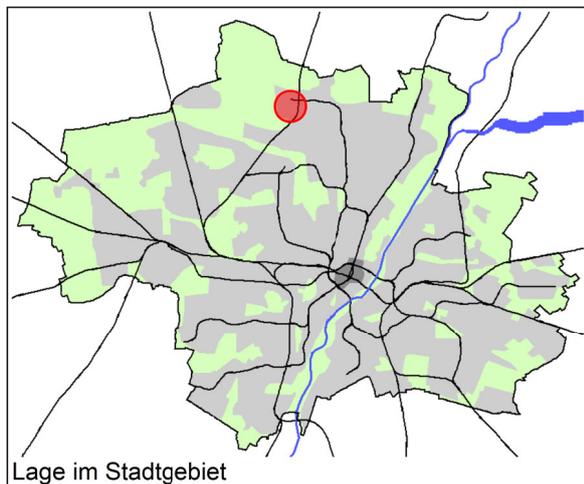




## Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung V/63

Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich), Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich), Lerchenauer Straße (östlich), Joseph-Zintl-Straße (östlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2138)



Lage im Stadtgebiet

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

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

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

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird daher - entsprechend der Funktion der Flächennutzungsplanung - das

Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung für die geplante Nutzung u.a. hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, lufthygienischer und naturschutzfachlicher Aspekte untersucht.

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

### Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des alten Ortskerns von Feldmoching im Münchner Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberggl. Es wird im Westen durch die Lerchenauer Straße, im Norden durch die Ponkratzstraße, im Nordosten durch die Lerchenstraße und im Osten durch die Müllritterstraße begrenzt. Im Süden grenzt das Gebiet an die städtische Sportanlage an der Lerchenauer Straße 270.

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird zur Zeit nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit Beschlusses am 26.06.1968 wurde in der Vergangenheit ein Großteil der Landwirtschaftlichen Flächen (Darstellung als LW im Flächennutzungsplan vom 10.05.1967) im Planungsgebiet in Wohnbauflächen (W) geändert. Der Aufstellungsbeschluss Nr. 1374 für einen Bebauungsplan mit Grünordnung datiert aus dem Jahr 1982. Im Jahr 1992 verabschiedete der Stadtrat zusätzlich den Einleitungsbeschluss für Voruntersuchungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM). Aufgrund von überholten Planungszielen und ungesicherter Finanzierung wurde der Einleitungsbeschluss im Jahr 2002 aufgehoben. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13456) wurde dann das Referat für Stadtplanung und Bauordnung neu beauftragt, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138 aufzustellen.

Die Entwicklung der Planung hat in einem mehr-

jährigen Planungs- und Abwägungsprozess stattgefunden. Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele und Planungen wurden auf Basis eines Strukturkonzeptes und Aufstellungsbeschlusses entwickelt und in einem nachfolgenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb sowie in einer Masterplanung mit Überleitung in die erforderlichen Bauleitplanverfahren Schritt für Schritt konkretisiert und weiterentwickelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird in einem Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 durchgeführt. Der Umgriff des Bebauungsplanverfahrens ist um einen Teilbereich im Nordwesten größer. Dieser Teilbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung schon mit Beschluss vom 26.06.1968 als Wohnbaufläche dargestellt und wird somit in der jetzigen Flächennutzungsplanänderung nicht aufgenommen. Dagegen werden Flächen, die im Flächennutzungsplan noch als "Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen" dargestellt sind, in den Umgriff der Flächennutzungsplans mit aufgenommen, da diese nicht mehr als Planungsziel weiterverfolgt werden. Aber im Umgriff der Bebauungsplanung sind diese Flächen nicht enthalten.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet seit der o.g. Änderung im Jahre 1968 überwiegend als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Im nördlichen Teil sind zwei Gemeinbedarfsflächen für Religion (R) und Erziehung (E), im südlichen Teil eine Allgemeine Grünfläche (AG), eine Fläche für Landwirtschaft (LW) und eine Sportanlage (SPOR) dargestellt. Das Areal wird durch die Darstellung von zwei "Örtlichen Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen" in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung durchkreuzt.

Südlich des Planungsumgriffs verläuft eine von Osten über den Feldmochinger Anger kommende Übergeordnete Grünbeziehung, die an die Übergeordneten Grünbeziehungen entlang der Bahntrasse sowie entlang dem Lerchenauer und dem Fasaneriesee anknüpft. Diese Grünbeziehungen stellen eine Verbindung vom Olympiapark über den Lerchenauer See bzw. vom

Feldmochinger Anger zum westlich des Fasaneriesees und der Feldmochinger Straße beginnenden Regionalen Grünzug und dem Münchner Grüngürtel her.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist im Westen und im Norden überwiegend durch Wohnen (W und WA) geprägt. Im Osten schließen Wohngebiete (WA), ein Gewerbegebiet (GE) östlich der Lerchen- und Luitfriedstraße und Landwirtschaftliche Flächen (LW) an. Im Süden des Planungsgebietes befinden sich Sportanlagen (SPOR), Gemeinbedarfsflächen Kultur (K) mit einer Mehrzweckhalle, Allgemeine Grünflächen (AG) und kleine Bereiche mit Reinem Wohnen (WR).

Weiter im Nordosten an der U/S-Haltestelle Feldmoching liegt das Nahbereichszentrum am Walter-Sedlmayr-Platz, teils als Kerngebiet dargestellt (MK). Die Bahnstrecke München-Freising / Flughafen / Landshut verläuft in Nord-Süd-Richtung und stellt eine Barriere zum östlichen Teil Feldmochings dar. Weiter im Westen und Nordwesten entlang der Feldmochinger Straße sind Dorfgebiete und Gemischte Bauflächen dargestellt, die die ländliche Prägung und den gewachsenen Ortskern Feldmochings wiedergeben.

Der Stadtteil Feldmoching wird als Wohnstandort weiterentwickelt. In direktem Umfeld des Planungsgebiets befinden sich zwei weitere Gebiete, die „Ratold-/ Raheinstraße“ östlich der S-Bahnstrecke München-Freising/Flughafen und die "Hochmuttinger Straße" nördlich der Herbergstraße, auf denen zukünftig Wohnungsbau mit ergänzender Infrastruktur und Nahversorgung entstehen wird.

Für einen Bereich südwestlich des Planungsgebietes an der Lerchenauer Straße und nordwestlich der S-Bahnlinie ist die Neu-Errichtung der Feuerwache 7 geplant.

Das Umfeld erfährt eine landschaftliche Prägung durch das Naherholungsgebiet am Fasaneriesee und benachbarte Kleingartenflächen (KG) nur wenige hundert Meter Richtung Südwesten und große landwirtschaftliche Flächen in Richtung Westen, die dem regionalen Grünzug und dem Münchner Grüngürtel zuzuordnen sind. Die Naherholungsgebiete der drei Seen, Fasaneriesee, Lerchenauer See und Feldmochinger See befin-

den sich in unmittelbarer Umgebung. In Radentfernung liegen die Moos- und Heidelandschaften des Münchner Nordens einschließlich der kurfürstlichen Schlösser in Oberschleißheim sowie die Badeseen Langwieder See/ Lußsee im Westen.

Die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über U-Bahn, S-Bahn-, Regionalbahn- und Bus-Linien. Der Haltepunkt Feldmoching mit S-Bahn (Freising / Flughafen München-Ostbahnhof München, der Regionalbahn (München - Landshut) und der U-Bahn (Feldmoching – Messestadt Ost) liegt nordöstlich vom Planungsgebiet in rund 400 m bis 800 m Entfernung. In der Lerchenauer Straße verläuft die Stadtbuslinie 173 in Richtung S- und U-Bahnhalte Feldmoching und U-Bahnhof Oberwiesenfeld.

Das Planungsgebiet ist gut an das übergeordnete Radnetz der Landeshauptstadt München angeschlossen. Entlang der Lerchenauer Straße verläuft eine Fahrradhauptroute, die vom Marienplatz bis zur Regattastrecke im Norden von Feldmoching führt und somit viele Naherholungsgebiete in der näheren Umgebung erschließt. Die bestehende Infrastruktur für den Radverkehr entspricht im Umfeld des Planungsgebiets jedoch größtenteils nicht den städtischen Zielstandards.

Das Planungsgebiet ist für den Individualverkehr über die Lerchenauer Straße im Westen und die Lerchenstraße im Osten erschlossen. Beide Straßen binden über die nördlich gelegene Josef-Frankl-Straße an den alten Ortskern Feldmoching bzw. die Feldmochinger Straße an. Über den Ortskern von Feldmoching bestehen Verbindungen in die Nachbargemeinden Oberschleißheim und Karlsfeld. Eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Autobahnring A 99) ist trotz der unmittelbaren Nähe zur Autobahn nicht gegeben. Die nächstgelegenen Anbindungen sind die Anschlussstellen Ludwigsfeld bzw. Neuherberg. Die Lerchenauer Straße führt in Richtung Süden bis zur Moosacher Straße und zum Mittleren Ring und stellt ebenso wie die Feldmochinger Straße eine wichtige Verkehrsverbindung zum übergeordneten Verkehrsnetz sowie zur Innenstadt von München dar. Das umgebende Straßennetz weist eine für die jeweilige Straßenkategorie angemessene Verkehrsbelastung auf. Der Verkehrsfluss in und

aus Feldmoching heraus wird durch drei höhen- gleiche Bahnübergänge (Feldmochinger Straße, Lerchenauer Straße und Lerchenstraße) südlich und östlich des Planungsgebiets aufgrund langer und häufiger Schließzeiten, je nach Verkehrslage, stark beeinflusst. Die sukzessive Höhenfreimachung der genannten Bahnübergänge ist geplant.

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich zwei Nahbereichszentren gemäß Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München. Im Nordwesten das Nahbereichszentrum an der Feldmochinger Straße / Josef-Frankl-Straße und im Nordosten im Bereich um den S- und U-Bahnhof Feldmoching/ Walter-Sedlmayr-Platz.

### **Planungsziele**

Im Großraum München besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum, der auch für breite Kreise der Bevölkerung bezahlbar ist. Die Anlage neuer Wohnquartiere im Stadtgebiet beugt der Zersiedlung der freien Landschaft an anderer Stelle vor, nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal und ist somit im Sinne einer umweltschonenden und sparsamen Entwicklung.

Das im geltenden Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellte Planungsareal eignet sich daher auch aufgrund der guten verkehrlichen Anbindungen und der daraus resultierenden Lagegunst sehr gut für eine Siedlungsentwicklung hin zu einem urbanen, verdichteten Stadtquartier mit den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen.

Folgende Planungsziele werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung verfolgt:

- Schaffung von Wohnbauflächen auf Basis der erarbeiteten städtebaulichen Grundlagen.
- Herstellung eines zusammenhängenden, attraktiven Systems von privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen mit Anknüpfung an bestehende landschaftliche und freiraumplanerische Strukturen und Verbundachsen in der Umgebung.
- Sicherung der Schulversorgung durch Planung einer Grundschule und eines Gymnasiums mit den jeweils dafür erforderlichen Freisportanlagen mit Vereinssportnutzung.
- Versorgung des neuen Wohnquartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Einrichtungen innerhalb des Quartiers, ohne die

Nahbereichszentren Alt-Feldmoching (Feldmochinger Straße/Josef-Frankl-Straße) und Walter-Sedlmayer-Platz (Nähe S- und U-Bahnhof Feldmoching) zu schwächen.

- Sicherstellen einer guten Durchwegung des Planungsgebiets für Fuß- und Radverkehr zwischen Haltestellen des ÖPNV-Netzes und geplanten und umliegenden Erholungsflächen (z. B. Fasanersee). Die besondere Lagegunst der räumlichen Nähe zum Bahnhof Feldmoching und seinem umfangreichen ÖPNV-Angebot soll im Sinne der Nahmobilität gestärkt werden.

#### **Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Für ein urbanes, verdichtetes Stadtquartier mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen und Grün- und Freiflächen sind folgende Änderungen der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung vorgesehen:

Die Gemeinbedarfsfläche Religion und die Gemeinbedarfsfläche Erziehung im Norden des Planungsgebietes entfallen. Zukünftig soll hier Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche Erziehung (Grundschule und Gymnasium) wird nach Süden etwas vergrößert und auf die bisherigen Wohnbauflächen (W) und Landwirtschaftlichen Flächen (LW) verschoben.

Im Südwesten werden ein Sondergebiet Einzelhandel (SOEZ) und Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Diese Flächen können für eine breit gefächerte Nutzungsmischung im Sinne eines belebten städtischen Quartiers zur Verfügung stehen. Es können in diesem Bereich großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungsangebote, soziale und kulturelle Einrichtungen und Wohnen untergebracht werden.

In der Mitte des zukünftigen Quartiers soll eine Allgemeine Grünfläche (AG) als eine zentrale öffentliche Grünfläche für das neue Quartier dargestellt werden. Die bisher dargestellte Örtliche Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung wurde gemäß dem Beschluss am 30.11.2005 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 07218) aus dem Verkehrsentwicklungsplan gestrichen und wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Für eine begrünte Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung wird eine Örtliche Grünverbindung als eine überlagernde Schraffur dargestellt. Im Osten wird diese an in Nord-Süd-

Richtung verlaufende Örtliche Grünverbindung angebunden. Im Westen reicht sie bis zur Feldmochinger Straße

Die Darstellung Örtliche Hauptverkehrsstraße, die in Ost-West-Richtung und teilweise auf der Georg-Zech-Allee verläuft, wird herausgenommen, da gemäß dem Beschluss der Vollversammlung vom 22.10.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01145) die St 2342 neu, die verlängerte Augustin-Rösch-Straße (VAR) und die Verlängerung Georg-Zech-Straße (VZA) aus dem Verkehrsentwicklungsplan gestrichen wurden. Die angrenzenden Flächen werden um diese Flächen erweitert. Somit wird die ehemalige Örtliche Hauptverkehrsstraße anteilig in Wohnbaufläche (W), in Mischfläche (M), in Gemeinbedarfsfläche Erziehung (E), in Allgemeine Grünfläche (AG), Sportanlagen (SPOR) und in Kleingärten (KG) geändert.

#### **Auswirkungen der Planung**

Die Planung leistet einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungssituation im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung, entsprechend der Leitlinie „kompakt, urban, grün“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN der Landeshauptstadt München, unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Mit der Überplanung der städtischen Flächen gemeinsam mit den Eigentümer\*innen der privaten Flächen besteht die Chance, ein einheitliches, identitätsstiftendes Stadtquartier zu schaffen.

Mit der Ermöglichung der künftigen ÖPNV-Trasse (Bus oder Trambahn), welche einschließlich zentraler Haltestellen durch das Planungsgebiet verläuft, sowie durch die S- und U-Bahnhaltestelle in 400 m - 800 m Entfernung ist das Planungsgebiet zukünftig gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Realisierung einer neuen ÖPNV-Trasse, die weiter nach Südosten geführt wird, bleibt jedoch einem nachfolgenden gesonderten Planungsverfahren vorbehalten. Im Flächennutzungsplan werden ÖPNV-Trassen nicht dargestellt.

Für den Fuß- und Radverkehr kann eine Durchwegung im neuen Stadtquartier geschaffen werden, die an das Wegenetz des Umfelds anknüpft.

Das neue Stadtquartier kann leistungsfähig mit

dem übergeordneten innerstädtischen Straßennetz verbunden werden. Die verkehrlichen Auswirkungen bei Realisierung des Planungsgebietes wurden mit Prognosenhorizont 2035 gutachterlich untersucht. Im umgebenden Straßennetz verändert sich durch die Umsetzung des Planungsgebietes die Situation an den verkehrlichen Knotenpunkten nicht grundsätzlich. Im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens sind verkehrsoptimierende Maßnahmen zu berücksichtigen, um weiterhin die Leistungsfähigkeit des Netzes und der Knotenpunkte zu gewährleisten.

Mit dem neuen Sondergebiet Einzelhandel und den Gemischten Bauflächen wird die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für alle künftigen Bewohner\*innen, aber auch für die umgebenden bestehenden Quartiere sichergestellt.

Die Planung eines neuen Stadtquartiers löst Bedarfe an sozialer Infrastruktur aus. Zur Sicherstellung dieser Bedarfe sollen mehrere Kindertagesstätten und weitere soziale Einrichtungen wie zum Beispiel eine Pflegeeinrichtung, ein Nachbarschaftstreff, ein Familienzentrum und eine Jugendeinrichtung geschaffen werden. Sämtliche Einrichtungen können innerhalb der dargestellten Wohnbau- bzw. Gemischten Bauflächen untergebracht werden. Die konkrete Verortung erfolgt in nachfolgenden Verfahren.

Westlich der Lerchenauer Straße, an der Georg-Zech-Allee wurde ein Interimgymnasiums eröffnet. Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden die notwendigen Flächen für die Verlegung des Interimgymnasiums in einen Neubau und einen neuen Grundschulstandort mit den zugehörigen Sportanlagen vorgesehen und somit eine ausreichende Schulversorgung sichergestellt. Mit dem gewählten Schulstandort können Synergieeffekte mit den bestehenden Sportanlagen im Süden des Planungsgebietes hergestellt werden.

Mit der Darstellung Allgemeiner Grünflächen wird eine ausreichende Versorgung der zukünftigen Bewohner\*innen mit qualitativ hochwertigen Freiflächen ermöglicht. Zusammen mit der Darstellung der Örtlichen Grünverbindungen wird der Ausbau der Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung gesichert. Außerhalb des Planungsge-

bietes wurde die ehemalige Örtliche Hauptverkehrsstraße schon in Allgemeine Grünflächen bzw. in Ökologische Vorrangflächen geändert. Diese Flächen bilden zusammen mit der jetzigen Änderung ein grünes Band in Nord-Süd-Richtung. Diese Darstellungen tragen zur Vernetzung des Planungsgebietes mit den umliegenden Freiräumen (Grüngürtellandschaft im Westen, Feldmochinger Anger im Nordosten und Olympiapark im Südosten) bei.

### **Nachhaltigkeit und Energiekonzept**

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Im Fortschreiten der Planung soll durch Festsetzungen einer kompakten, städtebaulichen Konfiguration eine unter energetischen Gesichtspunkten günstige und kompakte städtebauliche Lösung erarbeitet werden.

In Feldmoching ist derzeit kein Fernwärmenetz vorhanden. Mit der Entwicklung der Planungsgebiete an der Hochmutteringer Straße (Bebauungsplan Nr. 2106) im Norden, an der Ratoldstraße/Raheinstraße (Bebauungsplan Nr. 2108) im Osten sowie dem Planungsgebiet Lerchenauer Straße planen die Stadtwerke München den Ausbau des Fernwärmenetzes auch in Feldmoching. Ebenso wird der Maßgabe nach Schaffung bioklimatisch wirksamer Freiflächen durch Darstellung zusammenhängender bzw. vernetzter Grünflächen bestmöglich entsprochen.

Die Beschreibung der Auswirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sowie Energie finden sich im nachfolgenden Umweltbericht.

## Umweltbericht

### Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

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

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

Im Regionalplan (2019) ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt und gehört in Bezug auf die Siedlungsentwicklung zu den Hauptsiedlungsbereichen.

Entsprechend der übergeordneten regionalplanerischen Ziele ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung anzustreben mit einer engen verkehrlichen Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung. Neben der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen und dem langfristigen Schutz von Grundwasservorkommen werden die Verbesserung des Bioklimas und die Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches als relevante Ziele der Landesplanung erachtet.

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

#### Schutzgut Mensch

##### • Erholung

Im Ausgangszustand besitzt der Änderungsbereich keine Bedeutung für die Erholung, da die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen keine erholungsrelevanten Strukturen besitzen und nicht zugänglich sind.

Die Planung sieht eine zentrale, Nord-Süd ausgerichtete Allgemeine Grünfläche vor, die an das bestehende Freiraumnetz anbindet, hier insbesondere an die südlich querende Übergeordnete Grünbeziehung und damit an die Naherholungsziele im südlichen Umfeld. Durch Örtliche Grünverbindungen, die das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung queren, wird das Netz an Freiraumverbindungen ergänzt. Diese Angebote können gemeinsam mit privaten Freiflächen den Erholungsbedarf für die künftigen Bewohner\*innen decken. Gleich-

zeitig stellen der parkähnlich zu gestaltende, breite Grünzug und die Durchwegungen einen Zugewinn an nutzbaren Erholungsflächen für den gesamten Stadtteil dar.

Für das Schutzgut Erholung stellt die Umsetzung der Planung eine Aufwertung dar.

##### • Lärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem sowohl die Vorbelastungen als auch Neubelastungen durch Verkehrslärmgeräusche sowie Anlagen- und Sportlärm innerhalb des Plangebietes, einschließlich der schutzbedürftigen Nachbarschaft, untersucht wurden.

Aufgrund der randlich bzw. benachbart verlaufenden stark befahrenen Verkehrswege (Lerchenauer Straße, Lerchenstraße, Bahnlinie München- Regensburg) ist das Planungsgebiet bereits im Ausgangszustand z.T. hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Mit einer abschirmenden Bebauung entlang der Lerchenauer Straße und an der Lerchenstraße sowie weiterer aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen können für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume und Freiflächen die maßgeblichen gesetzlichen Grenzwerte eingehalten und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass die Planung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die Fassaden- und Wandreflexionen vor allem im Kreuzungsbereich Georg-Zech-Allee und Lerchenauer Straße (südlicher Teilabschnitt) sowie im Bereich der Lerchenstraße zu einer Betroffenheit in der Nachbarschaft führt. Ebenso kommt es durch die neuen Sportanlagen zu einer Betroffenheit der östlich angrenzenden Nachbarschaft. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zur Bewältigung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

##### • Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Da die Planung eine ÖPNV-Trasse ermöglichen soll, voraussichtlich in Form einer Straßenbahnerschließung, sind potenzielle Erschütterungsauswirkungen und sekundärer Luftschall zu betrachten.

Laut einer im Vorfeld durchgeführten erschütterungstechnischen Ersteinschätzung sind im Hinblick auf die gültigen Normen und Regelwerke (DIN 4105-2, 24. BImSchV und TA

Lärm) Mindestabstände von Misch- und Wohngebieten einzuhalten. Diese werden in den nachfolgenden Planungsverfahren berücksichtigt. Dadurch können zukünftig schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Belästigungen vermieden werden.

Insgesamt sind durch die Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung der geplanten Schutzmaßnahmen bei der Einhaltung von Mindestabständen, keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu prognostizieren.

#### **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume**

Im Ausgangszustand ist das Planungsgebiet aufgrund der intensiven Bewirtschaftung vegetationskundlich und floristisch von geringer Bedeutung. Lediglich eine Lindenreihe entlang der Lerchenauer Straße, ein von Pioniergehölzen dominiertes Feldgehölz im Süden und eine kleinere Ruderalfläche im Osten haben eine mittlere ökologische Wertigkeit. Im Planungsgebiet sind keine hochwertigen oder als Biotope erfassten Grünstrukturen vorhanden.

Faunistisch relevante Vorkommen sind sieben als gefährdet eingestufte Brutvogelarten. Dies sind ein Brutpaar der Feldlerche in den Ackerflächen, die bodennah brütenden Arten Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger, zwei Arten von Gebüschbrütern in den Randbereichen (Goldammer, Klappergrasmücke) und schließlich die höhlenbrütenden Vogelarten Feldsperling und Gartenrotschwanz, für die drei randliche Höhlenbäume geeignete Quartiere darstellen. Des Weiteren wurden sechs Fledermausarten als sicher bzw. potenziell vorkommend erfasst. Für sie haben die Flächen im Geltungsbereich vor allem Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitate. Eine Quartiersnutzung ist lediglich in den drei genannten Höhlenbäumen möglich. Bezüglich der sonstigen untersuchten Tiergruppen wurden im Geltungsbereich keine gefährdeten Arten erfasst.

Bei Realisierung des Vorhabens werden die Brutplätze der Boden- und Gebüschbrüter voraussichtlich verlorengehen. Daher sind neben gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) auf externen Ausgleichsflächen vorge-

sehen. Die zwei Höhlenbäume innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sind zu erhalten. Der dritte Höhlenbaum befindet sich unmittelbar benachbart außerhalb des Bebauungsplanumgriffs und ist aufgrund des geltenden Artenschutzes nach Möglichkeit auch zu erhalten. Mit diesen Maßnahmen kann die Auslösung von Verbotstatbeständen verhindert werden. Für die verloren gehenden Jagd- und Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel werden alternative Strukturen im Bereich des künftigen Grünzugs angelegt. Durch entsprechende Sicherheitsvorkehrungen (Errichtung von Reptilien- und Amphibienzäunen) wird verhindert, dass benachbart erfasste Zaun- und Mauereidechsen in das Gebiet einwandern ebenso wie die in größerer Entfernung nachgewiesene, gefährdete Wechselkröte, die bevorzugt Pfützen auf Baustellen besiedelt. In ähnlicher Weise soll durch Vorkehrungen verhindert werden, dass der in Bayern gefährdete Flussregenpfeifer während der Bauphase dann vorhandene offene Kiesflächen als Brutstandort nutzt.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung müssen zukünftig auch viele Bereiche u. a. aufgrund von Sicherheitsaspekten künstlich beleuchtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Tiergruppenschädigende Anlagen sind zu vermeiden (Verwendung einer Beleuchtung mit geringem Anlockfaktor).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen so vorgesehen werden, dass eine Bebauung entsprechend der Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen führt.

#### **Schutzgut Boden**

Im Ausgangszustand führt die intensive landwirtschaftliche Nutzung dazu, dass die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten sind. Lediglich die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere und die Filter- und Pufferfunktion sind durch die intensive Bewirtschaftung und die starke Durchlässigkeit des Boden etwas eingeschränkt.

Am Südrand des Geltungsbereichs (F1St.-Nr. 2010) besteht ein Altlastenverdacht. Die histori-

sche Recherche stellte hier eine verfüllte Kiesgrube fest. Des Weiteren ergaben Luftbildauswertungen einen Kampfmittelverdacht. Da im Zuge der Baumaßnahmen mit einem umfassenden Bodenaustausch zu rechnen ist, kann von einer vollständigen Entfernung aller Vorbelastungen ausgegangen werden. Hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen, die im Ausgangszustand zu großen Teilen erhalten sind, sind bei Realisierung der Planung erhebliche Auswirkungen anzunehmen, da ein großer Teil des Änderungsbereichs künftig überbaut und versiegelt sein wird und auf diesen Flächen damit fast alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren gehen. Der Ausgleich für diese Beeinträchtigungen findet auf naturschutzrechtlich erforderlichen, externen Ausgleichsflächen statt. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert ermittelt. Ein Teil wird in einem Ökokonto nachgewiesen. Der andere Teil wird über den städtebaulichen Vertrag mit der Planungsbegünstigten des Bebauungsplanverfahrens bereitgestellt und gesichert.

### **Schutzgut Wasser**

Da im Änderungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden sind, wird lediglich der Wirkungsbereich Grundwasser betrachtet. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Geltungsbereich bei 3,5 m bis 4,3 m unter der Geländeoberkante (GOK). Im Hochwasserfall liegt er bei ca. 1,7 m – 1,8 m unter GOK. Außerdem ist der Grundwasserkörper aufgrund der Durchlässigkeit der sandig-kiesigen Bodenschichten als hochsensibel gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen einzustufen.

Die geplante Be- und Unterbauung und die damit einhergehende umfangreiche Flächenversiegelung erfordern eine ordnungsgemäße Entwässerung. Es wird davon ausgegangen, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß Entwässerungssatzung versickert wird.

Es ist in Teilabschnitten eine zweigeschossige Unterbauung anzunehmen, die ein Eindringen in den Grundwasserkörper mit sich bringt. Untersuchungen ergaben einen geringen Aufstauereffekt verbunden mit einer abstromigen Absenkung. Diese Effekte werden wasserwirtschaftlich als nicht relevant bewertet.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das

Schutzgut Wasser hervorruft.

### **Schutzgut Luft**

Für das Plangebiet und die Umgebung wurde im Rahmen einer luftschadstofftechnischen Untersuchung die Luftqualität ermittelt und es wurden die Emissionshöchstmengen aus den angrenzenden Straßen gemäß 39. BImSchV bewertet. Die stark befahrenen Verkehrswege am West- und Ostrand des Geltungsbereichs führen bereits im Ausgangszustand zu lufthygienischen Vorbelastungen durch Stickoxide und Feinstaub. Durch die Verwirklichung des Vorhabens erhöht sich das Verkehrsaufkommen weiter.

Die durchgeführten Berechnungen ergeben die höchsten Werte entlang der Lerchenauer Straße an der Georg-Zech-Allee. Die Verkehrsmehrung aufgrund neuer Ziel- und Quellverkehre ist allerdings nicht der maßgebliche Faktor für relevante Luftschadstoffhöhungen, sondern vielmehr die geänderte Windfeldsituation aufgrund der Planbebauung. Insgesamt zeigen die Berechnungen jedoch, dass auch bei Durchführung der Planung die Jahresmittelgrenzwerte im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Insgesamt kann für das Schutzgut Luft von einer leichten, jedoch nicht erheblichen Erhöhung der Belastungen durch Luftschadstoffe ausgegangen werden.

### **Schutzgut Klima**

Im Bestand wird dem Planungsgebiet in der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eine hohe bioklimatische Bedeutung zugeordnet, da die unversiegelten Flächen und hier insbesondere die Grünlandbereiche und die Baumreihe ausgleichend wirken, Extremtemperaturen abmildern und auf die benachbarte Bebauung positiv einwirken.

Dem als übergeordnete Grünbeziehung dargestellten Grünzug im südlichen Änderungsbereich wird als hochwirksame Kaltluftbahn eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zugeordnet. Durch die baubedingt entstehende erhebliche Erhöhung des Versiegelungsgrads wird die klimaregulierende Funktion der Fläche weitgehend verloren gehen. Umso bedeutsamer ist die Austauschfunktion der breiten, Nord-Süd verlaufenden Allgemeinen Grünfläche und der Ost-West gerichteten Örtlichen Grünverbindungen. Ebenso kann die Ost-West verlaufende Kaltluftleitbahn im Süden des Gebietes freigehalten

werden. Schließlich wird eine in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende ausreichende Grünausstattung, die umfangreiche Baumpflanzungen und die Begrünung aller geeigneten Dachflächen und möglichst auch Fassaden vorsieht, das Lokalklima positiv beeinflussen. Unter Beachtung dieser Maßnahmen zur Durchlüftung und Durchgrünung und der Minimierung befestigter Flächen auf ein zwingend erforderliches Maß, ist davon auszugehen, dass aufgrund der Stadtrandlage auch weiterhin ein Mindestmaß an Luftaustausch bestehen bleibt und die Grünflächen das Lokalklima positiv beeinflussen.

#### **Schutzgut Landschafts- und Stadtbild**

Das landschaftliche Erscheinungsbild ist im Ausgangszustand von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ohne nennenswerte raumbildende Strukturen geprägt. Lediglich die Baumreihe entlang der Lerchenauer Straße und wenige einzelne Gehölze wirken landschaftlich etwas einbindend.

Die Planung führt zu einem vollkommen veränderten visuellen Bild. Künftig wird ein dicht bebautes, städtisches Quartier mit einem dichten Nebeneinander verschiedener baulicher Nutzungen entstehen. Ein zentraler Grünzug, örtliche Grünverbindungen durch das Quartier, urbane Plätze und umfangreiche Pflanzungen sollen zu einer Einbindung in das bereits großteils bebaute Umfeld beitragen.

Die Umsetzung der Planung verändert das landschaftliche Erscheinungsbild zwar stark, führt jedoch insgesamt nicht zu einer Verschlechterung, sondern wird sich in die überwiegend bebaute Umgebung angemessen einfügen.

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

Im Planungsgebiet sind zwei Bodendenkmäler (D-1-7735-0122 und D-1-7735-0187) bekannt. Mit dem Vorkommen weiterer frühgeschichtlicher und frühmittelalterlicher Siedlungsspuren ist zu rechnen. Das Vorkommen sonstiger Kultur- und Sachgüter ist nicht bekannt.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie im Bereich vermuteter Bodendenkmäler bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Baumaßnahmen müssen bei Bedarf archäologisch begleitet werden. Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmäler angetroffen, ist dies gemäß

Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Da mit Umsetzung der Planung ein großflächiger Bodenaushub verbunden ist, sind bereits vor Beginn der Baumaßnahmen archäologische Grabungen in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorgesehen. Für die notwendigen Bodeneingriffe wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt. Unter Beachtung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)**

Bei Umsetzung der Planung ist ein Anschluss an das kommunale Fernwärmenetz vorgesehen. Dieses soll maßgeblich durch umweltfreundliche Geothermie betrieben werden. Darüber hinaus kann auf Dachflächen solare Strahlungsenergie genutzt werden. Schließlich können auf den nachfolgenden Planungsebenen wesentliche Möglichkeiten zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien berücksichtigt werden, unter anderem zur Gebäudekubatur, zu Energiestandards und zur Nutzung umweltfreundlicher Energien gemäß den gesetzlich festgelegten Zielen und Belangen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien.

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

Bei Verzicht auf die Durchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Die vorhandenen Lärmbelastungen hätten für die Nutzung weiterhin keine Relevanz, es würden auch keine erheblichen Belastungen von Nutzungen im Gebiet ausgehen. Für Erholungssuchende bliebe das Planungsgebiet weiterhin nicht zugänglich und für den Stadtteil entstünden keine attraktiven Freiraumverbindungen. Es würde kein weiterer Bedarf an Erholungsflächen ausgelöst. Das Planungsgebiet bliebe weiterhin weitgehend unversiegelt und böte damit weiterhin Lebens-

räume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Aufgrund der intensiven Nutzung wäre diese Funktion und damit der Beitrag der Fläche zur Biodiversität jedoch auch weiterhin eingeschränkt.

Hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes würde die Tatsache, dass die Fläche größtenteils unversiegelt bleibe, einen Erhalt der meisten natürlichen Boden- und Grundwasserfunktionen bedeuten, jedoch bestünde das Eintragsrisiko von Nährstoff- und Schadstoffen durch die intensive Landbewirtschaftung fort. Vermutete Altlasten und Kampfmittel verblieben ebenso im Boden wie hier vorhandene Bodendenkmäler.

Für das Schutzgut Klima bliebe die positive bioklimatische Wirkung der Fläche für die umliegenden Bebauung erhalten. In Bezug auf das Landschaftsbild bliebe die strukturarme, intensiv bewirtschaftete Flur ohne Attraktivität und Zugänglichkeit für Erholungssuchende bestehen.

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

Grundsätzlich entsteht durch den Verlust an unversiegelter Fläche ein naturschutzrechtlicher Eingriff, der im Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden kann. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der verkehrs- und anlagebedingten Immissionsbelastung sowie der Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter vorzusehen. Maßgeblich betroffen sind hier die Schutzgüter Boden, Klima und Luft sowie Tiere und Pflanzen.

Andererseits sieht die Planung ein gestuftes Netz an Grünstrukturen vor, das einen zentralen Grünzug und untergeordnete Grünverbindungen sowie umfangreiche Baumpflanzungen vorsieht. Da der Flächennutzungsplan nur die Art und nicht das Maß der baulichen Nutzung definiert, kann auf dieser Ebene nicht hinreichend genau festgestellt werden, in welchem Umfang gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtige Eingriffe entstehen werden. Eine detaillierte Ermittlung der Eingriffswirkungen sowie geeignete Maßnahmen zu deren Minderung und Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Hier erfolgt eine Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 ff., 44

BNatSchG.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für das Planungsgebiet erfolgte bereits in der Vergangenheit ein umfänglicher Prozess zur Schaffung von Baurecht - vom Jahr 1968 bis zum Beschluss der Vollversammlung vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13456). Mit diesem Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138 aufzustellen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des dringenden Wohnflächenbedarfs und der städtebaulichen Vorzüge wurden keine Planungsalternativen untersucht. Das Gebiet besitzt aufgrund seiner Lage und Umgebung eine hohe Eignung für eine bauliche Nutzung mit einem räumlichen Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistungen, Gemeinbedarfsflächen und Nahversorgung. Das Angebot dieser Nutzungen trägt dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum Rechnung und soll zugleich wohnortnah die zugehörige soziale und wirtschaftliche Infrastruktur bereitstellen mit dem Ziel einer Stadt der kurzen Wege.

Aufgrund der stadtnahen Lage ist eine günstige verkehrliche Anbindung gegeben, die durch ein optimales Angebot an umweltfreundlichen Mobilitätsformen unterstützt werden kann.

Um die Bandbreite der Planungsmöglichkeiten zu eruieren, ist ein zweistufiger städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt worden. Dem hier vorliegenden Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans liegt der Siegerentwurf dieses Wettbewerbs zugrunde.

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

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckte sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung von Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur und gesetzlichen Vorgaben.

#### **Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**

Für den Planungsbereich möglicherweise durchzuführende Überwachungsmaßnahmen können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden. Daher wird auf den entsprechenden Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138 verwiesen.

#### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg ist eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Sie umfasst neben Wohnbauflächen zugehörige Bildungseinrichtungen, Einzelhandel, Grün- und Freiflächen sowie Gemischte Bauflächen mit sozialen Einrichtungen, die auch dem gesamten Stadtbezirk zugute kommen sollen.

Hierzu sind im Norden des Änderungsbereichs Wohnbauflächen vorgesehen, im Südosten eine großflächige Gemeinbedarfsfläche Erziehung und im Südwesten ein Sondergebiet Einzelhandel sowie Gemischte Bauflächen. In der Mitte des Quartiers ist eine zentrale öffentliche Grünfläche geplant. Als landschaftsplanerische Darstellungen verläuft im Süden eine Übergeordnete Grünbeziehung und im zentralen Bereich von Ost nach West eine Örtliche Grünverbindung, die die baulichen Nutzungen hier überlagert.

Zusätzlich werden Flächen mit der Darstellung der "Örtlichen Hauptverkehrsstraße, die auch dem Durchgangsverkehr dienen" in den Umgriff der Flächennutzungsplan-Änderung hineingenommen. Die Örtlichen Hauptverkehrsstraßen wurden nicht realisiert und die Realisierung wird gemäß dem aktuellen Verkehrsentwicklungsplan nicht mehr weiterverfolgt. Damit wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung an diese Gegebenheiten angepasst. Die ehemalige Hauptverkehrsstraße in Ost-West-Richtung wird teilweise für eine neue ÖPNV-Trasse vorgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung führt zu keinen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch. Das Gebiet ist bereits im Ausgangszustand durch Straßenverkehr und Bahnlinien belastet. Damit für die künftigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Vorkehrungen und Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Bezüglich der Erholungsmöglichkeiten wird mit der Umsetzung

der Planung eine attraktive zentrale Grünfläche geschaffen und durch ein Netz untergeordneter Grünverbindungen ergänzt. Dies führt zu einer Aufwertung für die Erholung im Stadtteil.

Die geplante ÖPNV-Trasse kann, sofern sie als Trambahn-Trasse umgesetzt wird, zwar möglicherweise Beeinträchtigungen in Form von Erschütterungen und sekundärem Luftschall hervorrufen, diese bleiben jedoch durch geeignete Vorkehrungen und die Einhaltung von Mindestabständen unter der Erheblichkeitsschwelle.

Für Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume führt die geplante Bebauung zum Verlust von Lebensräumen, insbesondere für mehrere als gefährdet eingestufte Boden- und Gebüschbrüter. Ebenso gehen möglicherweise Jagdhabitats von Fledermäusen verloren.

Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf externen Flächen und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen können diese Verluste kompensiert werden. Zusätzlich sind Sicherheitsvorkehrungen vorgesehen, die ein Einwandern benachbart erfasster Reptilien und Amphibien vermeiden und auch eine Nutzung der Baustelle durch kiesbrütende Vögel verhindern.

Gleichzeitig führt die Planung zur Neuanlage einer zentralen, parkähnlichen Grünfläche und es ist von umfangreichen Baumpflanzungen und Dachbegrünungen auszugehen. Diese führen zu einer Erhöhung der Biodiversität.

In der Gesamtschau ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume.

Die mit der Bebauung einhergehende großflächige Versiegelung bisheriger Landwirtschaftsfläche führt für das Schutzgut Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen, da nahezu alle Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren gehen. Die auf externen Flächen vorgesehene Kompensation stellt einen Ausgleich für dieses Beeinträchtigungen dar.

Auch für das Schutzgut Wasser und seine Funktionen stellt die Neuversiegelung eine gewisse Beeinträchtigung dar. Die anstehenden Böden sind zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet, im Bereich der Allgemeinen Grünfläche kann die Versickerung wie bisher breitflächig über die unversiegelte Bodenzone erfolgen. Innerhalb der Baugebiete muss die Versickerung

gemäß Entwässerungssatzung erfolgen. Zusätzlich ist ein gewisser Grundwasseraufstau anzunehmen, da es voraussichtlich punktuell zweigeschossige Unterbauungen geben wird.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes zu rechnen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft führt die geplante Bebauung zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Belastungen, jedoch zu keiner Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe im Sinne der 39. BImSchV.

Bezüglich des Schutzgutes Klima wird die geplante Überbauung zu einem Verlust der hohen bioklimatischen Bedeutung des Planungsgebiets im Ausgangszustand führen. Unter Beachtung bestmöglicher Maßnahmen zur Durchlüftung und Durchgrünung und der Minimierung befestigter Flächen auf ein zwingend erforderliches Maß ist jedoch nicht von einer erheblichen Verschlechterung der klimatischen Situation auszugehen.

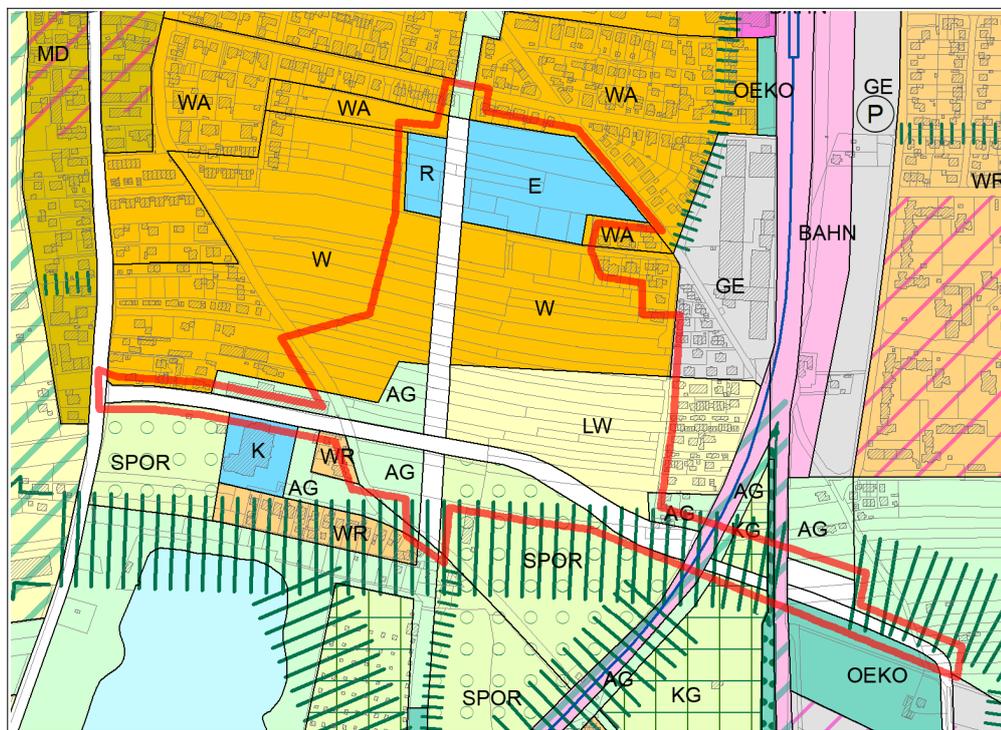
Für das Landschafts- und Stadtbild führt die Umsetzung der Planung zu einem vollkommen veränderten visuellen Erscheinungsbild. Durch ein angemessenes Nutzungsmaß, das sich in das Umfeld einfügt, eine auf die Örtlichkeit abgestimmte Anordnung und Geschossigkeit der Bebauung sowie durch attraktive Begrünungen im Gebiet ist diese Veränderung jedoch nicht als nachteilig zu bewerten.

Die Prüfung der Planungsfolgen für Kultur- und Sachgüter ergab Nachweise vorhandener Bodendenkmäler. Außerdem ist mit weiteren Vorkommen frühgeschichtlicher und frühmittelalterlicher Siedlungsspuren zu rechnen. Daher sind vor Baubeginn archäologisch qualifizierte Untersuchungen zur Dokumentation der Bodendenkmäler und ggf. Ausgrabungen gemäß den rechtlichen Vorgaben geplant. Für die notwendigen Bodeneingriffe wird eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt.

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

**Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/63**

Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich),  
Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich),  
Lerchenauer Straße (östlich), Joseph-Zintl-Straße (östlich)



Vorhandene Darstellungen im Planungsgebiet:

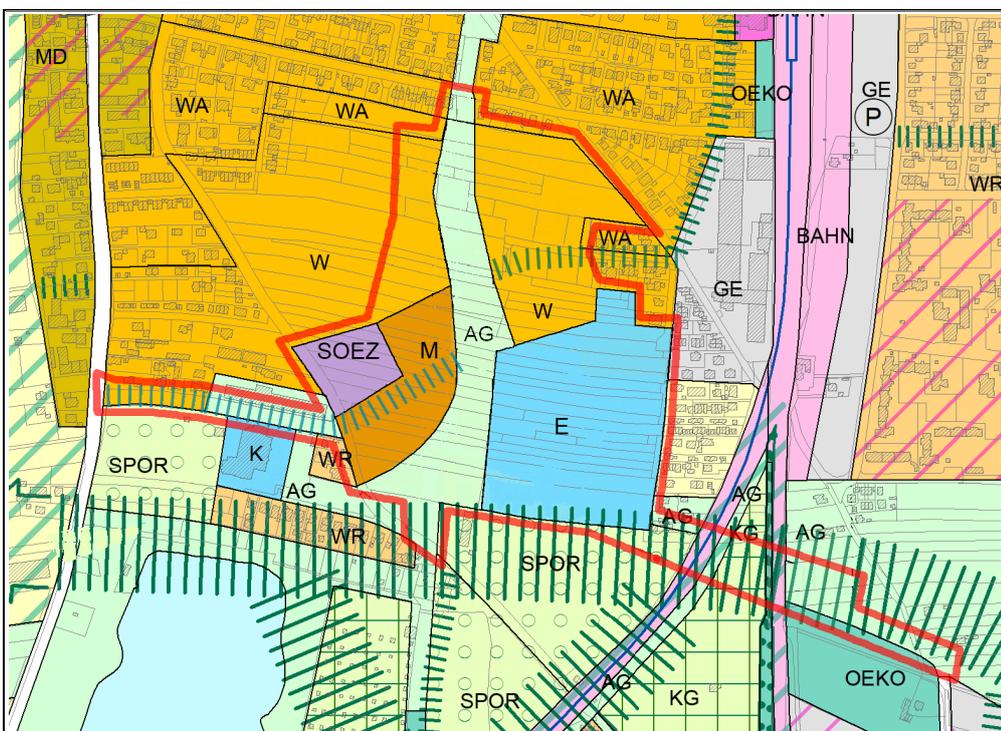
- Wohnbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen Religion
- Gemeinbedarfsflächen Erziehung
- Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
- Allgemeine Grünflächen
- Sportanlagen
- Flächen für die Landwirtschaft

Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:

- Übergeordnete Grünbeziehung

— Umgriff

⊕ **Geltender Stand**  
M 1 : 10 000



Geplante Darstellungen im Planungsgebiet:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sondergebiet Einzelhandel
- Gemeinbedarfsflächen Erziehung
- Allgemeine Grünflächen
- Sportanlagen

Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:

- Übergeordnete Grünbeziehung
- Örtliche Grünverbindung

— Umgriff

⊕ **Beabsichtigte Darstellung**  
M 1 : 10 000

# Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/63

Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich),  
Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich),  
Lerchenauer Straße (östlich), Joseph-Zintl-Straße (östlich)

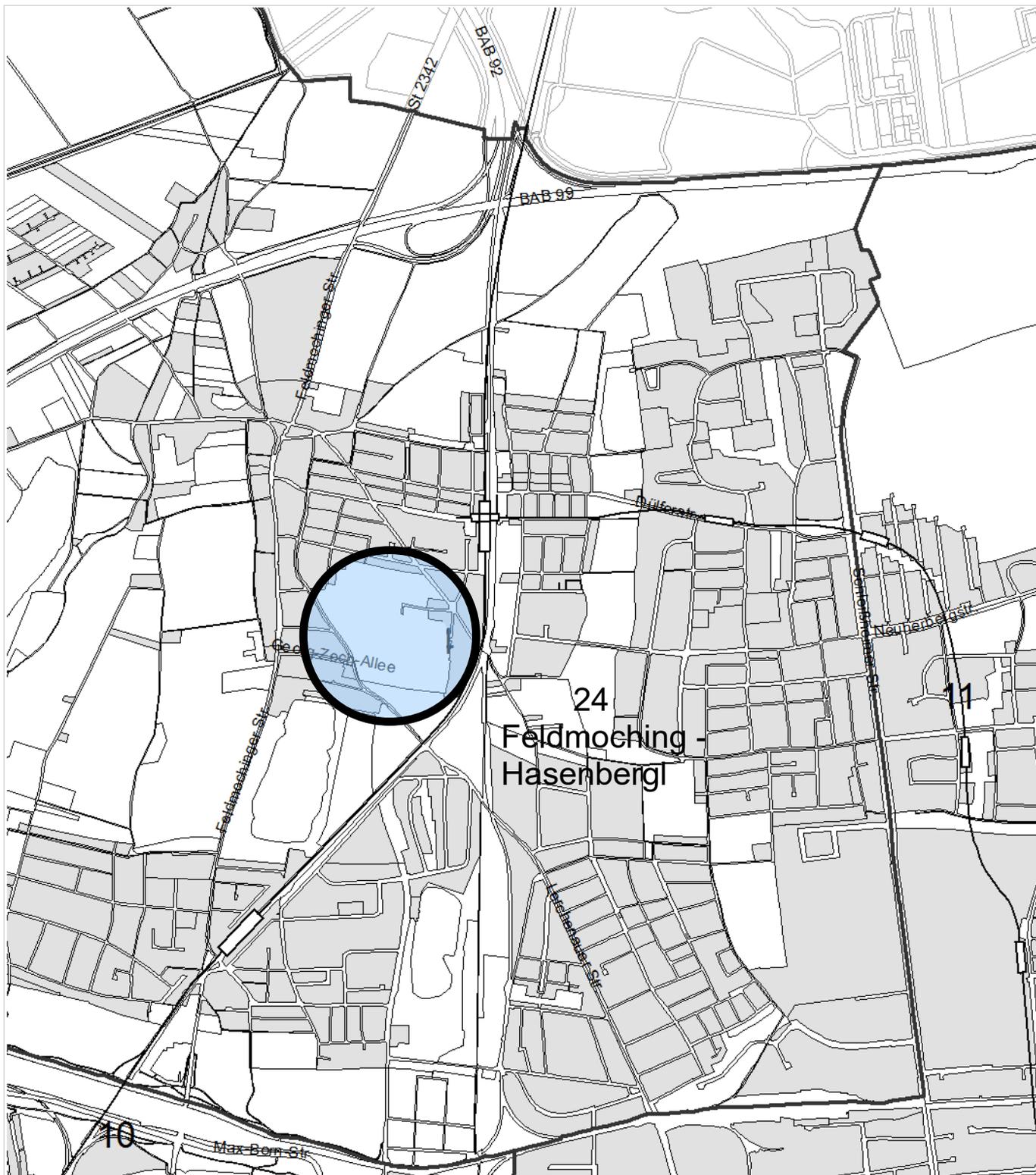
## Legende

	Wohnbauflächen
	Kleinsiedlungsgebiete
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Besondere Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete
	SO Gewerblicher Gemeinbedarf
	SO Industrieller Gemeinbedarf
	SO Einzelhandel
	SO Fachmarkt
	SO Großhandel
	SO Messe
	SO Hochschule
	SO Landesverteidigung
	SO Forschung
	SO Brauereiverlagerung
	oder nach Beschriftung im Plan
	Gemeinbedarfsflächen
	GB Erziehung
	GB Fürsorge
	GB Gesundheit
	GB Kultur
	GB Religion
	GB Sport
	GB Sicherheit
	GB Verwaltung
	GB Wissenschaft
	Ver- und Entsorgungsflächen
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereiche (begrünt)
	Bahnanlagen
	Allgemeine Grünflächen
	Sportanlagen
	Friedhöfe
	Kleingärten
	Campingplätze
	Sondergrünflächen
	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

	Sonstige Grünflächen
	Ökologische Vorrangflächen
	Waldflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für den Gartenbau
	Wasserflächen
	Überschwemmungsgebiete
	Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Übergeordnete Grünbeziehung
	Örtliche Grünverbindung

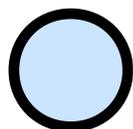
## Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

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



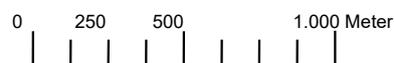
### Flächennutzungsplanänderung für den Bereich V/63

Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich),  
Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich),  
Lerchenauer Straße (östlich), Joseph-Zintl-Straße (östlich)



**Planungsgebiet**

### Lageplan



M 1 : 25.000

08.03.2022  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/42

Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirkes  
**Feldmoching - Hasenberg**



Landeshauptstadt  
 München

Landeshauptstadt München, BA-Geschäftsstelle Nord  
 Ehrenbreitsteiner Str. 28 a 80993 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 PLAN / HAII-60V  
[plan.ha2-60v@muenchen.de](mailto:plan.ha2-60v@muenchen.de)

Vorsitzender  
 Dr. Rainer Großmann

Privat:

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

Geschäftsstelle:  
 BA-Geschäftsstelle Nord  
 Ehrenbreitsteiner Str. 28a  
 80993 München  
 Telefon: [REDACTED]  
 Telefax: 1598689-21  
[ba24@muenchen.de](mailto:ba24@muenchen.de)  
 [REDACTED]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
 15.04.2021

Unser Zeichen  
 BA 24 18.05.2021 – TOP 5.4.5

Datum  
 19.05.2021

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138 „Lerchenauer Straße“;  
 Ponkratzstr. (südl.), Lerchenstr. (westl.), Müllritterstr. (westl.),  
 Drudhardstr. (westl.), Lerchenauer Str. (östl.), Joseph-Zintl-Str. (östl.);  
 Hier: Beteiligung der Träger und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 - Spartenverfahren - Begründung des BPI-Entwurfs mit Grünordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BA 24 hat sich in seiner Sitzung am 18.05.2021 mit dem Entwurf zum Bebauungsplan befasst und hat diesem unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. U-Bahn Erschließung des Bebauungsgebietes / Verlängerung der U-26
2. Verkehrskonzept für das Bebauungsgebiet
3. Verkehrskonzept für den Münchner Norden
4. Anschließung der Ponkratzstraße an das Bebauungsgebiet
5. Ausbau der Lerchenstraße (Bahnübergang) vor Baubeginn
6. Alle Ausgleichsflächen im 24. Stadtbezirk verwirklichen
7. Die Flächen für den nachträglichen Ausbau der Grundschule (zu einer 6 zügigen Grundschule) müssen freigehalten werden
8. Einsatz nachhaltiger Baustoffe
9. Energieversorgung soll durch regenerative Quellen erfolgen
10. Informationen zum geplanten Umspannwerk in der Dülferstraße
11. Zusätzlich zur bereits geplanten Grünfläche in nord-süd Richtung soll eine Grünfläche in west-ost Richtung in vergleichbarer Größe entstehen, um die Kaltluftbahn zu erhalten
12. Höhlenbäume sollen im Randbereich erhalten werden
13. Grundsätzlich sollen im öffentlichen Straßenraum mindestens so viel Bäume gepflanzt wie Parkplätze angelegt werden.

14. Alle Schulgebäude und auch die Turnhalle sollen so gebaut werden, dass eine mögliche Aufstockung nach Bedarf möglich ist.
15. Bei Realisierung eines Zweirichtungsradwegs auf der Ost-Seite der Lerchenauer Straße ist der durchgehende Einrichtungsradweg auf der West-Seite der Lerchenauer Straße zu erhalten, damit die planerische Lösung alle Verkehrsteilnehmer gleichwertig behandelt.
16. Die Drudhardstraße bleibt als Sackgasse für den MIV bestehen. Bei der Höhenfreimachung des Bahnübergangs Lerchenauer Straße wird das berücksichtigt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Dr. Rainer Großmann  
Vorsitzender BA 24