



## Begründung zur Flächennutzungsplanänderung V/62

Schätzweg (nördlich), Schleißheimer Straße (westlich)

- Virginia-Depot

(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1939e)

### Begründung

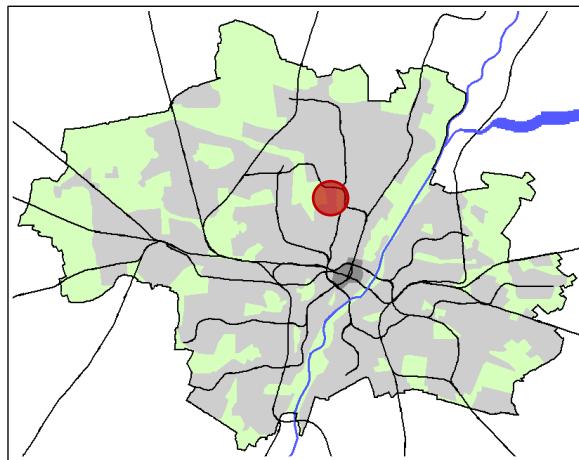


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Quelle LHM

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

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

Der FNP begründet noch keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, aber er dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträgern bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende Planungen (z. B. Baugenehmigungen) aus den Zielen des Flä-

chennutzungs- 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 FNPs wird daher - entsprechend der Funktion des FNPs - das Planungsgebiet auf seine grundständige 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 des FNPs als "vorbereitender Bauleitplan" nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung sein, und werden daher im Rahmen nachfolgender Verfahren (Baugenehmigung) geregelt.

### Ausgangslage

Das Planungsgebiet befindet sich im 24. Stadtbezirk Feldmoching – Hasenbergl und deckt den südöstlichen Teil des ehemaligen Virginia-Depots ab. Den Namen Virginia-Depot erhielt dieser Bereich durch die Nutzung der US-amerikanischen Streitkräfte. 1958 wurde es durch die Bundeswehr übernommen, die den Standort 1994 aufgab. Alle Gebäude wurden abgerissen. Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet und die angrenzenden Flächen im Nordwesten als Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV) dargestellt. Die Größe des Planungsgebiets beträgt insgesamt rund 6,2 ha. Die Flächen befinden sich aktuell im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

## Planungshistorie

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 03.06.1992 hat der Stadtrat die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Gebiet der damaligen Kronprinz-Rupprecht-Kaserne und des Virginia-Depots beschlossen. Darauffolgend wurde ein Grundsatz- und Eckdatenbeschluss zu einem Strukturkonzept und einem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939 am 10.12.2003 gefasst. Auf Grundlage dieses Strukturkonzepts wurden die Flächennutzungsplanänderungen V / 38 (Schleißheimer Straße, Olschewskibogen, Technisches Hilfswerk (Teilbereich Virginia-Depot)) und V / 33 (ehemals Kronprinz-Rupprecht-Kaserne, BMW Forschungs- und Innovationszentrum Nord) im Parallelverfahren zu den Bebauungsplänen mit Grünordnung Nrn. 1939a (Schleißheimer Straße östlich) und 1939b (Schleißheimer Straße westlich, Olschewskibogen südöstlich) durchgeführt. Die Verfahren wurden im Jahr 2008 abgeschlossen. Inzwischen wurde auf den Flächen westlich der Schleißheimer Straße Gebäude der Münchner Stadtentwässerung und des Technischen Hilfswerks und östlich das BMW Forschungs- und Innovationszentrum (BMW FIZ) entwickelt.

Im Jahr 2011 wurde zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kronprinz-Rupprecht-Kaserne inklusive Virginia-Depot ein neues Strukturkonzept und die Änderung des Flächennutzungsplanes für die noch als Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV) dargestellten Flächen beschlossen (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.06.2011, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06428). Dieses sah für den Planungsbereich höherwertiges Gewerbe und Sportanlagen vor.



Abb. 2: Strukturkonzept der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kronprinz-Rupprecht-Kaserne von 2011 mit Planungsumgriff (maßstabslos), Quelle: LHM

Im Masterplan FIZ Future aus dem Jahr 2015 wurde das Strukturkonzept weiterentwickelt. Es sah für den Planungsumgriff Freisportflächen und entlang der Schleißheimer Straße eine Sporthalle, höherwertiges Gewerbe als großmaßstäbliche 6-geschossige Randbebauung sowie ein Parkhaus für die BMW AG beim weitestgehenden Erhalt der Bestandsbäume vor. Das Gebiet sollte über eine Erschließungsstraße zwischen Schätzweg und der ehemaligen Panzerbrücke (parallel zur Schleißheimer Straße) erschlossen werden.

## Planungsgebiet und Umgebung



Abb. 3: Luftbild Ausgangslage mit Planungsumgriff, Quelle: LHM

Das Planungsgebiet wird im Norden von der sogenannten "Panzerbrücke" und der dazugehörigen Pkw-Erschließungsschleife, die über die Schleißheimer Straße führt, im Osten von der Schleißheimer Straße und im Süden vom Schätzweg begrenzt.

Nördlich der sogenannten "Panzerbrücke" befinden sich die Münchner Stadtentwässerung und das Technische Hilfswerk, dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerblicher Gemeinbedarf (SOGE) dargestellt. Daran schließen bis zur Augustin-Rösch-Straße Gewerbegebiete an, die auch im FNP als solche dargestellt sind. Dazwischen befinden sich zwei Ökologische Vorranggebiete (OEKO). Die Augustin-Rösch-Straße und die Allgemeine Grünfläche (AG) trennen das Gewerbe (GE) von den nördlich anschließenden Allgemeinen Wohngebieten (WA). Im Osten zwischen Schleißheimer Straße und Knorrstraße befindet sich BMW FIZ, dargestellt als Sondergebiet Forschung (SOF). Im Süden schließt ein Gewerbeband an, dass sich beidseitig der Bahnlinie DB Nordring bis zum Frankfurter Ring entwickelt hat, dieses ist im Flächennutzungsplan auch als Gewerbefläche (GE) mit überlagernder landschaftsplanerischer Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt. Im Westen und Nordwesten auf dem ehemaligen Virginia-Depot außerhalb des Planungsgebietes befinden sich wertvolle Biotope und Ausgleichsflächen, die auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) geschützt sind und für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Im Beschluss „Schutzgebiete in der Landeshauptstadt München - Perspektiven“ (Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 04468) vom 02.02.2022 wurde dieser Bereich als geschützter Landschaftsbestandteil „Trockenbiotopkomplex Virginia-Depot“ vorgeschlagen. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich in einem gesonderten Verfahren V/69 geändert. Nach Abschluss dieser zwei Verfahren wird die Darstellung Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV) für das gesamte Virginia-Depot entfallen.

Weiter westlich schließen Sportflächen (SPOR), Allgemeine Grünflächen (AG), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Reine Wohngebiete (WR) an.

Übergeordnete Grünbeziehungen verlaufen entlang der westlichen und nördlichen Allgemeinen Grünflächen. Nördlich des Planungsgebiets ist eine Hochspannungsleitung eingetragen (rote Linie).

#### Erschließung, Verkehr

Von den U-Bahnhöfen Am Hart bzw. Frankfurter Ring ist das Planungsgebiet bereits jetzt gut über Buslinien erreichbar. Die Bushaltestelle Pulverturm befindet sich in direkter Nähe, mit einer bestehenden Pflasterung des Fahrbahnteilers als Querungshilfe über die Schleißheimer Straße.

Das Virginia-Depot ist somit gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Planungsgebiet grundsätzlich über die bestehenden Straßenzüge Schätzweg und Schleißheimer Straße erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz erfolgt über die Schleißheimer Straße bis hin zum Frankfurter Ring im Süden und zur BAB 99 im Norden.

Es kann festgestellt werden, dass die Knotenpunkte entlang der Schleißheimer Straße bereits im Bestand stark belastet sind. Am Anschlussknotenpunkt im Norden Schleißheimer / Weyprechtstraße und im Süden Frankfurter Ring / Schleißheimer Straße nähern sich einzelne Verkehrsströme ihrer Kapazitätsgrenze an bzw. erreichen sie. Für den Prognosehorizont 2035 wird eine leichte Zunahme des Tagesverkehrsaufkommens prognostiziert.

Das in der Umgebung bestehende Rad- und Gehwegenetz ist gut ausgebildet, das Virginia-Depot ist aus allen Richtungen gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

#### Anlass der Planung

Im Rahmen der Schulbauoffensive 2013-2030 (SBO) wurden Bedarfe für eine Berufsschule als neues Kompetenzzentrum Mobilität im Münchner Norden vom Referat für Bildung und Sport angemeldet, um auf die steigenden Zahlen an Berufsschüler\*innen zu reagieren. Die Berufsschulzweige Kraftfahrzeugtechnik, Fahrzeugtechnik, Eisenbahn und Fahrbetrieb sowie Fahrzeugtechnik und Elektromobilität sollen von der Schule am Elisabethplatz 4 an einen neuen Standort verlagert werden, um ein erweitertes und an die Anforderungen dieser spezifischen Fachrichtungen angepasstes Schulgebäude und

-gelände zu ermöglichen. Der derzeitige Berufsschulstandort am Elisabethplatz ist nach Sanierung für anderweitige Berufsschulbedarfe vorgesehen.

Am 21.02.2018 fasste der Stadtrat einen Sammelbeschluss zur Aufstellung und (Teil-)Änderung von insgesamt acht Bebauungsplänen und die Änderungen des Flächennutzungsplans im Rahmen der Schulbauoffensive (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 10670). Dadurch wurden die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1939e für das ehemalige Virginia-Depot um die Schulnutzung ergänzt und die im Strukturkonzept vorgesehenen Sportflächen und Flächen für höherwertiges Gewerbe aufgrund der veränderten städtischen Bedarfe reduziert.

Der Freistaat Bayern hat im weiteren Planungsverlauf einen Bedarf für eine Fürsorgeeinrichtung (Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete) geltend gemacht.

Für die Gemeinschaftsunterkunft liegt bereits eine bauaufsichtliche Genehmigung vor und mit dem Bau wurde begonnen. Im Bebauungsplanverfahren wird eine Unterbringung von Geflüchteten mit zeitlich begrenztem Aufenthalt aufgrund der Lage in einer durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägten Umgebung geregelt.

Im Jahre 2022 kristallisierte sich der Bereich des Virginia-Depots als idealer Standort für die Tiefegeothermie heraus. Vor dem Hintergrund der Münchener Wärmestrategie und dem Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2035 soll im Planungsumgriff eine Geothermieanlage errichtet werden. Die ursprünglich im Strukturkonzept 2011 im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kronprinz-Rupprecht-Kaserne vorgesehenen Gewerbeflächen wurden zugunsten der neuen Nutzungen überplant und entfallen komplett. Mit dem Beschluss „Pro Geothermie“ (Sitzungsvorlage Nr. 20–26 / V 09400) hat der Stadtrat am 28.06.2023 die neuen Nutzungsbedarfe bestätigt.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e geändert.

## Planungsziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen insbesondere folgende Planungsziele verfolgt werden:

### Städtebauliche Ziele

- Entwicklung eines attraktiven und zukunftsfähigen Gemeinbedarfsstandortes für Erziehungs- und Bildungseinrichtungen mit Sportnutzungen sowie zur Unterbringung von Geflüchteten
- Entwicklung einer Geothermieanlage als ein Baustein zur Erreichung einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2035 (Münchener Wärmestrategie)

### Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer guten, standortgerechten Durchgrünung, weitestgehender Erhalt von wertvoller Bestandsvegetation
- Erhalt der Verknüpfung mit angrenzenden Grün- und Biotopflächen
- Berücksichtigung von allgemeinen Planungszielen, insbesondere des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Klimaschutzes und des Erhalts der lokalen Klimafunktion und des Schwammstadt-Prinzips

### Verkehrsplanerische Ziele

- verkehrssichere Erschließung,
- gute und sichere Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

## Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Für die Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete als auch die fahrzeugtechnische Berufsschule mit Sporthallen, einer Mensa, einer Tiefgarage, einer Test- und Regenerationsstrecke für Fahrzeuge, sowie Pausen- und Freisportflächen sind Gemeinbedarfsflächen (GB) vorgesehen. Für die Geothermieanlage werden zwei Ver- und Entsorgungsflächen (VE) dargestellt, da die Anlage aufgrund artenschutzrechtlicher Belange aufgeteilt wird. Auf der nördlichen Ver- und Entsorgungsfläche (VE) ist die Wärmestation, das eigentliche Betriebsgebäude mit Wärmetauschern, Großwärmepumpen, der Einbindung in das Fernwärmennetz sowie Anlagen-, Elektro- und

Gebäudetechnik und auf der westlichen Fläche der sogenannte Bohrplatz mit vier Förder- und vier Injektionsbohrungen und den relevanten Einrichtungen vorgesehen. Die Anlagen werden über eine Thermalwassertrasse miteinander verbunden. Die Biotopfläche M-0607-015 entlang der Schleißheimer Straße, des Schätzweges und südlich der VE-Fläche wird im FNP mit der überlagernden Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aufgegriffen. Im Südwesten des Planungsumgriffes befindet sich eine wertvolle ökologische Fläche, die für die Zauneidechse als erforderliche Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität für die Eingriffe in die bestehenden Habitate unter Schutz gestellt wird. Im FNP wird diese Fläche als Ökologische Vorrangfläche dargestellt werden.

## Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung soll die planungsrechtliche Basis für die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1939e zur Realisierung der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen und einer Geothermieanlage geschaffen werden. Die Planung leistet somit einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der sozialen wie auch technischen Infrastruktur in einer wachsenden Stadt. Es wird die Berufsschulversorgung, die klimaneutrale Wärmeversorgung und die Unterbringung von Geflüchteten in der Landeshauptstadt München ausgebaut.

Es ist ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur vorgesehen, um das Planungsgebiet gut an das bestehende Netz anzubinden. Durch die geplanten Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten Schleißheimer Straße / Schätzweg und Schleißheimer Straße / Zufahrt BMW FIZ Nord Nord ist eine sichere Querung für den Fuß- und Radverkehr möglich.

Durch einen langfristig geplanten Ausbau des Trambahnnetzes wird das Virginia-Depot zukünftig noch besser an das ÖPNV-Netz angebunden sein.

Zur Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr ist ein Ausbau des Schätzweges

und des Knotenpunktes Schleißheimer Straße / Schätzweg sowie eine vom Schätzweg nach Norden abgehende neu herzustellende Stichstraße für die Erschließung der Schulen bzw. der Gemeinschaftsunterkunft und des Bohrplatzes der Geothermieanlage vorgesehen.

Durch die geplanten Nutzungen wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Davon entfallen ein Teil auf die geplante außerschulische Nutzung der neuen Dreifachsporthalle und der Freisportflächen. Der Lieferverkehr und die seltenen Schwertransporte von den Versorgungsflächen erfolgt voraussichtlich außerhalb der Spitzenstunden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens Virginia-Depot ist im Vergleich zum allgemeinen Verkehrsaufkommen im Straßennetz sehr gering und hat kaum spürbare Auswirkungen auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten. Durch die Ausrüstung der Einmündung Schleißheimer Straße / Schätzweg mit einer Lichtsignalanlage kann die Leistungsfähigkeit in beiden Spitzenstunden im Prognoseplanfall gewährleistet werden, sodass das Virginia-Depot leistungsfähig an das Straßennetz angeschlossen wird.

Der prognostizierte Mehrverkehr kann zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsbelastungen vom vorhandenen umliegenden, nachgeordneten Erschließungsstraßennetz aufgenommen und über dieses abgewickelt werden.

Die südlich gelegene Grünlandbrache, die für die Zauneidechse unter Schutz gestellt wird, wird im FNP als Ökologische Vorrangfläche dargestellt. Die Funktionalität der Fläche wird durch festzusetzende Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.

## Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Die verkehrlich gut erschlossene Brachfläche ist für die dringenden Bedarfe der Allgemeinheit, wie Gemeinbedarfseinrichtungen, Sportanlagen und Flächen für Geothermie, vorgesehen, dabei wird durch den Vorrang der Innenentwicklung sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die Geothermieanlage dient der CO2-neutralen Fernwärmeversorgung und somit der Erreichung

der Klimaschutzziele (klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2035, siehe Münchener Wärmestrategie). Die weitere Besonderheit bei dieser Planung besteht darin, dass es sich bei den geplanten Nutzungen um städtische bzw. staatliche Gebäude handelt, für die Standards vorgegeben sind. Die Landeshauptstadt München wird die zu errichtenden Gebäude entsprechend den Standards der städtischen Klimaziele umsetzen. Damit werden im Rahmen der kommunalen Bautätigkeit die Vorgaben des Beschlusses für eine klimaneutrale Stadtverwaltung 2030 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525, Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019) sowie des Grundsatzbeschlusses II (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040, Beschluss der Vollversammlung vom 19.01.2022) umgesetzt. Dies beinhaltet u. a. einen Standard äquivalent zum Effizienzgebäude 40 sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen. Die Geothermieanlage soll von der Stadtwerke München GmbH (SWM) betrieben werden, die als Tochtergesellschaft im Eigentum der Landeshauptstadt München nicht zwingend an die oben genannten Klimabeschlüsse gebunden ist. Gemäß Auftrag des Stadtrates soll die LHM jedoch für ihren unmittelbaren Verantwortungsbereich sowie für die kommunalen Unternehmen den selbstgesteckten Klimaschutzzieilen nachkommen. Ausgangspunkt für die Klimabeschlüsse der LHM ist das Gesetz zugunsten der Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern (Versöhnungsgesetz), welches der Bayerische Landtag am 17.07.2019 beschlossen hat. Daher gelten die gleichen Grundsätze auch für die Planungen des Freistaates Bayern.

## Flächenbilanz

| Nutzung                         | Vorher ca.     | Nachher ca.    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sondergebiet Landesverteidigung | 6,24 ha        |                |
| Gemeinbedarfsfläche             |                | 4,10 ha        |
| Ver- und Entsorgungsflächen     |                | 1,53 ha        |
| Ökologische Vorrangfläche       |                | 0,61 ha        |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>6,24 ha</b> | <b>6,24 ha</b> |

Die Beschreibung der Auswirkungen zu den Umweltbelangen finden sich im nachfolgenden (grau hinterlegten) Umweltbericht.

## Umweltbericht

### Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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

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

Nach den Zielen des Regionalplans für die Region München (2019) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Weitere Ziele sind nicht festgelegt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München (ABSP) werden als Ziele und Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz der Erhalt und die Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungssachse sowie die Durchführung von Biotoppflegemaßnahmen zur Sicherung wertvoller Magerstandorte aufgeführt.

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

**Schutzgut Mensch – Erholung**

Das Planungsgebiet steht aktuell für die Bevölkerung nicht als erholungswirksame Freifläche zur Verfügung, da es als Privatgrundstück umzäunt und damit nicht öffentlich zugänglich ist. Nördlich schließt an das Planungsgebiet eine lineare sonstige Grünfläche an, die ihre Fortsetzung östlich der Schleißheimer Straße findet, ansonsten allerdings keine Anbindung in das übergeordnete städtische Netz von Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen sowie an Naherholungsgebiete hat.

Mit Durchführung der Planung werden keine erholungswirksamen Flächen beeinträchtigt. Über die geplanten Sportflächen, die im Bereich der Gemeinbedarfsfläche geplant sind und die auch außerhalb der Schulzeiten von Vereinen genutzt werden können, entsteht ein neues Freizeitangebot für das Quartier.

Erheblich nachteilige Auswirkungen entstehen durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich nicht.

**Schutzgut Mensch - Lärm**

Die Verkehrslärmsituation ist aktuell durch den Straßenverkehr der angrenzenden Verkehrswege, der Schleißheimer Straße im Osten und dem Schätzweg im Süden, geprägt. Relevante Immissionen durch gewerblichen Anlagenlärm gehen durch die vorhandene und auf absehbare Zeit weiterhin zulässige gewerbliche Nutzung aus, die sich nördlich, östlich und südlich an das Planungsgebiet anschließen. Die Gewerbegebiete befinden sich innerhalb mehrerer Bebauungspläne, die zum Teil Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm oder Anlagenlärmmissionen enthalten. Es gibt keine relevanten Einwirkungen durch Vorbelastungen aus Sport- und Freizeitlärm.

Sowohl die prognostizierten Verkehrslärm- als auch die zu berücksichtigenden Gewerbelärmwirkungen mit Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel vor allem an den künftigen Fassadenbereichen entlang der Schleißheimer Straße erfordern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen. Mit einer geeigneten Grundrissorientierung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie bautechnischen, passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Freiflächen können die erforderlichen Schallschutzanforderungen eingehalten werden, so dass eine ausreichende und gute Aufenthaltsqualität und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können.

Lediglich während der Geothermiebohrungen werden Lärmschutzmaßnahmen temporär über einen beschränkten Zeitraum von ca. 4 Jahren erforderlich. Die Schulnutzung ist davon nicht betroffen, da der Betrieb voraussichtlich erst nach der Bohrphase aufgenommen wird.

Um mögliche Bestandsrechte des vorhandenen Gewerbes nicht einzuschränken, wurden die tatsächlich genehmigten Betriebe sowie die Genehmigungslage im Rahmen des erstellten Gutachtens berücksichtigt.

Aufgrund angrenzender Gewerbe- und Sondergebiete und des Abstands zu schützenswerten Wohngebieten können relevante Auswirkungen der Planung bzgl. Anlagenlärm auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Insgesamt gesehen kann für das Schutzgut Mensch bezogen auf den Lärm unter Berücksichtigung geplanter und festzusetzender Schallschutzmaßnahmen von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden.

**Schutzgut Mensch - Erschütterung, Sekundärer Luftschall, Elektromagnetische Felder**

Das Gebiet ist keinen maßgeblichen Erschütterungen ausgesetzt, der Abstand zum unterirdischen Tunnel der U-Bahnlinie U2 ist ausreichend. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs verläuft die planfestgestellte Trasse der

110-kV-Bahnstromleitung. Aufgrund der Abstände der geplanten Bebauung zur Bahnstromleitung sind keine Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV zu erwarten.

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

Das Planungsgebiet ist aktuell unbebaut und geprägt durch brachgefallene Grün- und Freiflächen der ehemaligen militärischen Nutzung. Die ehemaligen Sportflächen wurden weitestgehend bis auf die Kiestragschichten abgetragen. Diese Kiesflächen werden derzeit als Container-, Baustoff- und Materiallagerflächen genutzt. Die aufgelassenen Grün- und Gehölzflächen werden seit der Nutzungsaufgabe nicht mehr gepflegt und sind der Sukzession überlassen. Das Gebiet ist über umfangreiche naturnahe Gehölzbestände gegliedert. Entlang des Schätzweges im Südwesten und der Schleißheimer Straße im Osten handelt es sich überwiegend um alte Bestände aus einheimischen und standortgerechten Arten (u.a. Eiche, Berg- und Spitzahorn, Linde), diese sind in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Die Bestände prägen das Ortsbild und lassen die vorhandenen Lagerflächen in den Hintergrund treten.

Zwei weitere Flächen wurden als Biotopentwicklungsflächen mit Entwicklungspotential zum Biotoptyp "Altgras" und "artenreiches Extensivgrünland" aufgenommen und erfüllen in ihrem aktuellen Zustand die Kriterien der Bay. Biotopkartierung. Die nördliche Fläche ist außerdem in Teilbereichen als Trocken-/Halbtrockenrasen anzusprechen und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) Bay-NatSchG. Die südliche Fläche ist als mehrjährige ehemals (mäßig) extensiv genutzte Grünlandbrache mit vereinzelt aufkommenden Gehölzen anzusprechen.

Westlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich der ca. 20 ha große Biotopkomplex "Virginia-Depot" mit naturschutzfachlich überregionaler Bedeutung, bestehend aus Magerrasen und anderen trockenen Vegetationsstrukturen sowie angelagerte Ausgleichsflächen. Dieser Bereich ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags wurden folgende Tiergruppen genauer untersucht: Zauneidechsen, Wechselkröten, Vögel und Fledermausarten. Die Bestandserhebungen umfassten außerdem die Untersuchung des vorhandenen Baumbestands auf Baumhöhlen. Hierbei wurden insgesamt acht Höhlenbäume mit Eignung als Habitat für Fledermäuse und/oder Vögel festgestellt.

Im Zuge der Erfassungen konnte das Vorkommen einer Zauneidechsenpopulation innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden. Mit Umsetzung der Planung gehen dauerhaft geeignete Zauneidechsenhabitatem verloren. Innerhalb des Planungsgebietes kann dieser Verlust teilweise durch eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) im Bereich der ausgewiesenen Ökologischen Vorrangfläche ausgeglichen werden, die zu einem Reptilienshabitat weiterentwickelt und entsprechend gepflegt wird. Weitere Maßnahmen sind außerhalb des Planungsgebietes notwendig (Umsetzung einer FCS-Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Population). Da ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann, muss eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden.

Für die Wechselkröte liegt ein Reproduktionssnachweis aus dem nahen Umfeld vor. Im Planungsgebiet sind Laichgewässer nicht bekannt. Allerdings können Einzeltiere nicht ausgeschlossen werden. Über geeignete Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeit kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Bei den erfolgten Vogelkartierungen ist der Nachweis eines Waldbaumläuferbrutpaars artenschutzrechtlich relevant. Über die Aufhängung von Nistkästen kann der Eingriff in Gehölzbestände bzw. deren Lebensräume ausgeglichen werden. Der erfasste Grünspecht nutzt das Gelände als Nahrungshabitat, das künftig im Bereich der ökologischen Vorrangfläche weiterhin zur Verfügung steht.

Der Verlust von Baumhöhlen kann grundsätzlich – auch im Hinblick auf eventuelle Betroffenheiten

von Fledermäusen – durch das Anbringen geeigneter Fledermaus- und Vogelnistkästen ausglichen werden.

Insbesondere die Grünlandbrache im Südwesten des Planungsgebiets ist von besonderer Bedeutung für die Insektenfauna. Es konnten 14 besonders geschützte bzw. gefährdete Schmetterlingsarten, 14 besonders geschützte bzw. von der Roten Liste geführte Heuschreckenarten und 20 besonders geschützte Wildbienenarten darunter die deutschlandweit gefährdete bedornte Mauerbiene (*Osmia spinulosa*) nachgewiesen werden. Große Teile der Grünlandbrache werden als Ökologische Vorrangfläche festgesetzt und bleiben somit erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung und einer Durchgrünung des Gebiets Bäume neu gepflanzt werden sowie Grünflächen entstehen. Es erfolgt keine Zerschneidung bedeutender Verbundachsen.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung sowie von Gestalt und Bauart der geplanten Gebäude auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Tiergruppenschädigende Anlagen sind zu vermeiden (Verwendung einer Beleuchtung mit geringem Anlockfaktor, Fassadengestaltung ohne Vogelschlagrisiko).

Mit Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung kann durch Ausweisen einer Ökologischen Vorrangfläche im Südwesten des Planungsgebiets Lebens- und Nahrungsraum insbesondere der Zauneidechse aufgewertet und erhalten werden.

Bezogen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich durch die vorgesehnen Änderungen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume. Durch die Ausweisung einer Ökologischen Vorrangfläche sowie der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen sind langfristig keine erheblichen negativen Auswirkungen zu prognostizieren.

## Schutzgut Boden, Fläche

Das Planungsgebiet wurde ab 1936 militärisch genutzt. Im nördlichen Teil erstreckt sich eine ehemalige Kiesgrube, die vermutlich bereits vor dem Zweiten Weltkrieg mit ortsfremdem Material verfüllt wurde. Aufgrund dieser erfolgten Nutzungen kann nahezu im gesamten Gebiet mit künstlichen Auffüllungen oberhalb des gewachsenen Bodens gerechnet werden. Diese Auffüllungen sind in einer Mächtigkeit von 1-3 m anzutreffen. Auf Grund der Vielzahl von Nutzungsänderungen innerhalb der letzten Jahrzehnte und dem Rückbau vorhandener Infrastrukturen ist davon auszugehen, dass Reste von Ver- und Entsorgungsträgern, Kommunikationsleitungen, Stromleitungen etc. noch immer im Untergrund präsent sind. Es ist außerdem von erheblichen noch vorhandenen Einbauten auszugehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Oberbodenuntersuchung zu Altlasten durchgeführt. Es wurden stellenweise Kontaminationen festgestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind nutzungsspezifische Sanierungsmaßnahmen technisch möglich, finanziell zumutbar, und können je nach geplanter Nutzung im Vollzug durchgeführt werden.

Durch die lange militärische Nutzung ist zudem von der Möglichkeit der Präsenz von Kampfmitteln im Boden auszugehen.

Im Rahmen des vorliegenden Kampfmittel-Räumkonzepts wurde eine Bewertung der festgestellten Kampfmittelsituation mit darauf aufbauender Gefährdungsanalyse vorgenommen. Außerdem erfolgte eine Beurteilung in Frage kommender Detektions- und Räumverfahren sowie ggf. Festlegung erforderlicher erweiterter technischer Erkundungen.

Aufgrund der gegebenen unterschiedlichen Flächenbelastung, der Möglichkeit der Präsenz von Kampfmitteln, den Ergebnissen bereits durchgeföhrter Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sowie den Belangen des Naturschutzes kommt das Konzept zum Ergebnis, dass eine vollständige Beräumung der Gesamtfläche und damit die Herstellung einer uneingeschränkten Kampfmittelräumung wirtschaftlich und ökologisch nur in Teilbereichen sinnvoll ist. Für den südwestlichen Teilbereich (geplante Ökologische Vorrangfläche) ist ggf. eine eingeschränkte

Kampfmittelfreiheit ausreichend. Für die restliche Fläche ist eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit vorgesehen.

Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und somit zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Künftig geplante Freiflächen können nach Möglichkeit wieder begrünt und bepflanzt werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Bezug auf die Flächenversiegelung festzusetzen, wie z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von unterbauten Flächen. Somit können die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion sowie Regulationsfunktion) in diesen Bereichen zumindest teilweise hergestellt werden.

Die durch die Planung erforderliche Boden- und Kampfmittelsanierung kann eine Verbesserung für das Schutzgut Boden bewirken.

## Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Nymphenburg Biedersteiner Kanal, in ca. 2 km Entfernung südlich. Im Bereich des Schutzgutes Wasser ist deshalb das Grundwasser vorrangig von Bedeutung.

Der Grundwasserhöchststand (HHW 1940) liegt im Süden der Entwicklungsfläche zwischen 497,2 m NHN (Westen) und 497,3 m NHN (Osten). Für den nördlichen Bereich der Entwicklungsfläche liegt der HHW 1940 bei 496,0 m NHN (Westen) und somit bei ca. 5,5 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserstand steht ca. 8 m unter GOK.

Die Grundwasserfließrichtung ist generell von Südwest Richtung Nord-Nord-Ost.

Aufgrund des vorliegenden Flurabstandes, der hohen Durchlässigkeit und der damit verbundenen geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

In Zusammenhang mit den Vorbelastungen durch die ehemalige militärische Nutzung sowie den Änderungen der Bodenstruktur durch Verfü-

lungen im Bereich der Kiesgrube besteht eine lokale Beeinflussung des Grundwassers, jedoch besteht derzeit kein Sanierungsbedarf.

Mit Umsetzung der Planung dürfen unterirdische Gebäude (Kellergeschosse, Tiefgaragen) nur eingeschossig umgesetzt werden.

Die schadstoffbelastete Verfüllung im Norden des Plangebiets steht einer gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser entgegen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festzusetzen, wie z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung, Festsetzung der Einbindetiefe von Gebäuden und zur Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser. Dadurch kommt es zu keinen Beeinträchtigungen im Wasserkreislauf oder für das Grundwasser.

## Schutzgut Luft

Emissionsbelastungen gehen aktuell vor allem von der östlich gelegenen, stark befahrenen Schleißheimer Straße aus, die an das Planungsgebiet angrenzt. Geruchsbelästigungen sind aktuell nicht vorhanden.

Ein vorhandener Störfallbetrieb nach § 50 BlmSchG in der Detmoldstraße 11 befindet sich in einer ausreichenden Entfernung zum Planungsgebiet.

Durch das Planungsvorhaben kommt es voraussichtlich zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit einhergehend der Verkehrsimmisionen. In einem lufthygienischen Gutachten wurde untersucht, ob im Planungsfall einer Umsetzung der Bauvorhaben die relevanten lufthygienischen Grenzwerte eingehalten werden können.

Für die modellierten Straßenabschnitte ergibt die Prognose keine planbedingten Grenzwertüberschreitungen des Jahresmittelgrenzwertes der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39.BlmSchV) für den Luftschatzstoff Stickstoffdioxid.

Eine Durchströmung des Planungsgebiets mit Luft ist durch die vorhandenen geschlossenen

Gehölzbestände reduziert. Diese wirken sich allerdings positiv auf das Kleinklima aus. Eine reduzierte Durchlüftung ist dann ungünstig, wenn im Gebiet Schadstoffe freigesetzt werden, da diese dann schlechter abtransportiert werden. Im Planungsgebiet sind diesbezüglich keine relevanten Quellen geplant. Es wird daher von keinen relevanten Änderungen der nächtlichen Kaltluftströme sowie lokal klimatischen Bedingungen ausgegangen.

Insgesamt wurden aus gutachterlicher Sicht für die vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen festgestellt. Zusätzliche Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

### Schutzgut Klima (Stadtklima)

In der Stadtklimaanalysekarte von München (GEO-Net, 2014) ist das Planungsgebiet als bioklimatisch von großer Bedeutung ausgewiesen und liegt im Bereich einer Kaltluftleitbahn, die bodennah Flurwinde entlang der bebauungsfreien Flächen von Nordwest nach Südost in den Bereich des Planungsgebietes ausweist.

Im Rahmen eines Gutachtens wurden die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima der Umgebung und die zu erwartenden klimatischen Verhältnisse im unmittelbaren Nahbereich der Maßnahme untersucht.

Die mittleren jährlichen Durchlüftungsverhältnisse entsprechen im Planungsgebiet denen einer baumbestandenen Freilandnutzung. Mit Umsetzung der Planung sind entsprechende Einschränkungen verbunden, die sich auf die unmittelbare Nachbarschaft, wie z. B. den Straßenraum der Schleißheimer Straße, sowie die nördlich und westlich angrenzenden Freiflächen beschränken. Ebenso werden die nächstgelegenen Wohnbebauungen nicht von relevanten flächenhaften Änderungen der etwas höheren, nächtlichen bodennahen Strömungen bei sommerlichen autochthonen Wetterlagen erreicht.

Auf dem Planungsgebiet selbst werden sich tagsüber in den Aufenthaltsbereichen im Freien, lokal etwas stärkere Temperaturerhöhungen aufgrund der Planung ergeben.

Aus stadtklimatischer Sicht wird im Gutachten festgestellt, dass sich relevante Änderungen der lokal-klimatischen Verhältnisse auf das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung beschränken. Bereiche mit Wohnbebauung sind nicht betroffen.

Positiv können künftig insbesondere Großbaumstandorte den thermischen Komfort fördern und ein angenehmes Mikroklima schaffen. Im Bereich von Freiflächen kann künftig dadurch ein vielfältiges Nutzungsangebot an Aufenthaltsbereichen im Freien bereitgestellt werden.

### Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzungen nur über wenig Verbindung zu den umgebenden Siedlungsbereichen aufweist. Nach außen ist das Gebiet über breite lineare Gehölzriegel eingegründet. Es handelt sich um alte dicht gewachsene Bestände. Die als Lagerflächen genutzten Bereiche im Inneren der Fläche sind von außen nicht einsehbar. Südlich und östlich liegen gewerblich genutzte Flächen mit überwiegend großen Gebäudekomplexen, die im Umfeld stark in Erscheinung treten. Die angrenzenden Straßen weisen keine oder nur geringe Grünstrukturen in Form einer Baumreihe auf. Auf die Straßenräume haben die randlichen Eingrünungen des Planungsgebietes positive Wirkung.

Das Erscheinungsbild des Stadtteils wird sich mit der Umsetzung der Planung nicht erheblich ändern. Die geplanten Gebäude integrieren sich in das gewerblich geprägte Umfeld. Temporäre Störungen ergeben sich aus Baustellenbetrieb und -verkehr.

Die historische Sichtachse zwischen Schloss Schleißheim und der Frauenkirche wird mit Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

### Umweltbelang Klimaschutz (Energie)

Das aktuell als Lagerfläche genutzte und in großen Teilen brachliegende Planungsgebiet hat durch die aktuelle Nutzung keinen Energiebedarf

Für alle kommunalen und staatlichen Neubauten gelten Vorgaben zur klimasensiblen Planung.

Diese ermöglicht durch Energieeffizienz im Neubau und Kombination mit Solarenergie sowie Dach- und Fassadenbegrünung und der Beachtung des Schwammstadtprinzips den Energiebedarf möglichst gering zu halten.

Die Errichtung von PV-Anlagen kann eine teilweise Eigenstrombedarfsdeckung durch regenerative Energiequellen ermöglichen. Die geplante Geothermieanlage dient außerdem der CO<sub>2</sub>-neutralen FernwärmeverSORGUNG des Planungsgebiets sowie einiger angrenzender Stadtteile.

An das Planungsgebiet besteht gute Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr (Bus-Haltestelle Pulverturm direkt an der Schleißheimer Straße), so dass auf eine Anfahrt mit Kfz verzichtet werden kann. Über die geplanten Fuß- und Radwege innerhalb des Planungsgebiets ist eine gute Erreichbarkeit gegeben. Dadurch können Treibhausgasemission möglichst geringgehalten werden.

### **Schutzbau Kultur- und Sachgüter**

Boden- oder Baudenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen. Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodendenkmäler angetroffen, besteht gemäß Art. 8 BayDSchG eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der historischen Sichtachse zwischen Schloss Schleißheim und der Frauenkirche. Die Umsetzung der Flächennutzungsänderung hat keine Beeinträchtigung dieser Sichtachse zur Folge.

### **Wechselwirkungen der Schutzbau untereinander**

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzbauern - soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen - ergeben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen als Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu prognostizieren.

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

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeitig geltenden Flächennutzungsplanes ab. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Flächennutzungsplandarstellung als Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV) für das gesamte Planungsgebiet bestehen.

Das Planungsgebiet wäre weiterhin nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Bestand an Flora und Fauna würde bestehen bleiben. Dies gilt ebenso für bestehende Kampfmittel und Altlasten, die nicht geräumt bzw. saniert würden.

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

Durch die Ausweisung einer Ökologischen Vorrangfläche (OEKO) im Südwesten kann wertvoller Lebensraum unter anderem für die Zauneidechse entwickelt und gepflegt werden. Es ist außerdem geplant mit Umsetzung der Planung einen Großteil der alten Gehölzbestände zu erhalten

Weitergehende Maßnahmen sowie eine detaillierte Bilanzierung und eventuell erforderliche Festsetzung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Maßnahmen unter anderem zur Erlangung der artenschutzrechtlichen Ausnahme erforderlich. Hierzu gehören die Umsetzung einer CEF-Maßnahme für die Zauneidechse, der Erhalt von Höhlenbäumen bzw. bei deren Verlust die Aufhängung von Nist- und Fledermauskästen.

Diese Maßnahmen sind gleichfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

## Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit dem Beschluss zur Aufstellung und (Teil-)Änderung von mehreren rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vom 21.02.2018 wurde in enger Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Baureferat, auf Grundlage der Beschlüsse der Schulbauoffensive (SBO) 2013-2030, die Möglichkeit für eine möglichst schnelle Umsetzung der Schulbauvorhaben geschaffen. Die Machbarkeitsstudie des Baureferats und das durch vertiefte Planungsüberlegungen konkretisierte und abgestimmte Planungskonzept stellen die Grundlage für die Nutzungsanordnung und die Änderung der Flächennutzungsplanung dar. Im Rahmen der Münchener Wärmestrategie und dem Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2035 soll eine Geothermieanlage errichtet werden, da sich der Bereich des Virginia-Depots als idealer Standort für die Tiefengeothermie darstellt.

Es wurden mehrere Varianten für die Bebauung des Virginia-Depot aufgestellt. Hierbei kam der Minimierung von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eine große Bedeutung zu.

Planungsmöglichkeiten in Form anderweitiger denkbarer baulicher Entwicklungen dieser sehr gut erschlossenen Flächen, kommen angesichts des hohen Bedarfes und der sehr guten Eignung des vorliegenden Bereiches für den Neubau eines Berufsschul-Kompetenzzentrum Mobilität und der Errichtung einer Geothermieanlage nicht als sinnvolle Alternative in Betracht.

## Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scopingtermin nach § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch festgestellten Umweltbelange. Hinsichtlich des methodischen Vorgehens zur Bewertung der Auswirkungen wird auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen. Diese waren ausreichend, um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter qualitativ ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

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

Das Verfahren zur FNP-Änderung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr.1939e durchgeführt. Bezuglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV), das sogenannte „Virginia-Depot“, ausgewiesene Fläche, soll eine Nutzungsänderung erfahren. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zur schulischen Versorgung notwendigen Berufsschule, den Bau einer Geothermieanlage, sowie eines Gebäudes mit Nutzung als Unterkunft für Asylsuchende geschaffen werden. Um dies zu ermöglichen wird der Großteil der Fläche als Gemeinbedarfsfläche (GB), daran im Süden und Westen anschließend als Versorgungsflächen (VE) sowie im Südwesten als Ökologische Vorrangflächen (OKEO) ausgewiesen.

Die aktuelle Lärmsituation im Planungsgebiet ist in erster Linie durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen geprägt. Lärmkonflikte entstehen außerdem aufgrund angrenzender Gewerbegebiete.

Der erforderliche Lärmschutz kann durch geeignete bauliche, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ausreichend geschützte Freiflächen gewährleistet werden können.

Aufgrund angrenzender Gewerbe- und Sondergebiete und des ausreichenden Abstandes zu Wohngebieten können relevante Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet ist aktuell umzäunt und kann für die Erholung nicht genutzt werden. Künftig entsteht über die geplanten Sportflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein neues Freizeitangebot im Quartier (Vereinsnutzung).

Das Planungsgebiet ist aktuell unbebaut und geprägt durch brachgefallene Grün- und Freiflächen der ehemaligen militärischen Nutzung. Teilflächen werden als Lagerflächen genutzt. Das Gebiet ist über umfangreiche alte Gehölzbestände gegliedert. Mit Umsetzung der Planung erfolgt ein Eingriff in eine nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Fläche im Norden des Gebietes (Kalkmagerrasen). Eine weitere wertvolle Fläche (extensives, brachgefallenes Grünland), die auch der Zauneidechse sowie zahlreichen geschützten Schmetterlingen, Heuschrecken und Wildbienenarten als Lebensraum dient, kann durch die Ausweisung als ökologische Vorrangfläche zum Großteil erhalten werden.

Eine detaillierte Bilanzierung der Eingriffe und erforderliche Festsetzung von Ausgleichsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Hierzu gehören die Umsetzung einer CEF- sowie FCS-Maßnahme für die Zauneidechse, der Erhalt von Höhlenbäumen bzw. bei deren Verlust die Aufhängung von Nist- und Fledermauskästen. Da für die Zauneidechse ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nicht ausgeschlossen werden kann, muss eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden.

Aufgrund der militärischen Nutzung im Planungsgebiet sowie dem Vorhandensein einer ehemaligen Kiesgrube, die vermutlich bereits vor dem Zweiten Weltkrieg mit ortsfremdem Material verfüllt wurde, kann nahezu im gesamten Gebiet mit künstlichen Auffüllungen oberhalb des gewachsenen Bodens gerechnet werden. Ein natürlicher Bodenaufbau ist daher nicht gegeben. Die durch die Planung erforderliche Boden- und Kampfmittelsanierung kann eine Verbesserung für das Schutzgut Boden bewirken.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die auf dem Plangebiet im Norden vorhandene Schadstoff beaufschlagte Verfüllung steht einer gezielten Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser entgegen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs fest-

zusetzen, wie z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung, Festsetzung der Einbindetiefe von Gebäuden und zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser. Dadurch kommt es zu keinen Beeinträchtigungen im Wasserkreislauf oder für das Grundwasser.

Insgesamt gesehen führt die geplante Nutzungsänderung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft. Die relevanten lufthygienischen Grenzwerte können weiterhin eingehalten werden.

Mit Umsetzung der Bebauung wird von keinen relevanten Änderungen der nächtlichen Kaltluftströme sowie lokal klimatischen Bedingungen ausgegangen.

Das Erscheinungsbild des Stadtteils wird sich mit Umsetzung der aus der Änderung des Flächennutzungsplans resultierenden Planung nicht erheblich ändern. Es ist geplant, den Großteil der wertvollen alten Gehölzbestände, die in den Randbereichen Eingrünungsfunktion übernehmen, im Rahmen der Bebauungsplanung zum Erhalt festzusetzen.

Für alle kommunalen und staatlichen Neubauten gelten Vorgaben zur klimasensiblen Planung. Diese ermöglicht durch Energieeffizienz im Neubau und Kombination mit Solarenergie sowie Dach- und Fassadenbegrünung und die Beachtung des Schwammstadtprinzips den Energiebedarf möglichst gering zu halten. Die Geothermianlage dient außerdem der CO2-neutralen Fernwärmeversorgung.

Es besteht die Möglichkeit Gebäude auf dem Planungsgebiet an das Fernwärmeleitsystem anzuschließen. Durch die gute Anbindung des Planungsgebiets an den ÖPNV und geplante Rad- und Fußwege können Treibhausgasemissionen möglichst gering gehalten und der Energieverbrauch minimiert werden.

Für das Planungsgebiet gibt es keine Eintragungen von Boden- oder Baudenkmälern. Eine eventuelle Auffindung von Bodendenkmälern muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der historischen Sichtachse zwischen Schloss Schleißheim und der Frauenkirche. Die Umsetzung der Planung hat keine Beeinträchtigung dieser Sichtachse zur Folge.

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

## Quellenverzeichnis

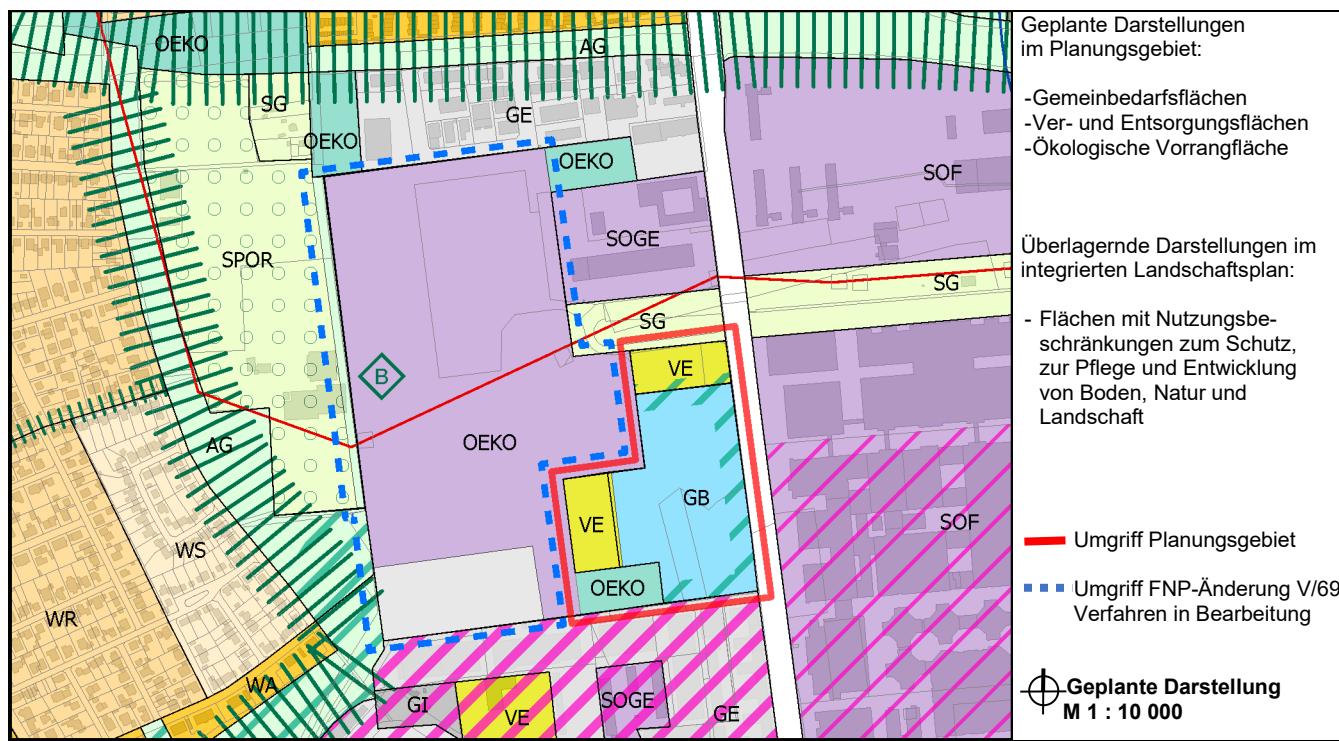
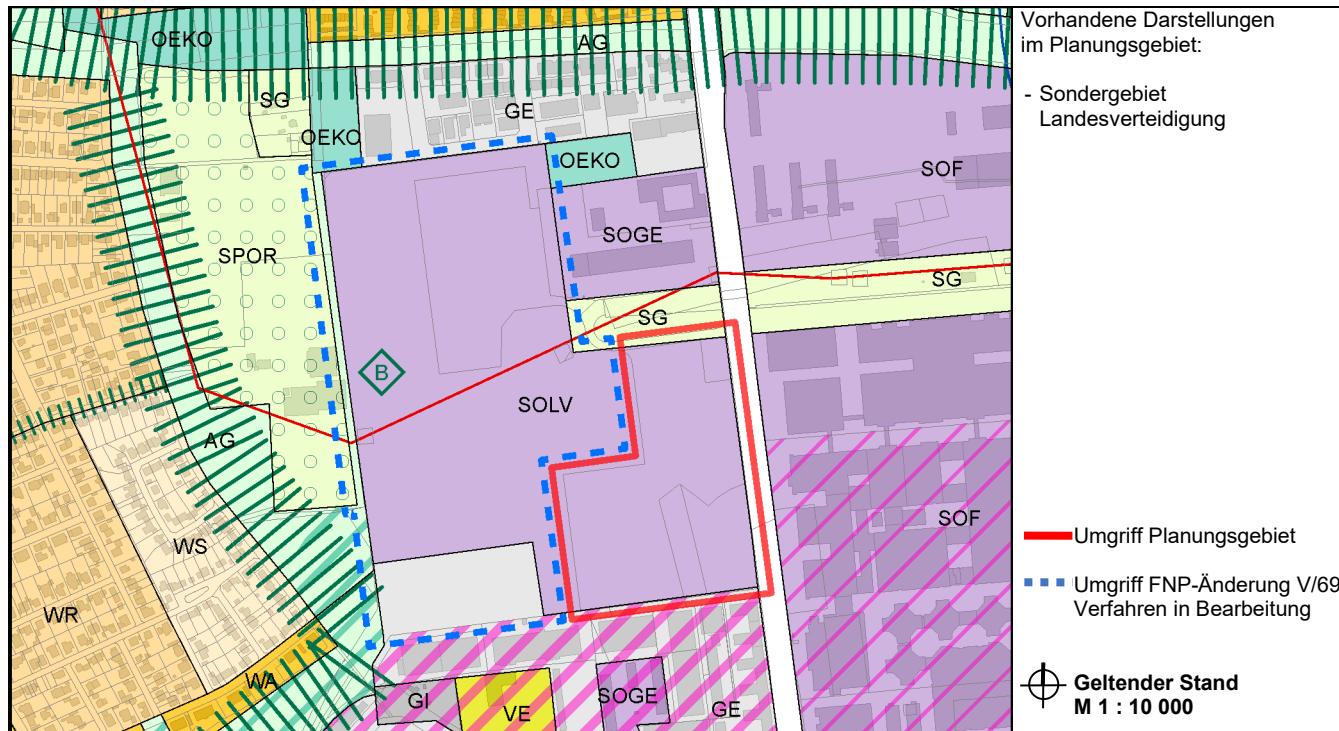
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 700-02173-01, Möhler+Partner Ingenieure GmbH, 24.02.2025
- Verkehrsuntersuchung, VU Schulbauoffensive Virginia-Depot Teil A Bericht, Teil B Anlagen, Vössing Ingenieure, 21. April 2021
- Hydrogeologische Standortbeschreibung Ehemaliges Virginia-Depot, Sakosta GmbH, 19.08.2021
- Lokalklimatisches Gutachten Virginia-Depot Schulbauoffensive, Lohmeyer GmbH Niederrassung Karlsruhe, Februar 2021, aktualisiert Juni und Juli 2021
- Lufthygienische Untersuchung Schulbauoffensive München Schulstandort Virginia-Depot (BP Nr. 1939e), Bericht Nr. 740-6148-2, Möhler+Partner Ingenieure AG, Juli 2021
- Bericht zu den Oberbodenuntersuchungen in 80935 München, Virginia-Depot, SakostaCAU GmbH, 26.04.2021
- Kampfmittelräumkonzept Landeshauptstadt München - Bebauungsplan Nr. 1939e - ehemaliges Virginia-Depot - Revision 4, UX Consult, 27. August 2021
- Baumbestandsaufnahme zur faunistischen und floristischen Kartierung sowie zur Habitatstruktur-Kartierung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939 „Virginia-Depot“, Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenbergl, Stadt München, Steil Landschaftsplanung, 22.05.2020
- Bericht zur faunistischen und floristischen Kartierung sowie zur Habitatstruktur-Kartierung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939 „Virginia-Depot“, Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenbergl, Stadt München, Steil Landschaftsplanung, 23.07.2021
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e „Virginia-Depot“, Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenbergl, Stadt München, Steil Landschaftsplanung, 02.07.2025



**Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/62**

Schätzweg (nördlich), Schleißheimer Straße (westlich)

- Virginia-Depot

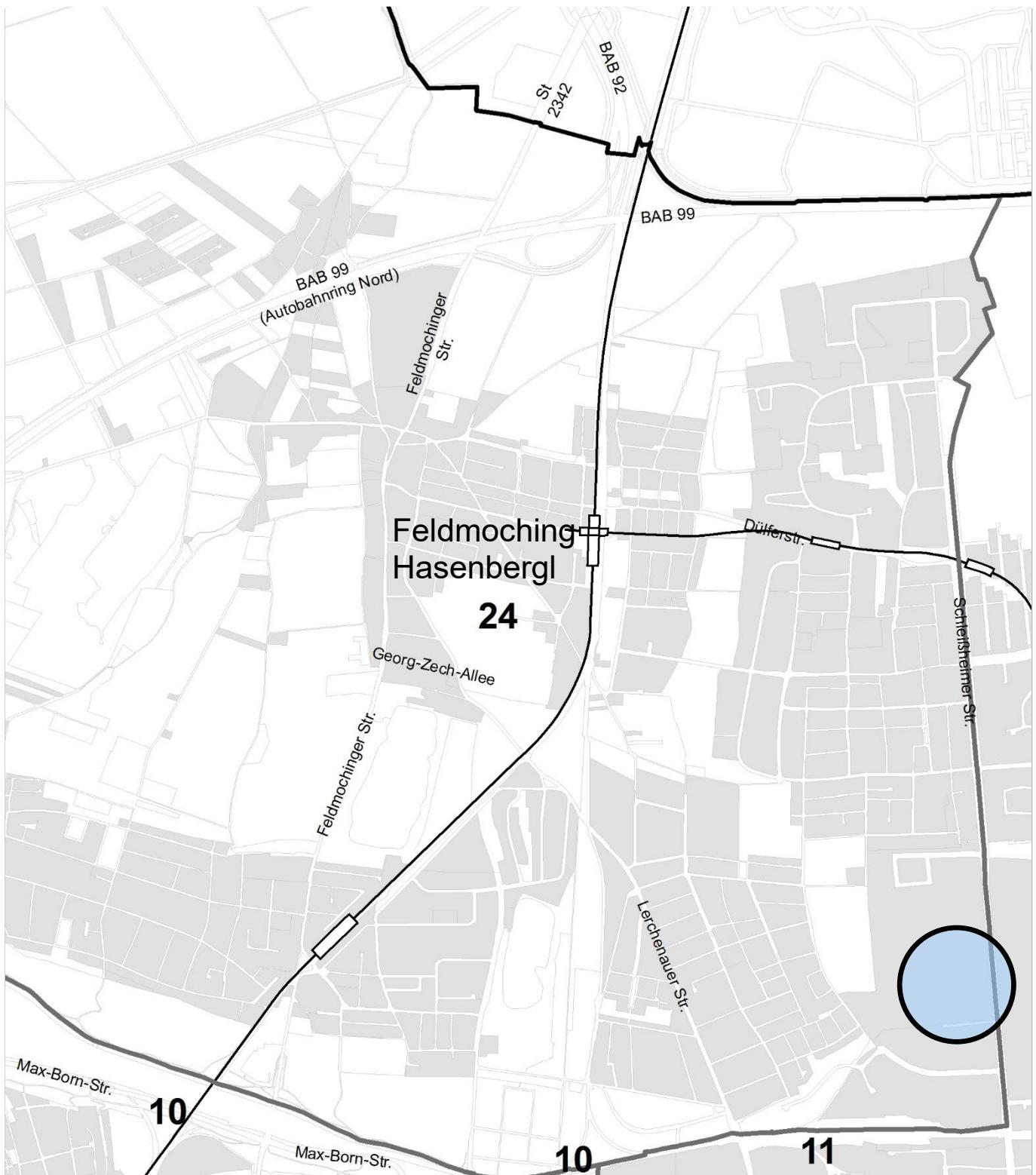




# Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

## Legende (Stand August 2025)

|      |  |  |   |
|------|--|--|---|
|      | Wohnbauflächen   |  | Sonstige Grünflächen  |
|      | Kleinsiedlungsgebiete  |  | Ökologische Vorrangflächen  |
|      | Reine Wohngebiete  |  | Waldflächen   |
|      | Allgemeine Wohngebiete   |  | Flächen für die Landwirtschaft  |
|      | Besondere Wohngebiete  |  | Flächen für den Gartenbau   |
|      | Gemischte Bauflächen   |  | Wasserflächen   |
|      | Dorfgebiete  |  | Überschwemmungsgebiete  |
|      | Mischgebiete   |  | Maßnahmen zur Verbesserung der Grünanstattung   |
|      | Urbane Gebiete   |  | Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünanstattung  |
|      | Kerngebiete  |  | Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
|      | Gewerbliche Bauflächen   |  | Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind                               |
|      | Gewerbegebiete   |  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen                                      |
|      | Industriegebiete   |  | Übergeordnete Grünbeziehung   |
|      | Sondergebiete  |  | Örtliche Grünverbindung   |
| SOGE | SO Gewerblicher Gemeinbedarf   |  |   |
| SOGI | SO Industrieller Gemeinbedarf  |  |   |
| SOEZ | SO Einzelhandel  |  |   |
| SOFM | SO Fachmarkt   |  |   |
| SOGH | SO Großhandel  |  |   |
| SOM  | SO Messe   |  |   |
| SOH  | SO Hochschule  |  |   |
| SOK  | SO Kultur  |  |   |
| SOLV | SO Landesverteidigung  |  |   |
| SOF  | SO Forschung   |  |   |
| SOBV | SO Brauereiverlagerung<br>oder nach Beschriftung im Plan             |  |   |
|      | Gemeinbedarfsflächen   |  | Regionaler Grünzug*   |
| E    | GB Erziehung   |  | FFH-Gebiet*   |
| F    | GB Fürsorge  |  | Vorrangfläche für Kiesabbau*  |
| GS   | GB Gesundheit  |  | Vorbehaltsgebiet Kies und Sand*   |
| K    | GB Kultur  |  | Naturschutzgebiet*  |
| R    | GB Religion  |  | Landschaftsschutzgebiet*  |
| SP   | GB Sport   |  | Landschaftsbestandteil*   |
| S    | GB Sicherheit  |  | Wasserschutzgebiet*   |
| v    | GB Verwaltung  |  | Bannwald*   |
| wiss | GB Wissenschaft  |  | Hangkante**   |
|      | Ver- und Entsorgungsflächen  |  | Alleen**  |
|      | Überörtliche Hauptverkehrsstraßen                                    |  | Naturdenkmal*   |
|      | Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen |  | Gesetzlich geschützte Biotope*  |
|      | Öffentliche Parkplätze   |  | Ermittelte Überschwemmungsgebiete   |
|      | Fußgängerbereiche (begrünt)  |  | Festgesetzte Überschwemmungsgebiete*  |
|      | Bahnanlagen  |  | Ensemblebereich*  |
|      | Allgemeine Grünflächen   |  | Aufschüttung  |
|      | Sportanlagen   |  | Flughafen-Bauschutzbereich*   |
|      | Friedhöfe  |  | Hochspannungsleitung  |
|      | Kleingärten  |  | U- und S-Bahn   |
|      | Campingplätze  |  | Stadt- und Teilbereichsgrenze   |
|      | Sondergrünflächen  |  | Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)   |
| J    | Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche                           |  | Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)   |



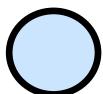
Lageplan

0 250 500 1.000 Meter



## Flächennutzungsplanänderung für den Bereich V/62

Augustin-Rösch-Straße (südlich), Schleißheimer Straße (westlich), Schätzweg (nördlich) und Eberwurzstraße (östlich) - Virginia-Depot -



Planungsgebiet

M 1 : 25.000

04.08.2025  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/Bereich



## **Stellungnahmen zum Verfahren**

### **Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/62**

Schätzweg (nördlich), Schleißheimer Straße (westlich)

- Virginia-Depot -

### **Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 1

| Nr. | Einreichen-dendaten                                   | Stellungnahme   | Berücksichtigung  | wubS* |
|-----|---|---|---|-------|
| 1   | <b>Pro Bahn München</b><br>(Schreiben vom 24.09.2020) | <p>als Fahrgastverband vertreten wir den öffentlichen Belang eines funktionsfähigen und für jedermann attraktiven Öffentlichen Verkehrs.</p> <p>Im hier gegenständlichen Gebiet soll unter anderem ein Berufsschulzentrum errichtet werden, mit entsprechend hohem konzentrierten Besucher-aufkommen, sowie auf der Westseite des Gebiets ein Gewerbegebiet. Die Schule ist etwa 550 Meter von der U-Bahn entfernt, das Gewerbegebiet knapp 700 Meter, jeweils Luftlinie). Laut Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2020 (14-20 / V 15439), 3.4.1.1. Räumliche Erschließung ist hier ein Einzugsradius von 600 Metern maßgeblich.</p> <p>Im Ergebnis ist damit die Schule zwar formal gerade noch erschlossen, angesichts der Entscheidung der Stadt München für Verkehrsverlagerung und eine Verkehrswende überzeugt dies jedoch nicht. Das Gewerbegebiet ist nicht einmal formal durch die U-Bahn erschlossen. Bei der Nutzungsintensität ändern an der Bewertung auch die näher verlaufenden Buslinien nichts, da die Linie 172 nur über einen spürbaren (und damit psychologisch relevanten) Umweg die U-Bahn erreicht, und dies auch nur alle 20 Minuten, und die Linie 179 gar nur im 30-Minuten-Takt verkehrt.</p> | <p>Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit in zentraler Lage kommen für die geplanten Nutzungen zunehmend periphere Standorte in den Fokus. Für eine große Stadt wie München und der relativen Stadtrandlage wird eine fußläufige Erreichbarkeit von 20 min als zumutbar erachtet. Mit Realisierung der Wegeverbindung zwischen U-Bahnhof Am Hart und Schleißheimer Straße verkürzt sich die Strecke auf 15 min. Durch das Aufkommen ergänzender Mobilitätsoptionen, wie z.B. E-Scooter, besteht eine schnelle Erreichbarkeit auch ohne die Nutzung der Buslinien.</p> |       |
| 2   |   | <p>Damit ist das Neubaugebiet nicht adäquat erschlossen. Im aktuellen Arbeitsprogramm der Grün-Roten Stadtratsmehrheit ist jedoch über die Schleißheimer Straße mit der Y-Trasse eine attraktive Tram vorgesehen. Der Streckenverlauf des südlichen Asts ist von der U-Bahn-Station „Am Hart“ parallel des Fußwegs entlang der ÖPNV-Trasse durch die „Nachbarschaftsgärten“ bis zur Schleißheimer Straße und von dort nach Süden bis zur U-Bahn-Station Petuelring. Damit wird auch das hier gegenständliche Gebiet gut erschlossen, und eine direkte Anbindung in die Innenstadt (durch die Linienverknüpfung über Petuelring hinaus) erreicht, was nach den uns bekannten Prognosen zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung führt.</p> <p>Wir regen daher an, dass bei der Verkehrsanbindung die Y-Tram als Grundlage des Bebauungsplans ergänzt wird. Damit bestünden auch von</p>  | <p>Es wurden die aktuellen Gegebenheiten angenommen. Die Tram-Y wurde im „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848, Vollversammlung des Stadtrates vom 03.03.2021) in der Kategorie A „Planung/im Bau“ benannt. Ein Realisierungszeitpunkt kann jedoch derzeit nicht benannt werden.</p> <p>Es wurde in die Begründung des Flächennutzungsplans aufgenommen, dass durch einen langfristig geplanten Ausbau des Trambahnnetzes das Virginia-Depot zukünftig noch besser an das ÖPNV-Netz angebunden wird.</p>                               |       |

| Nr. | Einreichen-dendaten            | Stellungnahme  | Berücksichtigung  | wubS* |
|-----|--------------------------------|--|---|-------|
|     |                                | unserer Seite keine Bedenken bezüglich der verkehrlichen Erschließung mehr.  |   |       |
| 3   | LBV (Schreiben vom 10.09.2020) | <p>Der LBV sieht den Planungsumgriff zu klein gewählt. Das Planungsgebiet grenzt westlich und nördlich an Flächen, die Biotopcharakter haben und vom LBV als gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen wurden. Das Verfahren zur Unterschutzstellung liegt derzeit bei der Regierung von Oberbayern zur Bearbeitung. Die Biotopflächen sind nach geltendem Flächennutzungsplan (FNP) immer noch als Sondergebiet Landesverteidigung dargestellt. Da sie räumlich mit dem Planungsgebiet zusammenhängen, sollten sie im FNP auch gemeinsam beplant werden. Die Darstellung für die Biotopfläche wäre dann "ökologische Vorrangfläche".</p> <p>Die Planung hat den Charakter eines Bebauungsplanes und nicht den eines Flächennutzungsplanes: Das Baugesetzbuch sieht eigentlich einen FNP vor, der einen größeren Raumumgriff betrachtet. Aus diesem FNP ist dann der Bebauungsplan zu entwickeln. Das Referat für Stadtplanung und Raumordnung lässt seit vielen Jahren diese großräumige Betrachtungsweise außer Acht und führt ausschließlich Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren in sogenannten Parallelverfahren durch. Bei der Dynamik der Münchner Raumentwicklung ist diese kleinräumige Betrachtungsweise fehleranfällig und sollte zugunsten von Flächennutzungsplänen auf Stadtbezirksebene geändert werden.</p> | <p>Die Entscheidung über die Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 BauGB obliegt dem Stadtrat sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird für den restlichen Bereich des Virginia Depots, der jetzt noch als Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV) dargestellt ist, in einem gesonderten Verfahren V/69 geändert, vorgesehen ist eine Darstellung als Ökologische Vorrangfläche (OEKO).</p> <p>Auf dieser Fläche befinden sich wertvolle Biotope und Ausgleichsflächen, die auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) und Bayerischen Naturschutzgesetztes (BayNatSchG) geschützt sind und für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Im Beschluss „Schutzgebiete in der Landeshauptstadt München - Perspektiven“ (Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 04468) vom 02.02.2022 wurde dieser Bereich als geschützter Landschaftsbestandteil „Trockenbiotopkomplex Virginia-Depot“ vorgeschlagen.</p> <p>Da bei jeder Änderung des Flächennutzungsplans die Umgebung mitberücksichtigt wird, wird kein Vorteil darin gesehen, beide Flächennutzungsplanänderungen zusammen zu fassen. Dadurch, dass in einem Planungsbereich neue Baugebiete entstehen und im anderen nur die realen Gegebenheiten übernommen werden, ist die Planungstiefe unterschiedlich. Daher ist es zielführender, die beiden Verfahren getrennt weiter durchzuführen.</p> <p>Die Landeshauptstadt München hat und entwickelt für den städtebaulichen Gesamtzusammenhang stetig gesamtstädtische Konzepte, wie die Perspektive München, inklusive der Leitlinien, die fortgeschrieben werden sowie den Stadtentwicklungsplan STEP aus dem Jahr 2024. Der geltende Flächennutzungsplan wurde seit seiner Aufstellung in mehr als 600 Einzelflächen geändert beziehungsweise großflächig in sechs Teilbereichen unter Integration der Landschaftsplanung aktualisiert worden. Für den</p> |       |

| Nr. | Einreichen-dendaten | Stellungnahme   | Berücksichtigung   | wubS* |
|-----|---------------------|---|--|-------|
|     |                     |   | Teilbereich Nord wurde die Aktualisierung im Jahr 2001 abgeschlossen. Derzeit ist eine großräumliche Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtbezirk Feldmoching - Hasenbergl nicht notwendig, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den übergeordneten Planungszielen übereinstimmen.   |       |
| 4   |                     | Der LBV lehnt den geplanten Gewerbeblächenanteil in der Planung ab. Der Büroimmobilienmarkt ist durch die Flexibilisierung von Arbeitsplätzen und durch wahrscheinlich freiwerdende Räumlichkeiten im Einzelhandel im Umbruch, es werden künftig deutlich weniger Büroflächen gebraucht. Unser Verband schlägt deshalb vor, auf die Entwicklung des Gewerbebestands mit 28 Meter hohen Bürogebäuden zu verzichten. Der freiwerdende Raum sollte für eine Vergrößerung der ökologischen Vorrangflächen, vor allem aber für den Erhalt des wertvollen Baumbestandes verwendet werden.   | Hinsichtlich des Gewerbeblächenanteils ist die Stellungnahme überholt, die Planung wurde geändert. Die Gewerbeblächen sind entfallen. Siehe auch den Grundsatzbeschluss "Pro Geothermie" - Virginia Depot, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09400 vom 28.06.2023, in dem verschiedene Varianten dargelegt wurden.   |       |
| 5   |                     | Den ökologisch wertvollsten Teil der Planungsfläche stellt derzeit ein Gehölzstreifen dar, der unmittelbar südlich der Zwischennutzungsflächen (Baufirmen, Kieslager) verläuft. Dominierende Baumarten sind Stieleichen ( <i>Quercus robur</i> ) und Linden ( <i>Tilia spp.</i> ). Die Bäume sind ca. 50 Jahre alt und in sehr gutem Zustand. Dem Gehölzstreifen ist südlich ein Gebüsch-/Grassauv vorgelagert, der sich gut zu einer wertvollen Saumstruktur aufwerten lässt. Die Planung sieht vor, den Gehölzstreifen mit den Schulgebäuden zu überplanen. Der LBV schlägt vor, den Schulkomplex nach Norden zu verschieben, den Gemeinbedarf Fürsorge südlich des Sportplatzes anzugeben und den Gewerbestandort dafür zu streichen. So könnte nahezu der gesamte Baumbestand des Planungsgebietes erhalten werden. | Der Planungsvorschlag wurde im Rahmen der Bebauungsplanung in verschiedenen Planungsvarianten geprüft. Der in der Stellungnahme genannte Gehölzstreifen kann aufgrund der artenschutzrechtlichen Zwänge und der Flächenbedarfe durch die Schulnutzung und die Geothermie nicht erhalten werden. Zum Schutz des wertvollen Bestandes werden aber an anderer Stelle im Planungsbereich eine Ökologische Vorrangfläche und die überlagernde Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Flächennutzungsplan eingetragen. |       |
| 6   |                     | Der LBV schlägt vor, Teile der Biotopflächen des Virginia-Depots (westlich des Planungsgebietes für Kinder und Jugendliche als Naturerlebnisfläche (Stadtwildnis) zugänglich zu machen. Es wäre sinnvoll, diese Möglichkeit bei der Entwicklung des Schulstandorts mitzudenken, z. B könnte   | Die Äußerungen zur teilweisen Zugänglichkeit der Flächen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB.   |       |

| Nr. | Einreichen-dendaten                             | Stellungnahme  | Berücksichtigung   | wubS* |
|-----|---|--|--|-------|
|     |   | ein nach ökologischen Gesichtspunkten angelegter Schulgarten einge-plant werden:   |  |       |
| 7   | Bürgerverein Ler-chenau (E-Mail vom 21.09.2020) | <p><b>Langfristige Sicherung der angrenzenden Biotopfläche durch Bebauungsplan.</b></p> <p>Gemäß Strukturkonzept von 2003 bzw. 2011 sollte auch die westlich an- grenzende Biotopfläche durch Bebauungsplan gesichert werden. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans in ökologische Vor- rangfläche müsste dazu ebenfalls erfolgen. Die Überplanung des ehemaligen Kasernengeländes erfolgt nicht in einem einzigen Bebauungsplan 1939, sondern scheibchenweise mit den bisherigen Bebauungsplänen 1939a - 1939e. Die bisher noch „übrige“ Biotopfläche sollte nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1939e ebenfalls durch Bebauungsplan langfristig gesichert werden. (...<i>Die Stadt beabsichtigt, die bereits durch Dienstbarkeit von der BlmA bereitgestellten Biotop- und Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne Nrn. 1939 a und 1939 b durch Bebauungsplan zu sichern. Die neu vorgesehenen Ausgleichsflächen westlich der Schleißheimer Straße werden in den vorhandenen Lebensraumkomplex aus Trockenstandorten einbezogen und ebenfalls durch Dienstbarkeit zu gunsten der Stadt und durch Bebauungsplan gesichert...</i>)</p> <p><i>Aus: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Kronprinz-Rupprecht-Kaserne; A) Grundsatz- und Eckdatenbeschluss) B) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939 - Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.12.2003 - C) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939 c Knorrstraße (westlich) - Gymnasium für den Münchner Norden - Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.04.2011 (VB) Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V06428</i></p> | <p>Der Flächennutzungsplan wird für den restlichen Bereich des Virginia Depots, der jetzt noch als Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV) dargestellt ist, in einem gesonderten Verfahren V/69 geändert, vorgesehen ist eine Darstellung als Ökologische Vorrangfläche (OEKO).</p> <p>Auf dieser Fläche befinden sich wertvolle Biotope und Ausgleichsflächen, die auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) und Bayerischen Naturschutzgesetztes (BayNatSchG) geschützt sind und für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Eine Sicherung durch einen Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Flächen jetzt schon geschützt sind. Als Grundlage für die Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen diente ein detailliertes Pflege- und Entwicklungs- konzept von LUZ Landschaftsarchitekten München aus dem Jahr 2012. Das Konzept und die Maßnahmen wurden mit städtischen Behörden ent- wickelt und von der Regierung von Oberbayern genehmigt. In Zukunft soll das Gebiet den Schutzstatus „Geschützter Landschaftsbestandteil“ be- kommen.</p> |       |
| 8   |   | <p><b>Möglichst einen öffentlich zugänglichen Weg von der Brückenab- fahrt zum Schätzweg freihalten.</b></p> <p>Einige Bürger fordern immer wieder eine Wegeverbindung von der Pan- zerbrücke durch das schützenswerte Biotop zur Eberwurzstraße. Eine solche Durchquerung des Biotops lehnen wir ab. Alternativ dazu sollte von der Panzerbrücke zum Schätzweg ein öffentlicher Weg wie oben ein- gezeichnet mit eingeplant werden. Eventuell ergibt sich zu einem</p>  | <p>Die Äußerungen zu Wegeverbindungen und Sporthallen Nutzung durch Vereine betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937).</p>   |       |

| Nr. | Einreichen-dendaten | Stellungnahme  | Berücksichtigung | wubS* |
|-----|---------------------|--|------------------|-------|
|     |                     | <p>späteren Zeitpunkt durch Verlängerung des Schätzwegs oder durch eine Querverbindung zur Detmoldstraße eine Alternative zu dem immer wieder angedachten Radweg durch die schützenswerte Biotopfläche des Virginia-Depots. Daher sollte eine Verbindung im Vorfeld berücksichtigt werden.</p> <p><b>• Bei der Turnhallennutzung bitte den benachbarten Sportverein MSC an der Eberwurzstraße mit einbeziehen.</b></p> <p>Seit 2006 kann der Verein seine Halle auf dem Gelände an der angrenzenden Eberwurzstraße nicht mehr nutzen, ein Neubau ist aktuell nicht in Sicht. Spiele des Hockeyvereins (Bundesliga) finden auf einem Spielfeld im Freien statt, was nicht nur mit Lärmelästigung (Lautsprecherdurchsagen, Musik vor und nach dem Spiel) für die Anwohner einher geht, sondern auch mit erhöhtem Parkdruck in den angrenzenden Anwohnerstraßen. Die Freiwillige Feuerwehr Harthof bemängelte die schlechte Erreichbarkeit des Geländes im Notfall durch zugeparkte Straßen. Könnte der Verein seine am Wochenende stattfindenden Turniere an der Schleißheimer Straße durchführen, wären Lärm und Verkehr an der Eberwurzstraße kein Problem mehr. Außerdem wäre die Sporthalle an der Schleißheimer Straße besser mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar – im Gegensatz zur Eberwurzstraße. Auch für Trainingsstunden wäre die Erreichbarkeit der Schleißheimer Straße ein Vorteil, denn die Mitglieder des Vereins kommen nicht nur aus der Lerchenau, sondern aus dem ganzen Stadtgebiet. Aufgrund mangelnder Trainingsmöglichkeiten finden Trainingseinheiten auch in den Abendstunden statt. Das aktuelle Trainingsfeld grenzt direkt an die Biotopfläche des Virginia-Depots und wird mit Flutlichtstrahlern erhellt, die auch in die insektenreiche Biotopfläche einwirken. Eine Verlegung der Trainingsstunden auf eine frühere Tageszeit oder in eine Halle wäre vorteilhaft. Selbstverständlich müssten solche Vorschläge zuerst mit dem Hockeyverein abgestimmt werden und dieser dann gegebenenfalls in Planungen miteinbezogen werden. Eventuell freiwerdende Spielfelder an der Eberwurzstraße könnten die benachbarten Fußballvereine nachnutzen. Eine Erweiterung der Bezirkssportanlage war ja schon öfter gefordert worden.</p> |                  |       |

| Nr. | Einreichen-dendaten                   | Stellungnahme  | Berücksichtigung   | wubS* |
|-----|---------------------------------------|--|--|-------|
| 9   |                                       | <p><b>Gemeinbedarf</b><br/> Die Fläche für Gemeinbedarf liegt derartig isoliert im Stadtviertel, dass wir diese Lage als ungeeignet für ein Asylbewerberheim halten. Es bestehen weder ein soziales Umfeld noch fußläufige Versorgungsmöglichkeiten.</p>   | <p>Gemäß der sozialraumbezogenen Einschätzung im Zuge der Standortprüfung neuer Gemeinschaftsunterkünfte wurde die ÖPNV-Anbindung, wie auch die Grünraum- und Nahversorgung als hinreichend angesehen. Hinsichtlich sozialer Infrastruktur befindet sich das Stadtteilzentrum Milbertshofen mit Angeboten der offenen Kinder- und Jugendarbeit 1,5 km von der geplanten Unterkunft entfernt.</p>   |       |
| 10  | BUND<br>(Schreiben vom<br>17.09.2020) | <p>Der Bund Naturschutz (BN) lehnt die oben genannte Planung in der vorliegenden Fassung ab.</p> <p>Begründung:</p> <p>In München kommen schätzungsweise 30-60 % der in Bayern beheimateten Tierarten vor. Darunter befinden sich auch diverse Arten der Roten Listen, für die das Stadtgebiet wichtige Lebensräume bietet. Alle Tierarten sind dabei auf die städtische grüne Infrastruktur aus Gärten, Parks, Ruderalfstandorten, Heideflächen, Wäldern usw. angewiesen, die essenzielle Strukturen und Ressourcen bereitstellen. Insbesondere gefährdete und seltene Arten sind dabei auf sehr spezifische und unbebaute Lebensräume, wie beispielsweise das Virginia-Depot angewiesen und können ohne diese Standorte in München nicht überleben. Somit trägt die Landeshauptstadt München hinsichtlich der vorkommenden seltenen Arten und auch selten gewordenen Lebensräume eine besondere Verantwortung für deren Erhalt.</p> <p>Mittlerweile wurde in umfangreichen Studien gezeigt, dass auch in urbanen Landschaften die Größe der Fläche einen entscheidenden, positiven Einfluss auf die vorkommende Artenvielfalt und den Nutzen für den Naturschutz hat. Das heißt, je größer und zusammenhängender eine Fläche, desto mehr Lebensräume beinhaltet sie und desto mehr Arten kann sie auch unterstützen.</p> | <p>Im Planungsgebiet befindet sich ein Teil des kartierten Biotops „Gehölze und Magerstandorte auf ehemaligem Bundeswehr Gelände“. Es handelt sich hierbei um Gehölzstreifen und lineare Baumhecken in alter und mittelalter Ausprägung sowie Baumreihen und -gruppen mit Übergängen zu mesophilen Gebüschen mit hoher Bedeutung für die Biotopvernetzung und den Artenschutz. Der Großteil dieser naturschutzrechtlich wertvollen Flächen wird im Zuge der Planung erhalten und gepflegt. im Flächennutzungsplan wird die überlagernde Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden.</p> <p>Im Norden des Plangebietes wurde eine Magerrasenfläche kartiert, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützt ist. Für die geplante Wärmezentrale der Geothermieanlage wird im Flächennutzungsplan eine Ver- und Entsorgungsfläche (VE) eingetragen werden. Ein Erhalt des Magerrasens ist nicht vorgesehen, sondern ein flächengleicher Ausgleich auf einer externen Fläche.</p> <p>Im Süden des Plangebietes befindet sich „mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen“. Der Biotoptyp unterliegt dem Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG. Seltene Pflanzenarten wurden dort nicht nachgewiesen. Jedoch hat diese Fläche einen hohen Wert für Zauneidechsen und die Insektenfauna. Ein Teilbereich der Brach- bzw. Biotoptentwicklungsfläche wird erhalten und im Flächennutzungsplan als Ökologische Vorrangfläche dargestellt werden.</p> | X     |

| Nr. | Einreichen-dendaten | Stellungnahme  | Berücksichtigung   | wubS* |
|-----|---------------------|--|--|-------|
|     |                     |  | <p>Bezüglich des Ausgleichs auf externen Flächen für die oben beschriebenen Nutzungen wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937).</p> <p>Auf dem Großteil der Flächen des Virginia Depot befinden sich wertvolle Biotope und Ausgleichsflächen, die auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) und Bayerischen Naturschutzgesetztes (BayNatSchG) geschützt sind und für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Der Flächennutzungsplan wird für den restlichen Bereich des Virginia Depots, der jetzt noch als Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV) dargestellt ist, in einem gesonderten Verfahren V/69 geändert, vorgesehen ist eine Darstellung als Ökologische Vorrangfläche (OEKO).</p>   |       |
| 11  |                     | <p>Allerdings wird bereits in anderen Vorhaben (zum Beispiel 1600 Wohneinheiten in der Hochmuttingerstraße und der Ratold-, Raheinstraße sowie 2000 Wohneinheiten im Eggarten) geplant, alte Bäume zu fällen und Grünflächen zu versiegeln. Auf der anderen Seite aber werden keine städtischen Freiflächen derselben Größenordnung ökologisch weiterentwickelt oder aus der Nutzung genommen oder als Schutzgebiete ausgewiesen. Diese schrittweise Versiegelung von Grünräumen ist eine der Hauptursachen für den Rückgang von Arten und Populationen. Mit der vorliegenden Planung werden nun erneut ökologisch wichtige Freiflächen überbaut, anstatt sie im Sinne der angrenzenden Flächen im Westteil und Norden des Virginia-Depots weiterzuentwickeln bzw. zu erhalten. Im Detail werden dabei in beiden Planungsvarianten auch besonders wertvolle Flächen im Süden (Gehölzstreifen mit vitalen Eichen und Linden inklusive Gebüsch- und Grassäumen) überplant. Die in der Planungsdarlegung genannten Ziele wie der Erhalt des Baumbestandes oder die Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzprogramms können so auf keinen Fall erfüllt werden.</p> <p>Des Weiteren bedeutet die geplante Bebauung eine deutliche Versiegelung der bisher als bioklimatisch äußerst bedeutsam eingestuften Grünflächen. Durch diese Versiegelung ergibt sich eine lokale und nicht zu unterschätzende Klimawirkung, die eine Erhöhung der lokalen Temperatur zur</p> | <p>Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden klimaschutzrelevante Nutzungen wie die Geothermieranlage und dringend benötigte soziale Infrastrukturen wie die Berufsschule und Gemeinschaftsunterkünfte ermöglicht. Der Planungsvorschlag wurde im Rahmen der Bebauungsplanung in verschiedenen Planungsvarianten geprüft und sowohl die Belange des Gemeinwohles (Berufsschule und Geothermieranlage), mögliche Alternativstandorte der Planungsvorhaben und die Belange des Natur- und Artenschutzes intensiv abgestimmt und abgewogen, wodurch sich die Standortentscheidung des jetzigen Planungsgebietes ergeben hat.</p> <p>Den Interessen des Naturschutzes kam dabei eine sehr hohe Bedeutung zu und sie wurden entsprechend in der nun vorliegenden Planung intensiv mit der unteren und höheren Naturschutzbehörde abgestimmt und berücksichtigt.</p> <p>Es wurden Alternativstandorte für die Berufsschule untersucht (Elisabethplatz 4 (Bestand), Raheinstraße). Aufgrund des Raumprogramms und den technischen Anforderungen ist die Standortwahl für die Unterbringung des Kompetenzzentrums Mobilität am besten geeignet, es bestehen keine anderen geeigneten Standorte.</p> |       |

| Nr. | Einreichen-dendaten | Stellungnahme   | Berücksichtigung   | wubS* |
|-----|---------------------|---|--|-------|
|     |                     | <p>Folge hat und es wird eine für das Stadtgebiet wichtige Entstehung von Frischluft verhindert.</p> <p>Insgesamt steht das Vorhaben deswegen im Gegensatz zu einem zukunftsorientierten Klimaschutz, Artenschutz und einer Eindämmung des Flächenverbrauchs.</p>   |  |       |
| 12  |                     | <p>Aus den genannten Gründen fordert der BN eine detaillierte Prüfung von Alternativstandorten sowie die Streichung der geplanten Gewerbeblächen, da diese auch nicht mit der Schulbauoffensive begründet werden können.</p> <p>Des Weiteren fordern wir, neben den vorgestellten zwei Bebauungsvarianten eine dritte Variante zu erarbeiten, in der der Schul-komplex weiter nördlich angeordnet und der Gemeinbedarf Für-sorge hingegen südlich des Sportplatzes angelegt wird. Der Gewerbestandort sollte hierfür gestrichen werden. Dadurch könnten der Gehölzsaum und die angrenzenden Flächen erhalten bleiben.</p> | <p>Hinsichtlich der Forderung nach Streichung der Gewerbeblächen ist die Stellungnahme überholt; die Planung wurde geändert. Die Gewerbeblächen sind entfallen. Siehe auch den Grundsatzbeschluss "Pro Geothermie" - Virginia Depot, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09400 vom 28.06.2023, in dem verschiedene Varianten dargelegt wurden.</p>   |       |
| 13  |                     | <p>Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.</p>  | <p>Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB werden im Billigungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/62 bzw. im Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1939e behandelt und abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. In der danach stattfindenden förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) kann das Ergebnis der Abwägung und Entscheidung eingesehen werden. Ort und Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung können den Bekanntmachungen im Amtsblatt der Landeshauptstadt München, sowie Hinweisen darauf in der Süddeutschen Zeitung und im Münchner Merkur entnommen werden. Eine darüberhinausgehende gesonderte Benachrichtigung über die Entscheidung ist gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht vorgesehen.</p> |       |



## **Stellungnahmen zum Verfahren**

### **Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/62**

Schätzweg (nördlich), Schleißheimer Straße (westlich)

- Virginia-Depot -

### **Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 2

| Nr. | Einreichendendaten  | Stellungnahme  | Berücksichtigung   |
|-----|---|--|--|
| 1   | <b>Regierung von Oberbayern (ROB)</b><br>(Schreiben vom 04.09.2020) | <p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Vorhaben:<br/>           Im Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl sollen westlich der Schleißheimer Straße und nördlich des Schätzwegs ein Schul- und Sportstandort sowie eine Gemeinbedarfsnutzung Fürsorge und Gewerbe realisiert werden. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Umwidmung von einem Sondergebiet Landesverteidigung in Gemeinbedarf Schule bzw. Fürsorge und in eine gewerbliche Baufäche. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Gemeinbedarf Schule und Fürsorge sowie für das Gewerbe schaffen.</p> <p>Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:<br/>           Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (LEP 8.1 (Z)).</p> <p>Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (LEP 8.3.1 (Z)).</p> <p>In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)).</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, es ist nichts zu veranlassen. Die Planung entspricht den hier genannten Erfordernissen der Raumordnung.</p>  |
| 2   |   | <p>Die Nachnutzung des militärischen Areals und die geplanten Gemeinbedarfsflächen Schule und Fürsorge tragen den landesplanerischen Festlegungen Rechnung. Die Ausweisung der geplanten Gewerbeblächen ist bedingt schlüssig, da westlich des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet dargestellt ist, welches lt. Luftbild Potenziale aufweist.</p> <p>Ergebnis: Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>  | <p>Die geplante Darstellung als Gewerbeblächen wird wegen der Aufnahme der Geothermie nicht weiterverfolgt, stattdessen wurden Ökologische Vorrangflächen und Ver- und Entsorgungsflächen neu aufgenommen. Die ROB stimmt mit ihrer Stellungnahme im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB der neuen Planung zu.</p> |

| Nr. | Einreichendendaten   | Stellungnahme   | Berücksichtigung  |
|-----|--|---|---|
| 3   | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b><br>(Schreiben vom 17.09.2020) | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Am Rande des Planungsgebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.</p> <p>Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der überstandene Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.</p> <p>Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass</p> | <p>Telekommunikationsinfrastruktur, Leitungstrassen usw. betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937).</p> |

| Nr. | Einreichendendaten  | Stellungnahme   | Berücksichtigung   |
|-----|---|---|--|
|     |   | <p>Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>   |  |
| 4   | <b>Wasserwirtschaftsamt München</b><br>(Schreiben vom 25.08.2020)                     | <p>Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände, allerdings wurden wasserwirtschaftliche Fragen (z. B. Eingriffe tiefreichender Bauwerke in das Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung, ...) noch nicht behandelt. Wir empfehlen, rechtzeitig Flächen für eine oberirdische Versickerung des Regenwassers vorzusehen.</p>  | <p>Versickerung usw. betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937).</p> |
| 5   | <b>Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung</b><br>(Schreiben vom 21.09.2020) | <p>Ich nehme Bezug auf den vorangegangenen Austausch mit dem Planungsreferat sowie den zuletzt stattgefundenen Besprechungen im April, Juli und August 2020. Auch wir danken für die Unterstützung des Freistaats Bayern ein staatliches Grundstück zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft zu finden.</p> <p>Wie auch in den letzten Besprechungen mehrfach signalisiert, hat der Freistaat Bayern Ihren Wunsch nach einer erneuten Umplanung intensiv geprüft.</p> <p>Das Präsidium der Regierung von Oberbayern teilt hierzu mit, dass für ein Abrücken vom genehmigten Standort der Gemeinschaftsunterkunft Virginia Depot keine Möglichkeit gesehen wird. In verschiedenen Abstimmungsrunden zwischen der Lokalbaukommission und dem Staatlichen Bauamt München von Anfang 2017 bis Ende 2019 wurde die Lage der Gemeinschaftsunterkunft bereits mehrfach auf Wunsch der Landeshauptstadt</p> | <p>Die in der Stellungnahme beschriebene Lage der Unterkunft wurde bei der Flächennutzungsänderung berücksichtigt.</p>   |

| Nr. | Einreichendendaten  | Stellungnahme  | Berücksichtigung   |
|-----|---|--|--|
|     |   | <p>verschoben. Bei der Planung (in Ihrer Darstellung Variante P4) sind alle städtebaulich relevanten Gesichtspunkte hinreichend berücksichtigt worden. Ein nochmaliges Verschieben des Baukörpers ist aus unserer Sicht nicht angezeigt und würde erneut zu nicht hinnehmbaren Verzögerungen führen. Selbst wenn umgehend Baurecht an einem neuen Standort geschaffen werden würde, so müsste die Staatsbauverwaltung eine neue Planung vorlegen, welche wiederum neue bauliche und potenziell auch naturschutzrechtliche Belange aufwerfen würde. Die Landeshauptstadt München erfüllt allerdings die Unterbringungsquote nach DV Asyl nur zu 86,77 % (Stand 04.09.2020), sodass die Neuschaffung von Kapazitäten dringend voranzutreiben ist. Größere Spielräume für die Ausnutzung der Grundstücksfläche für die Regierung von Oberbayern können wir in einer anderen Planungsvariante nicht erkennen, vielmehr erfüllt der genehmigte Standort unseren Bedarf in zufriedenstellender Weise.</p> <p>Wir gehen daher davon aus, dass zur Planungsvariante P4 nunmehr Einigkeit besteht, damit die Immobilien Freistaat Bayern schnellstmöglich die Erwerbsverhandlungen mit der BlmA aufnehmen kann.</p> |  |
| 6   | <b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b><br>(E-Mail/Schreiben vom 04.09.2020) | <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>   | Kein Einwand   |
| 7   |   | <p>Bis zu einer Bauhöhe von 30,00 m über Grund bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet liegt im Interessengebiet einer Funkdienststelle der Bundeswehr.</p>  | <p>Bauhöhen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937).</p> |
| 8   | <b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>  | <p>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p>  | <p>Die Hinweise wurden in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen.</p>  |

| Nr. | Einreichendendaten         | Stellungnahme  | Berücksichtigung |
|-----|----------------------------|--|------------------|
|     | (Schreiben vom 24.08.2020) | <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:<br/>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:<br/>Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:<br/>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.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p> |                  |

## **Stellungnahmen zum Verfahren**

### **Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/62**

**Schätzweg (nördlich), Schleißheimer Straße (westlich)**  
**- Virginia-Depot -**

### **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 3

| Nr. | Einreichenden-daten                                  | Äußerung im Verfahren   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|-----|--|---|---|
| 1.  | <b>Wasserwirtschaft<br/>samt München,<br/>Abt. 1</b> | <p>Zum Bebauungsplan:</p> <p>1. Schutz vor Überflutungen durch Starkregen<br/>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen. Laut den Gefahren- und Hinweiskarten des Landesamt für Umwelt liegt das Planungsgebiet im Bereich potentieller Fließwege. Die Stadt sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u><br/> <b>„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“</b> (Hinweis: Dazu sollte die Stadt möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). „<b>Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.</b>“</p> <p>2. Tiefengeothermie<br/>Bei der Konzeptionierung der Tiefengeothermieranlage halten wir es aus wasserwirtschaftlicher Sicht für erforderlich, bei der Berechnung des künftigen Energiebedarfs primär auch die Abwärme von Kühlanlagen und dergleichen zu berücksichtigen und erst sekundär die darüber hinaus benötigte Wärmeleistung über andere Wärmequellen wie zum Beispiel die Tiefe Geothermie zu beziehen. Grund für diesen Hinweis ist, dass im Stadtgebiet München der jährliche Wärmeeintrag in das quartäre Grundwasser den Wärmeentzug um ein Vielfaches übersteigt</p> | <p>Vermeidung von Schäden durch Überflutungen bei Starkregen, die Konzeptionierung der Tiefengeothermieranlage und Hinweise zur Versickerung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937).</p> |

| Nr. | Einreichenden-daten                  | Äußerung im Verfahren   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|-----|--------------------------------------|---|---|
|     |                                      | <p>und sich das Grundwasser in größeren Bereichen bereits mit Temperaturen von 20°C und mehr stark erwärmt hat und auch in Zukunft aufgrund der Klimaänderung eine zunehmende Nutzung von Kühlanlagen zu erwarten ist. Um hier eine Trendwende zu erzielen, und auch im Hinblick auf eine nachhaltige und sparsame Nutzung des Tiefengrundwassers, sind zwingend Energiekonzepte mit ausgeglichenen Wärmebilanzen und kombinierte Kälte-/Wärmenutzungen anzustreben.</p> <p>3. Altlasten<br/>Die im Umgriff des Bebauungsplans liegenden Flurstücke sind im Altlastenkataster geführt. Es besteht Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.<br/><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u><br/><b><i>„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“</i></b></p> |   |
| 2.  | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH* Einwände !</p> <p>Im Planbereich am östlichen Rand von FINr. 1197 befinden sich Anlagen der Telekom ! Lt. „20280228_VD_1939e_Vorentwurf.pdf“</p>  | <p>Anlagen und Leitungen der Telekom betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937).</p> |

| Nr. | Einreichenden-daten | Äußerung im Verfahren  | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---------------------|--|------------------------------|
|     |                     | <p>würde sich unser Kabelschachacht Nr. 35102401 in der Schleißheimerstr. 422 bis zu ca. 2,2 m von der GG in Richtung Westen im Bebauungsplangebiet befinden. Gleiches gilt für den daran angeschlossenen 3-zügigen Kabelkanal aus Kabelkanalrohr auf ca. 4 m Länge und den daran angeschlossenen 5-zügigen Kabelkanal aus Kabelkanalformstein auf ca. 32 m Länge ! (siehe gelb markierte Anlagen in „Lageplan__A3_Detail_Schleißheimerstr_Ecke_Schätzlweg.pdf“)</p> <p>Änderungen sind zurzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich ausserdem Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Es handelt sich hierbei um 1 oberirdische Hauszuführung zum derzeitigen Bestandsgebäude Hs. Schleißheimerstr. 393.</p> <p>Diese Hauszuführungen soll, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, kann diese TK-Linie problemlos entfernt werden.</p> <p>Einen Lageplan mit unseren eingeziehenen Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.</p> <p><b>Bitte beachten sie:</b> Der beiliegende Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p><b>Antrag:</b></p> <p>Wir beantragen, die o.g. Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, oder alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.</p> |                              |

| Nr. | Einreichenden-daten | Äußerung im Verfahren  | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---------------------|--|------------------------------|
|     |                     | <p>Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der <b>Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung, Mail: <a href="mailto:T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de">T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de</a></b> so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.</p> <p>Für den Abbruch von bestehenden Hauszuführungen und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der <b>Bauherrenhotline, Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: <a href="mailto:fmb.bhh.auftrag@telekom.de">fmb.bhh.auftrag@telekom.de</a></b> so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> |                              |

| Nr. | Einreichenden-daten             | Äußerung im Verfahren   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|-----|---------------------------------|---|---|
|     |                                 | <p><b>Zusätzlicher Hinweis:</b></p> <p>Um das Grundstück herum befinden sich im öffentlichen Grund Anlagen der Telekom, die bei einer eventuellen Grenzbebauung durch den Vorhabenträger zu beachten sind. Im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p><b>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/62.</b></p> <p>Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von TK-Anlagen kostenpflichtig ist.</p> |   |
| 3.  | <b>Deutsche Bahn AG - DBImm</b> | <p>Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&amp;Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/62 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939 e, Schätzweg (nördlich), Schleißheimer Straße</p>  | <p>Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind nicht berührt.</p> <p>Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich außerhalb des Schutzstreifens der nördlich verlaufenden 110-kV-Bahnstromleitung.</p> <p>Es ist nichts zu veranlassen.</p> |

| Nr. | Einreichenden-daten          | Äußerung im Verfahren  | Stellungnahme der Verwaltung  |
|-----|------------------------------|--|---|
|     |                              | <p>(westlich) - Virginia Depot - werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.</p> <p>Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich abseits unserer Bahnstrecken bzw. außerhalb des Schutzstreifens unserer 110-kV-Bahnstromleitung. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p>  |   |
| 4.  | <b>AELF Ebersberg-Erding</b> | <p>Für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.</p> <p>Bereich Landwirtschaft:</p> <p>Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen. Der Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren</p> <p>Bereich Forsten:</p> <p>Im Geltungsbereich des vorgelegten Flächennutzungsplanes liegen auch Waldflächen im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Diese werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem folgenden Bebauungsplan überplant. Unter anderem sind auf der Fläche die Entwicklung einer Geothermieanlage, sowie Erziehungs- und Bildungseinrichtungen mit Sportnutzung und Unterbringung von Geflüchteten vorgesehen. Dies stellt eine Rodung von Wald im Sinne des Art. 9 Abs. 2 BayWaldG dar, da es zu einer Bodennutzungsänderung kommt.</p> | <p>Bereich Landwirtschaft:</p> <p>Ausgleichsflächen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Maßnahmen sowie eine detaillierte Bilanzierung und eventuell erforderliche Festsetzung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937).</p> <p>Bereich Forsten:</p> <p>Im Planungsbereich des Flächennutzungsplans sind im geltenden Stand keine Waldflächen dargestellt noch wird die Waldflächendarstellung in der beabsichtigten Planung vorgesehen. Da der Rodung der kleinen Waldflächen keine Versagungsgründe entgegenstehen, besteht kein Einwand gegen die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und an die Planungsbeteiligten zur Beachtung im Bauvollzug weitergegeben.</p> |

| Nr. | Einreichenden-daten   | Äußerung im Verfahren   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-----|---|---|--|
|     |   | Der Rodung der Waldflächen stehen keine Versagungsgründe entgegen.  |  |
| 5.  | <b>Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde</b>                          | <p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu den o.g. Bauleitplanungen mit dem Schreiben vom 04.09.2020 bereits eine positiv lautende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planungsunterlagen und den vorgenommenen Änderungen erscheint kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken.</p> <p>Die o.g. Bauleitplanungen sind aus landesplanerischer Sicht daher nach wie vor als raumverträglich zu bewerten.</p>   | Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist nichts zu veranlassen. |
| 6.  | <b>Handwerkskammer für München und Oberbayern, Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr</b> | <p>Mit Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren sollen auf den von der Bundeswehr freigegebenen Flächen des ehemaligen Virginia-Depots die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen für eine Berufsschule als Kompetenzzentrum für Mobilität, Anlagen für Sportzwecke und einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete sowie zur Errichtung einer Tiefengeothermieanlage geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl (nördlich des Schätzwegs, westlich der Schleißheimer Straße und südlich der Erschließungsstraße zum FIZ der BMW AG). Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 1172/6, 1172/30, 1197/0 und 1202/0 (Gemarkung Feldmoching) sowie einen Teilbereich des Fl.Nr. 145/6 (Gemarkung Milbertshofen).</p> <p>Die planerischen Bemühungen der Landeshauptstadt München Gemeinbedarfsflächen zu schaffen und dadurch dem steigenden Bedarf nach Flächen für u.a. schulische Zwecke gerecht zu werden, sind auch aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu befürworten. Insbesondere begrüßen wir hierbei den anvisierten Kompetenzschwerpunkt der geplanten Berufsschule, der u.a. auch für einen Teil der Betriebe des oberbayerischen Handwerks und ihre</p> | Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist nichts zu veranlassen. |

| Nr. | Einreichenden-daten                             | Äußerung im Verfahren  | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-----|---|--|--|
|     |   | <p>zukunftsgerichtete Weiterentwicklung von Relevanz sind. Die daraus potenziell entstehenden Synergien und Aktivierung wirtschaftlicher Potenziale am Standort München (und darüber hinaus) möchten wir besonders positiv hervorheben.</p> <p>Darüber hinaus werden keine Anmerkungen zum Planvorhaben vorgebracht.</p>   |  |
| 7.  | <b>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München</b> | <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von den o.g. Planungen berührt. In unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich verläuft die 110-kV Bahnstromleitung Nr. 520 (Abzweig Karlsfeld-München Ost).</p> <p><u>Aufgrund dessen ist Folgendes zu beachten:</u></p> <p>Die Standsicherheit der Leitungsmasten darf durch eventuelle Ausgrabungen/Bodenabtragungen in keinem Fall gefährdet werden. Im Zusammenhang mit einer etwaigen, baulichen Nutzung sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass von der 110-kV-Bahnstromleitung Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Beeinflussung auftreten können. Störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) können im Bereich einer etwaigen Bebauung des Schutzstreifens der Leitung nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen, die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung durchgeführt werden, sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Energie GmbH, zuvor abzustimmen. Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind nur eingeschränkt möglich und bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110-kV-Bahnstromleitung. Die Schutzabstände zur</p> | <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Sie sieht ihre Belange nicht berührt.</p> <p>"Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich abseits unserer Bahnstrecken bzw. außerhalb des Schutzstreifens unserer 110-kV-Bahnstromleitung. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen."</p> |

| Nr. | Einreichenden-daten  | Äußerung im Verfahren   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-----|--|---|--|
|     |  | <p>spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind – auch während der Durchführung von Baumaßnahmen – einzuhalten. Der Bestand und Betrieb der 110-kV-Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet sein. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Änderungen am Geländeniveau (z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden.</p> <p>Die DB Energie GmbH Bahnstromfernleitungen, Bereich Süd-Bayern, Richelstraße 1, 80634 München als Leitungsbetreiberin ist zu beteiligen. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München als Koordinierungsstelle der DB AG (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p> |  |
| 8.  | <b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3:</b> | <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>  | <p>Die im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahme behandelte das Thema Bauhöhen. Dieses Thema betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937).</p> |

| Nr. | Einreichenden-daten   | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---|-----------------------|------------------------------|
|     |   |                       |                              |
| 9.  | <b>Kreisjugendring München-Stadt, Referat für Grundsatzfragen der Jugendarbeit und Jugendpolitik:</b> | Fehlanzeige           | -                            |
| 10. | <b>Staatliches Bauamt München 1</b>   | Fehlanzeige           | -                            |
| 11. | <b>Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH</b>   | Fehlanzeige           | -                            |
| 12. | <b>Erzbischöfliches Ordinariat München R1, FB Pastoral-raumanalyse</b>                                | Fehlanzeige           | -                            |



## **Stellungnahmen zum Verfahren**

### **Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/62**

Schätzweg (nördlich), Schleißheimer Straße (westlich)

- Virginia-Depot -

### **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Bezirksausschüsse 24 und 11**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 4

| Einreicher  | Äußerung im Verfahren   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|---|---|---|
| <b>Bezirks- ausschuss 11 Milbertshofen- Am Hart</b> | <p>Der Bezirksausschuss 11 Milbertshofen - Am Hart hat sich in seiner Sitzung am 30.04.2025 mit der o. g. geplanten Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan befasst und hat diesem im Rahmen seines Anhörungsrechtes grundsätzlich mehrheitlich zugestimmt. Ergänzend beschloss er mehrheitlich folgende Stellungnahme</p> <p>Der BA 11 stimmt der Änderung des Flächennutzungsplans A1939e zu. Die Änderung der Restfläche im Umgriff BP A1939 von der „Sondernutzung Landesverteidigung“ zu einer ökologischen Vorrangfläche (OEKO) begrüßt er, des Weiteren unterstützt er die Bemühungen, den angrenzenden Biotopkomplex als gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil vorzuschlagen.</p>   | <p>Der BA 11 wurde als direkt an das Planungsgebiet angrenzender Stadtbezirk angehört.</p> <p>Diese Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist nichts zu veranlassen.</p>  |
|   | <p>Ergänzend bittet der BA 11</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zu prüfen, ob und wie die Ausgleichs- und Biotop-Fläche A im südwestlichen Bereich des Plangebietes in die umzäunte Fläche des Virginia-Depots integriert werden kann. Aufgrund der vielen, häufig wechselnden Personen in der angrenzenden Schule und Unterkunft ist zu erwarten, dass diese die Fläche ohne Einzäunung schon aus Unkenntnis als Picknick- und Sportfläche nutzen würden und dadurch die besonders schützenswerte Biotopfunktion sehr schnell verloren ginge. Zum anderen sollen die Tiere zwischen beiden Flächen ungehindert hin- und herwechseln können.</li> <li>- die Gehölzbestände, besonders auch im westlichen Bereich des Gebietes VE1 und im südlichen Bereich des Gebietes GB 3, möglichst zu erhalten, soweit diese außerhalb der zu überbauenden Flächen liegen.</li> <li>- zu prüfen, ob auf den Bau des Wendehammers am Schätzweg verzichtet und dadurch die Biotopfläche M-0607-015 und die südliche Einfassung der Ausgleichs- und Biotop-Fläche A möglichst vollumfänglich erhalten sowie ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung geleistet werden kann. Für die vorhandene Bebauung ist der Wendehammer nicht nötig, was sich daran zeigt, dass er zwar im Jahr 2004 geplant, aber zwanzig Jahre nicht gebaut wurde. Für die neue Bebauung ist er nicht nötig, da dafür nun der Wendehammer an der Straße U-1847 geplant und gebaut wird. Dieser</li> </ul> | <p>Die Prüfaufträge zu Ausgleichsflächen, einzelnen Gehölzbeständen und dem Ausbau von Straßen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937).</p> |

| <b>Einreicher</b>                                     | <b>Äußerung im Verfahren</b>  | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                  |
|---|---|--|
|   | kann zudem auch von den wenigen im Schätzweg verkehrenden Fahrzeugen zum Wenden genutzt werden. Es braucht für dieses kleine Gebiet keine zwei Wendehammeranlagen in unmittelbare Nähe. |  |
| <b>Bezirks- ausschuss 24 Feldmoching - Hasenbergl</b> | Der BA 24 – Feldmoching-Hasenbergl hat sich in seiner Sitzung am 18.03.2025 mit der o.g. Anhörung befasst und dieser mehrheitlich zugestimmt.   | Der BA 24 hat dem Vorhaben zugestimmt. Es ist nichts zu veranlassen. |