete Asylbewerber-Unterkunft sind die Gebäude durch den vorhandenen Baumbestand eingegrünt und bilden einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsbereich und offener Agrarlandschaft. Die südlich an das Planungsgebiet angrenzende Allgemeine Grünfläche ist teilweise mit Scheunen/ Schuppen bebaut. Besondere Sichtbeziehungen bzw. -achsen sowie Schutzgebiete gibt es im Planungsgebiet nicht.
Die Umwidmung von Gewerbe- auf Mischgebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das Ziel der Durchführung von „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ und die Darstellung der Allgemeinen Grünfläche im Süden (Trenngrün, Regionaler Grünzug) werden unverändert erhalten.
Im weiteren Verfahren sollte auf eine strukturreiche Gestaltung des Siedlungsrands geachtet werden. Eine hohe Randbebauung sollte mög-

lichst vermieden werden. Die südlich angrenzende Allgemeine Grünfläche sollte von einer weiteren Bebauung freigehalten und die bestehenden Gebäude (Scheune, Lagergebäude) bei Nutzungsaufgabe entfernt werden. Zur Sicherung des Landschaftsbilds sollte auch innerhalb des Planungsgebiets der Baumbestand weitgehend erhalten und eine gute Durchgrünung angestrebt werden.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- *Kulturgüter*
  Im Planungsgebiet gibt es keine Baudenkmäler. Die auf der anderen Straßenseite der Planegger Straße ausgewiesenen Baudenkmäler (Villa in der Planegger Str. 130 und Wasserwerk Pasing in der Planegger Str. 150) sind von der Umwidmung in keiner Weise betroffen. Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich ein Bodendenkmal (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, D-1-7834-0107), das in das Änderungsgebiet hineinragen könnte. Die Umwidmung des Gebiets von Gewerbe- zu Mischgebiet führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung dieses Bodendenkmals.
  Im weiteren Verfahren ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist dies gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

- *Sachgüter*
  Als Sachgüter können der Baubestand bzw. die vorhandenen Nutzungen angesehen werden.
  Auf den Baubestand hat die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung keine Auswirkung. Auch die zulässigen Lärmemissionen der im Gebiet und in der näheren Umgebung ansässigen Betriebe verändern sich nicht. Zwar gelten in einem Mischgebiet strengere Lärm-Immissionsrichtwerte wie in einem Gewerbegebiet, das Planungsgebiet weist aber - v. a. im nördlichen Bereich - bereits jetzt eine Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzung auf, die immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen ist. Die Umwidmung des Gebiets führt also zu keiner Verschärfung der Immissionsrichtwerte und somit zu keinen Einschränkungen für die ansässigen Betriebe.

Insgesamt sind deshalb bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

**Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**
Wechselwirkungen werden beim jeweiligen Schutzgut bewertet. Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten.

**Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete**
Die Überlagerung und Verstärkung von Auswirkungen benachbarter Vorhaben ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da keine Vorhaben in benachbarten Gebieten bekannt sind und im Planungsgebiet sowie im Umfeld auch keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorkommen.

**Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**
Durch die Umwidmung des Gebiets vom Gewerbe- zum Mischgebiet erhöht sich weder die Wahrscheinlichkeit noch das potentielle Ausmaß von schweren Unfällen oder Katastrophenereignissen.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**
Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans leitet sich die Nullvariante aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans ab.

Im Planungsgebiet ist ein Gewerbegebiet (mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung) dargestellt. Damit würde sich dort vermutlich ein mindestens genauso dichte Bebauung ergeben wie bei einer Ausweisung als Mischgebiet. Gegenüber der geplanten Änderung wäre bezüglich des Versiegelungsgrads und der Gebäudehöhe vermutlich nur mit geringen Unterschieden zu rechnen.

Insgesamt kann bei Nichtdurchführung der Pla-

nung von vergleichbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**
Durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung an die tatsächliche Bestandsentwicklung der letzten Jahre (Wohnbebauung im Norden und Osten). Alternative Planungsmöglichkeiten wurden daher nicht untersucht.

**Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind folgende Festsetzungen vorgesehen, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden:

- Festsetzung von „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ im gesamten Planungsgebiet (entsprechend der Festsetzung im bisherigen Flächennutzungsplan),

- Erhalt der Festsetzung einer Allgemeinen Grünfläche am Stadtrand südlich des Planungsgebiets.

In den nachfolgenden Verfahren sind diese Maßnahmen zu konkretisieren. Möglichkeiten hierzu sind bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt. Der ggf. erforderliche arten- und naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird im Laufe der nachgeordneten Verfahren ermittelt und über geeignete Maßnahmen gesichert.
Künftig erforderliche Ausgleichsflächen sollten im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung dem regionalen Grünzug zugeordnet sein.

**Maßnahmen zu Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**
Da die geplante Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, ist keine Überwachung erforderlich.

**Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**
Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scopingtermin nach § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch festgestellten Umweltbelange. Die vorliegenden Informationen waren - angesichts der reinen Umwidmung des Gebiets in Anpassung an die tatsächliche Nutzung - ausreichend, um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter qualitativ ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Die Notwendigkeit der Erstellung von Fachgutachten bestand nicht.

**Allgemein verständliche Zusammenfassung**
Der Bereich zwischen der Planegger Straße und dem Haidelweg ist im geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Tatsächlich findet sich im Gebiet eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll deshalb auf Mischgebiet geändert werden.
Der Flächennutzungsplan wird dadurch an die tatsächliche Nutzung angepasst. Für die noch unbebauten Flächen ist davon auszugehen, dass aufgrund der Umwidmung weitere Wohngebäude errichtet werden und sich weniger Gewerbe ansiedelt.

Aufgrund dieser Entwicklung ist von einer Reduzierung des durch das Planungsgebiet erzeugten Schwerlastverkehrs und im Gegenzug von einer Zunahme des Pkw-Verkehrs auszugehen. Insgesamt dürfte damit die verkehrsbedingte Lärmbelastung zurückgehen. Bei der Luftschadstoffbelastung ist eine geringe Zunahme der Belastungswerte nicht auszuschließen, eine Überschreitung der einschlägigen lufthygienischen Grenzwerte auf der Planegger Straße, insbesondere für $NO_2$ und Feinstaub ($PM_{2,5}$ und $PM_{10}$), ist durch die Umwidmung aber nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange ändern sich durch die Umwidmung kaum, da eine Bebauung bereits jetzt möglich ist und die Details der Bebauung im Flächennutzungsplan nicht geregelt werden können.

Um die Auswirkungen einer weiteren Bebauung zu minimieren, wird die bereits jetzt für das gesamte Planungsgebiet bestehende Festsetzung von „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ beibehalten. Hierzu wäre der Erhalt und die Ergänzung des Gehölzbestands, und von Extensivwiesen möglich. Diese Maßnahmen sind in den nachgeordneten Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) zu konkretisieren.

Im Zuge der weiteren Bebauung des Gebiets kann es – unabhängig von der Umwidmung im Flächennutzungsplan – zu Eingriffen in Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten kommen (v. a. Vögel und Fledermäuse, evtl. auch Reptilien und Amphibien). Im Gebiet sind geschützte Arten wie Mehlschwalbe und Mauersegler kartiert. In den nachgeordneten Verfahren sollte eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen. Ebenso sind in nachgeordneten Verfahren die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu prüfen und ggf. Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Im Süden des Planungsgebietes liegt eine Biotopentwicklungsfläche (Nr. 139) mit magerem Altgrasbestand/Grünlandbrache. Die Umwidmung von Gewerbe- zu Mischgebiet führt zu keinem stärkeren Eingriff, da eine Bebauung derzeit auch zulässig ist.

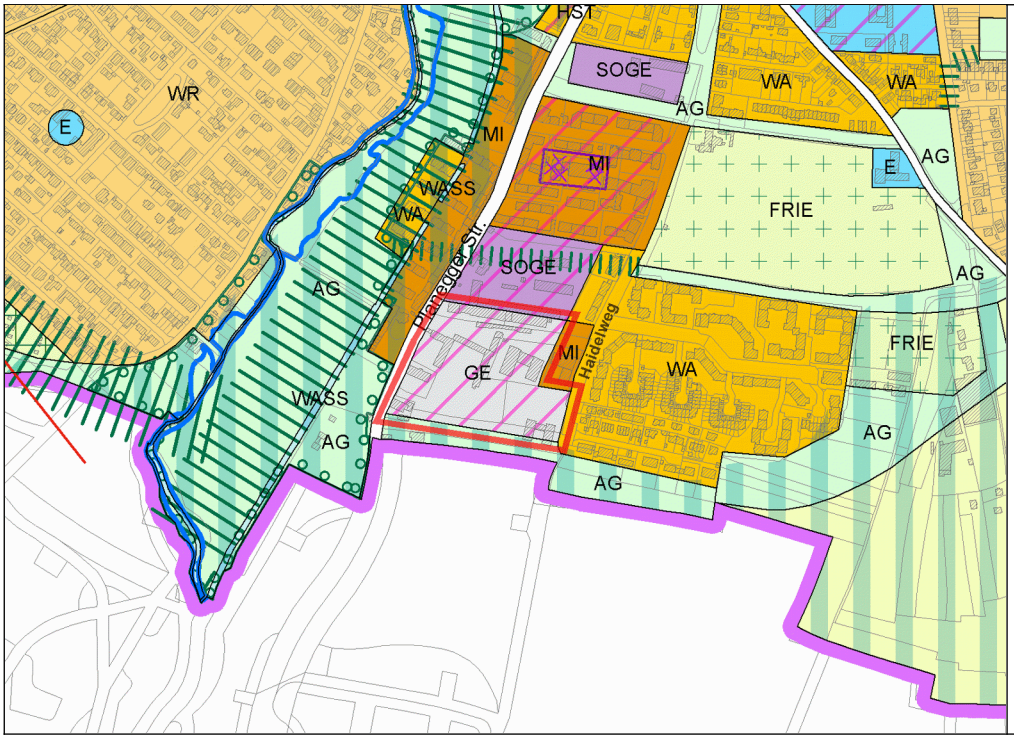
Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich ein Bodendenkmal (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung) das in das Änderungsgebiet hineinragen könnte. Im weiteren Verfahren ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Planungsgebiet befinden sich zwei bekannte Altlastverdachtsflächen (Fl.-Nr. 1989, 1989/3). Die Altlastenverdachtsflächen sind in den nachgeordneten Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) näher zu untersuchen,

Insgesamt ist als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine unzumutbaren oder erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind. Hierbei kann es jedoch erforderlich sein, im Rahmen der nachgeordneten Verfahren geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

**Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/40**

Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich)




Vorhandene Nutzungen
im Planungsgebiet:

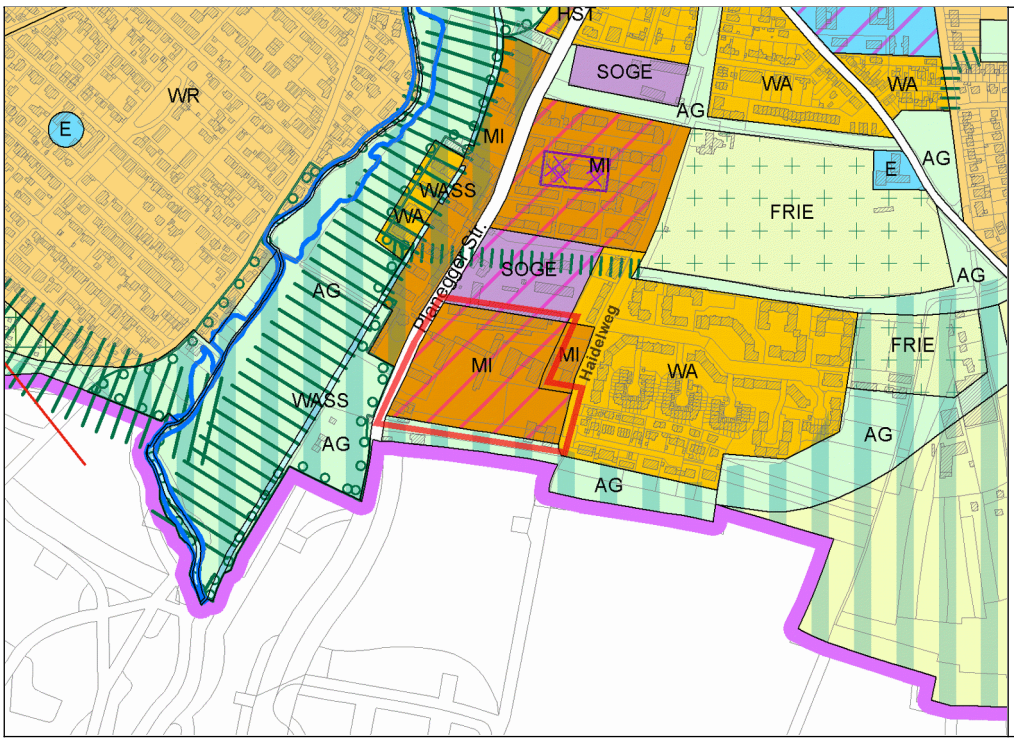
- Gewerbegebiet

Überlagernde Darstellungen
im integrierten Landschaftsplan:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung

Umgriff Planungsgebiet

Geltender Stand
M 1 : 10 000




Geplante Nutzungen
im Planungsgebiet:

- Mischgebiet

Überlagernde Darstellungen
im integrierten Landschaftsplan:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung

Umgriff Planungsgebiet

Beabsichtigte Darstellung
M 1 : 10 000

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/4
26.11.2018

**Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/40**

Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich)

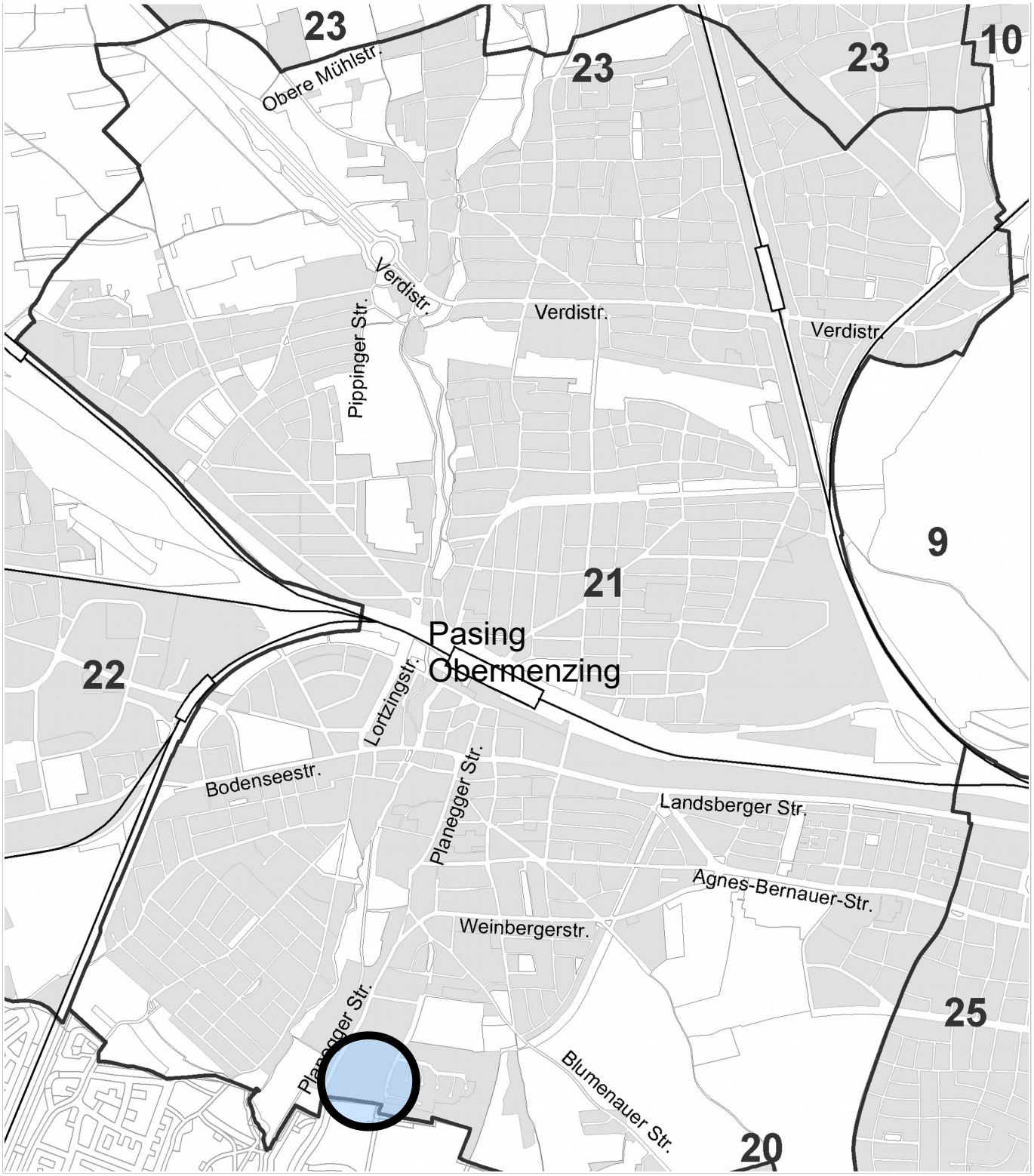
## Legende

- W — Wohnbauflächen
- WS — Kleinsiedlungsgebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WB — Besondere Wohngebiete
- M — Gemischte Bauflächen
- MD — Dorfgebiete
- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- G — Gewerbliche Bauflächen
- GE — Gewerbegebiete
- GI — Industriegebiete
- SO — Sondergebiete
- SOGE — SO Gewerblicher Gemeinbedarf
- SOGI — SO Industrieller Gemeinbedarf
- SOEZ — SO Einzelhandel
- SOFM — SO Fachmarkt
- SOGH — SO Großhandel
- SOM — SO Messe
- SOH — SO Hochschule
- SOLV — SO Landesverteidigung
- SOF — SO Forschung
- SOBV — SO Brauereiverlagerung
- oder nach Beschriftung im Plan
- GB — Gemeinbedarfsflächen
- E — GB Erziehung
- F — GB Fürsorge
- GS — GB Gesundheit
- K — GB Kultur
- R — GB Religion
- SP — GB Sport
- S — GB Sicherheit
- V — GB Verwaltung
- WISS — GB Wissenschaft
- VE — Ver- und Entsorgungsflächen
- Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
- P — Öffentliche Parkplätze
- Fußgängerbereiche (begrünt)
- BAHN — Bahnanlagen
- AG — Allgemeine Grünflächen
- SPOR — Sportanlagen
- FRIE — Friedhöfe
- KG — Kleingärten
- CAMP — Campingplätze
- SOGR — Sondergrünflächen
- J — Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche
- SG — Sonstige Grünflächen
- OEKO — Ökologische Vorrangflächen
- WALD — Waldflächen
- LW — Flächen für die Landwirtschaft
- GAR — Flächen für den Gartenbau
- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiete
- Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Übergeordnete Grünbeziehung
- Örtliche Grünverbindung

**Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

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

**Anlage 2**




# Flächennutzungsplanänderung für den Bereich IV/40

Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich)

**Planungsgebiet**

## Lageplan

0 250 500 1.000 Meter

M 1 : 25.000

10.07.2019
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung HA I/42

Anlage 3

Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes

**Pasing-Obermenzing**

Landeshauptstadt München

**Vorsitzender**
**Romanus Scholz**

**Geschäftsstelle:**

BA-Geschäftsstelle West
Rathaus Pasing
Landsberger Straße 486
81241 München
Telefon (089) 233 [redacted]
Telefax (089) 233 [redacted]
bag-west.dir@muenchen.de
[redacted]
Sachbearbeitung:
[redacted]

Landeshauptstadt München, Direktorium
BA-Geschäftsstelle West, Landsberger Straße 486, 81241 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung

PLAN – HAI – 42

| S | R | EA | WvA | zwV | SG |
|---|---|---|---|---|---|
| S 1 | Planungsreferat 02. Aug. 2019 | | | | SG 1 |
| | | | | | SG 2 |
| SB | | | | | |
| SW | Reg. Nr. | | | | SG 3 |
| I | II | III | IV | | SG 4 |

München, 31.07.19

Änderung des Flächennutzungsplanes mit
integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich IV / 40
Planegger Straße (östlich), Haidelweg (westlich)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre Zuleitung vom 04.07.19.

Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing hat sich in seiner Sitzung am 30.07.19 mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes befasst und hierzu mehrheitlich folgendes beschlossen:

Der geplanten Änderung wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Romanus Scholz
Vorsitzender des BA 21
- Pasing-Obermenzing -

| Rsp bei | Vorg | EA | VvA | zwV |
|---|---|---|---|---|
| Planungsreferat HA I Stadtentwicklungsplanung | | | | |
| [redacted] | 02. Aug. 2019 | | | Pers. Ref II / 57 |
| Az. | | | | |
| I | I/01 | I/03 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

[redacted]