

Telefon: 0 233-26936
0 233-23195
0 233-24841
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-42P
PLAN-HAII-54
PLAN-HAII-45V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112
Mühlangerstraße (östlich),
Mälzereistraße (südlich),
Staudenäckerweg (westlich),
Wertstoffhof (nördlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1066 und 2075)**

- Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing – Lochhausen - Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10501

Anlagen:

1. Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000)
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (Maßstab 1 : 50.000)
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 21 vom 14.09.2017
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 vom 21.09.2017
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 23 vom 22.09.2017

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.01.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 9 ff.)

A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 25.07.2016 bis zum 05.09.2016 durchgeführt.

Während dieser Zeit wurden Äußerungen vorgetragen, zu denen nachfolgend Stel-

lung genommen wird, soweit sie sich auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes mit Grünordnung beziehen.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Verkehrserschließung und -konzept

Vorgebracht wurde, dass das Planungskonzept großformatige Hallengebäude und Freiflächen zur Lagerung, Behandlung und Handhabung von Wertstoffen aus dem Abfallwirtschaftskreislauf vorsehe, nachdem diese an anderer Stelle durch den AWM oder Dritte gesammelt würden. Das Unternehmen sei für die Abfallsorgung der Stadt München zuständig, das heiÙe, dass das Material nur innerhalb der Stadtgrenzen gesammelt werde und deshalb die LKW auch nur auf den innerstädtischen Straßen fahren würden.

Gesprochen werde von der Anschlussstelle München-Lochhausen an die A 8 / A 99. Es sei bekannt, dass gerade die A 99 in diesem Bereich (Allacher- und Aubinger Tunnel) total überlastet sei. Das Verkehrsproblem sei nicht sorgfältig untersucht worden.

Da das tatsächliche LKW-Aufkommen, das mit dem An- und Abtransport entstünde, aus den Unterlagen nicht ersichtlich sei, sei der Hinweis auf eine verträgliche Einbindung des neuen Standortes des AWM in das Gesamtkonzept Verkehr als großes Ziel unklar.

Die Erschließung und Anlieferung solle durch LKW über die untergeordnete MälzereistraÙe weiter über die Mühlanger- bzw. Lochhausener Straße erfolgen. Erwähnt worden sei nichts dazu Richtung Süden bzw. stadteinwärts.

Der Anschluss sei außerdem untergeordnet an die Mooswiesenstraße vorgesehen, die es in diesem Bereich nicht gebe.

Der Transport aus dem Münchner Süden sei z. B. nur über die ebenfalls schon heute überlastete Pippinger Straße möglich. Eine weitere Süd-Nordverbindung gebe es nicht.

Der Münchner Westen werde mit zusätzlichem LKW-Verkehr belastet werden und es werde sicherlich auch dazu kommen, dass die LKW dann die für den Durchgangsverkehr gesperrten Straßen, z. B. die Alte Allee und Bergsonstraße, benutzen würden.

Stellungnahme:

Für die geplante abfallwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks an der Mühlangerstraße wird von 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag ausgegangen. Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung von TÜV Rheinland (Stand 14.06.2016) führte mit einem Prognosehorizont bis 2030 zu dem Ergebnis, dass das vorhandene StraÙennetz und die darin vorhandenen Knotenpunkte im

direkten Umfeld der Maßnahme auch für den zu erwartenden Verkehr ausreichend leistungsfähig sind.

Hierfür wurde die Leistungsfähigkeit an den beiden umliegenden Knotenpunkten Mühlangerstraße / Mälzereistraße und An der Langwieder Haide / Mühlangerstraße untersucht. Im Planungs-Nullfall ergibt sich an beiden signalisierten Knotenpunkten die Qualitätsstufe B, d. h. die Wartezeiten sind kurz und die während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer und Verkehrsteilnehmerinnen können alle in der nächsten Freigabezeit weiterfahren. Am Knotenpunkt An der Langwieder Haide / Mühlangerstraße ergibt sich eine Leistungsfähigkeitsreserve von 36 % und eine mittlere Wartezeit von knapp 30 Sekunden. Für den Knotenpunkt Mühlangerstraße / Mälzereistraße ergibt sich eine Leistungsfähigkeitsreserve von 25 % und eine mittlere Wartezeit von knapp 29 Sekunden. Beide Knotenpunkte sind somit im Planungs-Nullfall gut leistungsfähig.

Im nächsten Schritt wurde der durch die abfallwirtschaftliche Nutzung zusätzlich entstehende Verkehr auf das Netz umgelegt und die Leistungsfähigkeit an beiden Knotenpunkten für den Prognose-Planfall berechnet. Die Ergebnisse der Berechnungen für den Prognose-Planfall sind mit denen des Planungs-Nullfalls nahezu identisch.

Damit kann zusammengefasst werden, dass eine problemlose Verkehrsabwicklung auch mit dem durch die neue Nutzung zusätzlich entstandenen Verkehr möglich ist.

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 13.11.2014 „Straßenbenennung im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing und im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied (...) Teilumbenennung der Mooswiesenstraße, Staudenäckerweg (...)“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01440) wurde das Teilstück der Mooswiesenstraße, das an der nördlichen Seite des Umspannwerks verlief, in den Staudenäckerweg umbenannt. Dies wurde im vorliegenden Beschluss berücksichtigt. Ein Anschluss des Planungsgebietes an das Straßennetz ist somit untergeordnet an den Staudenäckerweg vorhanden.

2. Standort Schäferhundeverein München-West e. V.

Es wurde dargelegt, dass zu dem jetzigen Standort des Hundezuchtvereins München-West nichts erwähnt werde und ein Hinweis fehle, wo entsprechende Ausgleichsflächen geschaffen würden.

Stellungnahme:

Der Umgriff des Planungsgebietes hat sich gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses verkleinert. Ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 159 bedarf keiner städtebaulichen Überplanung und wurde deshalb aus dem ursprünglichen Umgriffsbereich herausgenommen. Die unbebauten Flächen des Flurstücks 159 sollen mittelfristig weiterhin durch den Schäferhundeverein genutzt werden, so dass eine Schaffung von Ausgleichsflächen derzeit nicht notwendig ist.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihrem Schreiben vom 05.09.2017 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befänden. Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich vorher schriftlich angezeigt würden.

Stellungnahme:

Die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom steht im Interesse des Bauträgers. Der Hinweis wird an den Bauträger weitergeleitet.

2. Wasserwirtschaftsamt München

Das Wasserwirtschaftsamt München hat in seinem Schreiben vom 10.08.2017 darauf hingewiesen, dass der Grundwasserstand Hw1940 ca. 511,5 m über Normalnull an der nordöstlichen und ca. 512,5 m über Normalnull an der südwestlichen Spitze des Plaungsgebietes betrage und damit ca. 4 m unter GOK liege. Bei tiefreichenden Bauteilen (z. B. mehrgeschossige Tiefgaragen) oder bis in das Tertiär reichenden Baugrubenumschließungen müsse gegebenenfalls mit einem Grundwasseraufstau gerechnet werden. Dieser sei – gegebenenfalls mit technischen Mitteln – auf ein Minimum zu begrenzen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolge über Rigolensysteme. An anderer Stelle werde eine Entwässerung über Rigolen bzw. Sickerschächte vorgesehen. Diese Anlagen seien in jedem Fall nach den einschlägigen Regeln der Technik zu bemessen und zu betreiben. Wo es von den vorhandenen Flächen her möglich sei, sollte jedoch eine flächige Versickerung den Vorrang haben.

Es solle eine vollständige Altlastensanierung für das Baugrundstück erfolgen. Es verbleibe jedoch die Altablagerung außerhalb des Grundstückes im Boden. Mit der Entfernung der Altlasten sei nicht begonnen worden.

Stellungnahme:

Die Angaben zum Grundwasserspiegel wurden im Umweltbericht übernommen. Der Grundwasserstand wird an den Bauträger weitergegeben, damit er im Bauvollzug berücksichtigt werden kann.

Die Satzung lässt Entwässerungseinrichtungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen zu. Konkrete Flächen für die Versickerung sollen im Planungsgebiet nicht ausgewiesen werden, um die

spätere Planung nicht zu stark einzuschränken. Aufgrund vorhandener Einschränkungen, durch Strommasten und -leitungen, Baumbestand und Altlasten sowie begrenztes gebäudenahes Freiflächenangebot wird die Versickerung voraussichtlich in erster Linie über Rigolen oder Sickerschächte unter den späteren Belagsflächen erfolgen können.

Insbesondere im Sicherheitsbereich der 380kV-Leitung kann aufgrund der Sicherheitsbestimmungen des Leitungsbetreibers ein flächendeckender Bodenaustausch zur Altlastenbeseitigung nicht oder nur sehr erschwert stattfinden. Daher bieten sich diese Bereiche nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser an.

Das Grundstück F1St. 158 war Teil einer wieder verfüllten Kiesgrube, die im Altlastenflächenverdachtskataster verzeichnet war. Es lagen erhebliche Bodenverunreinigungen vor, so dass eine Sanierung der Fläche unerlässlich war. Es erfolgt daher eine Altlastensanierung auf dem Baugrundstück für den vollständigen Bereich des Bauraumes und für einen Großteil der geplanten Stellplätze und Lagerflächen. Im Bereich der Schutzzonen für die Hochspannungsleitungen erfolgt kein Bodenaustausch und die dort befindlichen Auffüllungen verbleiben. Bei Grundwasseruntersuchungen im Abstrom dieser Teilfläche wurde bislang keine von dieser Restauffüllung ausgehende erhebliche Beeinflussung der Grundwasserbeschaffenheit ermittelt. Die Oberbodenuntersuchungen in diesen Flächen haben keine oder nur etwas erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen, die Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung wurden deutlich unterschritten.

Ein Abgrabungsantrag wurde gestellt und genehmigt. Die Sanierungsmaßnahmen wurden mit dem Aushubarbeiten am 18.07.2017 begonnen. Die Arbeiten werden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durchgeführt.

Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist für das Ende 1. Quartal 2018 geplant und wird vom Referat für Gesundheit und Umwelt entsprechend dokumentiert.

Das Grundstück F1St. 159 war nicht Teil der wieder verfüllten Kiesgrube und ist daher unbelastet. Die Fläche ist derzeit unbebaut und als Übungswiese an einen Schäferhundeverein vermietet. Das bestehende Mietverhältnis bleibt weiterhin bestehen, da die Fläche erst geräumt werden muss, wenn der AWM mit der Errichtung eines Recyclingwirtschaftsbetriebes in Langwied beginnt.

3. Heimatpfleger der Landeshauptstadt München

Der Heimatpfleger der Landeshauptstadt München hat in seinem Schreiben vom 01.09.2017 vorgebracht, dass unter dem Thema „Planungsziele“ „die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Randeingrünung...“ insbesondere auch im Hinblick auf die Einbindung der baulichen Anlagen in die nähere Umgebung formuliert werde.

Anlagen mit Wandhöhen von 8 m bzw. 12 m erforderten kräftigere Eingrünungen (nicht nur ca. 5 m), wenn sie qualitativ hochwertig und in der Umgebung wirksam sein sollten. Es werde deshalb aus stadtstruktureller Sicht angeregt – insbesondere an der Mälzereistraße im Norden, aber auch an der Mühlangerstraße – die gesamte Randzone außerhalb des festgesetzten Bauraumes als „zu begrünende und zu bepflanzende Flächen“ mit einer Mindestdiefe von 10 m festzusetzen.

Es wäre darüber hinaus aus stadtgestalterischer Sicht insgesamt wünschenswert, wenn bei den hier entstehenden großmaßstäblichen Anlagen und Freiraumstrukturen eine vorbildliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden könne.

Stellungnahme:

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine Eingrünung des Gebäudes mit mindestens 20 Großbäumen. Die Breite der straßenbegleitenden Grünflächen beträgt mindestens 5 m, größtenteils jedoch zwischen 6,5 und 11 m. Die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe ist auf voller Länge des festgesetzten Bauraums möglich.

Die Randeingrünung soll der Integration des Gebäudes in die umgebende Landschaft dienen. Im Umgriff des Bebauungsplans verläuft je eine Hoch- und eine Höchstspannungsleitung. Die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten sind dadurch sowohl in Richtung Nordosten wie auch Südwesten eingeschränkt. Die Festsetzung der Randeingrünung mit einer Mindestdiefe von 10 m entlang der Mälzereistraße und der Mühlangerstraße würde zu einer weiteren Eingrenzung der Nutzung führen.

Die Grenze des festgesetzten Bauraums verläuft nicht entlang dieser Randeingrünung, denn dazwischen befinden sich Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager, die nicht bebaut werden können. Auf diesen Flächen außerhalb des festgesetzten Bauraums sollen insbesondere Stellplätze für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Stellflächen für wartende Lieferfahrzeuge, Bereiche für Rangierfahrten und Andockplätze sowie Flächen für die Lagerung von Recyclingstoffen untergebracht werden. Im östlichen und südlichen Bereich sind zudem weitere „zu begrünende und zu bepflanzende Flächen“ mit breiterer Tiefe festgesetzt.

Eine Einbindung in die Umgebung kann und sollte nicht nur über die Begrünung, sondern auch über die Architektur stattfinden. Entlang der Mälzereistraße und der Mühlangerstraße sind mindestens 30 % der Fassaden der Hallengebäude flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

C) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der **Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing** hat sich in der Sitzung vom 12.09.2017 mit der Angelegenheit befasst und dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt (siehe Anlage 4).

Der **Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied** hat sich in der Sitzung vom 20.09.2017 mit der Angelegenheit befasst und dieser

einstimmig zugestimmt (siehe Anlage 5).

Der **Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing** hat sich in der Sitzung vom 19.09.2017 mit der Angelegenheit befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 6).

Auswirkungen auf den 23. Stadtbezirk seien vor allem durch den zusätzlichen Verkehr (je 200 Kfz-Bewegungen pro Tag in der Mälzereistraße und in der Mühlangerstraße) zu erwarten.

Eine verkehrliche Erschließung über die Anbindung an die Autobahn sei vorgesehen (Anschlussstelle München-Lochhausen, A 99 / A 8). Der BA 23 weise darauf hin, dass die A 99 ganz erheblich überlastet sei. Insoweit erscheine eine Zurückstellung der Planung sachgerecht, bis die Überlastungsproblematik des Autobahnringes (z. B. durch den Ringschluss im Münchner Süden) gelöst sei.

Stellungnahme:

Für die geplante abfallwirtschaftliche Nutzung wird von 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag ausgegangen. Der Prognose-Nullfall und der Prognose-Planfall sind demnach nahezu identisch. Auch für den Prognose-Planfall mit einer abfallwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks an der Mühlangerstraße und dem dadurch zusätzlich entstehenden Verkehr sind die beiden betrachteten umliegenden Knotenpunkte weiterhin sehr gut leistungsfähig. Der zusätzlich auftretende Verkehr lässt sich gemäß Verkehrsuntersuchung somit problemlos abwickeln.

Im Bundesverkehrswegeplan 2030+ ist der sechsstreifige Ausbau der A 99 zwischen dem Autobahndreieck (AD) München-Südwest und dem Autobahnkreuz (AK) München-West sowie der achtstreifige Ausbau der A 99 vom AK München-West in Langwied bis Brunnthäl, inklusive Allacher Tunnel zwischen dem AD München-Allach und dem AD München-Feldmoching geplant und ist zudem als vordringliche Maßnahme mit Engstellenbeseitigung eingestuft worden.

Bei der aktuellen Planung handelt es sich um eine Vorratsfläche für den Abfallwirtschaftsbetrieb München. Diese Nutzung war ursprünglich im Freiham Süd vorgesehen (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a). Dort strebt Möbel Höffner seine Erweiterung an (aktuelle Teiländerung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111), so dass der vorliegende Bebauungsplan die Ersatzfläche für die Ver- und Entsorgungsfläche sichert. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es jedoch keinen konkreten Realisierungszeitrahmen.

Die Bezirksausschüsse des 21., 22. und 23. Stadtbezirks haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Heide Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Bettina Messinger, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen der Bezirksausschüsse 21, 22 und 23 kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2112 für den Bereich östlich der Mühlangerstraße, südlich der Mälzereistraße, westlich des Staudenäckerwegs und nördlich des Wertstoffhofs, Plan vom 21.12.2017 mit Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112
der Landeshauptstadt München

Mühlangerstraße (östlich),
Mälzereistraße (südlich),
Staudenäckerweg (westlich)
Wertstoffhof (nördlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1066 und 2075)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich zwischen Mühlangerstraße (östlich), Mälzereistraße (südlich), Staudenäckerweg (westlich) und Wertstoffhof (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 21.12.2017, angefertigt vom Kommunalreferat, GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1066 (MüABl. 1976, S. 147) und Nr. 2075 (MüABl. 2014, S. 245, 246) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Fläche für Ver- und Entsorgung VE Recyclingwirtschaft dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der Recyclingwirtschaft.
- (2) Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig
 1. Betriebs- und Mehrzweckgebäude,

2. Anlagen für das Recycling wiederverwertbarer Stoffe,
 3. Lagerräume und Lagerplätze,
 4. betriebliche Werkstätten,
 5. Büro- und Sozialräume,
 6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 7. Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten.
- (3) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern diese dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sofern die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

§ 3

Höhenlage und Höhenentwicklung

- (1) Die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die Höhenkote 516,3 über Normalnull.
- (2) Bei Lagerplätzen außerhalb des Bauraums darf die Höhe der Lager 4,50 m nicht überschreiten.

§ 4

Dächer und Dachaufbauten

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind ab einer Fläche von 100 m² grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d. h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d. h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. In letztgenanntem Fall sind auf mindestens 70 % der nach Satz 1 grundsätzlich zu begründenden Dachflächen eine Dachbegrünung und eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Im erstgenannten Fall ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (3) Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie aus technischen Gründen außerhalb der Gebäude notwendig sind.
- (4) Technische Dachaufbauten dürfen die tatsächlich gebaute Wandhöhe um maximal 3 m überschreiten. Sie sind mindestens 3 m von der Dachkante zurückzusetzen.

- (5) Antennen und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

§ 5

Nebenanlagen und Stellplätze

- (1) Nebenanlagen sowie Wertstoffsammelbehälter (Depotcontainer), Müllbehälter jeder Art und Komposte sind nur innerhalb des Bauraums und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager sind ausschließlich ebenerdig zulässig
 1. Anlieferungszonen,
 2. Stellplätze,
 3. Lagerplätze und Lagerflächen.
- (3) Außerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager sind nur Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermenge und Entwässerungsanlagen zulässig.

§ 6

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.
- (3) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf einer Fläche von maximal 25 m² je Fassaden-seite und nur in Form von Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig.
- (4) Werbeanlagen
 1. über den realisierten Wandhöhen der Gebäude,
 2. in Form laufender Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung oder
 3. die sich bewegen oder freistehen
sind unzulässig.

§ 7

Einfriedungen

Um die Fläche für Ver- und Entsorgung VE Recyclingwirtschaft ist nur ein offener Zaun mit einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig. Der Zaun ist sockellos und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszuführen.

§ 8

Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb des Bauraums sowie außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anpassungen an das örtliche Straßenniveau.

§ 9

Zu- und Ausfahrten

Zu- und Ausfahrten sind nur im Bereich des im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig.

§ 10

Schutzzonen der Hochspannungsleitungen

Die ausgewiesenen Schutzzonen der Hochspannungsleitungen dürfen nicht auf- oder angeschüttet werden und sind grundsätzlich von hochwachsender Bepflanzung über 5 m freizuhalten.

§ 11

Immissionsschutz, Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind mindestens die technischen Vorkehrungen nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, in der jeweils gemäß Artikel 3 Absatz 2 BayBO eingeführten Fassung, zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.
- (2) Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm-abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (3) Zulässig ist ein Betrieb, dessen Geräusche das festgesetzte Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent tags und nachts in dB

	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nacht}$
VE Recyclingwirtschaft	58	43

- (4) Für den festgesetzten Richtungssektor A (78° bis 45° bzgl. Winkel Ost = 0° gegen den Uhrzeigersinn, Bezugspunkt bei Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechts 4458220 m und Hoch 5337352 m) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente

nach DIN 45691:

Zusatzkontingent tags und nachts in dB

Richtungssektor A	Zusatzkontingent
A	+4

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente nach den Vorgaben der DIN 45691: 2006 -12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist ab 15 dB zulässig.

§ 12

Grünordnung

- (1) Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit Grünordnung zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager gelten die grünordnerischen Festsetzungen für die angrenzenden Flächen entsprechend.
- (3) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (4) Der Anteil an zu begrünenden und zu beplantenden, nicht unterbauten Flächen muss mindestens 20 % der gesamten Fläche für Ver- und Entsorgung VE Recyclingwirtschaft betragen.
- (5) Bäume innerhalb von Belagsflächen sind in mindestens 24 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben bzw. 3 m breite Baumgräben zu pflanzen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Innerhalb der im Plan als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Bereiche entlang der Straßen und an der südlichen Grundstücksgrenze sind mindestens 20 große standortgerechte Laubbäume mit mindestens 20 bis 25 cm Stammumfang (Endwuchshöhe über 20 m) zu pflanzen; erhaltenswerte Bestandsbäume sind darauf anzurechnen. Die Flächen sind im Übrigen teils als offene Grasflächen und teils mit laubabwerfenden Einzelsträuchern zu gestalten.
- (7) Der im Plan als „Fläche zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzte Bereich östlich der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager ist mit offenen Grasflächen und mit Laubsträuchern und laubabwerfenden, niedrigen Bodendeckern zu gestalten. Eine Ausstattung mit Einbauten für den Aufenthalt zur Arbeitspausenerholung ist zulässig.

- (8) Entlang der Mälzereistraße und der Mühlangerstraße sind mindestens 30 % der Fassaden der Hallengebäude flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen, soweit dies funktional möglich ist.
- (9) Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.
- (10) Von den Festsetzungen kann hinsichtlich Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlass der Planung und Beschlusslage	17
2 Ausgangssituation	18
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	18
2.2 Städtebauliche Struktur und Nutzung, Umgebung.....	19
2.3 Verkehrliche Erschließung.....	19
2.4 Technische Infrastruktur.....	20
2.5 Naturhaushalt.....	20
2.6 Vegetation, Biotop, Artenschutz.....	21
2.7 Erholung.....	21
2.8 Vorbelastungen.....	22
2.9 Planerische und rechtliche Ausgangssituation.....	23
2.10 Denkmalschutz.....	24
3 Planungsziele	25
4 Planungskonzept	25
4.1 Planerischer Grundgedanke.....	25
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	26
4.3 Wandhöhe, Höhenlage und Höhenentwicklung.....	26
4.4 Dächer und Dachaufbauten.....	27
4.5 Nebenanlagen.....	27
4.6 Werbeanlagen.....	28
4.7 Einfriedungen.....	28
4.8 Aufschüttungen, Abgrabungen.....	29
4.9 Zu- und Ausfahrten.....	29
4.10 Immissionsschutz, Lärmschutz.....	29
4.11 Grünordnung.....	31
4.12 Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	32
4.13 Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	33
4.14 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise.....	34
5 Wesentliche Auswirkungen	34
5.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	34
5.2 Grünordnerische Auswirkungen.....	34
5.3 Verkehr und Umweltauswirkungen.....	34
5.4 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN).....	35
6 Umweltbericht	35

6.1	Einleitung.....	35
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	36
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	56
6.4	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	58
6.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	61
6.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	61
6.7	Zusätzliche Angaben.....	62
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	64
7	Daten zum Bebauungsplan.....	66

1 Anlass der Planung und Beschlusslage

Am 03.06.1992 hat der Stadtrat einen Beschluss zum „Gewerbegebiet Freilandstraße“, der auch die Flächen des Planungsgebiets einschließt, gefasst. Ziel des Beschlusses war, im Bereich Langwied erstmalig die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen in größerem Umfang zu ermöglichen.

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 04.10.2007 mit dem Beschluss „Strukturkonzept Mühlangerstraße/Langwied“ (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 10767) dieses Ziel aktualisiert. Danach sollen im Gebiet „Mühlangerstraße/Langwied“ im nördlichen Bereich am Autobahnkreuz A 8 / A 99 Flächen von ca. 45 ha für klassische gewerbliche Nutzungen entwickelt werden.

Ein Teilbereich von ca. 15 ha ist inzwischen entwickelt. Unmittelbar südlich des Autobahnkreuzes A 8 / A 99 wurde der neue Standort für die Paulaner Brauerei angesiedelt. Dieser neue Standort der Brauerei in Langwied soll ausgebaut werden. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 24.05.2017 den Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss über die Erweiterung des Brauereiareals für einen Getränkevertrieb und Logistikeinrichtungen östlich des Standortes beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08672). Im Zeitraum vom 31.07. bis 11.09.2017 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Der Satzungsbeschluss wird in der heutigen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10604) behandelt.

Bereits errichtet ist ein 7.000 m² großer Wertstoffhof des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) in Langwied, der im September 2014 eröffnet wurde.

Weitere Ver- und Entsorgungsflächen für den AWM im Münchner Westen wurden ursprünglich in Freiham Süd im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a vorgesehen. Ein hierfür vorgesehenes Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Zwischenzeitlich wird jedoch eine andere Verwendung für diese Fläche angestrebt. Es soll hier eine Betriebserweiterung des unmittelbar angrenzenden Möbelhauses Höffner realisiert werden. Der Billigungs- und vorbehaltliche Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111, Ludwig-Koch-Straße (südlich), Hans-Steinkohl-Straße (östlich), Bundesautobahn A 96 München - Lindau (nördlich) wird ebenfalls in der heutigen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10500).

Die Ersatzfläche für die Ver- und Entsorgungsfläche für den AWM in Freiham umfasst das Flurstück Nr. 158 und Teilbereiche des Flurstücks 159 der Gemarkung Langwied, welche unmittelbar an den neuen Wertstoffhof des AWM im Süden sowie an die Mühlangerstraße im Westen angrenzen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112 wurde am 15.06.2016 durch die Vollversammlung des Stadtrats gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06026).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 25.07. bis zum 05.09.2016 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat im Oktober / November 2016 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im August / September 2017 stattgefunden.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet für die Ersatzfläche des AWM liegt im Nordwesten Münchens im Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied.

Die Mühlangerstraße bildet die Begrenzung im Westen, die neu hergestellte Mälzereistraße im Norden, der Staudenäckerweg im Osten und der Wertstoffhof des AWM im Süden.

Der Umgriff des Planungsgebietes hat sich gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses verkleinert. Ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 159 bedarf keiner städtebaulichen Überplanung und wurde deshalb aus dem ursprünglichen Umgriffsbereich herausgenommen.

Die reduzierte Fläche des Planungsgebiets beträgt insgesamt ca. 2,5 ha.

Innerhalb des geplanten Umgriffs des Bebauungsplans befindet sich das Flurstück Nr. 158 in privatem Eigentum. Nach Inkrafttreten der Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 2111 und 2112 und der Vorlage einer Sanierungsbestätigung durch das Referat für Gesundheit und Umwelt soll das Eigentum auf die Landeshauptstadt München übergehen.

Das südliche Grundstück Flurstück Nr. 159 befindet sich in städtischem Eigentum und ist verpachtet.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich

2.2 Städtebauliche Struktur und Nutzung, Umgebung

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Das nördliche Flurstück 158 wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt. Auf dem überplanten Teil des südlichen Grundstücks 159 befinden sich Rasenflächen und Gehölzgruppen mit Laub- und Nadelbäumen. Die Freiflächen werden derzeit vom Schäferhundeverein München-West e.V. als Ausbildungs- und Trainingsgelände genutzt.

Zwei Hochspannungsleitungen kreuzen das Gebiet, eine 110-kV-Leitung der Bayernwerk AG und eine 380-kV-Leitung der Stadtwerke München GmbH. Mast Nr. 39 der 380-KV-Leitung steht innerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück 158, Mast Nr. 261 der 110-KV-Leitung befindet sich auf Flurstück 159 in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets.

Die unmittelbare Umgebung des Gebiets ist heterogen. Im Westen wird es von landwirtschaftlichen Strukturen und im Süden von dem Wertstoffhof des AWM geprägt. Der nicht überplante Teil des Flurstücks 159 weist dichteren Baumbestand auf. Es befinden sich dort auch einige eingeschossige Gebäude mit Zuwegungen und umgebenden Belagsflächen sowie ein PKW-Parkplatz.

In östlicher bzw. südöstlicher Richtung sind landwirtschaftliche Strukturen, der Betrieb einer Bodenbörse sowie das Hauptumspannwerk Menzing vorhanden. In die Landwirtschaftsflächen sind Gehölzbestände und einzelne Splitterbebauungen eingestreut. Es handelt sich zum Teil um Wohnnutzungen und Wochenendhäuser. Diese befinden sich unter anderem nördlich des Hauptumspannwerkes am Staudenäckerweg.

Nördlich des Planungsgebiets liegt die neu erbaute Paulaner Brauerei sowie eine Splittersiedlung mit überwiegend Gewerbe-, aber auch Wohnbebauung.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist für den Kfz-Verkehr über die Mälzereistraße und die Mühlangerstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Untergeordnet ist ein Anschluss an den Staudenäckerweg vorhanden.

Über die Mühlangerstraße und weiter über die Anschlussstelle München-Lochhausen auf der Bundesautobahn A 99 besteht eine direkte Anbindung an das Autobahnnetz (A 99 / A 8).

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die S-Bahn Station Langwied liegt in ca. 1,5 km Entfernung südlich des Planungsgebiets.

Zusätzlich ist das Gebiet über die Buslinie 159 erschlossen. Die Haltestelle „Paulaner Brauerei“ befindet sich ca. 200 m vom nördlichen Rand des Planungsgebiets entfernt.

Fuß- und Radverkehr

Fußgänger und Radfahrer können derzeit neben dem wenig befahrenen Staudenäckerweg die straßenbegleitenden gemeinsamen Geh- und Radwege an der Mühlangerstraße und Mälzereistraße im direkten Umfeld des Planungsgebiets nutzen.

Ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Geltungsbereiche von Zone 1 und 2 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 (Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge). Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl aufgrund einer guten ÖPNV-Erschließung ist nicht möglich.

2.4 Technische Infrastruktur

Kanaltechnische Erschließung

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist ein öffentlicher Kanal (DN 250) nur in einigem Abstand an der Einmündung Mälzereistraße / Lochhausener Straße vorhanden.

Die kanaltechnische Erschließung des Planungsgebiets erfolgt nach in Krafttreten des Bebauungsplanes.

Löschwassermenge

Für die Löschwasserversorgung sind die Anforderungen der DVGW-Arbeits- bzw. Merkblätter W 400, W 405 und W 331 sowie die Münchner Standards einzuhalten.

Bei der Auslegung des Rohrleitungs- und Hydrantennetzes ist zu beachten, dass eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min (98 m³/h über mind. zwei Stunden) gesichert sein muss. Bei entsprechender Nutzung kann sich die Anforderung an eine Löschwasserversorgung auf mindestens 3.200 l/min (196 m³/h über mind. zwei Stunden) erhöhen.

Hydrantenstandorte

Hydrantenstandorte sind so auszuwählen, dass sie nicht mehr als 80 m vor den Haupteingängen bzw. zugehörigen Feuerwehrbewegungsflächen liegen, gegebenenfalls muss ein Überflurhydrant auf Privatgrund installiert werden. Dabei kann nicht durch Gebäude gemessen werden (Schlauchverlegung).

Löschwasserversorgung auf Privatgrund

Sofern wegen der vorgenannten Anforderung an Hydrantenstandorte Hydranten auf Privatgrund erforderlich werden, müssen diese eine Mindestleistung von 800 l/min über zwei Stunden, bei einem Fließdruck (statischer Druck unter Entnahmebedingungen) von mindestens 1,5 bar und höchstens 6 bar garantieren.

2.5 Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil des Naturraums der Münchner Schotterebene, einem morphologisch kaum gegliederten Naturraum.

Im Bereich fluvioglazialer Carbonatschotter der Würmeiszeit liegend, ist als Bodenart eine Ackerpararendzina aus Carbonatsand vorhanden. Das Grundstück FINr. 158 ist vollständig unversiegelt. Auf dem Grundstück FINr. 159 ist ein kleinerer Teilbereich im Osten durch

Gebäude und eine wassergebundene Stellplatzfläche versiegelt.

Das Gelände im Umgriff des Bebauungsplans liegt auf einer Höhe von ca. 516 m über Normalnull. Es ist weitgehend eben und steigt von Norden nach Süden um ca. 1 m an. Die nördlich angrenzende Mälzereistraße liegt knapp 0,5 m höher als die nördliche Grenze des Planungsgebiets.

Die höchsten Grundwasserstände im Untersuchungsgebiet bewegen sich bei etwa 4 m unter Gelände. Dies entspricht ca. 512 m über Normalnull.

Im Planungsgebiet herrschen übergeordnet westliche und südwestliche Windrichtungen vor.

Der geringe Versiegelungsgrad und der vorhandene Baumbestand im südlichen Bereich wirken sich positiv auf die lokalklimatischen Verhältnisse im näheren Umfeld des Planungsgebiets aus.

Insbesondere entlang der stark frequentierten Mühlangerstraße sind Immissionen, z. B. durch Feinstaub oder NO₂ vor allem im Nahbereich der Straße, zu erwarten.

2.6 Vegetation, Biotop, Artenschutz

Auf dem nördlich gelegenen Grundstück FINr. 158 befinden sich keine Vegetationsstrukturen aus Bäumen oder Sträuchern. Das südliche Grundstück FINr. 159 hingegen ist im Ostteil (außerhalb des Planungsgebiets) von relativ dichtem Gehölzbestand geprägt, im westlichen Teil innerhalb des Planungsgebiets eher von inselartigen Baumgruppen, inmitten von intensiv gepflegten, artenarmen Rasenflächen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Münchner Baumschutzverordnung.

Im Planungsgebiet selbst sowie in seinem näheren Umfeld befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und kartierten Biotope.

Das Planungsgebiet wird von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt, hat jedoch keine essentielle Funktion als Nahrungshabitat. Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine derzeit genutzten oder für eine Nutzung durch Fledermäuse geeigneten Höhlenquartiere dokumentiert.

Die Zauneidechse als potentiell vorhandene, artenschutzrechtlich relevante Reptilienart wurde im Rahmen der Begehungen im Planungsgebiet nicht angetroffen, ebensowenig wie die Wechselkröte als relevante Amphibienart.

Im Umgriff des Bebauungsplans sind grundsätzlich Lebensräume für in Gehölzen freibrütende Vogelarten vorhanden. Während der Kartierungen zur Avifauna wurden jedoch ausschließlich sogenannte „Allerweltsarten“ vorgefunden.

2.7 Erholung

Das bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzte Grundstück FINr. 158 spielt keine Rolle für die Erholung und die Freiflächenversorgung. Das südlich gelegene Grundstück mit der FINr. 159 dient derzeit der Vereinstätigkeit des Schäferhundevereins.

Durch die starke Lärmeinwirkung aus den umliegenden Straßen ist das Gebiet für eine allgemeine Erholungsnutzung nur eingeschränkt geeignet.

2.8 Vorbelastungen

Immissionen

Das Planungsgebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Schallimmissionen und Luftschadstoffe ausgehend von der Mühlangerstraße und Mälzereistraße.

Hochspannungsleitungen

Für Masten und Überspannungen der Hochspannungsleitungen im Bereich des Planungsgebiets (380 kV-Leitung der Stadtwerke München GmbH und 110 kV-Leitung der Bayernwerk AG) sind Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Die Bedingungen aus den Dienstbarkeiten sind bei den Planungen zu berücksichtigen.

Um den ordnungsgemäßen und sicheren Betrieb der Hochspannungsleitungen nicht zu gefährden, sind im Bereich der nachrichtlich übernommenen Schutzzonen der Hochspannungsleitungen Bau- oder Bepflanzungsmaßnahmen sowie Geländeänderungen aller Art nur unter Wahrung des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes nach der DIN EN 50341-2-4 Freileitungen über AC 1kV und nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweiligen Leitungsbetreibers möglich. Zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit während der Bauphase sowie eines sicheren Endzustands sind die erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld der Bauausführung mit den Leitungsbetreibern detailliert abzustimmen und die Rahmenbedingungen in einer entsprechenden Vereinbarung festzuhalten.

Um Gefahren durch Brandereignisse insbesondere für die unmittelbare Umgebung und die Einsatzkräfte der Feuerwehr (z. B. Reißen oder Herabstürzen von Hochspannungsleitungen) sowie resultierende Beeinträchtigungen eines Feuerwehreinsatzes auszuschließen, sind besondere Anforderungen an Gebäude zu stellen. Freilagerflächen, aber auch Lager für Gefahrstoffe, sind unter den Hochspannungsleitungen auszuschließen.

Hochspannungsleitung 110 kV

Beiderseits der Hochspannungsleitungsachse besteht eine Schutzzone von jeweils 30 m, insgesamt 60 m. Zudem ist im Bereich der 110 kV-Leitung beidseitig eine 18 m breite Baubeschränkungszone zu berücksichtigen, in der die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 8 m beschränkt ist. Südlich des Masts Nr. 261 erhöht sich die Breite der Baubeschränkungszone auf 18,5 m. Um den Mast Nr. 261 besteht im Bereich von 20 m, gemessen ab dem nächst stehenden Mastestiel, eine zusätzliche Baubeschränkungszone. In diesem Bereich sind die Auflagen des Leitungsbetreibers zur Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten einzuhalten.

Hochspannungsleitung 380 kV

Beiderseits der Hochspannungsleitungsachse besteht eine Schutzzone von jeweils 35 m, insgesamt 70 m. Grundsätzlich ist bei Stangen, Gerüsten, Fahrzeugen und dergleichen ein Sicherheitsabstand von 10 m zu allen spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Die Zugänglichkeit des innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Leitungsmasts Nr. 39 zu Wartungszwecken ist sicherzustellen.

Elektromagnetische Felder

Von den querenden Freileitungen gehen niederfrequente elektrische und magnetische Felder aus. Die messtechnische Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder (Juni 2016) zeigt, dass die Grenzwerte der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV) sowie die zum Schutz von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in der Unfallverhütungsvorschrift für eine Dauerexposition von Menschen enthaltenen Grenzwerte unter Berücksichtigung der Sicherheitsabstände der Leitungsbetreiber zuverlässig eingehalten werden. Eine negative Beeinflussung sensibler elektrischer Geräte und Anlagen ist aber nicht ausgeschlossen.

Altlasten

Das Flurstück Nr. 158 liegt im Umgriff einer ehemaligen, verfüllten Kiesgrube. Deshalb wurde für die Flurstücke Nr. 158 und 159 (Teilbereich) eine orientierende Altlasterkundung (Juli 2016) durchgeführt. Dabei wurden im Bereich des Flurstücks Nr. 158 Auffüllungen aus Bauschutt, Erdaushub sowie Hausmüll und Gewerbeabfällen festgestellt, die zu einer deutlichen Belastung mit Schadstoffen in Teilbereichen des Flurstücks führen.

Das Flurstück Nr. 159 liegt außerhalb des Umgriffs der ehemaligen Kiesgrube. Eine Schadstoffbelastung konnte hier nicht nachgewiesen werden.

Kampfmittel

Für Teilbereiche des Planungsgebiets wurde im Rahmen einer Kampfmittelvorerkundung (Juli 2016) eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Auf Teilflächen ist mit Bombenblindgängern bzw. Munition und Handkampfmitteln zu rechnen.

2.9 Planerische und rechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 21.10.2015 die Fortführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/25 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04029). Das Planungsgebiet soll künftig entsprechend als Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem eigenständigen Verfahren durchgeführt. Der Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültige Beschluss wurde in der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08793) gefasst. Die öffentliche Planungsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 31.07 bis zum 11.09.2017 statt. Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Anregungen ein, die eine erneute Behandlung im Stadtrat erforderlich gemacht hätten. Damit wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung am 28.06.2017 bereits endgültig beschlossen. Mit Schreiben vom 27.10.2017 wurde die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung bei der Regierung von Oberbayern beantragt.

Vorhandenes Baurecht

Das Planungsgebiet ist als Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Im Osten und Südosten setzen der Bebauungsplan Nr. 1066 und dessen Teiländerung, der Bebauungsplan Nr. 1233, Versorgungsflächen für das Hauptspannwerk Menzing sowie kleinere Straßenverkehrsflächen fest.

Nordwestlich an die Mälzereistraße grenzt der Bereich des bestehenden Aufstellungsbeschlusses Nr. 2014 (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 26.09.2007, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 10594), der die Entwicklung der dortigen Flächen in gewerbliches Bauland vorsieht.

Nordöstlich liegt der Bereich für die Erweiterung des Brauereiareals für einen Getränkevertrieb und Logistikeinrichtungen. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat hierzu für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105 am 24.05.2017 den Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08672). Im Zeitraum vom 31.07. bis 11.09.2017 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Der Satzungsbeschluss wird in der heutigen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10604) behandelt.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1066 und Nr. 2075 werden, soweit sie im Umgriff liegen, durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112 teilweise geändert.

Wesentliche Satzungen und Verordnungen

Das Planungsgebiet liegt insbesondere im Geltungsbereich folgender baurechtlich relevanter Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009,
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und Begrünungssatzung) vom 08.05.1996,
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19.12.2007,
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012,
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980, zuletzt geändert am 19.01.2015

2.10 Denkmalschutz

In ca. 100 m Entfernung nördlich des Planungsgebiets sind Körpergräber des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit (D-1-7834-0163) sowie eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-1-7834-0398) als Bodendenkmäler in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler dokumentiert, können jedoch aufgrund der besonderen Siedlungsgunst dieses Teils der Schotterebene in vor- und frühgeschichtlicher Zeit nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der Teilfläche Flurnummer 159 ist daher für Bodeneingriffe jeder Art eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im übrigen Planungsgebiet (Flurnummer 158) sind aufgrund vorangegangener Auffüllungen keine

erhaltenen Bodendenkmäler zu erwarten. Hier gilt die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

3 Planungsziele

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung des Baurechts für einen Standort des AWM in vergleichbarem Umfang wie im Bebauungsplan Nr. 1916a auf der Gemeinbedarfsfläche VE2- Recyclingwirtschaft.
- Stadträumliche Einbindung des zukünftigen Gebäudevolumens in das bauliche und freiräumliche Umfeld.
- Verträgliche Einbindung des neuen Standortes des AWM in das Gesamtkonzept zum Verkehr.
- Schaffung einer qualitativ hochwertigen Randeingrünung zur Einfassung des Gebiets gegenüber der Umgebung.
- Vermeidung bzw. Verringerung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, ressourcenschonender Umgang mit dem Naturhaushalt zum Erhalt seiner Leistungsfähigkeit.

4 Planungskonzept

4.1 Planerischer Grundgedanke

Vorgesehen ist eine Nutzung der Fläche zur großgewerblichen Behandlung von Abfallstoffen mit entsprechend funktionalen Gebäuden, Fahr- und Lagerflächen. Im Zuge einer vorab durchgeführten strukturellen Untersuchung wurden für das Planungsgebiet mehrere städtebauliche Konzepte inklusive Erschließungs- und Freiflächenkonzept entwickelt. Die Vorzugsvariante, die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, ermöglicht die bestmögliche Ausnutzung der Fläche außerhalb der Hochspannungsleitungen bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden straßenseitigen Randeingrünung zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft. Der zusammenhängende Baumbestand im südlichen Bereich des Planungsgebiets wird erhalten.

Das nördliche Flurstück 158 wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Inanspruchnahme der Fläche ist zur Schaffung der benötigten Ver- und Entsorgungsfläche für Recyclingwirtschaft im 22. Stadtbezirk notwendig, da für diesen Stadtbezirk ein starker Einwohnerzuwachs zu erwarten ist. Im Ergebnis der Prüfung von möglichen Flächen erwies sich dieser Standort als am Geeignetesten.

Die bebaubare Fläche ist untergliedert in einen zur Mühlangerstraße hin orientierten Bauraum und östlich daran angrenzende Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager. Diese Flächen liegen teilweise innerhalb der Schutzzonen der Hochspannungsleitungen und sind mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen belegt (siehe Kapitel 2.8 Vorbelastungen). Entlang der Mühlangerstraße kann ein Gebäude mit 12 m Höhe und einer Länge von ca. 140 m realisiert werden, welches eine räumliche Kante zur freien Landschaft im Westen bildet. Für den östlichen Teil des Bauraums wird die Bauhöhe auf 8 m begrenzt, um Konflikte mit der bestehenden 110 kV-Leitung zu vermeiden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Mälzereistraße, um den

Verkehrsfluss in der stärker befahrenen Mühlangerstraße nicht zu beeinträchtigen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird „Fläche für Ver- und Entsorgung VE Recyclingwirtschaft“ festgesetzt. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für die Lagerung, Sortierung, An- und Abfuhr von wiederverwertbaren Stoffen erforderlich sind. Ebenfalls zulässig sind Anlagen mit ergänzenden Funktionen wie Stellplätze, Garagen, Werkstätten, Büro- und Sozialräume und sonstige Nebenanlagen, die der vorgesehenen Nutzung dienen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine flexible Betriebsorganisation zu ermöglichen. Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist im Rahmen des Bauvollzugs sicherzustellen. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen des Verkehrslärms, der elektromagnetischen Felder der Hochspannungsleitungen sowie betrieblich bedingter Immissionen (Lärm, Geruch, Feinstaub, etc.) sowohl aus dem Eigenbetrieb als auch aus dem Umfeld zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Wandhöhe bestimmt, um eine städtebaulich angemessene Kubatur des entstehenden Baukörpers sicher zu stellen. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet, da die vorgesehene Nutzung durch den AWM eher hallenartige eingeschossige Baukörper erfordert.

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche von 12.500 m² festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,5 in Bezug auf die Größe der VE-Fläche. Bei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässiger Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen ergibt sich maximal eine realisierbare Fläche von ca. 18.750 m². Dies entspräche einer Grundflächenzahl von 0,75.

4.3 Wandhöhe, Höhenlage und Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt. Die realisierten Wandhöhen einschließlich der die Flachdächer überragenden Attika der Außenwände dürfen die jeweils festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten.

Die Festsetzung der Wandhöhen gliedert den Bauraum in zwei Bereiche unterschiedlicher Höhenentwicklung. Die zulässige Bauhöhe im Bereich der Mühlangerstraße entspricht mit 12 m der zulässigen Wandhöhe der ursprünglichen VE-Fläche in Freiham. Die maximal mögliche Gebäudehöhe ist im Vergleich zur Bebauung im Nahbereich verträglich. Um insgesamt eine verträgliche städtebauliche Kubatur zu gewährleisten, ist im Grundstücksbereich abseits der Mühlangerstraße die zulässige Gebäudehöhe auf 8 m beschränkt.

Dies gilt auch für den Bereich der beidseitig 18 m (nördlich Mast Nr. 261) bzw. 18,5 m (südlich Mast Nr. 261) breiten Baubeschränkungszone der 110kV-Leitung. Dadurch wird sichergestellt, dass der erforderliche Sicherheitsabstand von 5 m zwischen Gebäude und Hochspannungsleitung eingehalten werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung entspricht mit 516,3 m über Normalnull an der Gehweghinterkante der Mühlangerstraße sowie der Fußpunkthöhe des 110kV-Leitungs-

mastes, der sich innerhalb des Planungsgebiets befindet.

Die Höhe von Lagern außerhalb des Bauraums darf 4,50 m nicht überschreiten, da neben den Hauptgebäuden keine großvolumigen Baukörper auf dem Grundstück entstehen sollen.

Für die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen (innerhalb und außerhalb des Bauraums) ist vorher die Genehmigung des jeweiligen Leitungsbetreibers einzuholen (siehe Kapitel 2.8 Vorbelastungen).

4.4 Dächer und Dachaufbauten

Im Interesse einer ruhigen Dachlandschaft und einer klaren Kubatur der Baukörper sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Vor allem zur Minderung der Spitzenabflüsse von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers sind die Flachdächer grundsätzlich extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung sind die Bereiche, in denen notwendige technische Anlagen (nicht aber Solaranlagen) auf den Dachflächen installiert sind.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarzellen) allgemein zulässig. Die Dachbegrünung auf Flächen, die für Solaranlagen genutzt werden, erhöht durch ihre kühlende Wirkung deren Wirksamkeit. Bei der Verwendung liegender Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die nicht mit Dachbegrünung kombiniert werden können, müssen wenigstens 70 % der zu begrünenden Dachflächen für eine extensive Dachbegrünung, jedoch mit einer Mindestsubstratstärke von 20 cm (einschließlich Dränschicht), verwendet werden.

Um ihre Sichtbarkeit im öffentlichen Straßenraum zu minimieren, dürfen Dachaufbauten die tatsächlich gebaute Wandhöhe maximal um 3 m überschreiten. Auch sind sie mindestens 3 m von der Dachkante zurückzusetzen. Dies gilt unabhängig von ihrer jeweiligen Aufbauhöhe.

Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen ist die Anordnung von Dachaufbauten grundsätzlich nur mit entsprechender Genehmigung des Leitungsbetreibers möglich.

Um das angestrebte ruhige Erscheinungsbild der Baukörper nicht zu stören, sind die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten. Diese sind daher nur auf den Dachflächen zulässig.

Hinweis für den Bauvollzug:

Zur Vermeidung von Brandgefahr durch Funkenflug sind die Dacheindeckungen im Bereich der Schutzzone der 110 kV-Hochspannungsleitung als harte Bedachung (DIN 4102 Teil 7) auszuführen. Darunter sind auch Flachdächer mit einer extensiven Begrünung zu verstehen, sofern der Begrünungsaufbau die brandschutztechnischen Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllt.

4.5 Nebenanlagen

Innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung VE Recyclingwirtschaft sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, um eine flexible und bedarfsgerechte Nutzung zu ermöglichen. Um die Randbereiche des Grundstücks zugunsten einer wirksamen Eingrünung von

baulichen Anlagen freizuhalten, sind Nebenanlagen jedoch außerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager ausgeschlossen, ausgenommen Nebenanlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Entwässerungsanlagen. Damit soll sichergestellt werden, dass zum einen die zu begrünenden Flächen von Nebenanlagen, wie z. B. Werbeanlagen freigehalten werden, zum anderen aber eventuell erforderliche Sickermulden oder Rigolen untergebracht werden können.

Auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager finden die außerhalb der festgesetzten Bauräume erforderlichen Tätigkeiten des Abfallwirtschaftsbetriebs zum Umgang mit Recyclingstoffen statt. Innerhalb dieser Flächen sind für die abfallwirtschaftliche Nutzung notwendige Anlagen, wie Anlieferungszone, Stellplätze, Lagerplätze und Lagerflächen zulässig.

Insbesondere sollen auf den Flächen Stellplätze für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Stellflächen für wartende Lieferfahrzeuge, Bereiche für Rangierfahrten und Andockplätze sowie Flächen für die Lagerung von Recyclingstoffen untergebracht werden.

Für die Errichtung von Anlagen im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen ist vorher die Genehmigung des jeweiligen Leitungsbetreibers einzuholen (siehe Kapitel 2.8 Vorbeltungen).

4.6 Werbeanlagen

Um den Umfang von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, ist Werbung generell nur in Form von Eigenwerbung zulässig.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben, um den Standort des Unternehmens kenntlich zu machen. Sie sollen nicht störend auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild wirken und sind daher in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anzupassen.

Um eine übermäßige Gewichtung und Aufdringlichkeit von Werbeanlagen zu vermeiden, sind auch in die Fassade integrierte Werbeanlagen auf eine Fläche von 25 m² zu beschränken und nur in Form von Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig.

Die Werbeanlagen sollen sich der baulichen Struktur unterordnen und sind daher nur unterhalb der Oberkante der gebauten Wand zulässig.

Zur Sicherung des ruhigen Erscheinungsbildes des öffentlichen Raums werden Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Freistehende Werbeanlagen sind für die vorgesehene Nutzungsart nicht erforderlich und werden zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes ausgeschlossen.

4.7 Einfriedungen

Um sicherheitsrelevanten Aspekten Rechnung zu tragen, wird um die Fläche für die Ver- und Entsorgung VE Recyclingwirtschaft eine Einfriedungshöhe bis 2,50 m zugelassen. Um das Straßenbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist die Einfriedung offen und sockellos herzustellen.

Hinweis:

Aus Gründen des Artenschutzes zur Verhinderung der Zuwanderung ist während der Bauphase der bereits bestehende Amphibienschutzzaun zu erhalten (Artenschutzrechtliche Prüfung). Da die endgültige Einfriedung jedoch durchlässig auszuführen ist, sollten Lichtschächte im Planungsgebiet amphibiensicher ausgeführt werden.

In den Schutzzonen der Hochspannungsleitungen ist für Zaunanlagen aus elektrisch leitendem Material (Metall) vorab das Erdungskonzept mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen. Hier gilt die DIN EN 50522 VDE 0101-2:2011-11 Erdung von Starkstromanlagen mit Nennwechselspannungen über 1 kV.

4.8 Aufschüttungen, Abgrabungen

Außerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager sind keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zugelassen, um eine optische Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden. Die Mälzereistraße, über die das Planungsgebiet erschlossen werden soll, liegt ca. 0,5 m höher als das Grundstück. Daher sind Maßnahmen zulässig, die zur Anpassung an das örtliche Straßenniveau erforderlich sind. In den Schutzzonen der Hochspannungsleitungen sind Geländeänderungen grundsätzlich nur mit entsprechender Genehmigung des Leitungsbetreibers möglich.

4.9 Zu- und Ausfahrten

Zu- und Ausfahrten sind nur im Bereich der Mälzereistraße außerhalb des näheren Kreuzungsbereichs mit der Mühlangerstraße vorgesehen, um den Verkehrsfluss in der stärker befahrenen Mühlangerstraße nicht zu beeinträchtigen und um zu vermeiden, dass der zwischen der Mühlangerstraße und dem Planungsgebiet verlaufende übergeordnete Fuß- und Radweg gekreuzt wird.

4.10 Immissionsschutz, Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-4656-02) wurden die Ein- und Auswirkungen der Geräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Verkehrslärm

Nach Errichtung des Planvorhabens treten im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 69/59 dB(A) Tag/Nacht auf. Diese nehmen auf der südöstlichen Seite des Plangebiets auf 59/52 dB(A) Tag/Nacht ab. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) Tag/Nacht im nördlichen und westlichen Bereich überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 4/4 dB(A) tags/nachts. Die Abschirmung der Planbebauung führt dazu, dass entlang der östlichen und teilweise südlichen Fassade des Plangebäudes um ca. 3 dB(A) geringere Beurteilungspegel auftreten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abge-

wogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht und werden insbesondere entlang der nordöstlichen Baufeldgrenze erreicht bzw. überschritten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß der DIN 4109, zu berücksichtigen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Maßgeblich für die Anforderungen nach Tabelle 7 der DIN 4109 ist im vorliegenden Fall der Lärmpegelbereich V.

Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz für die geplanten Büronutzungen im Baufeld durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile).

Die erforderliche Belüftung kann bei Wohn- und Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags ist dies nicht ohne Einschränkungen möglich, so dass Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden müssen, sofern die Räume nicht über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Seite belüftet werden können. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 65 dB(A) tags ist nicht erforderlich. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen werden entlang der nördlichen und westlichen Baufeldgrenze erforderlich.

Im Nachtzeitraum werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) für Gewerbegebiete am Plangebäude eingehalten. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster selbst ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich. Im gesamten Plangebiet treten Beurteilungspegel von 52 bis 59 dB(A) nachts auf. Damit Fenster ihre schalldämmende Wirkung erzielen, müssen sie daher in Schlafräumen dauernd geschlossen gehalten werden.

Um dennoch einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Das Planvorhaben führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr und durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Es zeigt sich, dass in der Nachbarschaft Pegelerhöhungen < 1,1 dB(A) tags/nachts bei Verkehrslärmpegeln < 70/60 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten sind. Diese Pegelerhöhungen sind nicht wesentlich im Sinne der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV, da die Erhöhungen weniger als 2,1 dB(A) betragen und

Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht werden. Somit ist für die Nachbarschaft der Planung kein Anspruch auf Entschädigung bzw. auf Schallschutzmaßnahmen am Gebäude absehbar.

Das Vorhaben lässt somit keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft erwarten, so dass sich hieraus keine weiterführenden Schallschutz- oder Kompensationsmaßnahmen ergeben.

Anlagenlärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für das Planungsgebiet Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form eines Emissionskontingents nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben. Bei der Kontingentierung wurde insbesondere der Schutz der reinen Wohngebiete in Allach berücksichtigt. Um die geplante Gebietsfläche in das vorhandene Miteinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen einzubringen und dabei einen hinreichenden Nachbarschaftsschutz mit möglichst geringen Emissionsbeschränkungen der anzusiedelnden Betriebe sicherzustellen, wurden die Emissionskontingente für einen festgelegten Richtungssektor durch ein Zusatzkontingent erhöht.

Der hierfür gewählte Richtungssektor A unterteilt die Nachbarschaft in zwei Bereiche, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund der spezifischen Schutzbedürftigkeit und Lärmvorbelastung der Nachbarschaft unterschiedlich ausgeschöpft sind.

Der Bezugspunkt des Richtungssektors wurde geometrisch so gewählt, dass ein Basissektor mit dem Wohngebiet in Allach, sowie ein Sektor A für alle übrigen Richtungen, mit den zugehörigen schutzbedürftigsten Nutzungen erfasst werden.

Der Bezugspunkt und die Lage der beiden Richtungssektoren sind aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan erkenntlich.

Die aus dem Emissionskontingent resultierenden Immissionskontingente L_{EK} entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen.

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets richtet sich nach den konkreten Anforderungen des Betriebs. Dabei erfolgt der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen, wie z.B. Gebäudeabschirmungen in der Nachbarschaft.

Aufgrund der Abstandsverhältnisse und der Lage des Planungsgebiets ist die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691 zweckmäßig. Das bedeutet, dass Schallquellen, die um mindestens 15 dB(A) leiser sind als die festgesetzten Pegel, nicht in der Ermittlung zu berücksichtigen sind, da sie zu keiner erheblichen Änderung der Bewertung beitragen können.

4.11 Grünordnung

Zur Sicherung ausreichender Grünflächen für ein gesundes Arbeitsumfeld und ein verträgliches Kleinklima im Gewerbegebiet wird ein Mindestwert des zu begrünenden Grundstücksanteils festgesetzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der Mühlanger- und Mälzeistraße sollen hauptsächlich mit laubabwerfenden Gehölzen (Baum- und Strauchstrukturen)

bepflanzt werden. In jedem Fall ist darauf zu achten, dass Neupflanzungen von Großbäumen nicht innerhalb der Schutzzonen der Hochspannungsleitungen stattfinden. Aufgrund der Höheneinschränkung für Bepflanzung ist dieser Bereich kein geeigneter Standort für Gehölze, deren Endwuchshöhe mehr als 5 m beträgt. Der bereits vorhandene Baumbestand ist entsprechend der Vorgaben der Leitungsbetreiber so zu pflegen, dass die maximale Wuchshöhe nicht überschritten wird. Auch hier sind die Maßnahmen vorab mit den Leitungsbetreibern abzustimmen.

Um von Anfang an eine hohe Freiraumqualität und ein attraktives Erscheinungsbild der Freiräume zu erzielen sowie eine adäquate ökologische Funktion zu gewährleisten, werden Güteanforderungen für die Baumpflanzungen festgesetzt. Hierfür sind gute Pflanzqualitäten sowie ausreichend große Wurzelräume vorgesehen.

Die Freifläche entlang der östlichen Grenze soll auch dem Aufenthalt der Beschäftigten in der Pausenerholung dienen. Einbauten wie Sitzgelegenheiten sollten dabei jedoch nur in untergeordnetem Umfang vorgesehen werden, um den Versiegelungsgrad der Flächen möglichst gering zu halten.

Die Fassaden der Hallengebäude entlang der Straßen (Mälzereistr. und Mühlangerstr.) sollen aus gestalterischen und kleinklimatischen Gründen teilflächig (mindestens 30 %) mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung mit der Architektur begrünt werden.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund des begrenzten Angebots an geeigneten gebäudenahen Freiflächen voraussichtlich über Rigolensysteme erfolgen müssen. Um möglichst viel direkte Versickerung zu ermöglichen, sind die Belagsflächen auf das notwendige Maß zu beschränken und wasserdurchlässig auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.

4.12 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Umsetzung der Planung bedeutet eine erhebliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf bis zu 75 % und die Zerstörung von faunistischen und floristischen Lebensräumen im Planungsgebiet. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen, sie bedingen ein Ausgleichserfordernis von ca. 11.500 m² in der VE-Fläche und für den Ausbau der angrenzenden Straßen weitere 200 m².

Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bietet sich im vorliegenden Fall nicht an. Die unbebauten Flächen des Flurstücks 159 sollten mittelfristig weiterhin durch den Schäferhundeverein genutzt werden, so dass eine Entsiegelung und naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen bis auf weiteres nicht realisierbar wäre. Die östliche Freifläche auf dem Flurstück 158 ist die einzige Fläche im Umgriff der VE-Fläche, die sich als Freibereich für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des AWM eignet. Dies steht einer Entwicklung als Ausgleichsfläche ebenfalls entgegen. Die unmittelbare Umgebung des Planungsgebiets ist von gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt, so dass eine Einbindung in ein bestehendes ökologisches Verbundsystem im Sinne einer Biotopvernetzung nicht gegeben ist.

Der erforderliche Ausgleich von ca. 1,17 ha wird daher über das 1. Ökokonto der Landeshauptstadt München (Eschenrieder Moos) nachgewiesen.

4.13 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Öffentlicher Straßenraum

Entlang der Mälzereistraße und des Staudenäckerwegs werden die bestehenden Straßenbegrenzungslinien aufgehoben und ein bis zu 2 m breiter Streifen im Randbereich des Planungsgebiets als Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch soll der geplante Ausbau des Staudenäckerwegs sowie die Neuanlage eines Geh- bzw. Radwegs auf der südlichen Seite der Mälzereistraße ermöglicht werden. Der Radweg entlang der Grundstücksgrenze an der Mälzereistraße wird mit einer Straßenbeleuchtung versehen.

Verkehrsmengen

Der Prognose-Nullfall für 2030 rechnet mit 23.500 Kfz/24h auf der Mühlangerstraße und 5.300 Kfz/24h auf der Mälzereistraße. Für die geplante abfallwirtschaftliche Nutzung wird von 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag ausgegangen. Der Prognose-Nullfall und der Prognose-Planfall sind demnach nahezu identisch.

Auch für den Prognose-Planfall mit einer abfallwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks an der Mühlangerstraße und dem dadurch zusätzlich entstehenden Verkehr sind die beiden betrachteten umliegenden Knotenpunkte weiterhin sehr gut leistungsfähig. Der zusätzlich auftretende Verkehr lässt sich somit problemlos abwickeln.



Abb. 2: Verkehrszahlen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall

Ruhender Verkehr

Bei einer Einordnung als Lagerräume / Lagerplätze ist gemäß Stellplatzsatzung ein Stellplatz je 80 m² Nutzfläche vorzusehen. Bei einer möglichen GR von 12.500 m² entspricht dies einer Anzahl von 156 Stellplätzen. Der Nachweis der gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze ist auf dem Grundstück möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei der vorge-

sehenen abfallwirtschaftlichen Nutzung in der Realität erheblich weniger Stellplätze erforderlich sein werden. Bei Vorlage eines konkreten Nutzungskonzepts ist deshalb im Rahmen des Bauvollzugs die tatsächlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu ermitteln.

Fahrradabstellmöglichkeiten

Gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 06.08.2012 ist bei Lagernutzung ein Fahrradstellplatz je 1.000 m² Nutzfläche vorzusehen. Bei einer möglichen GR von 12.500 m² Lager sind demnach 13 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

4.14 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Die Schutzzonen der Hochspannungsleitungen sind als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Der Leitungsverlauf wurde aus den Unterlagen der Leitungsbetreiber übernommen. Die genauen Standorte der Masten im Bereich des Planungsgebiets wurden per Aufmaß vor Ort bestimmt.

5 Wesentliche Auswirkungen

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird der südlich gelegene Wertstoffhof des AWM um eine weitere abfallwirtschaftliche Nutzung ergänzt. Im Planungsgebiet wird das Baurecht für großvolumige Baukörper geschaffen, die jedoch in ihrer Höhenentwicklung nur im unmittelbaren Nahbereich stadträumlich wirksam werden.

5.2 Grünordnerische Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung hat im westlichen Bereich des Flurstücks 159 voraussichtlich die Fällung von ca. 40 Bäumen zur Folge. Da ca. 10 Bäume im Rahmen der durchgeführten Baumbewertung als erhaltenswert eingestuft wurden, ist als Kompensation die Neupflanzung von 20 großen, standortgerechten Laubbäumen vorgesehen.

Es kommt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades von ca. 5 % auf bis zu 75 % (innerhalb des gesamten Umgriffs des Bebauungsplans) und zur Zerstörung von Lebensräumen im Planungsgebiet. Der daraus resultierende Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von ca. 1,17 ha wird außerhalb des Planungsgebiets über das Ökokonto der Landeshauptstadt München gesichert.

5.3 Verkehr und Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan schafft neben dem Baurecht für die abfallwirtschaftliche Hauptnutzung auch die Voraussetzungen für den Ausbau des östlich angrenzenden Staudenäckerwegs sowie die Ergänzung eines Geh- bzw. Radweges an der südlichen Seite der Mälzereistraße.

Die durch das Vorhaben selbst erzeugte Verkehrsmenge wird keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im Bereich der umliegenden Knotenpunkte haben. Die Immissionen durch Anlagenlärm sind über die festgesetzten Emissionskontingente begrenzt.

5.4 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Der Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde am 09.12.2015 das Vorhaben vorgestellt. Die Planung löst keine Infrastrukturmaßnahmen und keine Lasten und Kosten bei der Landeshauptstadt München im Sinne der SoBoN-Grundsätze aus. Daher finden die Regelungen und Verfahrensgrundsätze zur SoBoN keine Anwendung.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 22 (Aubing-Lochhausen-Langwied) am westlichen Stadtrand von München.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Ersatzfläche für eine Ver- und Entsorgungsfläche des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) geplant. Die Fläche grenzt unmittelbar nördlich an den Wertstoffhof des AWM an.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen in den vorherigen Kapiteln verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst ca. 2,5 ha. Die zulässige GR-Fläche für VE Recyclingwirtschaft umfasst ca. 1,3 ha, die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Lager ca. 0,6 ha. Dadurch ergibt sich ein Versiegelungsgrad von ca. 75 %.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Relevant sind hier die Aussagen des Regionalplanes und des Arten- und Biotopschutzprogramms der Landeshauptstadt München. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in den vorherigen Kapiteln verwiesen.

Regionalplan

Nach dem Regionalplan für die Region München liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Bereichs, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Angrenzende Flächen (südlich Mühlangerstraße und westlich Am Aubinger Feld) sind Teil eines regionalen Grünzuges. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt München (ABSP)

Für das Planungsgebiet sind folgende Zielaussagen relevant:

- Das Planungsgebiet ist Teil eines regionalen Entwicklungsschwerpunktes für den Erhalt von Trockenstandorten und die Entwicklung von Trockenbiotopen.

- Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird mit sehr hoch bewertet. Die Fließrichtung des Grundwassers ist Richtung Nord/Nord-Ost.
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines empfindlichen Standortes, bei dem bauliche Entwicklungen zu folgenden Konflikten führen können: Grundwassergefährdung auf Böden mit (hohem bis) sehr hohem Kontaminationsrisiko, Verlust und Gefährdung von Biotopen, Verlust und Gefährdung von Böden mit hohem Standortpotential für den Wasser-, Arten- und Biotopschutz.
- Lage im Naturraum Schotterfluren der Münchner Ebene / Menzinger Schotterzunge.
- Vorhandene Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion.

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

6.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurden durch die Landeshauptstadt München am 13.08.2015 eine Besprechung mit den beteiligten Fachbehörden durchgeführt (Scoping-Termin).

Nicht behandelt und dargestellt werden die Themenbereiche Erschütterungen, natürliche und künstliche Belichtung und Oberflächengewässer im Bereich des Schutzgutes Wasser, da diese entweder nicht relevant oder im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (gemäß §§ 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz, § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch) wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999/2003) ermittelt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

6.2.1.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm / Verkehr

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Verkehrslärmeinwirkungen:

Die Lärmsituation ist aktuell vor allem durch den Straßenverkehr der übergeordneten Verkehrswege, der BAB A 99 und der BAB A 8 geprägt. Sonstige Verkehrslärmimmissionen gehen von den weiteren Straßenverkehrswegen aus, der stark befahrenen Mühlangerstraße im Westen, der Mälzereistraße im Norden und der weiter nördlich verlaufenden Lochhausener Straße.

Gewerbelärmeinwirkungen:

Gewerbelärmeinwirkungen gehen vom Firmengelände der Paulaner Brauerei inkl. des östli-

chen Interdrink und des Paulaner Hochregallagers, von mehreren umliegenden Kleingewerbebetrieben, der Bodenbörse der Fa. Süderde GmbH sowie dem Betriebsgelände des Gärtnereibetriebes Fa. Kolle östlich der BAB A 8 aus.

Unmittelbar südlich befindet sich der Wertstoffhof des AWM mit seinen durch den laufenden Betrieb ausgehenden Lärmwirkungen.

Sonstige Lärmeinwirkungen:

Sonstige Lärmeinwirkungen sind nicht bekannt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm:

Auf das Planungsgebiet wirken weiterhin die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden und übergeordneten Verkehrswege ein. Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen geprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Mälzeistraße und zur Mühlangerstraße sowie zur Autobahn A 8 und zum Autobahnkreuz München West hohe Verkehrslärmpegel auftreten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. In der Satzung werden daher geeignete Maßnahmen festgesetzt.

Das Vorhaben führt außerdem durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr und durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Veränderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft, die allerdings als nicht wesentlich eingestuft werden.

Anlagenlärm (Gewerbe):

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbegeräuschen aus dem Plangebiet (Zusatzbelastung durch die geplante Nutzung) wurde eine Geräuschkontingentierung erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt, so dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen der Lärmschutz in der Nachbarschaft sichergestellt ist. Bei der Kontingentierung wurde insbesondere der Schutz der reinen Wohngebiete in Allach berücksichtigt.

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes richtet sich nach den konkreten Anforderungen des geplanten Betriebs.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf den Geltungsbereich und die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken. Weitere Schallquellen würden voraussichtlich nicht entstehen. Die Nutzung für den Schäferhundeverein würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Bei Um- und Neubauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind entsprechende technische Vorkehrungen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen.
- Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Festsetzung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder anderer technisch geeigneter Maßnahmen zur Belüftung an besonders lärmbelasteten Fassadenabschnitten.
- Festsetzung eines Emissionskontingents L_{EK} nach DIN 45691.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (u. a. DIN 18005, 16. BImSchV) und technischen Regelwerke (u. a. TA Lärm, DIN 4109).

6.2.1.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Aktuell wird das Planungsgebiet von Südwesten nach Nordosten sowie von Südosten nach Nordwesten von zwei Hochspannungsfreileitungen (110-kV und 380-kV) mit den davon ausgehenden niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern gequert. Südöstlich in einem Abstand von etwa 80 m zum Rand des Plangebietes befindet sich das Hauptumspannwerk Menzing der Stadtwerke München.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die vorhandenen Hochspannungsleitungen bleiben weiterhin bestehen. Es ergibt sich bezüglich vorhandener elektrischer und magnetischer Felder keine Veränderung.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden die Feldstärken ermittelt und nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) beurteilt. Die messtechnische Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder zeigt, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV sowie die zum Schutz von Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen in der Unfallverhütungsvorschrift für eine Dauerexposition von Menschen enthaltenen Grenzwerte unter Berücksichtigung der Sicherheitsabstände der Leitungsbetreiber zuverlässig eingehalten werden.

Gemäß der Untersuchung ist eine negative Beeinflussung sensibler elektrischer Geräte und Anlagen nicht ausgeschlossen. Für die geplante Fläche zur Abfallbehandlung (Recyclingwirtschaft) ist derzeit nicht mit dem Betrieb von hochsensiblen Geräten und Anlagen (Steuerungen, Analysegeräte oder ähnliches) zu rechnen. Im Rahmen der Bauausführung ist dieser Aspekt zu beachten. Zudem sind für Freibereiche außerhalb der Erdungen Elektrisierungen bzw. statische Aufladungen nicht ausgeschlossen. Dieser Effekt ist vorwiegend bei Bautätigkeiten unter der Überlandleitung zu beachten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehenden Quellen für elektromagnetische Felder würden bestehen bleiben. Die Nutzung für den Schäferhundeverein würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt.

Neue relevante Quellen würden auch bei Nichtdurchführung der Planung aller Voraussicht nach nicht entstehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern für Menschen sind nicht erforderlich.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Maßgebend für elektrische und magnetische Felder ist die im Mai 2013 beschlossene Novelle der 26. BImSchV.

6.2.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Planungsgebiet besitzt nur einen geringen Erholungswert. Das Gebiet wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist starkem Verkehrslärm ausgesetzt. Im südlichen Teil des Planungsgebietes besteht eine Nutzung des Schäferhundevereins München-West e. V. Auf dem Gelände findet neben dem Hundetraining auf den Freiflächen auch Freizeitnutzung statt (vorhandenes kleineres Holzgebäude mit Terrasse).

Entlang der Mühlangerstraße verläuft beidseitig ein Fuß- und Radweg. Von Süden, zwischen dem Umspannwerk und der Bodenbörse München West, ist im Münchner Radlstadtplan ein Radweg im Grünbereich/Forstweg eingetragen, der an der Lochhauserstraße endet. Im weiteren Verlauf ist hier über die Hanfgartenstraße die Unterquerung der A 8 möglich. Diese Wege werden auch von Erholungssuchenden genutzt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Erholungsnutzung ist bereits jetzt stark eingeschränkt. Diese Situation wird sich aufgrund der Planung nicht wesentlich verändern.

Vorhandene Fuß- und Radwegeverbindungen werden mit Durchführung der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt.

Für die Pausenerholung der künftigen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stehen Grünflächen in den an die Gebäude angrenzenden Grünflächen bereit (2 m² pro Beschäftigtem).

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Nutzung des Schäferhundevereins voraus-

sichtlich weitergeführt. Die Erholungsnutzung bliebe auf die nutzbaren Straßen und Wege und die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten beschränkt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ausweisung von privaten Grünflächen zur Pausenerholung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Erholung als Aspekt der menschlichen Gesundheit wurde ausreichend berücksichtigt.

6.2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Aktuell bestehen entlang der stark befahrenen Straßen beidseitig sicher geführte straßenbegleitende Fuß- und Radwege. Eine nächtliche Beleuchtung besteht nicht, so dass es je nach Empfinden bei Nutzung in der Nacht zu Angstsituationen kommen kann.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung ergeben sich keine Veränderungen zur Bestandssituation. Die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege bleiben weiterhin bestehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die vorhandenen straßenbegleitenden Fuß- und Radwege weiterhin bestehen bleiben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu regeln sind:

- Zur besseren Sicherheit eine Beleuchtung des Fuß- und Radweges.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

6.2.2.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Der Norden des Planungsgebietes (FINr. 158) wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandansaat).

Im Süden des Gebietes (FINr. 159) liegt das Gelände des Schäferhundevereins München-West e.V. mit vorhandenen teilweise markanten Gehölzbeständen. Der südöstliche Teil des Grundstückes mit teilweise älteren Baumbeständen wird als Parkplatz genutzt und liegt angrenzend an das Planungsgebiet.

Gehölzbestand in den Randbereichen des Übungsgeländes innerhalb des Planungsgebietes: Entlang der südlichen Grenze stehen mehrere Obstbäume, dazwischen Fichten (StU bis 1,94 m), Weißdorn, Liguster und Thuja. Ein an der westlichen Grenze befindlicher Wall wurde überwiegend mit Ziergehölzen bepflanzt, vereinzelt sind Hainbuchen vorzufinden. Im nördlichen Randbereich des Übungsgeländes stehen ältere Fichten (StU bis 2,50 m), vereinzelt einige Spitz-Ahorn.

Ein im Bereich des Vereinsgebäudes stehender Gehölzbestand besteht aus ca. 8-10 m hohem Spitz-Ahorn- und Eschenaufwuchs (dazwischen Liguster und Essigbaum).

Bei den für das Hundetraining genutzten Freiflächen handelt es sich um intensiv genutzte, regelmäßig gemähte artenarme Wiesenflächen, in denen ein kleinflächiger, älterer und geschlossener Gehölzbestand aus Spitz-Ahorn und Vogelkirsche (mit Stammumfängen bis zu 1,60 m), mit Hartriegel und Liguster im Unterwuchs liegt.

Die Baumbestände wurden im Rahmen der durchgeführten Fledermauskartierung (Hillenbrand 2015) und im unbelaubten Zustand nochmals 2017 auf ihre Quartierseignung für Fledermäuse überprüft. Von der Baumaßnahme betroffen sind ein Biotopbaum mit potentieller Eignung als Winterquartier (Baum Nr. 176, Silberpappel) und zwei Biotopbäume mit Entwicklungspotential (Baum Nr. 112, Winterlinde; Baum Nr. 113, Birke). Nach erfolgter Begutachtung der Höhlen aller Biotopbäume kann eine Eignung als Winter- und Wochenstubenquartier derzeit ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Ausweisung der VE-Fläche wird im Rahmen der Baudurchführung auf großen Flächen vor allem die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche überbaut und es erfolgt ein Eingriff in den westlichen Bereich der Hundetrainingsfläche mit dem darauf befindlichen Gehölzbestand. Betroffen sind hier die Bestände entlang der Grundstücksgrenzen und große Teile des in den Freiflächen befindlichen Baumbestandes.

Von den im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindlichen Bäumen müssen 42 Exemplare gefällt werden, die innerhalb des geplanten Bauraumes liegen. Von diesen haben 26 Exemplare einen Stammumfang (StU) von mehr als 80 cm (oder sind mehrstämmig und haben diesen StU in der Summe).

Gemäß vorliegender Baumbestandsbewertung waren von den 42 zu fällenden Bäumen 2 Exemplare als sehr erhaltenswert, 7 als erhaltenswert, 3 als nicht erhaltenswert, die restlichen 30 Exemplare als bedingt erhaltenswert eingestuft.

Die Baumbestände wurden im Rahmen der durchgeführten Fledermauskartierung bezüglich ihrer Eignung als Biotopbaum mit Quartierseignung eingestuft. Von der Baumaßnahme betroffen sind ein Biotopbaum mit potentieller Eignung als Winterquartier (Baum Nr. 176, Silber-Pappel) und zwei Biotopbäume mit Entwicklungspotential (Baum Nr. 112, Winter-Linde, Baum Nr. 113, Birke). Durch eine durchgeführte Begutachtung der Höhlen kann eine Eignung als Winterquartier insbesondere eine Eignung als Wochenstube inzwischen ausgeschlossen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bliebe voraussichtlich die Nutzung als Hundeübungsplatz weiterhin bestehen. Ebenso würde der vorhandene Gehölzbestand voraussichtlich erhalten bleiben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Baumpflanzungen als Ersatz für die Beseitigung erhaltenswerter Bäume.
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze mit den festgesetzten Güteanforderungen.
- Extensive Begrünung aller Flachdächer von Gebäuden (auch mit Anlagen zur Solarenergienutzung).

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die sich insbesondere aus dem BauGB, der BayBO, Naturschutzgesetzen sowie den städtischen Satzungen (z. B. Freiflächengestaltungssatzung) ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

6.2.2.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Amtlich kartierte Biotope

Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Artenschutzkartierung

Die Ergebnisse für die europarechtlich geschützten Arten sind ausführlich unter Kapitel 6.4

„Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ aufgeführt. Sonstige schützenswerte Pflanzen- oder Tiervorkommen sind nicht bekannt.

Für Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, Wechselkröte und Zauneidechse, wurden konfliktvermeidende Maßnahmen (Verhinderung einer Zuwanderung) durchgeführt.

Weitere planungsrelevante Tierarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung die Langwieder Haide mit wertvollen Kalkmagerrasenbereichen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung erfolgt der Flächenverlust überwiegend landwirtschaftlicher Flächen, von Gehölzstrukturen, Baumbeständen und intensiv genutzten Wiesenflächen, die als Lebensbereiche verloren gehen.

Mit der Planung kommt es zu einer Überbauung dieser Flächen und es entstehen dadurch Eingriffe in Lebensbereiche europarechtlich geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse).

Die Prüfung dieser Arten bzw. Artengruppen ergab, dass eine Beeinträchtigung im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, engl. für „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Mit ihrer Durchführung werden keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt, so dass eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Die Ergebnisse für die europarechtlich geschützten Arten sind unter Kapitel 6.4 „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ beschrieben.

Vernetzung / Zerschneidung

Eine Vernetzungswirkung der Gehölzbestände inklusive der Randbereiche bleibt zumindest im östlichen Bereich des Planungsgebietes erhalten. Es erfolgt keine Zerschneidung bedeutender Verbundachsen.

Verlärmung / Störung

Auf das Gebiet selbst und die umliegenden Areale wirken bereits jetzt die mit den Nutzungen verbundenen und für den urbanen Raum typischen (Vor-)Belastungen wie Lärm, Staub, Verkehr etc. ein. Erhebliche Vorbelastungen stellen die angrenzenden Straßen, gewerblichen Nutzungen und die nahe gelegenen Autobahnen A 99 und A 8 dar. Durch das Vorhaben treten bezüglich der Lärm- und Stoffimmissionen keine grundsätzlichen Neu- bzw. Zusatzbelastungen ein, die zu grundsätzlich anderen und ungünstigeren Lebensraumbedingungen für Pflanzen- oder Tierarten im Umfeld des Vorhabens führen könnten.

Baubedingt wird es durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optischen Reizen sowie Einträgen von Fremdstoffen (z. B. Staub) zu zusätzlichen Belastungen kommen. Für vorkommende Brutvögel gibt es ausreichende Möglichkeiten während dieser Störungsphase auf angrenzende Gebiete auszuwei-

chen. Eine Beeinträchtigung der anderen vorkommenden Arten im Landlebensraum durch sonstige Emissionen kann wegen fehlender Empfindlichkeit nicht unterstellt werden.

Belichtung, Verschattung

Bei einer nächtlichen Beleuchtung kann es zu Störungen der Tierwelt kommen.

Negative Auswirkungen aufgrund von Verschattungswirkung des Gebäudes sind nicht zu erwarten.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Begrünung werden neue Habitatstrukturen und allgemeine Lebensraumangebote für verschiedenste Arten geschaffen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung als Hundetrainingsplatz würde voraussichtlich fortgeführt. Im Bereich der Gehölzbestände und Freiflächen und je nach Vorhandensein und Fruchtfolge auf den Feldern könnten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet entsprechende Habitate vorfinden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Baumpflanzungen innerhalb der randlichen Grünflächen im Straßenrandbereich.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Rodungen von Gehölzen aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten.
- Schutz zu erhaltender Gehölzbestände während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung.
- Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung einer nächtlichen Störung der Tierwelt durch Beleuchtung werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Fachgerechtes Anbringen von Fledermauskästen in den nicht betroffenen Gehölzen, bzw. in Gehölzstrukturen im verbleibenden Baumbestand auf dem Gelände des Schäferhundevereins.
- Zur Aufrechterhaltung des Nistplatzpotentials für (halb-)höhlenbrütende Vogelarten fachgerechtes Anbringen von Vogelnistkästen in den nicht betroffenen Gehölzen bzw. in Gehölzstrukturen im näheren Umfeld.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit einer reduzierten Lockwirkung auf Insekten (z.B. LED-Lampen).

- Vermeidung von Streulicht bei der Außenbeleuchtung.

Sonstige Maßnahmen:

- Konflikt vermeidende Maßnahmen (Verhinderung einer Zuwanderung in das Planungsgebiet) wurden für die Anhang IV-Arten Wechselkröte und Zauneidechse durchgeführt.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und zur Biodiversität wurden berücksichtigt. Bereits im Vorfeld wurden Untersuchungen zum Schutz der betroffenen Arten durchgeführt. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.

6.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

6.2.3.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Altlasten

Das Flurstück Nr. 158, Gemarkung Langwied, wurde im Altlastenkataster der LHM als Verdachtsfläche einer Altablagerung geführt. Auf dem Flurstück wurde Kiesabbau betrieben, dessen Sohle bis unter den Grundwasserspiegel reichte. Anschließend wurde das Areal unkontrolliert mit Bodenaushub, Abbruchmaterial und z.T. auch Gewerbemüll verfüllt.

Das festgestellte Schadstoffinventar der Auffüllung umfasst in erster Linie Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle. Es ist aber auch mit Verunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte und aromatische Kohlenwasserstoffe (LHKW und LAKW) sowie mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) zu rechnen.

Das Auffüllmaterial umfasst eine Gesamtmenge von ca. 187.500 t. Davon sind nur etwa 4 % als unbelastet einzustufen. Die restlichen Auffüllungen wurden nach Vorgaben der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu etwa 29 % als Z1.1-, zu 22 % als Z1.2- und zu 6 % als Z2-Material klassifiziert. Ca. 39 % weisen Stoffbelastungen auf, die den Zuordnungswert Z2 überschreitet. Bei Z1-Werten ist ein eingeschränkter offener Einbau möglich, bei Z2-Werten ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen. Bei Überschreitung von Z2-Werten muss das Material einer Aufbereitung in einer Bodenbehandlungsanlage zugeführt oder eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie erfolgen.

Im Rahmen der durchgeführten orientierenden Bodenerkundung wurde davon ausgegangen, dass in Anbetracht der angetroffenen Qualität und Quantität des Schadstoffinventars sowie der Ausdehnung der Auffüllung bis unter die Grundwasseroberfläche eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser vorliegt. Diese Befürchtung konnte allerdings mit den bisher durchgeführten Grundwasserkontrolluntersuchung nicht bestätigt werden (siehe Kapitel 6.2.4).

Das Flurstück Nr. 159 (Bereich Schäferhundvereinsnutzung) wurde exemplarisch überprüft

(3 Bohrungen). Es wurden keine Auffüllungen, sondern organoleptisch unauffällige Kiese angetroffen. Die Analyseergebnisse von durchgeführten Oberbodenproben ergaben, dass die einzuhaltenden Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen deutlich unterschritten werden. Mit der aktuell vorhandenen dichten Grasnarbe ist davon auszugehen, dass keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit besteht. Sollte eine andere Nutzung in Betracht gezogen werden, muss eine Neubewertung erfolgen.

Kampfmittel

Im Projektgebiet „Langwied, Mühlangerstraße“ konnte eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. In Teilbereichen (zutreffend für ca. 11 % des Planungsgebietes) besteht das Risiko, auf Bombenblindgänger sowie Munition und Handkampfmittel zu stoßen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Altlasten

Da die bisher vorhandenen 10 m tiefen Auffüllungen stark kompressibel und nur von geringer Scherfestigkeit waren, waren sie nicht zur Aufnahme von Bauwerklasten geeignet. Zudem bestanden aufgrund der hohen Methan-Gehalte im Untergrund Explosionsgefahren während des Baus bzw. die Gefahr einer Methan-Migration. Es erfolgt daher eine Altlastensanierung auf dem Baugrundstück für den vollständigen Bereich des Bauraumes und für einen Großteil der geplanten Stellplätze und Lagerflächen. Im Bereich der Schutzzonen für die Hochspannungsleitungen erfolgt kein Bodenaustausch und die dort befindlichen Auffüllungen verbleiben. Bei Grundwasseruntersuchungen im Abstrom dieser Teilfläche wurde bislang keine von dieser Restauffüllung ausgehende erhebliche Beeinflussung der Grundwasserbeschaffenheit ermittelt. Die Oberbodenuntersuchungen in diesen Flächen haben keine oder nur etwas erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen, die Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung wurden deutlich unterschritten.

Ein Abgrabungsantrag wurde gestellt und genehmigt. Die Sanierungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt bis zum Ende des 1. Quartals 2018 durchgeführt.

Kampfmittel

Für die ausgewiesenen Bereiche mit potentieller Kampfmittelbelastung besteht weiterer Erkundungsbedarf. Es ist vorgesehen, zur Klärung der weiteren Vorgehensweise eine Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung hinzuzuziehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Von der Fläche hätte bei Nicht-Durchführung der Planung eine langfristige Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für das Grundwasser, aufgrund der vorgekommenen Altlasten nicht zur Gänze ausgeschlossen werden können.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan erfolgt wären:

- Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche auf dem Flurstück Nr. 158.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Verpflichtung, die Altlasten und Verfüllungen fachgerecht zu entsorgen bzw. anderweitig zu behandeln. Die Altlastensanierung erfolgt bereits (s. o.).
- Nachweis der fachgerechten Behandlung / Entsorgung der verfüllten Materialien. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wird vom Referat für Gesundheit und Umwelt dokumentiert.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden gewesen wären:

- Notwendige Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung und Behandlung, insbesondere deren fachgerechter Entsorgung. Die Altlastensanierung erfolgt bereits (s. o.).
- Durchführung einer historischen Kampfmittelrecherche, ggf. fachgerechte Entsorgung. Die Sanierung erfolgt bereits (s. o.).

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. der Bundesbodenschutzverordnung wurden im Zuge der Altlastenuntersuchung berücksichtigt. Es wurden die gültigen technischen Regelwerke bei der Beurteilung der Untersuchungsergebnisse zu Grunde gelegt.

6.2.3.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Schutzgut Boden lässt sich anhand der Speicher- und Reglerfunktion, der biotischen Lebensraumfunktion und der natürlichen Ertragsfunktion sowie der Natürlichkeit und Seltenheit einstufen. Potenzielle Beeinträchtigungen entstehen durch Entwässerung, Schadstoffeintrag, Verdichtung und Flächenverlust durch Bodenversiegelung sowie Überbauung.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Münchener Schotterebene, die aus kalkigen Kiese-sanden gebildet wird. Bei den natürlich vorkommenden Böden handelt es sich um fast ausschließlich Ackerpararendzina aus Carbonatsand bis -schluffkies (Schotter). Wie zuvor beschrieben befand sich im Geltungsbereich eine Altlastenfläche, eine mit ortsfremdem Material verfüllte Grube. Der natürliche Bodenaufbau war in diesem Bereich nicht mehr gegeben.

Vorhandene Versiegelungen mit stark eingeschränkten Bodenfunktionen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Dauerhaft werden durch die geplante Bebauung und die Fläche für Nebenanlagen ca. 1,7 ha Fläche neu versiegelt. Dieser Verlust an Boden stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes dar, da sämtliche natürliche Bodenfunktionen für Biotop und Lebensraum sowie für Naturhaushalt, Regelung und Speicherung verloren gehen. Mit dem Verlust an fruchtbarem Ackerboden geht somit die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Produktion verloren.

Durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen, bei denen während der Bauphase Böden abgeschoben und in ihrem gewachsenen Zusammenhang zerstört werden, kann es zu zusätzlichen vorübergehenden Störungen der natürlichen Bodenfunktionen kommen.

Unversiegelte Flächen, bei denen die natürlichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden bzw. in die nicht eingegriffen werden muss, sind auf einer Fläche von ca. 0,6 ha vorgesehen.

Seltene Böden sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Nutzung als Hundetrainingsplatz voraussichtlich weitergeführt und somit die damit verbundenen Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten Flächen.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit dies funktional möglich ist.
- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht zu überbauenden Flächen zu erhalten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß.
- Vollständige Beseitigung der Baustelleneinrichtung.
- Wiederverwendung von anfallendem Oberboden möglichst in räumlicher Nähe.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

6.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

6.2.4.1 Oberflächenwasser, Niederschlagswasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das anfallende Niederschlagswasser versickert oder verdunstet.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden große Flächenanteile bebaut und versiegelt, so dass Niederschlagswasser nicht mehr großflächig verdunstet oder versickert werden kann.

Die geplante Dachbegrünung bewirkt eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung und Speicherung. Zudem finden, soweit dies funktional möglich ist, versickerungsfähige Beläge Verwendung. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der begrenzten Freiflächen oberflächlich nicht vollständig versickert werden. Voraussichtlich erfolgt die Entwässerung zusätzlich über Rigolen bzw. Sickerschächte. Dadurch gehen voraussichtlich geringe Mengen Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung verloren.

Auf den unbebauten Flächen bleibt die vorhandene Vegetation in Teilbereichen erhalten. In den privaten Grünflächen erfolgt die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Grünstrukturen, die den Wasserhaushalt günstig beeinflussen und eine weitgehende Verdunstung der anfallenden Niederschläge weiterhin ermöglichen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde voraussichtlich die Nutzung als Vereinsfläche mit Freiflächen fortgeführt. Anfallende Niederschläge würden weiterhin verdunsten sowie im Boden versickern.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten Flächen.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit dies funktional möglich ist.
- Oberflächige Versickerung auf Vegetationsflächen, wo möglich.
- Pflanzung von Bäumen.
- Dachbegrünung auf Flachdächern.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Behandlung von Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z. B. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) vorbereitet.

6.2.4.2 Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Nach Information des Wasserwirtschaftsamtes beträgt der Grundwasserstand Hw1940 ca. 511,5 m über Normalnull an der nordöstlichen und ca. 512,5 m über Normalnull an der südwestlichen Spitze des Plaungsgebietes und liegt damit ca. 4 m unter GOK. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft Richtung Norden. Insgesamt ergibt sich aufgrund der hohen Durchlässigkeit und der damit verbundenen geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers. Vorbelastungen stellten die vorhandenen Altlasten und damit verbundenen möglichen Kontaminationen dar (siehe Schutzgut Boden).

Im Rahmen der durchgeführten orientierenden Bodenerkundung wurde davon ausgegangen, dass in Anbetracht der angetroffenen Qualität und Quantität des Schadstoffinventars sowie der Ausdehnung der vorhandenen Auffüllung auf dem Flurstück Nr. 158 bis unter die Grundwasseroberfläche eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser vorlag.

Im Rahmen einer ersten Grundwasserkontrolluntersuchung an einer vorhandenen Messstelle (URP 719) im Abstrom der Altdeponie im April 2015 konnte keine nachteilige Beeinträchtigung der Grundwasserqualität festgestellt werden.

Eine 2. Grundwasseruntersuchung wurde an neu errichteten Messstellen auf Flurstück Nr. 158 durchgeführt (Oktober 2015). Die Pegelstandorte wurden dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vorgelegt. Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine Beeinflussung der Grundwasserqualität im Abstrom der Altdeponie vorhanden war, aber bezogen auf toxikologisch relevante Substanzen als gering beurteilt werden konnte.

Eine dritte Untersuchung wurde Ende April 2016 durchgeführt, die zu einem ähnlichen Ergebnis führte. Es wurde wiederum eine geringe Beeinflussung der Grundwasserqualität im Abstrom der Altdeponie festgestellt. Die Beeinflussung mit toxikologisch relevanten Substanzen konnte jetzt als sehr gering beurteilt werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die vorhandenen Altlasten werden für den vollständigen Bereich des Bauraumes und für einen Großteil der geplanten Stellplätze und Lagerflächen (s. o.) entfernt. Hierbei erfolgt ein Eingriff in das Grundwasser. Ein wasserrechtliches Verfahren wurde eingeleitet und die Genehmigung am 24.02.2017 mit Nebenbestimmungen (u. a. zu Bauwasserhaltung, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) erteilt. Die Aushubarbeiten werden in kontaminationsverdächtigen Bereichen von einem fachkundigen Gutachter begleitet. Es erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden, unter anderem mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen voraussichtlich weitergeführt werden. Inwiefern sich eine Belastung des Grundwassers im Bereich der Altlastenfläche ergeben hätte, wäre nicht absehbar gewesen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vollständige Beseitigung und fachgerechte Entsorgung der Altlasten. Die Altlastensanierung erfolgt bereits (s. o.).
- Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Die Abstimmung erfolgt bereits (s. o.).

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es werden bei Eingriffen in das Grundwasser die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Vorgaben der Landeshauptstadt München, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, berücksichtigt.

6.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Der Verkehr der zum Teil stark frequentierten Straßen im Umfeld des Planungsgebietes führt durch die NO₂-Immissionen zu hohen lufthygienischen Belastungen vor allem im Nahbereich der Straße. Negativ wirkt sich auch die gewerbliche Nutzung mit dadurch bedingtem LKW-Verkehr aus. Laut der Stadtklimaanalyse der LH München liegen keine Kaltluftleitbahnen vor.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erhöht sich aufgrund des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs auf den Verkehrsstraßen im Umfeld des Plangebietes das Verkehrsaufkommen. Dadurch nehmen die NO₂-Immissionen im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand leicht zu.

Es sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die vorherrschenden Luftaustauschverhältnisse zu erwarten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung mit den damit verbundenen Luftbelastungen fortgeführt. Inwiefern diese Belastungen gleich blieben oder sich verändern, ist nicht vorhersehbar.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen sowie entlang der Straßen.
- Festsetzung von Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung.
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung entlang von Straßen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurde der Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt München sowie den Zielen der Perspektive München zum Klimaschutz Rechnung getragen.

6.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die offene Feldflur und die Gehölzbestände beeinflussen das lokale Klima positiv. Laut der Stadtklimaanalyse der LH München liegen Flächen mit hoher bis mäßiger Kaltluftlieferung vor, die in ihrer bioklimatischen Bedeutung als Flächen mittlerer Bedeutung eingestuft werden. Luftaustauschbahnen liegen nicht vor.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die mit der Umnutzung einhergehenden Änderung der Oberflächeneigenschaften (Versiegelung, Bebauung usw.) ergeben sich Auswirkungen auf das lokale Klima. So ändert sich u.a. der Wärme- und Feuchtehaushalt der überplanten Fläche. Durch die geplante Flächenversiegelung geht die temperatenausgleichende Wirkung der ehemals offenen Feldfluren und der Gehölzflächen verloren. Die Bebauung schränkt lokal die Durchlüftung der angrenzenden Bereiche ein.

Auf einem Großteil der Dachflächen ist jedoch eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, wodurch die lokalklimatischen Auswirkungen (Aufheizung, Trockenheit) vermindert werden können. Positive Wirkung geht auch von den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen aus.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen würden voraussichtlich fortgesetzt. Ihre temperatenausgleichende

Wirkung bliebe bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Reduzierung der thermischen Belastung entlang von Straßen durch Pflanzung von Baumreihen.
- Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung.
- Begrünung der Fassaden entlang von Straßen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden u. a. die Ziele der Perspektive München zum Klimaschutz sowie die Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz berücksichtigt.

6.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das weitgehend ebene Landschaftsbild ist von überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Sonderstandorten geprägt. Ein Erleben der landschaftlichen Weite der Münchner Schotterebene ist nur noch Richtung Süden und Westen wahrnehmbar. Innerhalb der ausgeräumten Flur befinden sich hier Gehölzstrukturen im Bereich der vorhandenen Splittersiedlungen.

Das Planungsgebiet selbst ist über mehrere Faktoren vorbelastet. Optisch im Landschaftsbild besonders störend in Erscheinung treten die vorhandenen Hochspannungsfreileitungen. Nördlich angrenzend befinden sich gewerblich genutzte Flächen, mit zum Teil ungeordneten Lager- und Außenbereichsflächen. Direkt an das Vorhabengebiet grenzt der Wertstoffhof Langwied mit überdachten Außenflächen an. Negativ wirkt auch die stark befahrene Mühlangerstraße. Die nahegelegenen Autobahnen sind optisch nicht wahrnehmbar.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung wird die bereits vorherrschende Nutzung von Gewerbe und Ver- und Entsorgungsflächen an der geplanten Stelle sinnvoll ergänzt. Die festgesetzten Wandhöhen des geplanten Gebäudes liegen bei 12 m für den Westteil des Gebäudes und 8 m für den Ostteil. Über die festgesetzte durchgehende Baumreihe aus Großbäumen erfolgt entlang der Mühlangerstraße die Eingrünung und Einbindung in das durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Landschaftsbild im Westen. Nach Süden und Südosten kann vorhandener Gehölzbestand voraussichtlich erhalten werden, so dass hier negative Auswirkungen auf das bereits stark vorbelastete Orts- und Landschaftsbild nicht gegeben sind.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung (Hundetrainingsplatz) würde voraussichtlich fortgesetzt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Dachaufbauten sind nur notwendigerweise zulässig und sind mindestens 3 m von der Dachkante zurückzusetzen.
- Höhenbeschränkung von Lagern.
- Pflanzung einer durchgehenden Baumreihe entlang der Mühlangerstraße.
- Einschränkungen bei Verwendung von Werbeanlagen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

6.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Im näheren Umfeld gibt es Hinweise auf Bodendenkmäler (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung / Körpergräber des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit). Im Planungsgebiet selbst sind keine Bodendenkmale bekannt und konnten aufgrund der Vorbelastungen (Altlastenverfüllungen) in weiten Teilen ausgeschlossen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den Baueingriff sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Nutzung als Hundetrainingsplatz fortgeführt. Eine mögliche Archivfunktion des Bodens bzgl. Zeit- und Naturgeschichte bliebe in Bereichen ohne Verfüllung bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Im Rahmen des Bauvollzuges ist eine Erlaubnis gemäß Denkmalschutzgesetz einzuholen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt und werden im weiteren Bauablauf weiter beachtet.

6.2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine bis vor kurzem landwirtschaftlich und eine vom Schäferhundeverein München-West e.V. genutzte Fläche. Über den aktuellen Energiebedarf oder vorhandene Energieversorgung liegen keine Unterlagen vor. Die Außenanlagen des Vereinsgeländes können über vorhandene Mastleuchten beleuchtet werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf den festgesetzten Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie möglich. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch keine konkrete Planung des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) vor. Daher ist auch die Art der Energieversorgung noch nicht bestimmbar. Der AWM ist grundsätzlich zur Einhaltung hoher Standards in Hinblick auf Nachhaltigkeit bereit. Es ist daher davon auszugehen, dass bei der baulichen Umsetzung ein zeitgemäßes Energiekonzept verfolgt wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung des Schäferhundevereins mit dem damit verbundenen Energiebedarf fortgeführt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Flachdächern, die sich für die Installation von Solaranlagen eignen.
- Fassaden- und Dachbegrünung.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausrei-

chendem Umfang berücksichtigt.

6.2.10 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine bis vor kurzem landwirtschaftlich und eine als Hundetrainingsplatz genutzte Fläche. Es besteht kein bzw. nur ein geringer Bedarf der Abfall- und Abwasserentsorgung.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die Abwasserentsorgung besteht die Möglichkeit des Anschlusses an ausreichend dimensionierte Sammelkanäle. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert. Die Entsorgung von Abfällen ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) geplant.

In durch Altlasten gefährdeten Bereichen werden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (s. o.), mit einer entsprechenden Entsorgung von gefährlichem Material. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der Auflagen für die Aushubentsorgung nicht zu erwarten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die bestehende Nutzung weitergeführt werden ohne bzw. mit nur sehr geringem Bedarf der Abfall- bzw. Abwasserentsorgung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Eine fachgerechte Entsorgung der vorhandenen Altlasten wird bereits durchgeführt (siehe oben).

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (gemäß §§ 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz, § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch) wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999/2003) ermittelt.

Gemäß dem Leitfaden sind die Flächen im Planungsgebiet in die Kategorien geringer (Kat. I, landwirtschaftlich genutzte Flächen, intensiv genutzte Flächen der Hundeschule) und mittlerer (Kat. II, Gehölzbestände) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und in die Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) einzuordnen.

Die Beeinträchtigungsintensität und damit der Kompensationsfaktor wird ermittelt durch Überlagerung der bei der Bestandsaufnahme und -bewertung ermittelten Gebietskategorie und der ermittelten Eingriffsschwere.

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerische Maßnahmen zählen, die Verwendung eines niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrix-Feld rechtfertigen. Die Planung sieht folgende Maßnahmen vor:

- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen.
- Wasserdurchlässige Beläge.
- Dauerhafte großflächige extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung.
- Vermeidung eines Eingriffs ins Grundwasser.
- Beseitigung und Vermeidung von Bodenkontamination.
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf.
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Grundstücks.

Ausgleichserfordernis VE-Fläche

Beeinträchtigungsintensität AI mit Kompensationsfaktor 0,4

$22.000 \text{ m}^2 \times 0,4 = 8.800 \text{ m}^2$ Ausgleichsflächenbedarf

Beeinträchtigungsintensität All mit Kompensationsfaktor 0,9

$3.000 \text{ m}^2 \times 0,9 = 2.700 \text{ m}^2$ Ausgleichsflächenbedarf

Ausgleichserfordernis außerhalb VE-Fläche

Beeinträchtigungsintensität AI mit Kompensationsfaktor 0,4

$470 \text{ m}^2 \times 0,4 = 188 \text{ m}^2$ Ausgleichsflächenbedarf

Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 11.700 m^2 Ausgleichsfläche.

Ein Ausgleich in Eingriffsnähe bzw. innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Der erforderliche Ausgleichsbedarf soll vom 1. Ökokonto der LHM (Eschenrieder Moos) abgebucht werden. Für das stadteigene Ökokonto liegt ein naturschutzfachliches und landschaftsplanerisches Konzept vor, das die Grundlage für die fachlich qualifizierten und geeigneten Aufwertungsmaßnahmen im betreffenden Raum vorgibt. Das Ökokonto Eschenrieder Moos liegt südlich der Bundesautobahn A 8 und nordwestlich von Lochhausen. Es ist Teil des früher weit ausgedehnten Dachauer Moores, von dem nur noch kleine Restflächen am Nord- und Westrand der Münchener Schotterebene existieren. Dabei werden im Bereich des Ökokontos folgende Entwicklungsziele umgesetzt: Extensivierung der Nutzung durch

Umwandlung von Ackerstandorten in Wiesen, Renaturierung des ehemaligen Niedermoorkomplexes und die Stärkung des Biotopverbundes.

6.4 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Außerdem werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Bestandserhebung und Betroffenheit

Aufgrund des eingeschränkten Lebensraumangebotes sowie der nutzungsbedingten (Vor-)Belastungen können Vorkommen der weitaus meisten artenschutzrelevanten Arten im Umgriff des Bebauungsplans bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL kann ausgeschlossen werden. Das Bebauungsplangebiet bietet für das saP-relevante Artenspektrum keine geeigneten Wuchsmöglichkeiten.

Die durchgeführten faunistischen Kartierungen brachten folgendes Ergebnis:

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden des Gebietes bietet für Fledermäuse weder Quartierspotenzial noch Eignung als Jagdgebiet. In den vorhandenen Baumbeständen wurden mehrere Bäume (insgesamt 3 Stück) mit Quartierpotenzial festgestellt. Hohe Vorbelastungen bestehen für die Fledermäuse aufgrund des hohen Streulichteintrags der angrenzenden Wertstoffhoffläche, durch die Barrierewirkung der stark befahrenen Straßen (Autobahnen) und die stark beleuchteten Industrie- und Verkehrswege. Im Rahmen der Untersuchung wurde eine vergleichsweise geringe Aktivität von Fledermäusen nachgewiesen. Eine essentielle Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat für lokale Fledermauspopulationen ist nicht wahrscheinlich, es wird allerdings als Jagdhabitat genutzt. Der Gehölzbestand wurde zusätzlich im unbelaubten Zustand begutachtet und insbesondere auf eine Winterquartiereignung überprüft. Dabei konnte eine Winterquartier- und Wochenstubeneignung ausgeschlossen werden.

Die Zauneidechse wurde bei gezielten Erfassungen im Planungsgebiet nicht nachgewiesen, es sind jedoch prinzipiell durch die Zauneidechse nutzbare Strukturen vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und geringen Qualität der Strukturen sowie der isolierten Lage des Gebiets von offensichtlichen gut geeigneten Lebensräumen ist jedoch allenfalls mit einer sporadischen Anwesenheit von Einzeltieren zu rechnen. Sicherlich kann die derzeitige Nutzung durch den Schäferhundeverein darüber hinaus als entwertend angesehen werden. Eine dauerhafte und fortpflanzungsfähige Population im Umgriff des Vorhabens ist daher ausgeschlossen.

Eine Einwanderung der Wechselkröte wurde geprüft. Die Art wurde weder bei gezielten Erfassungen im Planungsgebiet noch im angrenzenden Gelände des Wertstoffhofs mit dem einzigen potentiellen Laichgewässer im näheren Umfeld nachgewiesen. Eine Nutzung der Grünstrukturen als Landlebensraum ist denkbar, wobei deren Habitatqualität nur unzureichend den Ansprüchen der Art genügt. Das vorhabenbedingte Tötungsrisiko übersteigt selbst bei Annahme einzelner anwesender Exemplare nicht das allgemeine Lebensrisiko der Art.

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind grundsätzlich Lebensräume für in Gehölzen frei brütende Vogelarten vorhanden. Auch diverse Baumhöhlen, Halbhöhlen und ähnliche Strukturen wurden in den Gehölzbeständen angetroffen. Während der Kartierungen zur Avifauna konnten jedoch ausschließlich Arten angetroffen werden, die laut LfU als weit verbreitete „Allerweltsarten“ definiert sind, unter anderem Amsel, Blau- und Kohlmeise, Buch- und Grünfink, Rabenkrähe, Buntspecht. Keine der ansonsten prüfrelevanten Arten konnte im Gebiet nachgewiesen werden, obwohl hier grundsätzlich geeignete Lebensräume vorhanden sind. Selbst im Sinne des Worst-Case sind diese Arten daher allenfalls als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler oder sporadische Brutvögel im Gebiet zu erwarten. Vermutlich ist dies auf eine Entwertung des Lebensraums durch die hohe Vorbelastung im Gebiet, unter anderem den bis spät in die Nacht beleuchteten Wertstoffhof und die Nutzung als „Hundeplatz“, zurückzuführen.

Das Vorhaben und seine Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

- Durch vorübergehende Flächeninanspruchnahmen kann es sowohl zu Verlusten von Individuen geschützter Arten (einschließlich der Entwicklungsstadien von Tieren und Pflanzen) als auch zum dauerhaften (bei nicht wiederherstellbaren Biotopen) oder vorübergehenden Verlust oder zu einer Beeinträchtigung von (Teil-)Habitaten oder (Teil-)Lebensräumen kommen.
- Emissionen durch Baubetrieb (Lärm, Abgase und sonstige Schadstoffe, Staub, Erschütterungen) und optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen).
- Baubedingte mittelbare Auswirkungen z. B. durch Lärm oder Schadstoffe, die sich in der Regel nicht nachhaltig auswirken.

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Mit dauerhafter Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und dauerhafter Überbauung ist der Verlust oder die Beeinträchtigung von (Teil-)Habitaten oder (Teil-)Lebensräumen von geschützten Tieren und Pflanzen absehbar.
- Zusätzliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf Funktionsbeziehungen (Zerschneidungs- und Trenneffekte) von Tieren und Pflanzen sind gegenüber der Bestandssituation aufgrund der geplanten Nutzung und der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Mittelbare Auswirkungen sind im Wesentlichen Lärmimmissionen, Lichtwirkungen, Abgasemissionen sowie sonstige Schadstoffimmissionen. Im Vergleich zur Bestandssituation sind dabei keine Zunahmen der Lärm-, Abgas- und sonstigen Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Ein vorhabenbedingt erhöhtes Kollisionsrisiko ist gegenüber der Bestandssituation aufgrund der geplanten Nutzung und der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern:

Zum Schutz von Fledermäusen:

- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit einer reduzierten Lockwirkung auf Insekten (z.B. LED-Lampen) und Vermeidung von Streulicht bei der Außenbeleuchtung.
- Fällung potentieller Quartierbäume nur im Beisein einer fachlich qualifizierten Baubegleitung.

Zum Schutz von Kleintieren (Amphibien/Reptilien):

- Verhinderung der Zuwanderung von Amphibien und Reptilien in das Baufeld, insbesondere der Wechselkröte, z. B. durch kleintierundurchlässige Zäune und Leiteinrichtungen.

Zum allgemeinen Schutz von Lebensstätten:

- Gehölzfällarbeiten / Gehölzschnittmaßnahmen haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) und nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu erfolgen.

Zum Schutz zu erhaltender Gehölzbestände:

- Freihalten der Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes von Baustelleneinrichtungen, Materiallagern und Zufahrten.
- Schutz angrenzender Gehölzflächen durch Reduzierung des Arbeitsstreifens in diesen Bereichen und durch Errichtung von an die jeweilige Geländesituation angepassten Schutzeinrichtungen (z. B. Bauzäune) in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung vor Ort.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

Zur Aufrechterhaltung des Quartierpotentials für Fledermäuse:

- Fachgerechtes Anbringen von insgesamt 9 Fledermauskästen in den nicht betroffenen Gehölzen bzw. in Gehölzstrukturen im verbleibenden Baumbestand auf dem Gelände des Schäferhundevereins. Aufgrund der steigenden Wiederannahmequote für Einzelquartiere z. T. erst nach mehreren Jahren sollte die Anbringung möglichst mit einem zeitlichen Vorlauf durchgeführt werden. Es werden unterschiedliche Kastentypen (Flachkästen, Rundkästen, Großraumkästen), davon zwei in winterfester Ausführung, verwendet und durch eine Fachperson regelmäßig gewartet bzw. bei Verlust ersetzt und einmal jährlich für 15 Jahre auf Besatz zu kontrollieren.

Zur Aufrechterhaltung des Nistplatzpotentials für höhlen-/halb-höhlenbrütende Vogelarten:

- Fachgerechtes Anbringen von insgesamt 9 Vogelnistkästen in den nicht betroffenen Gehölzen bzw. in Gehölzstrukturen im näheren Umfeld; es werden 6 Höhlennistkästen mit unterschiedlichem Durchmesser der Einflugöffnungen, sowie 3 Halbhöhlenkästen verwendet. Die Anbringung erfolgt rechtzeitig vor Beginn der auf die Fällung der Bäume folgenden Brutperiode. Die Kästen werden durch eine Fachperson regelmäßig gewartet bzw. bei Verlust ersetzt und einmal jährlich für 15 Jahre auf Besatz zu kontrolliert.

Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen: favourable conservation status) sind für keine der betroffenen Arten notwendig.

Fazit

Die Prüfung dieser Arten bzw. Artengruppen ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Für diese Arten sind somit durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)			
	Menschen	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser
Menschen		x	x	x
Pflanzen und Tiere	x		x	
Boden	x			x
Wasser	x		x	
Klima, Luft	x	x	x	x
Stadtbild	x			

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

6.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet Mühlangerstraße / Langwied ist von der LH München für eine großflächige gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 45 ha. Entsprechende Beschlüsse des Stadtrates liegen vor. Teilflächen sind bereits verwirklicht (Paulaner Brauerei, Wertstoffhof des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM)).

Weitere Ver- und Entsorgungsflächen für den AWM im Münchner Westen waren in Freiam Süd im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a vorgesehen. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Zwischenzeitlich wird jedoch

eine andere Verwendung für diese Fläche angestrebt (Betriebserweiterung des unmittelbar angrenzenden Möbelhauses Höffner). Aus diesem Grund wurde eine Ersatzfläche benötigt. Diese Ersatzfläche befindet sich in der Nähe zum ursprünglich geplanten Standort, im direkten Anschluss an eine bereits vorhandene Wertstoffhoffläche, innerhalb des für gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Bereichs. Nach Inkrafttreten der Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 2111 und 2112 und der Vorlage einer Sanierungsbestätigung durch das Referat für Gesundheit und Umwelt soll das Eigentum des Flurstücks Nr. 158, Gemarkung Langwied auf die Landeshauptstadt München übergehen. Das Flurstück Nr. 159 befindet sich bereits in städtischem Eigentum.

Im Rahmen einer strukturellen Untersuchung wurden mehrere städtebauliche Konzepte inkl. Erschließungs- und Freiflächenkonzept untersucht. Vorgegeben waren eine Mindestgröße der bebaubaren Fläche von ca. 17.800 m² und eine realisierbare Gebäudegrundfläche von mindestens 12.200 m². Aufgrund der querenden 380kV-Leitung war zusätzliche Rahmenbedingung, dass möglichst wenig nutzbare Fläche im Schutzbereich der Leitung liegen sollte. Aus städtebaulichen und funktionalen Gründen wurde der Variante der Vorzug gegeben, die einen rechteckigen Baukörper vorsieht und sich an der Mühlangerstraße ausrichtet. Bei allen Varianten wären aufgrund der erforderlichen Fahr- und Lagerflächen im Außenbereich Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand erforderlich gewesen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen und Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war weitgehend ausreichend.

Die Umweltauswirkungen für die einzelnen Themen wurden mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

Thema Lärm

Schalltechnische Untersuchung, Landeshauptstadt München, Bebauungsplan Nr. 2112, VE Recyclingwirtschaft, Bericht Nr. 700-4656-02, Möhler+Partner Ingenieure AG, August 2016

Thema Verkehr

Verkehrstechnische Untersuchung, Grundstück an der Mühlangerstraße in München Langwied, Ingenieurbüro Vössing, Juni 2016

Thema elektromagnetische Felder

Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder (EMF), VE-Fläche Langwied (Fl.-Nr. 158, 159), Bebauungsplan der LH München, Bericht Nr. 740-5076, Büro Möhler+Partner Ingenieure AG, Juni 2016

Thema Wasser

Flurstück Nr. 158 in München-Langwied, 1. Grundwasseruntersuchung an der Meßstelle URP 719, Sachverständigenbüro Dr. S. Rettinger, Mai 2015

Flurstück Nr. 158 in München-Langwied, 2. Grundwasseruntersuchung an neu errichteten Meßstellen, Sachverständigenbüro Dr. S. Rettinger, Oktober 2015

Flurstück Nr. 158 in München-Langwied, 3. Grundwasseruntersuchung im April 2016, Sachverständigenbüro Dr. S. Rettinger, Mai 2016

Gutachten zur Einleitung eines Verfahrens nach den Wasserrechten - Flurstück Nr. 158 in München-Langwied, Sachverständigenbüro Dr. S. Rettinger, Juli 2016

Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten zur Einleitung eines Verfahrens nach den Wasserrechten - Flurstück Nr. 158 in München-Langwied, Sachverständigenbüro Dr. S. Rettinger, Januar 2017

Bescheid zur beschränkten Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG), Sanierung einer Altablagerung in der Mälzereistraße, Fl.Nr. 158, Gem. Langwied, Referat für Gesundheit und Umwelt, 24.02.2017

Thema Boden

Orientierende Bodenerkundung mit Schätzung der Sanierungskosten, Flurstücke Nr. 158 und 159 der Gemarkung München-Langwied, Sachverständigenbüro Dr. S. Rettinger, Dezember 2011

Flurstück Nr. 158 in München-Langwied, Statusbericht zum Stand der Bodenuntersuchungen, Sachverständigenbüro Dr. S. Rettinger, Juli 2015

Flurstück Nr. 158 in München-Langwied, Oberbodenuntersuchungen außerhalb des Sanierungsbereiches, Sachverständigenbüro Dr. S. Rettinger, Juli 2016

Auswertungsprotokoll zur Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung, Kampfmittelvorerkundung und qualifizierte Verdachtsdokumentation, Dipl.-Geogr. S. Schaumberger, Dipl.-Geogr. W. Müller, Juli 2016

Thema Natur- und Artenschutz

Biotopkartierung Bayern (Stadt), Bayerisches Landesamt für Umwelt, September 1998

Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München, Oktober 2004

Strukturelle Untersuchung Mühlangerstraße Langwied, Fachbericht zur Fledermauskartierung 2015, Dipl. Biol. R. Hildenbrand, Januar 2016

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Landeshauptstadt München, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112, "VE-Fläche Langwied", Büro Dr. H. M. Schober - Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Juni 2017

Bericht zur Untersuchung des Baumbestands auf Höhlenverdachtsbäume (im unbelaubten Zustand), Büro Dr. H. M. Schober - Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, März 2017

6.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen (sog. Monitoring). Damit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und die Gemeinde in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Umweltmaßnahmen (vgl. Nr. 3b der Anlage zum BauGB) und entsprechende Informationen der Behörden (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Da durch den Eingriff keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind,

kann auf ein Monitoring verzichtet werden.

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Schutzgut Mensch

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Nähe des Plangebietes zu stark befahrenen Straßen sowie Autobahnen hohe Verkehrslärmpegel auftreten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Im Bebauungsplan werden daher geeignete Maßnahmen festgesetzt. Veränderungen der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft wurden als nicht wesentlich eingestuft.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbegeräuschen (Zusatzbelastung durch die geplante Nutzung) wurde eine Geräuschkontingentierung erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet wird von zwei Hochspannungsfreileitungen (110-kV und 380-kV) gequert. Die messtechnische Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder ergab eine Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit der geplanten Ausweisung der VE-Fläche werden vor allem bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen überbaut und es erfolgt ein Eingriff in den westlichen Bereich einer Hundetrainingsfläche mit dem darauf befindlichen Gehölzbestand.

Als Ersatz für die Beseitigung erhaltenswerter Bäume werden ausreichend Neupflanzungen festgesetzt.

Dadurch kommt es zu Eingriffen in Lebensbereiche europarechtlich geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse). Eine Betroffenheit dieser Arten wurde geprüft (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) und nicht festgestellt.

Schutzgut Boden

Die Wiederverfüllungen der ehemaligen Kiesgrube auf FINr. 158, Gemarkung Langwied sind stark schadstoffbelastet. Aufgrund der Gefahr einer Grundwasserverunreinigung und da die Auffüllungen nicht zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet sind, erfolgt eine Altlastensanierung für den vollständigen Bereich des Bauraumes und für einen Großteil der geplanten Stellplätze und Lagerflächen. Ein Abgrabungsantrag wurde gestellt und genehmigt.

Durch die geplante Bebauung werden voraussichtlich ca. 1,7 ha Fläche neu versiegelt, wodurch sämtliche natürlichen Bodenfunktionen und die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Produktion verloren gehen.

Schutzgut Wasser

Mit der Altlastensanierung erfolgt ein Eingriff in das Grundwasser. Es wurde ein wasserrechtli-

ches Verfahren eingeleitet und dessen Genehmigung am 24.02.2017 erteilt.
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Schutzgut Luft / Klima

Durch die geplante Flächenversiegelung geht die Temperatur ausgleichende Wirkung der ehemals offenen Feldfluren verloren. Lokalklimatisch positiv wirken bei Umsetzung der Planung die extensive Dachbegrünung und die Bepflanzungsmaßnahmen.

Durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr nehmen die NO₂-Immissionen im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand leicht zu.

Es sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die vorherrschenden Luftaustauschverhältnisse zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Mit Durchführung der Planung wird die bereits vorherrschende Nutzung von Gewerbe und Ver- und Entsorgungsflächen an der geplanten Stelle sinnvoll ergänzt. Die Eingrünung erfolgt über straßenbegleitende Baumreihen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den Baueingriff sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Leitfaden sind die Flächen im Planungsgebiet in die Kategorien geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Kat. I und II), das Vorhaben dem Eingriffsschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Die Berechnung ergibt ein Ausgleichserfordernis von ca. 1,17 ha. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto der LH München.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Für die Arten sind somit durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar. Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen einer strukturellen Untersuchung wurden mehrere städtebauliche Konzepte inklusive Erschließungs- und Freiflächenkonzept untersucht und die vorliegende Variante aus städtebaulichen und funktionalen Gründen bevorzugt.

Als **Ergebnis** des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

7 Daten zum Bebauungsplan

Gesamtumgriff	25.480 m ²
VE-Fläche gesamt	25.020 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	460 m ²

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 45V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 21
3. An den Bezirksausschuss 22
4. An den Bezirksausschuss 23
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
7. An das Kommunalreferat – IS – SP – FR
8. An das Baureferat
9. An das Baureferat VV EO
10. An das Baureferat - MSE
11. An das Kreisverwaltungsreferat
12. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
13. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
14. An das Referat für Bildung und Sport
15. An das Sozialreferat
16. An die Stadtwerke München GmbH
17. An die MVG
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 45V