



Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/25

- Mühlangerstraße / Langwied -

Teilbereich Bundesautobahn A 8 München Stuttgart (südlich), Bundesautobahnring A 99 (östlich), Mühlangerstraße (nördlich)



Lage im Stadtgebiet

Ausgangslage und Anlass der Änderung

Im Bereich der Landeshauptstadt München nehmen die Flächenpotenziale für klassisches Gewerbe kontinuierlich ab. Aus heutiger Sicht ist daher der Sicherung von Entwicklungsoptionen für das klassische Gewerbe eine hohe Bedeutung zuzumessen. Im Sinne der notwendigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für alle gewerblichen Nutzungen in der Stadt sind insbesondere für den produzierenden Sektor langfristig geeignete Flächen vorzuhalten.

Bereits das Strukturkonzept "Gewerbegebiet Freilandstraße" (Stadtratsbeschluss vom 03.06.1992) sah gewerbliche Entwicklungsflächen im Autobahndreieck A 8 / A 99 vor. Aus Anlass der geplanten Ansiedelung einer Brauerei im Bereich "Mühlangerstraße / Langwied" wurde dieses unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele überarbeitet und von der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 04.10.2007 (Strukturkonzept Mühlangerstraße / Langwied; Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 10767) beschlossen. Danach wird im Grundsatz an dem vormalig formulierten Ziel einer klassischen, gewerblichen Entwicklung im nördlichen Bereich und - entsprechend der Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs und der sensiblen Stadtrandlage - einer Freiraumentwicklung festgehalten. Die geplanten Gewerbeflächen sollen durch ökologisch wirksame Maßnahmen und gliedernde Grünnetzungen differenziert und

zum Landschaftsraum und zur Integration in die Landschaft mit grünen Rändern versehen werden.

Diese Vorgaben wurden im Rahmen eines Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes vertiefend untersucht und weiterentwickelt.

Bereits in den Jahren 2007 bis 2009 wurde für den Gesamtbereich des Strukturkonzeptes aus dem Jahr 2007 ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet, das jedoch im Jahr 2009 unterbrochen wurde. Für den Bereich südlich des Kreuzungspunktes A 8 / A 99 wurde aufbauend auf diesem Verfahren im Jahr 2010 die Flächennutzungsplan-Änderung für einen neuen Brauereistandort, der mittlerweile von der Paulaner-Brauerei betrieben wird, abgeschlossen.

Anlass für die Fortführung des Verfahrens sind zwei geplante Entwicklungen im Bereich zwischen dem bestehenden Brauereistandort und der Mühlangerstraße. Hierzu hat die Vollversammlung des Stadtrats am 21.10.2015 die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04029):

- Der Standort der Paulaner-Brauerei in Langwied soll erweitert werden. Dafür sollen südöstlich des Brauereistandes Flächen für Logistikeinrichtungen entwickelt werden. Grund hierfür ist die Verlagerung des bisher in Gräfelfing gelegenen Getränkevertriebs auf das Münchner Stadtgebiet.
- Im September 2014 wurde nördlich der Mühlangerstraße ein Wertstoffhof des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) in Langwied eröffnet. Nunmehr soll in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft davon eine weitere Ver- und Entsorgungsfläche der AWM situiert werden. Grund hierfür ist die geplante Verlagerung einer Ver- und Entsorgungsfläche der AWM in Freiham Süd an den vorliegenden Standort nördlich des Wertstoffhofs an der Mühlangerstraße.

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen Münchens und zählt zu den Stadtbezirken 21 Pasing-Obermenzing und 22 Aubing-Lochhausen-Langwied. Der Planungsumgriff wird begrenzt von der Autobahn A 8 München - Stuttgart im Nordosten, der A 99 im Nordwesten und der Mühlangerstraße im Süden.

Bestandsnutzung und Erschließung

Das Gebiet ist durch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung mit eingestreuten Splitterbebauungen nördlich der Mühlangerstraße geprägt. Weitere Einzelanwesen finden sich an der Bergwiesenstraße und nördlich des Hauptumspannwerks Menzing. Zwei Hochspannungsleitungen kreuzen das Gebiet. Zwischen dem Hauptumspannwerk und der Autobahn befindet sich der Betrieb einer Bodenbörse. Nordwestlich des Hauptumspannwerks Menzing befindet sich ein "Wertstoffhof plus" der AWM.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mühlangerstraße. Ein Anschluss an das Autobahnnetz ist über die Anschlussstelle der A 99 München-Lochhausen gegeben. Der nächstgelegene Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr ist der S-Bahnhaltepunkt Langwied in ca. 1,5 km Entfernung bzw. Bushaltestellen in der Gotebold-, Mälzerei- und Lochhausener Straße. Eine Erschließung mit Fuß- und Radwegen ist im Gebiet derzeit nicht bzw. nur im Bereich der neu gebauten Mühlangerstraße vorhanden.

Landschaftsplanerische Situation und Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet ist wesentlicher Bestandteil einer vom Dachauer Moos über die Langwieder Haide bis zum Schloss Nymphenburg reichenden Landschaftsachse.

Das Gebiet ist morphologisch insbesondere durch den Autobahnbau seit den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts einschließlich des Neubaus des BAB A 99-Abschnitts Nordwest geprägt. Die Folgen sind starke Barrierewirkungen und erhebliche Immissionsbelastungen der angrenzenden Freiräume sowie eine deutlich wahrnehmbare, landschaftsräumliche Zerschneidung durch lineare Verkehrsinfrastrukturen und deren technische und in den Landschaftsraum wirkende Begleiteinrichtungen. Das Hauptumspannwerk Menzing unterstreicht

den technisch geprägten Charakter des Landschaftsbildes in diesem Bereich.

Die Erholungsnutzung hat im Plangebiet durch die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, die hohe Anzahl an Verkehrswegen, die prägenden technischen Strukturen des Hauptumspannwerks Menzing und zweier Hochspannungsleitungen sowie den fehlenden attraktiven Wegeverbindungen eine eher untergeordnete Bedeutung.

Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet nördlich der Mühlangerstraße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich des Hauptumspannwerkes Menzing ist eine Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt.

Als mittlerweile überholte Straßenplanungen sind die ehemals geplante Trasse einer verlängerten Oberen Mühlstraße sowie die Neutrasseierung Mühlangerstraße / An der Langwieder Haide als Überörtliche Hauptverkehrsstraße bzw. als Örtliche Hauptverkehrsstraße, die auch dem Durchgangsverkehr dient, dargestellt.

Im integrierten Landschaftsplan verläuft entlang der Verkehrsstrasse der Bundesautobahn A 99 eine Übergeordnete Grünbeziehung.

Als nachrichtliche Übernahmen sind ein Landschaftsbestandteil ("Feldgehölz am Steffelweg" nördlich der Mühlangerstraße, geschütztes Biotop nach Art. 13d Bayerisches Naturschutzgesetz) dargestellt. Ebenso zwei das Planungsgebiet kreuzende Hochspannungsleitungen, der Flughafen-Bauschutzbereich (Flughafen Oberpfaffenhofen, ehem. Flughafen Fürstenfeldbruck) sowie der Regionale Grünzug.

Planungsziele

Im o.g. Strukturkonzept Langwied / Mühlangerstraße sind umfangreiche Zielformulierungen enthalten. Sie bilden nach wie vor die Basis der nunmehr beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung.

Im Bereich zwischen dem bestehenden Brauereistandort im Norden und der Mühlangerstraße im Süden sollen Flächen für gewerbliche Nutzungen sowie für einen Standort der Ver-

und Entsorgungswirtschaft als spezielle Form gewerblicher Nutzung entwickelt werden.

Die Flächen südlich der Mühlangerstraße sind nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung. Diese werden derzeit hinsichtlich ihrer landschaftsräumlichen sowie städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft.

Als landschaftsplanerische Ziele sind die Durchgängigkeit und ökologische Gestaltung der geplanten Gewerbeflächen zu benennen.

Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Zukünftig soll der Bereich der geplanten Gewerbeansiedlungen nördlich der Mühlangerstraße als Gewerbegebiet dargestellt werden. Der neue Standort für die AWM soll als Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt werden. Ebenso als Ver- und Entsorgungsfläche werden die bestehende Bodenbörse sowie der "Wertstoffhof plus" dargestellt.

Südöstlich davon schließt eine Fläche an, die als "von der FNP-Änderung ausgenommener Bereich" schraffiert ist. Hier wird derzeit noch eine mögliche Nutzung als Bogenschießanlage untersucht. Nach Abschluss dieser Untersuchungen kann dann zu gegebener Zeit - möglicherweise im Zusammenhang mit den Flächen südlich der Mühlangerstraße das Verfahren für diesen Bereich zu Ende geführt werden.

Die Abstandsflächen entlang der Bundesautobahn A 8 München Stuttgart sowie Restflächen zwischen Hauptumspannwerk Menzing und der Mühlangerstraße werden als Ökologische Vorrangfläche dargestellt. Ebenso der Landschaftsbestandteil westlich des Steffelwegs.

Die Darstellung des bestehenden Straßennetzes wird entsprechend seiner Funktion gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München an die Realität angepasst, und als "Örtliche Hauptverkehrsstraße, die auch dem Durchgangsverkehr dient" dargestellt. Die teilweise dadurch frei werdenden Flächen werden den angrenzenden Nutzungen zuge schlagen.

Innerhalb der geplanten Gewerbegebiete verlaufen zukünftig zwei strukturierende, Örtliche Grünverbindungen, die als Vernetzungsbänder fungieren.

Auswirkungen der Planung

Mit den geplanten Gewerbegebieten bzw. den Ver- und Entsorgungsflächen können sowohl für den anstehenden Bedarf, als auch für langfristige Entwicklungsoptionen für die gewerbliche Wirtschaft angeboten werden. Aufgrund der topographischen Lage zwischen den beiden Autobahnen eignet sich der Standort aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine empfindlichen Nutzungen existieren. Im Zusammenspiel mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung für den Individualverkehr über die Mühlangerstraße sowie den Anschluss an die A 99 und die A 8, können Belastungen im weiteren Umfeld bestehender Nutzungen gänzlich vermieden bzw. in einem verträglichen Maß gehalten werden.

Die Entwicklung von Betrieben der Recyclingwirtschaft und die Ausweisung von Flächen für die Produktion dienen der Kreislaufwirtschaft und einer nachhaltigen Stadtentwicklung. In diesem Sinne werden im Umfeld des bestehenden Hauptumspannwerks Menzing und einer Bodenbörse weitere Ver- und Entsorgungsflächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen vorgehalten. Durch die Situierung in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen können ggf. Synergieeffekte entstehen und weite Wege vermieden werden.

Umweltbericht

Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

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

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm liegt das Planungsareal im Verdichtungsraum München. Im Regionalplan ist der direkte südliche Bereich des Autobahnkreuzes als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Ziel B II Z 2.3 + Karte 2 Siedlung und Versorgung, Tekturkarte "Siedlung, Freiraum, Verkehr") dargestellt. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung kommt hier ein besonderes Gewicht zu. Ein Teil des Änderungsbereiches liegt darüber hinaus im Regionalen Grünzug 6 (Grüngürtel München - Nordwest: Dachauer Moos / Freisinger Moos).

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

Betroffene Schutzgüter

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft / Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

Schutzgut Mensch

• *Erholung*

Die Erholungsnutzung hat im Änderungsbereich durch die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, die hohe Anzahl an Verkehrswegen, die prägenden technischen Strukturen des Hauptumspannwerks Menzing und zweier Hochspannungsleitungen sowie den fehlenden attraktiven Wegeverbindungen eine eher untergeordnete Bedeutung. Insbesondere die Zerschneidung der Fläche durch Verkehrswege, die mangelnde Durchgängigkeit, die Lärmbelastungen und die strukturarme Agrarlandschaft mindern eine qualitative Erholungsnutzung erheblich. Hinsichtlich einer naturbezogenen Erholung kommt es im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung zu keiner nennenswerten Aufwertung des Planungsgebietes.

• *Verkehr*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2105 - "Sondergebiet Getränkelogistik" wurde ein Verkehrsgutachten mit Aussagen zum prognostizierten Verkehrsaufkommen für den gesamten Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Straßennetz und die untersuchten Knotenpunkte für die im Jahr 2030 zu erwartenden Verkehre ausreichend leistungsfähig sind und der Verkehr verträglich abgewickelt werden kann. Der Ausbau der A 99-West ist als vordringliche Maßnahme im Bundesverkehrswegeplans 2030+ vorgesehen und die Autobahnreaktion Südbayern hat die Planungen dazu bereits begonnen.

Das Planungsgebiet ist über das bestehende Straßennetz ausreichend erschlossen.

• *Lärm*

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2105 - "Sondergebiet Getränkelogistik" wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem

die anlagenbezogenen Verkehrslärmgeräusche und der Anlagenlärm der innerhalb des Änderungsbereichs geplanten Nutzungen einschließlich der schutzbedürftigen Nachbarschaft untersucht wurden.

Für den Änderungsbereich bestehen hohe bis sehr hohe Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen. In der Bestandssituation treten die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der Autobahnen BAB A 99 und BAB A 8 auf. Dementsprechend unterliegen bereits in der Bestandssituation weite Teile des Plangebietes einer hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastung.

Relevanter Anlagenlärm geht derzeit v.a. vom Brauereibetrieb der Paulaner-Brauerei nördlich des Plangebietes, dem Betriebsgelände des Gärtnereibetriebes Fa. Kölle östlich der BAB A 8 sowie von den innerhalb des Änderungsbereichs bestehenden und geplanten Gewerbeflächen (Bodenbörse der Fa. Süderde GmbH) aus.

Durch Anlagenlärm im Bestand sind im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 60/45 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete werden demnach eingehalten. Lärmrelevante Sport- und Freizeitanlagen existieren in der Nachbarschaft nicht.

Im Planfall ist mit einer Zunahme des Verkehrslärms im Änderungsbereich zu rechnen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbegeräuschen aus dem Plangebiet und um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahren entsprechende Schutzmaßnahmen festzulegen. Konkrete Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Betriebe sind erst in den nachfolgenden Verfahren sinnvoll und zweckmäßig.

Relevante einwirkende Anlagengeräusche sind aufgrund der Vorbelastungen innerhalb des Änderungsbereichs sowie der angrenzenden Nutzungen (Paulaner-Brauerei, Pflanzen Kölle) nicht zu erwarten; diesbezüglich sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung von Emissionsbeschränkungen, die in den nachfolgenden Verfahren festgesetzt werden können, werden auch nach Entwicklung der Gewerbeflächen in der gesamten Nachbarschaft die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten, so dass unzumutbare Auswirkungen durch Anlagenlärm ausgeschlossen

sen werden können.

- *Elektrische und magnetische Felder (EMF)*
Das Plangebiet wird von zwei Hochspannungsleitungen gequert und beherbergt das Hauptumspannwerk Menzing. Durchgeführte Messungen der EMF zeigten, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV bereits im Nahbereich der Leiterbahnen zuverlässig eingehalten werden.
Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder sind mit Umsetzung der Planung somit nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für das Schutzgut Pflanzen besitzt der Änderungsbereich aufgrund der intensiven gegenwärtigen Nutzungen, wie Landwirtschafts- sowie Gewerbeflächen in naturschutzfachlicher Hinsicht im Allgemeinen eine geringe Bedeutung. Das Plangebiet ist stark geprägt von den Zerschneidungswirkungen der umgebenden linearen Verkehrsinfrastrukturen. Damit verbunden sind eine starke Barrierewirkung und erhebliche Immissionsbelastungen der angrenzenden Freiräume. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist das Plangebiet eher strukturarm und wird nur durch die Siedlungssplitter gegliedert. Als naturschutzfachlich wertvolle Flächen stellen sich lediglich die Magerrasenbeständen innerhalb des nicht zugänglichen Umspannwerks sowie das Feldgehölz am Steffelweg dar. Letztere findet zugleich Schutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Landschaftsbestandteil (GLB). Die nächstgelegene größere Fläche mit naturnahen Vegetationsstrukturen ist die Langwieder Haide südwestlich des Änderungsbereichs. Die Schutzgebietsverordnung zum GLB "Feldgehölz am Steffelweg" benennt als Schutzzweck "ein Feldgehölz mit Auwaldcharakter inmitten einer ausgeräumten Ackerlandschaft zur Bereicherung und Auflockerung des Landschaftsbildes sowie als ökologische Ausgleichsfläche zu erhalten". Das „Feldgehölz am Steffelweg“ wird in der Stadtbiotopkartierung als Biotopfläche M-0097 mit naturschutzfachlich wertvoller Vegetation geführt. Sie wird in Stadt-ABSP als lokal bedeutsame Fläche aufgeführt.

Für das Schutzgut Tiere ist der Änderungsbereich weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Die strukturelle Ausstattung der Lebensräume ermöglichen keine dauerhafte Ansiedlung naturschutzfachlich bedeutsamer Arten. In der Artenschutzkartierung (ASK) werden inner-

halb des Änderungsbereichs keine aktuellen Artnachweise aufgeführt. In den Jahren 2011 und 2012 wurden avifaunistische Bestandserfassungen für den Bereich des Strukturkonzeptes Mühlangerstraße / Langwied durchgeführt. Dabei wurde lediglich die Goldammer (*Emberiza citrinella*) als einzige wertgebende Brutvogelart innerhalb des Änderungsbereichs nachgewiesen. Die deutschland- wie auch bayernweit auf der Vorwarnliste geführte Goldammer wurde in beiden Jahren mit jeweils 2 Revieren im Änderungsbereich kartiert. Die Vorkommen verteilen sich auf die Saumbiotope und Gehölzstrukturen um das Umspannwerk Menzing. Weitere Vorkommen der selben Art sowie weitere wertgebende Brutvogelarten wurden außerhalb des Änderungsbereichs nachgewiesen. Bei der Bestandserfassung wurden die z.T. vorhandenen offenen Landschaftsteile des Änderungsbereichs als Flächen mit Habitateignung für die Feldvögel beschrieben. Ein Großteil des Änderungsbereichs ist stark durch Straßen, Siedlungsteile, Kleingartenanlagen oder durch das Umspannwerk fragmentiert und für diese Arten als Habitat ungeeignet. Aus den durchgeführten Kartierungen und Gutachten der letzten Jahre lässt sich ableiten, dass die Offenlandbereiche des Änderungsbereichs ornithologisch nur von nachgeordneter Bedeutung ist. Seltene oder gefährdete Arten wurden weder als Brutvögel oder auch Nahungsgäste nachgewiesen.

Auch für Fledermäuse bieten dieselben Flächen keine Quartiere und sind auch als Jagdgebiet von sehr untergeordneter Bedeutung. Eine höhere Bedeutung sowohl für Fledermäuse, als auch für Vögel sind innerhalb des Änderungsbereichs für die kleinstrukturierte Splittersiedlung sowie das Feldgehölz am Steffelweg anzunehmen. Die Erfordernis weiterer Kartierungen zu Vögeln und Fledermäusen v.a. für die vorgenannten Gebiete ist im Rahmen der weiteren Verfahren mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Barrierewirkung der Verkehrswege, insbesondere der Autobahnen, bedeuten zusätzlich große Hindernisse bei der Ausbreitung der Arten und damit dem Genaustausch. Wertvolle Flächen, wie das GLB "Feldgehölz am Steffelweg" erhöhen das Lebensraumangebot und die Strukturvielfalt dagegen und können Trittsteinbiotope darstellen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung ist für die oben genannten, relativ kleinstrukturierten Vegetationsbereiche (Splittersiedlung, Feldgehölz) eine zusätzliche Beeinträchtigung für die Schutzgüter Pflanzen

und Tiere zu erwarten. Auch die Neuversiegelung anderer, bisher unversiegelter Vegetationsflächen und der damit einhergehende Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen durch die Ausweisung großflächiger Gewerbegebiete ist nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Als positive Wirkung ist die Sicherung und Aufwertung der übergeordneten Grünbeziehung in Form der randlichen Ökologischen Vorrang- und Grünflächen zu nennen. Ferner wird das GLB "Feldgehölz am Steffelweg" zukünftig als Ökologische Vorrangfläche dargestellt.

In der Gesamtbetrachtung werden nach jetzigem Kenntnisstand vermutlich keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Mit Durchführung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen wäre die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG somit nicht erforderlich. Genauere Aussagen können hierzu erst im Rahmen der nachfolgenden Verfahren getroffen werden.

Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich liegt auf einer weitgehend ebenen Niederterrasse der Würmeiszeit, die durch den Bau der Eisenbahnlinien im Münchner Westen und den Autobahnbau seit den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts morphologisch stark verändert wurde. Die anstehenden Böden setzen sich aus Ackerpararendzinen aus carbonatreichem Schottern zusammen. Durch die stark anthropogene Prägung ist das ursprüngliche Bodengefüge nur noch bedingt vorhanden.

Gemäß Stadt-ABSP kommen im Änderungsbereich ausschließlich Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion vor. Insgesamt stellt sich das Areal überwiegend unversiegelt dar. Bebaute Bereiche mit geringem Versiegelungsgrad kommen vereinzelt vor und sind die zerstreuten Siedlungen an der Lochhausener Straße und der Mühlangerstraße sowie das Hauptumspannwerk Menzing. Das Plangebiet besitzt demnach eine nachrangige Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen.

Durch die Neuausweisung von Gewerbe- sowie Ver- und Entsorgungsflächen nimmt die Versiegelung von Böden innerhalb des Änderungsbereiches großflächig zu. Auf den versiegelten Flächen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.

In kleineren Teilbereichen wird durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Flächen und der zu-

künftigen Darstellung als Ökologische Vorrangfläche bzw. Allgemeine Grünfläche eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht.

Insgesamt führt die Änderung des Flächennutzungsplans zu einer großflächigen Neuversiegelung von Böden mit nachrangigen Bodenfunktionen. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, der gemäß § 15 BNatSchG ausgleichspflichtig ist.

Altlasten

Im Plangebiet sind mehrere Flächen mit Altlastverdacht bekannt. Unter anderem befinden sich im Bereich der Mühlangerstraße / Lochhausener Straße, westlich des Steffelweges sowie im Südwesten des Planungsgebietes verfüllte Gruben. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind daher orientierende bzw. ergänzende Altlasterkundungsmaßnahmen notwendig, um das Schadstoffpotenzial sowie den erforderlichen Sanierungsumfang abschätzen zu können.

Die Bewältigung möglicher von den Planungen betroffener Altlastenflächen muss im Rahmen der nachfolgenden Verfahren geklärt werden.

Schutzgut Wasser

Das mittlere Grundwasser steht im Plangebiet zwischen 2 und 8 m unter der Geländeoberfläche (GOK) an, wobei es ein deutliches Gefälle von Südwest nach Nordost gibt. Dementsprechend ist auch die Fließrichtung des Grundwassers in Richtung Norden und Nordosten gerichtet. Die Grundwasserverhältnisse zeichnen sich allgemein durch oberflächennahe Grundwasserspiegel aus.

Laut Stadt-ABSP besteht fast im gesamten Änderungsbereich ein sehr hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

Wegen des geringen Versiegelungsgrades stellt das Planungsgebiet aktuell eine bedeutende Fläche für die Grundwasserneubildung dar. Die gute Durchlässigkeit des Untergrundes bedingt in Bereichen mit Altlasten ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist der hohe Grundwasserstand im Änderungsbereich bei der Planung von Tiefbauwerken, -geschossen und -garagen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Mit der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung geht eine erhebliche Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen mit Grundwas-

erneuerungsfunktion einher. Durch die höhere Versiegelung kommt es zu einer verringerten Niederschlagsversickerung und in der Folge zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet. Da gemäß der Entwässerungssatzung München die Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort gesichert werden muss, ändert sich die Grundwasserneubildungsrate voraussichtlich nur geringfügig. Mit einer Sanierung oder Sicherung der Altlasten ist von einem Wegfall des Kontaminationsrisikos für das Grundwasser auszugehen.

Insgesamt sind erhebliche negative Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Positiv wirkt sich die Entfernung teils belasteter Auffüllungen aus.

Schutzgut Luft und Klima

Die lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs der umgebenden Autobahnen und der hindurchführenden Verkehrswege bestimmt. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden nicht überschritten.

Die relativ gute lufthygienische Situation lässt sich auf den geringen Anteil der Bebauung im Änderungsbereich zurückführen. Der hauptsächlich aus Westen kommende Wind findet kaum Strömungshindernisse, so dass eine gute Durchlüftung des Plangebietes die Folge ist. Dadurch wirken sich die Verkehrsemissionen nur in geringem Maße aus.

Lokalklimatisch stellen die offenen Vegetationsflächen Kaltluftproduktionsflächen mit einer klimatischen Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche dar. Die Siedlungen im Norden sowie das Umspannwerk bedeuten versiegelte Flächen, die sich tags aufheizen und während der Nacht mäßig abkühlen.

Durch die geplanten Gewerbeansiedlungen nehmen die Schadstoffemissionen teils durch das sich ansiedelnde Gewerbe selbst, teils durch den zusätzlichen Verkehr zu. Die Durchlüftung des Plangebietes und östlich angrenzender Stadtgebiete verschlechtert sich bei zu erwartenden massiven Gebäuden, die in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind, ebenfalls. Hier ist in den nachfolgenden Planungsschritten darauf zu achten, dass keine erheblichen Barrieren für aus westlicher Richtung kommende Frischluft errichtet werden.

Durch die Versiegelung der Freifläche kommt es zu einer stärkeren Aufheizung innerhalb der Baugebiete und folglich zu einem veränderten Mikroklima. Es ist eine geringfügige Ver-

schlechterung der Lokalklimatischen Situation zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Plangebiet ist geprägt durch die Baulichkeiten der Brauerei, Siedlungsstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Es ist eher strukturalarm und nur durch wenige Landschaftselemente gegliedert. Die am Rande des Änderungsbereichs verlaufenden großen Straßen zerschneiden den Landschaftsraum erheblich. Hinzu tritt eine starke Barrierewirkung zu den angrenzenden Freiräumen durch die Verkehrsinfrastrukturen und deren technische und in den Landschaftsraum wirkende Begleiteinrichtungen. Das Hauptumspannwerk Menzing unterstreicht den technisch geprägten Charakter des Landschaftsbildes in diesem Bereich.

Als visuell bedeutsame Biotope machen sich die Magerrasenbestände innerhalb des nicht zugänglichen Umspannwerks und der Landschaftsbestandteil "Feldgehölz am Steffelweg" bemerkbar. Auch die kleinstrukturierten Gärten im Bereich der Splittersiedlung weisen eine Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

In seiner heutigen Nutzung und Gestalt besitzt der Landschaftsausschnitt nur wenig eigenständige Identität.

Aufgrund der topographischen Lage zwischen den beiden Autobahnen eignet sich der Standort aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung, da in unmittelbarer Nachbarschaft nur wenige empfindliche Nutzungen existieren. Es wird eine Verbindung zu den umliegenden gewerblich genutzten Flächen geschaffen und das Ziel einer Durchgängigkeit erreicht.

In einem Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept München Langwied wurde u.a. ein landschaftsräumliches Leitbild u.a. für den Änderungsbereich entwickelt. Demnach sollen zwischen dem bestehenden Brauereistandort im Norden und der Mühlangerstraße im Süden Flächen für gewerbliche Nutzungen sowie ein Standort der Ver- und Entsorgungswirtschaft als spezielle Form gewerblicher Nutzung entwickelt werden. Dabei gilt es die landschaftsplanerischen Hauptziele der Durchgängigkeit und einer ökologischen Gestaltung zu berücksichtigen.

Laut "Landschaftsplanerischem Entwicklungskonzept" sind größere Gewerbeansiedlungen östlich der Mühlangerstraße unkritisch jedoch nur, wenn sie westlich der Mühlangerstraße in deutlich reduziertem Umfang stattfinden.

Die örtlichen Grünverbindungen innerhalb der geplanten Gewerbegebiete sowie deren Eingrünung durch Ökologische Vorrangflächen bzw. Grünflächen und überregionale Grünverbindungen fügen die geplante Bebauung in den umgehenden landschaftlichen Kontext ein.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ziele kann die Nutzungsänderung als landschaftsbildverträglich beurteilt werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung sind zwei Bodendenkmäler bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege rechnet im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Dichte der bekannten Bodendenkmäler mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von weiteren Bodendenkmälern auch außerhalb der bisherigen Fundstellen.

Für bekannte oder auch noch unentdeckte Bodendenkmäler gelten die Vorgaben des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes. Erdarbeiten bedürfen gemäß Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in der konkrete Maßnahmen beauftragt werden können, wie z. B. eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Bergung. Werden im Zuge von Erdarbeiten (weitere) 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.

Baudenkmale oder sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans leitet sich die „Nullvariante“ aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans ab.

Im Wesentlichen ist damit zu rechnen, dass

das Gebiet zukünftig wie bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden würde. Die Ver- und Entsorgungsfläche im Osten des Plangebietes würden gleich bleiben. Die kleinflächigen Wohn- und Gewerbesiedlungen innerhalb der Landwirtschaftsflächen würden in der Zukunft keine weitere Unterstützung finden und nicht weiterentwickelt werden.

Wie bisher wirken sich Lärm, Schadstoffe und Zerschneidung insbesondere auf Menschen, Tiere und Pflanzen negativ aus. Die Ausbreitung von Pflanzen- und Tierarten und somit die Erschließung neuer Lebensräume sowie der Genaustausch würden durch fehlende Grünverbindungen erschwert.

Der Boden würde größtenteils unversiegelt bleiben und der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Weite Teile des Bodens würden weiterhin der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung unterliegen und demnach anthropogen geprägt sein. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die unbehandelten Altlasten im Boden würde bestehen bleiben.

Die klimatische und lufthygienische Situation im Planungsraum würde sich nur unwesentlich ändern.

Insgesamt bliebe der Änderungsbereich ein Gebiet mit strukturarmen Nutzungen. Gegenüber dem heutigen Zustand würde sich die Situation des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht verändern. Der Erhalt der guten Situation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft wäre geringfügig vorteilhaft.

Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch sind Eingriffe in den Naturhaushalt durch geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Die detaillierte Bilanzierung und Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Verfahren.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt voraussichtlich der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen. Dies stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der auszugleichen ist.

Der Ausgleich kann voraussichtlich nicht bzw. nicht vollständig innerhalb des Änderungsbereiches kompensiert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf muss extern, z. B. durch Biotopentwicklungsmaßnahmen, erbracht werden.

Maßnahmen zur Verringerung der Verkehrs- und anlagebedingten Immissionsbelastung und zur Grünordnung innerhalb der Baugebiete werden im Rahmen der nachfolgenden Verfahren festgesetzt. Gegebenenfalls kann für die gewerblich genutzten Flächen das zulässige Emissionsverhalten durch die Festsetzung von Emissionskontingenten reglementiert werden um potenzielle Lärmkonflikte durch Anlagenlärm zu vermeiden.

Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung entsprechend dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist im Zuge der nachfolgenden Verfahren zu erstellen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsziele und Eckdaten wurden erstmals im Strukturkonzept Freilandstraße formuliert, welches durch das Strukturkonzept Mühlangerstraße / Langwied weiterentwickelt, den neuen Anforderungen angepasst und ersetzt wurde. Das städtebauliche Strukturkonzept Mühlangerstraße / Langwied hat der Stadtrat am 04.10.2007 beschlossen.

Danach wird im Grundsatz an dem vormalig formulierten Ziel einer klassischen, gewerblichen Entwicklung im nördlichen Bereich und - entsprechend der Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs und der sensiblen Stadtrandlage - einer Freiraumentwicklung festgehalten.

Zusätzlich wurde zur Optimierung der Planung zum Plangebiet ein Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept erstellt. In Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München wurden dabei verschiedene Planungsmöglichkeiten, insbesondere zu der Gewerbeansiedlung westlich der Mühlangerstraße, untersucht.

Das Ergebnis der vorliegenden Planung wurde gemeinsam mit den Vertretern der städtischen Referate erarbeitet und ist hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltbelange und der Wirtschaftlichkeit optimiert. Die Untersuchungen der Umweltprüfung ergeben, dass bei Abwägung sämtlicher Belange das vorliegende Planungskonzept die nachhaltigste Lösung darstellt.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend zu ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

Sonstige Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, sind nicht anzuzeigen.

Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Nach § 4c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können.

Entsprechende Maßnahmen sind bei Bedarf im Zuge der nachfolgenden Verfahren festzulegen.

Energie und Klimaschutz

Die geplanten Gewerbegebiete bzw. die Ver- und Entsorgungsflächen generieren zukünftig einen Energiebedarf, der im Sinne einer nachhaltigen Planung durch den Einsatz regenerativer Energieträger oder Nahwärmelösungen sowie über den Gebäudestandard minimiert werden kann. Die Optimierung des Energiebedarfs sowie die Energieversorgung sind in den weiteren Verfahren im Rahmen von Energiekonzepten noch zu konkretisieren.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch die Flächennutzungsplan-Änderung festgestellt.

Im Vergleich zur gültigen Flächennutzungsplan-Darstellung wird sich die Lärm- und Schadstoffbelastung im Umfeld des Änderungsbereiches erhöhen. Erhebliche negative Auswirkungen der Änderung können jedoch durch geeignete Schutzmaßnahmen im Zuge der nachfolgenden Verfahren ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden kommt es zu einer großflächigen Versiegelung von Vegetationsflächen. Der Verlust von Bodenfunktionen sowie floristischen und faunistischen Lebensräumen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der nachfolgenden Verfahren können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände voraussichtlich vermieden werden.

Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden deutlich zunehmen. Im Gegenzug werden teilweise Landwirtschaftsflächen aus der Nutzung genommen und zukünftig als ökologische Vorrang- und Grünflächen

dargestellt. Im Plangebiet sind mehrere Flächen mit Altlastverdacht bekannt. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind daher orientierende bzw. ergänzende Altlasterkundungsmaßnahmen notwendig, um das Schadstoffpotenzial sowie den erforderlichen Sanierungsumfang abschätzen zu können.

Mit spürbaren klimatischen Belastungen oder einer Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der nachfolgenden Verfahren nicht zu rechnen

Die Änderung der Nutzung geht mit einer weitreichenden Veränderung des Landschaftsbildes einher. Im Rahmen von Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen kann jedoch eine Neugestaltung der Landschaft im Sinne des BNatSchG erreicht werden. Die oben genannten Eingriffe in Natur und Landschaft können voraussichtlich nicht bzw. nicht vollständig durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches kompensiert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf muss extern, z. B. durch Biotopentwicklungsmaßnahmen, erbracht werden.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind, sofern im Rahmen der nachfolgenden Verfahren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum aktiven und passiven Schall- und Immissionsschutz festgesetzt werden.