

## Entwurf

### **Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/31**

**S-Bahnlinie München - Herrsching (nördlich und südlich),  
S-Bahnlinie München - Geltendorf (südlich), Bundesautobahn A 99 West  
(östlich und westlich), Neuaubing (westlich)  
- Freiam - Nord -**

### **Endgültiger Beschluss**

22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00727**

Anlagen: 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung  
2. Übersichtsplan

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2014 (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**

Im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied im Münchner Westen soll ein neuer Siedlungsschwerpunkt Freiam - Nord mit Wohnungen für ca. 18.000 bis 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen.

Bereits im Rahmen der "Aktualisierung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Landschaftsplanes für den Teilbereich IV - Münchner Westen" wurden die grundsätzlichen Planungsvorstellungen zur Entwicklung eines kompakten, urbanen und grünen Wohnstandortes entwickelt. Die Darstellungen im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wurden mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12 vom 30.04.1996 wirksam.

Nunmehr soll auf Basis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, eines Strukturkonzeptes sowie dem aktuellen Stand der Rahmenplanung eine Differenzierung der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung erfolgen.

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

### 3. Verfahrensstand

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 18.12.2013 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/31 - Freiham - Nord gebilligt.

Mit diesem Beschluss wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den o.g. Bereich bereits endgültig beschlossen unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 1 vom 10.01.2014 in der Zeit vom 21.01.2014 mit 21.02.2014 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen vorgebracht. Bei dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 handelt es sich daher lediglich um den Billigungsbeschluss und die Angelegenheit ist der Vollversammlung des Stadtrates zur endgültigen Beschlussfassung erneut vorzulegen.

### 4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen Anregungen ein. Soweit sich die vorgebrachten Anregungen auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

#### 4.1. Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V** und der **Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe München** lehnen die geplante Flächennutzungsplan-Änderung aus den nachfolgenden Gründen ab.

##### 4.1.1. Thema **Grundsätzliche Notwendigkeit der Siedlungsmaßnahme**

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** halte die Zahlen, welche die Grundlage für die Planungen für das neue Wohngebiet Freiham-Nord seien, für fehlerhaft. Der Zensus des Statistischen Bundesamtes von 2011, der 2013 veröffentlicht worden sei, nenne deutlich andere Zahlen als der Demografiebericht der Landeshauptstadt München.

Die Einwohnerzahl des Zensus 2011 sei demzufolge um rund 89.000 Personen geringer als der Demografiebericht der Landeshauptstadt München ausweise. Ferner stünden über 17.000 Gebäude mit Wohnraum leer. Aufgrund dieser Diskrepanzen in der offiziellen Statistik fordere der Bund Naturschutz in Bayern e.V. ein Überdenken der Notwendigkeit eines neuen Stadtteils Freiham - Nord. Es sollten erst leerstehender Wohnraum und leerstehende Büroflächen für Wohnzwecke umgewidmet werden, bevor fruchtbare Agrarflächen überbaut würden.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen würden derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen dienten den Menschen als wichtige Lebensgrundlage. Laut dem Umweltbundesamt (2008) benötige jeder Bundesbürger durchschnittlich 2.500 Quadratmeter landwirtschaftlich genutzte

Fläche im Jahr. Tatsächlich aber stünden in Deutschland schon jetzt nur noch 2.100 Quadratmeter landwirtschaftliche Fläche pro Einwohner zur Verfügung, was eine nachhaltige Versorgung mit Lebensmitteln erschwere. Mit der ständig zunehmenden Überbauung landwirtschaftlicher Flächen würden unsere Nahrungsmittel an immer entfernteren Standorten produziert, was weite Transportwege zur Folge habe. Durch den Erhalt von Landwirtschaftsflächen in München könnten schädliche Treibhausgas-Emissionen reduziert werden. Um auch zukünftig die Versorgung der Münchner mit regionalen Produkten sicherzustellen, solle das Gebiet nicht bebaut werden.

Die geplante Bebauung bedeute eine deutliche Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch diese Versiegelung ergebe sich eine lokale und nicht zu unterschätzende Klimawirkung, die eine Erhöhung der lokalen Temperatur um bis zu 5 °C zur Folge haben könne. Außerdem werde eine für städtische Gebiete wichtige Entstehung von Frischluft durch diese Versiegelung verhindert. Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. regt dringend flächensparende Bauweisen mit mehrgeschossigen Häusern an.

Nach Auffassung des **Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe München** plane die Landeshauptstadt München das Siedlungsgebiet Freiham Nord, weil man der Überzeugung sei, ausreichend Wohnraum für einen prognostizierten sehr starken Bevölkerungsanstieg nur durch Inanspruchnahme großer Flächen am Stadtrand schaffen zu können.

Als Planungsgrundlage dafür diene im Wesentlichen der Demografiebericht der Landeshauptstadt München (Teil 1 und 2), der im Wesentlichen im Jahr 2012 entstanden sei und auf den Daten des statistischen Amtes München fuße. Die in diesem Bericht veröffentlichten Daten seien nicht korrekt. Diese Tatsache sei im Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München auch bekannt. Eine Korrektur des Demografieberichts und eine darauf aufbauende neue Analyse des Siedlungsbedarfes sei dennoch nicht geplant.

2013 sei vom Statistischen Bundesamt der Zensus 2011 vorgelegt worden. Er stelle die beste Datengrundlage für den Bevölkerungs- und Wohnungsbestand in Deutschland dar.

Die Unterschiede seien: es lebten im Mai 2011 insgesamt 40.000 Menschen weniger in München als angenommen. Es gab für diese Menschen aber 10.000 Wohnungen mehr als angenommen. Außerdem existiere ein verblüffend hoher Leerstand von 17.371 Wohnungen. Bei solchen Diskrepanzen könne der Demografiebericht nicht mehr als Planungsgrundlage verwendet werden.

Das Faltblatt "Große Projekte in München 2012 und 2013" liste Wohnbauvorhaben mit einer Gesamtzahl von 2.339 Millionen Quadratmetern Geschossfläche auf. Das entspreche rund 30.000 Wohnungen. Dazu kämen erfahrungsgemäß weitere 30.000 Wohnungen außerhalb von Bebauungsplänen. In dem Faltblatt würden weitere Planungen angegeben, meist für Wohnungen, die zusammen nochmals 310.000 Quadratmeter Geschossfläche ergäben. Dazu kämen laufend kurzfristig erarbeitete Planungen, z.B. das Wohnbauvorhaben nördlich des Bahnausbesserungswerkes Neuaußing.

Die im Faltblatt zusammengestellten Planungen 2012/2013 würden zusammen mit der Entwicklung im Bestand bereits das komplette prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2030 aufnehmen. Mit dem Festklopfen dieser Planungen verbaue

man sich langfristig jede Reaktionsmöglichkeit der Stadtplanung auf neue Entwicklungen. Es liege dann bereits jetzt alles fest, was in den nächsten zwanzig Jahren entwickelt werden könne.

Der Wunsch der Stadtplanung sollte es doch sein, eine Prioritätenliste zu haben. Zunächst sollten Konversionsflächen (Industrie- und Gewerbebrachen, Kasernengelände) für Wohnzwecke genutzt werden. Ebenso biete der enorme Büroflächenleerstand inzwischen Möglichkeiten des Nutzungswandels. Auch die Menge der Verkaufsflächen sei inzwischen zu hoch, einige Ketten seien insolvent oder stünden vor der Schließung zahlreicher Filialen, auch hier wäre ein Nutzungswandel möglich. Nur wenn sichergestellt sei, dass diese Flächen zuerst genutzt würden, sei eine weitere Überplanung großer Freiflächen, wie in Freiam Nord geplant, sinnvoll.

Die Eurokrise und die niedrigen Zinsen würden zurzeit die Gefahr bergen, dass eine Immobilienblase entstehe, in Phasen entstehender Immobilienblasen seien weltweit schon die unsinnigsten Bauprojekte entwickelt worden. Dieser Gefahr sollte durch die Schaffung einer sehr guten Datengrundlage für die Planung und durch die Erarbeitung einer Prioritätenliste für die einzelnen Wohngebietsplanungen entgegengetreten werden.

Die Planung widme 800.000 Quadratmeter überwiegend landwirtschaftlich genutzter Freiflächen in Siedlungsfläche (Gebäude- und Freiflächen) um. Das seien etwa 2 % der verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzfläche Münchens, die mit einer einzigen Planung verbraucht werde. Die Planungsfläche sei die zentrumsnächste große Freifläche im Münchner Westen. Westwind sei die häufigste Wetterlage in München. Größere Auswirkungen auf das Münchner Stadtklima, vor allem auf Frischluftzufuhr und Temperatur, seien zu erwarten. Diese Wirkungen sollten vor Plangenehmigung von einem anerkannten Stadtklimatologen eingeschätzt werden.

### **Stellungnahme**

Wie u.a. im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 24.07.2013 zur PERSPEKTIVE MÜNCHEN - Langfristige Siedlungsentwicklung (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12019) erläutert wurde, ist in München in den letzten Jahren ein deutlicher Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen, so dass keine Zweifel an der aktuellen Bevölkerungsprognose und den daraus angeleiteten Anforderungen an die Wohnbauentwicklung bestehen.

Die Schaffung von Baurecht für zukunftsfähige Wohnquartiere stellt eine zentrale Herausforderung dar. Die räumliche Entwicklung Münchens wird dabei vorrangig auf Siedlungsareale innerhalb der Stadt konzentriert. Im Mittelpunkt stehen Konzepte zur Umnutzung und Umstrukturierung bestehender Baugebiete und Verkehrsflächen wie ehemalige Gewerbe- und Industrieflächen, Kasernen oder Bahngelände. Die entsprechenden Flächenreserven gehen jedoch auf absehbare Zeit zu Ende.

Durch Nachverdichtung und Nutzungsmischung innerhalb der Siedlungsstruktur, aber auch in ausgewählten Entwicklungsgebieten am Stadtrand, wie zum Beispiel in Freiam, soll auch ein vielfältiges Spektrum an Bauflächen entwickelt werden, um bedarfsgerechte Wohnungen für die unterschiedlichen Zielgruppen zu realisieren.

Das Verfahren und die Zahlen des ZENSUS 2011 beziehen sich ausschließlich auf die Daten der Statistischen Landesämter. Dabei basieren die Einwohnerdaten auf einer bundeseinheitlichen Methode als Fortschreibung der Bewegungsfälle seit der letzten Volkszählung 1987 und sind Grundlage für zahlreiche Gesetze wie z.B. Finanzausweisungen oder die Einteilung der Wahlkreise. Die vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Daten haben als unterste Ebene die Gemeinde. In der kommunalen Praxis und für die Planung werden detaillierte und teilräumliche Daten benötigt, die aus dem Melderegister erhoben werden und sich von den fortgeschriebenen Daten der Landesämter unterscheiden. Die Qualität der Melderegister wurde insbesondere in den letzten Jahren durch Registerbereinigungen erhöht. Dies sind jüngst die Einführung der Nebenwohnungsteuer im Jahr 2006 und die der Steueridentifikationsnummer im Jahr 2009, die eine Korrektur des Einwohnerregisters auslösten.

Die Demografieberichte München Teil 1 und 2 (Bekanntgaben in der Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.12.2012 und vom 19.06.2013, Sitzungsvorlagen Nrn. 08-14/V 10686 und 11936) basieren auf der Datengrundlage des Statistischen Amtes der Stadt München und enthalten korrekte Einwohnerzahlen aus dem Melderegister. Ein Vergleich mit Einwohnerzahlen der Statistischen Landesämter führt aus methodischen Gründen zu Abweichungen und kann nicht schlüssig sein. Da die im ZENSUS 2011 ermittelten Einwohnerzahlen nicht auf einer Vollerhebung basieren, können diese auch keine „richtigeren Einwohnerzahlen“ darstellen. Ein Übertrag der ermittelten Korrekturen auf kommunale Zahlen ist methodisch wie auch gesetzlich nicht möglich. Zusätzlich wird in der Bevölkerungsprognose der Einwohnerbegriff der wohnberechtigten Bevölkerung verwendet und beinhaltet damit Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz und nicht nur die Hauptwohnsitzbevölkerung wie im ZENSUS 2011.

Der auf Stromzählererhebungen basierende Empirica-CBRE-Leerstandsindex lag Ende 2012 für München bei 0,5 %, dies entspräche einem Leerstand von nur rund 4.000 Wohnungen. Aufgrund der Erhebungs-/Befragungsmethodik könnten aber beim Zensus auch Wohnungen, in denen die Mieter / Eigentümer länger weg gewesen sind ggf. als Leerstand erfasst worden sein. Ungeachtet dieser definitorischen Debatte darüber, ob es in München eher 0,5 % (Empirica-CBRE-Leerstandsindex) oder eher 2 % Leerstand (Zensus) im Wohnungsbestand gibt bleibt festzuhalten, dass es sich dabei weit überwiegend um Fluktuationsleerstand handelt. Dieser kann nicht als Ausgleich für dringend benötigten Wohnungsneubau herangezogen werden, da er ja temporär nicht verfügbar ist.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt bereits den weitaus überwiegenden Teil des Planungsbereiches nördlich der Bodenseestraße als Wohnbaufläche sowie Allgemeine Grünfläche dar. Nunmehr soll auf Basis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, eines Strukturkonzeptes sowie dem aktuellen Stand der Rahmenplanung eine Differenzierung dieser Darstellungen entsprechend den künftigen Nutzungen erfolgen. Im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung werden die im Grundsatz bereits abgewogenen Planungen zur Entwicklung des Siedlungsschwerpunkts Freiham - Nord weiter differenziert und unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes am Stadtrand dem aktuellen Planungsstand angepasst. Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans ist im Vergleich zum gel-

tenden Flächennutzungsplan keine wesentliche Zunahme in der Darstellung von Bauflächen und damit Verlust von Landwirtschaftsflächen verbunden, auch wenn diese gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Wie im Umweltbericht zur Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, verursacht die vorgesehene Nutzung Beeinträchtigungen des lokalen Klimas, die temperaturnausgleichende Wirkung der offenen Feldfluren geht in zukünftig versiegelten Bereichen verloren. Ein Ausgleich kann durch großzügige Pflanzung von Großbäumen erzielt werden. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung erfolgt keine wesentliche Änderung in den Auswirkungen auf das Schutzgut.

Die Anregung zu einer flächensparenden Bauweise mit mehrgeschossigen Häusern betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung.

#### **4.1.2. Thema: Naturschutzfachliche Maßnahmen / spezielle artenschutzrechtlich Prüfung / Wirkungen auf die Biodiversität**

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** bringt vor, dass durch die geplanten Baumaßnahmen mittlerweile seltene Vogelarten wie Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn und Schafstelze weiter beeinträchtigt würden. Für diese Vogelarten fordere der Bund Naturschutz in Bayern e.V. die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Diese Vogelarten seien durch die zunehmende Bodenversiegelung und den vermehrten Einsatz von Umweltchemikalien mittlerweile in München gefährdet oder sogar vom Aussterben bedroht. Ferner fordere der Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise die Anlage von sogenannten Lerchenfenstern und von Blühstreifen an den Feldrändern, in denen die Vögel brüten sowie Nahrung und Deckung finden könnten.

Des Weiteren befänden sich im Bereich des Friedhofs Buntspechthöhlen. Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. fordere, dass diese Bäume unbedingt erhalten werden. Im Bereich der S-Bahn im Norden des Planungsgebietes sei, vor allem im Bereich der südseitigen Böschungen der Gleiskörper, die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen worden. Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. fordere, dass diese Bahnböschungen unverändert bleiben und eine Sicherung der angrenzenden Bereiche mit Habitatpotenzial erfolgen solle.

Nach Auffassung des **Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe München** seien die Ackerflächen ein bedeutendes Brutgebiet für Feldlerchen. Zu erwarten seien außerdem Wachtel, Rebhuhn und Schafstelze. Für diese Tierarten sei eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Inzwischen sei die Bebauung an die meisten national und z.T. europaweit bedeutsamen Naturschutzflächen Münchens unmittelbar herangerückt. In der Fröttmaninger Heide, der Panzerwiese und der Isarau komme es dadurch zu enormem Besucherdruck mit den daraus resultierenden Folgen (Müll, Hundekot, Trittschäden). Der neue Stadtteil Freiam Nord mit seinen erwarteten 20.000 Bewohnern sei eingezwängt zwischen einer Autobahn, Gewerbegebieten und der vielbefahrenen Bodenseestraße. Grünflächen würden nur am verlärmten Autobahnrand angeboten. Die Bewohner hätten also nur die Möglichkeit über die Fußgängerbrücken in die Mooschwaige zu laufen, um der Tristesse der Trabantenstadt zu entgehen. Das sensible Niedermoorökosystem der Mooschwaige werde diese Besuchermengen nicht ohne Schädigungen von Flora und Fauna aufnehmen können.

### **Stellungnahme**

Für den ersten Realisierungsabschnitt (Bebauungsplan 2068) wurden naturschutzfachliche Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Mit Ausnahme der Feldlerche werden für keine Tier- oder Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Die Gewährung der artenschutzrechtlichen Ausnahme für die Feldlerche ist erforderlich.

Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Prüfunterlage erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sowie des für die Feldlerche entwickelten Kompensationskonzeptes findet keine weitere Verschlechterung des ungünstigen Erhaltungszustandes der Art statt ist. Es ist geplant auf mindestens 48 ha Ackerflächen in Eingriffsnähe und auf weiteren 34 ha Ackerflächen im Landkreis Starnberg gezielte Fördermaßnahmen (Anlage von Lerchenfenstern, Blühstreifen und Buntbrachen) durchzuführen und somit den Erhaltungszustand der Feldlerche zu wahren. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der nachfolgenden Verfahren detailliert festzulegen sein.

Die Buntspechthöhlen im Bereich des Friedhofs sind durch die Planänderung nicht betroffen und werden erhalten.

Bei der künftigen Nutzung als Landschaftspark (unter Beibehaltung der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche) kann, nicht zuletzt auf Grund der vorliegenden Kartierungen aus dem Jahr 2013, davon ausgegangen werden, dass die Bahnböschungen unverändert bleiben und auch Verschattungen durch Baumpflanzungen, auch aus Sicherheitsgründen, kaum zu befürchten sind. Somit wird der überwiegende Teil der Nachweisflächen auch zukünftig nicht beeinträchtigt. Die Sicherung angrenzender Bereiche mit Habitatpotenzial muss im Rahmen der weiteren Planung erfolgen. Ist dies nicht möglich bestehen Kompensationsmöglichkeiten durch Habitatverbesserungen im Verlauf der Bahnstrecke.

Für den neuen Stadtteil Freiham-Nord wird ein umfangreiches Angebot unterschiedlichster Grün- und Freiflächen entstehen. Das Nord-Süd verlaufende Grünband im Übergang zu Neuaubing, die Ost West gerichteten Grünfinger, die das Grünband künftig mit dem Landschaftspark vernetzen, die zentrale grüne Fuß- und Radwegeachse mit den "Freihamer Angern", die öffentliche Grünfläche im Wohngebiet westlich der Aubinger Allee ergänzt durch die Grünflächen im Bildungs- und Sportcampus, um nur die Grünflächen für den 1. Realisierungsabschnitt zu nennen.

Die bereits bestehenden Lärmschutzeinrichtungen entlang der Autobahn und die geplante Landschaftsbrücke im künftigen Landschaftspark stellen geeignete Maßnahmen gegen die Verlärmung dar. Durch das umfangreiche attraktive Erholungsangebot im direkten Umgriff der Wohngebiete werden die angrenzenden Flächen entlastet.

#### **4.1.3. Thema: Gehölzbestände und Begründung von neuem Wald**

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** fordert, dass die wenigen im Planungsgebiet vorkommenden Gehölzbestände vollständig erhalten werden sollten. In der ausgeräumten Feldflur sollten neue Waldflächen in der Größenordnung von meh-

renen Hektar vorgesehen werden. Die ursprüngliche Waldvegetation des Münchner Westens sei der Eichen-Hainbuchen-Wald mit Edellaubholz. Neue Waldflächen könnten wichtige Waldfunktionen erfüllen, von der Erholungsfunktion bis zum Biodiversitätsschutz und Klimaschutz.

### **Stellungnahme**

Im östlichen Randbereich des Planungsgebietes befinden sich Hecken und Feldgehölze aus gepflanzten einheimischen Bäumen und Sträuchern mit landschaftsprägendem Charakter (kartierte Biotopflächen). Ein Großteil dieses Bestandes kann innerhalb der geplanten Allgemeinen Grünfläche erhalten werden. Einzelne Feldgehölze wurden bereits im Zuge der archäologischen Untersuchungen entfernt.

An der Autobahn befindet sich ein Waldstück, das im Rahmen des zu planenden Landschaftsparks erhalten werden soll (Flächennutzungsplan-Darstellung als Waldfläche). Das Feldgehölz, das sich südlich der Anschlussstelle und somit der künftigen Erschließung an die Autobahn befindet, wird nicht erhalten werden können, da hier eine Landschaftsbrücke über die künftige Erschließungsstraße im Bereich des Landschaftsparks geplant ist. Der künftige Landschaftspark soll ein attraktives Angebot für eine intensive Erholungsnutzung für die vorhandenen und die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner anbieten, auch vor dem Hintergrund angrenzende Landschaften zu entlasten. Für den Landschaftspark wird ein Wettbewerb ausgelobt, in dessen Rahmen detaillierte Planungsvorstellungen entwickelt werden und hier sind auch naturnahe Gehölzpflanzungen denkbar.

#### **4.1.4. Thema: Erholungsmöglichkeiten**

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** bringt vor, dass die geplante Bebauung zu einem zusätzlichen Besucherdruck im Münchner Westen führen werde. Schädigungen an Vegetation und Tierwelt könnten nur bis zu einer gewissen Grenze toleriert werden. Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. fordere deshalb die Erarbeitung eines Besucherlenkungskonzepts für den Münchner Westen, insbesondere für das Gebiet Aubinger Lohe und Mooschwaige.

### **Stellungnahme**

Durch ein differenziertes Angebot unterschiedlichster Grün- und Freiflächen im Planungsgebiet wie z.B. dem Grünband zwischen Neuaubing und Freiamt vernetzt über die Grünfinger mit dem Landschaftspark oder dem Sportpark wird bereits im direkten Umgriff der geplanten Siedlungsmaßnahmen ein attraktives Angebot für jegliche Erholungs- und Freizeitbedürfnisse geschaffen und damit auch angrenzende Gebiete entlastet.

Das Gebiet um die Mooschwaige wurde als Ökokonto eingerichtet und es wurde im Vorfeld ein Konzept zur Erholungslenkung erarbeitet.

#### **4.1.5. Thema: Grundwasser**

Die Errichtung von Tiefgaragen könne einen erheblichen Eingriff in den Grundwasserhaushalt darstellen. Daher fordere der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** die Durchführung eines hydrogeologischen Gutachtens, um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen oder Schäden entstehen und nachteilige Veränderungen des Grundwassers ausgeschlossen werden könnten.



### **Stellungnahme**

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, kann es durch den Bau von Tiefgaragen zu Eingriffen in den Grundwasserstrom kommen. Gegebenenfalls sind im Rahmen des Bauvollzugs wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

#### **4.1.6. Thema: Ausgleichsflächen**

Ein Ausgleich nach den Vorgaben des Bayerischen Naturschutzgesetzes sei im Stadtgebiet aufgrund des immensen Flächenverbrauchs und der Flächenknappheit nicht möglich. Ein gesamtstädtisches Ausgleichsflächenkonzept sei nach Meinung des **Landesbundes für Vogelschutz** unabdingbar.

### **Stellungnahme**

Für die Landeshauptstadt München liegt ein gesamtstädtisches Ausgleichsflächenkonzept vor. Dieses wurde in einem referatsübergreifenden Arbeitskreis abgestimmt. Am 28.04.2010 wurde das Gutachten von der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München beschlossen (Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung, Gesamtstädtisches Konzept, Sitzungsvorlagen Nr. 08 - 14 / V 03620) und liegt als eine Planungsgrundlage vor. Die dazu gehörigen Karten und Daten werden regelmäßig aktualisiert und mit neuen Ausgleichsflächen-Planungen abgeglichen.

Die Ausgleichsflächen für die Maßnahme Freiham werden im Ökokonto Mooschwaige nachgewiesen.

- 4.2.** Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** hat eine Liste der nach seinem gegenwärtigen Kenntnisstand vorhandenen Bodendenkmäler übermittelt sowie Vollzugshinweise gegeben. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es erforderlich sei, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen, auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimme der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

### **Stellungnahme**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

- 4.3. Das Staatliche Bauamt Freising** bringt vor, dass entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ein Bauverbot für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke gelte. In § 5 BauGB seien die Inhalte des Flächennutzungsplanes geregelt. Die Anbauverbotszone stelle eine durch Bundesgesetz verankerte Nutzungsbeschränkung dar. Näheres zu Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften sei in § 5 Abs. 4 BauGB enthalten. Demnach sollten Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt seien, nachrichtlich übernommen werden. Diese frühzeitige Berücksichtigung sei bezüglich der Anbauverbotszone erforderlich. Die gültige Planzeichenverordnung sehe eine entsprechende Signatur für Anbauverbot vor.

#### **Stellungnahme**

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten nicht errichtet werden.

Das betroffene Straßenstück der B 2 Bodenseestraße befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft, ist zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt und daher von dieser Regelung nicht betroffen.

- 4.4. Die Gemeinde Gräfelfing** bringt vor, dass, wenngleich zwischenzeitlich auch die Anbindung des gegenständlichen Bereiches an die B2 neu und an die A96 erfolgt sei, die Verkehrs- und Erschließungsproblematik dahingehend fortbestehe, als die Hauptverkehrsströme über die BAB A 96 abgewickelt und somit weiterhin unmittelbar Gräfelfinger Interessen berührt würden.
- Vor dem Hintergrund, dass die Bodenseestraße während der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden bereits gegenwärtig an ihre Leistungsgrenzen stoße, würden sowohl mit der Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Freiham als auch mit der unmittelbar bevorstehenden Konversion des Gleislagers Neuaubing Mehrverkehre auf der BAB A 96 einhergehen, die geeignet seien, die Wohnqualität der Gartenstadt Gräfelfing durch Lärm- und Feinstaubemissionen nachhaltig zu

beeinträchtigen.

Um den Problemen, die durch die Siedlungsentwicklungen im südwestlichen Stadtgebiet für die Umlandgemeinden ausgelöst würden, wirksam entgegenzutreten, werde gefordert, dass die Verlängerung der U5 nicht nur bis Pasing, sondern bis zum Siedlungsschwerpunkt Freiham fortgeführt werde. Eine Anbindung des Stadtteils Freiham lediglich mit der Tram bzw. mit der S-Bahn biete aufgrund der Erfahrungen nicht den nötigen Anreiz für die Inanspruchnahme des öffentlichen Nahverkehrs. Eine Nichtverlängerung der U5 hätte zur Folge, dass die Verkehrströme auf der BAB A 96 zum Leidwesen sowohl der Gräfelfinger als auch der Münchner Wohngebiete noch weiter zunehmen würden. Überdies solle auch eine schienengebundene Tangentialverbindung zu den U-Bahnhöfen "Martinsried" und "Fürstenried West" in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Insbesondere werde seitens der Gemeinde Gräfelfing eingewendet, dass nach den umfangreichen Baulandausweisungen in Pasing und Aubing mit der enormen Siedlungsentwicklung in Freiham westlich der Landeshauptstadt die letzten großen und zusammenhängenden Grünflächen mit wichtigsten Erholungs- und Naturschutzfunktionen praktisch bis an die Stadtgrenze als Bauland ausgewiesen und versiegelt würden. Damit konterkariere die Stadt offenkundig ihre eigenen Vorbehalte, die sie in allen Verfahren im Umland und auch in den interkommunalen Planungsforen immer wieder vorbringe.

Im Übrigen werde auf die von der Gemeinde Gräfelfing im Rahmen der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes abgegebene Stellungnahme vom 11.08.1993 Bezug genommen. Darin wurden bereits grundsätzliche Bedenken gegen das Siedlungsprojekt Freiham geäußert und Umweltschutz- und Verkehrsbelange angeführt.

### **Stellungnahme**

Es wurde ein Verkehrsgutachten von einem externen Büro erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass das umliegende und geplante Straßennetz (Bodenseestraße, A 99, A 96) das künftig entstehende Verkehrsaufkommen des gesamten Siedlungsschwerpunktes Freiham-Nord nach den im Rahmen der Umsetzung der Planung notwendigen Maßnahmen aufnehmen kann.

Zusätzlich wird ein besonderer Wert auf die Steigerung der Nahmobilität gelegt. Entsprechend ist ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz vorgesehen, welches die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer optimal erfüllt. Des Weiteren wurde ein neuer S-Bahnhof „Freiham“ noch vor Beginn der Baumaßnahmen im Norden errichtet. So wird bereits im Vorfeld ein attraktives öffentliches Nahverkehrsnetz den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung gestellt.

Diese Maßnahmen sind gemäß Gutachten und nach Einschaltung aller beteiligten Fachreferate ausreichend, um die Nahmobilität im geplanten Siedlungsgebiet Freiham-Nord so attraktiv zu gestalten, dass das Zusammenspiel aller Verkehrsangebote eine ideale Voraussetzung für den reibungslosen Ablauf des Verkehrs in und um Freiham ist. Die mögliche Verlängerung der Trambahn aus Pasing kann zu einer weiteren Verbesserung der Verkehrsverhältnisse beitragen. Die Verlängerung der Trambahn aus Pasing wird das Planungsgebiet von Norden nach Süden durchqueren und an der neuen S-Bahnstation Freiham enden. Die Trambahnlinie wird dann durch Buslinien und die vorhandenen S-Bahnlinien im Süden und Norden ergänzt.

Zusätzliche Maßnahmen wie z.B. eine schienengebundene Tangentialverbindung

zu den U-Bahnhöfen "Martinsried" und "Fürstenried-West" sind im Zusammenhang mit dem Projekt Freiham nicht erforderlich.

Die seinerzeitige Stellungnahme der Gemeinde Gräfelfing vom 11.08.1993 wurde im Rahmen des Endgültigen Beschlusses zur Aktualisierung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Landschaftsplans für den Münchner Westen in der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 26.07.1995 mit dem Hinweis auf die dringend benötigten Wohnbauflächen behandelt.

**4.5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck** weist darauf hin, dass angesichts der Auslastung der S4 das nachfolgende Bebauungsplanverfahren für den nördlichsten Abschnitt erst erfolgen sollte, wenn absehbar sei, dass der Ausbau der S 4 zeitnah erfolge.

#### **Stellungnahme**

Bezüglich der allgemeinen Bewältigung des Verkehrsaufkommens wird auf die Stellungnahme zum Einwand der Gemeinde Gräfelfing unter Punkt 4.4 verwiesen.

Zusätzliche Maßnahmen wie z.B. der Ausbau der S4 ist aus Sicht der der Landeshauptstadt München zwar für die Ertüchtigung des MVV S-Bahn-Netzes unbedingt notwendig, steht aber nicht im Zusammenhang mit dem Projekt Freiham. Zuständig für den Ausbau der S-Bahn-Netzes sind der Freistaat Bayern, die DB AG und der Bund.

#### **5. Beteiligung des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks Aubing - Lochhausen - Langwied**

Dem Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing - Lochhausen - Langwied wurde eine Zweitschrift des Billigungsbeschlusses der Vollversammlung vom 18.12.2013 zur Flächennutzungsplanänderung übermittelt. Der Bezirksausschuss wurde auf die Auslegung des Planentwurfs mit Begründung vom 21.01.2014 mit 21.02.2014 hingewiesen.

Eine Stellungnahme des Bezirksausschusses ist im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht eingegangen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/31, S-Bahnlinie München - Herrsching (nördlich und südlich), S-Bahnlinie München - Geltendorf (südlich), Bundesautobahn A 99 West (östlich und westlich), Neuaubing (westlich) - Freiham - Nord, nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.11.2013 (Anlage 1) kann endgültig beschlossen werden.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing - Lochhausen - Langwied hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Amlong und dem / der zuständigen Verwaltungsbeirat / Verwaltungsbeirätin ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren können nur nach Maßgabe des Vortrages der Referentin unter Punkt 4 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden.
2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/31, S-Bahnlinie München - Herrsching (nördlich und südlich), S-Bahnlinie München - Geltendorf (südlich), Bundesautobahn A 99 West (östlich und westlich), Neuaubing (westlich) - Freiam - Nord, nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.11.2013 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
3. 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 / die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst

**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei**

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/11-3**

zur weiteren Veranlassung.

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

**2. An den Bezirksausschuss 22**

**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**

**14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II, HA II/01, 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/11-3**

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung -HA I/11-3