

Telefon: 0 233-22488
0 233-24538
0 233-21694
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-43 P
PLAN-HAII-52
PLAN-HAII-43 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a
Ludwigsfelder Straße (südlich),
Verlängerung Krauss-Maffei-Straße/Privatstraße (westlich),
Krauss-Maffei-Straße (nördlich),
Bahnlinie München – Ingolstadt (östlich)**

„KNDS-Norderweiterung“

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 23 – Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00509

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.07.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Zwischen Werksgelände KNDS und der Ludwigsfelder Straße stehen Flächen zur Werkserweiterung zur Verfügung. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellten Flächen soll ein Verbleib von KNDS am Standort in Allach-Untermenzing langfristig ermöglicht werden.
Inhalt	Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a zur Werkserweiterung des Stammgeländes KNDS
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Bebauungsplanverfahren werden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Entscheidungs- vorschlag	1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das im (Anlage 2), schwarz umrandete Gebiet zwischen der Ludwigsfelder Straße (südlich), Verlängerung Krauss-Maffei-Straße/Privatstraße (westlich), Krauss-Maffei-Straße (nördlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (östlich) – KNDS-Norderweiterung - einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage. 2. Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 genannten Planungszielen wird zugestimmt. Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes soll entsprechend genereller Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Krauss-Maffei-Straße, Ludwigsfelder Straße, KNDS-Norderweiterung, Aufstellungsbeschluss
Ortsangabe	Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Telefon: 0 233-22488
0 233-24538
0 233-21694
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-43 P
PLAN-HAII-52
PLAN-HAII-43 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a
Ludwigsfelder Straße (südlich),
Verlängerung Krauss-Maffei-Straße/Privatstraße (westlich),
Krauss-Maffei-Straße (nördlich),
Bahnlinie München – Ingolstadt (östlich)**

„KNDS-Norderweiterung“

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 23 – Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00509

Anlagen:

1. Bezirksübersicht M=1:50.000
2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a M= 1:6.000
3. Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a M= 1:6.000
4. Luftbild zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a M= 1:6.000
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 23 vom 12.02.2026

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 15.07.2026 (SB)**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Ausgangssituation.....	3
2.1 Beschlusslage	3
2.2 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	3
2.3 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	4
2.3.1 Planungsgebiet	4
2.3.2 Natur und Landschaft.....	4
2.4 Planerische und rechtliche Ausgangslage	7
2.4.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)	7
2.4.2 Bestehendes Baurecht.....	8
2.4.3 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI).....	8
2.5 Umgebung und Orts- und Landschaftsbild	8
2.6 Verkehrliche Erschließung.....	9
2.7 Vorbelastungen	10
2.7.1 Elektromog	10
2.7.2 Altlasten/Kampfmittel	10
2.7.3 Lufthygiene	10
2.7.4 Lärm/Erschütterungen.....	11
2.7.5 Bodendenkmäler.....	12
2.7.6 Übernahme von Leitungen.....	12
3. Planungsziele der Bebauungsplanung	12
3.1 Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 02.05.1991 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713.....	12
3.2 Aktualisierte Planungsziele für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a ...	12
4. Kosten und Lasten	15
4.1 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	15
4.2 Kosten und Finanzierung	15
Klimaprüfung	15
Abstimmung mit Querschnitts- und Fachreferaten	15
II. Antrag der Referentin	19
III. Beschluss.....	19

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Absatz 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a

1. Anlass und Ziel der Planung

Zwischen dem Werksgelände KNDS Deutschland GmbH & Co. KG (im Folgenden KNDS) - vormals Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG – und der Ludwigsfelder Straße stehen Flächen zur Werkserweiterung zur Verfügung. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der heute im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellten Flächen soll ein Verbleib von KNDS am Standort in Allach-Untermenzing langfristig ermöglicht werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Norderweiterung KNDS zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung notwendig.

2. Ausgangssituation

2.1 Beschlusslage

Zu den städtebaulichen Eckdaten für die Werksentwicklung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 03.02.1982 einen Grundsatzbeschluss gefasst. Im Januar 1983 wurde der Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (heute § 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Mit Beschluss vom 02.05.1991 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung für den Bereich Ludwigsfelder Straße, Bahnlinie München – Ingolstadt und Angerlohstraße den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713 gefasst, der eine Werkserweiterung zum Inhalt hatte (vgl. zu den jetzigen Inhalten bei Ziffer 3). Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses umfasst über das hier in Rede stehende Planungsgebiet hinaus das gesamte bestehende Werksgelände einschließlich der Erweiterung nach Norden. Weitere Verfahrensschritte im Rahmen der Bauleitplanung wurden nicht durchgeführt.

2.2 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 23 – Allach-Untermenzing. Es erstreckt sich südlich der Ludwigsfelder Straße, westlich der Verlängerung der Krauss-Maffei-Straße (Privatstraße), nördlich der Krauss-Maffei-Straße und östlich der Bahnlinie München-Ingolstadt.

Die Gesamtfläche des Planungsumgriffs umfasst ca. 16,54 ha, wovon sich ca. 1,66 % in städtischem (Ludwigsfelder Straße) und ca. 98,34 % in privatem Eigentum der Planungsbegünstigten (KNDS) befinden.

Eigentümer*in	Flst. Nr.	Flächengröße (in m ²)
---------------	-----------	-----------------------------------

	Gemarkung Allach	
KNDS Deutschland GmbH & Co. KG	Vollständig im Umgriff: 1220/0, 1220/1, 988/0, 1219/0, 1219/3, 1219/4, 1225/0, 1227/0, 1227/1, 1229/0, 1229/4 Teilweise im Umgriff: 1220/7, 1220/11, 989	ca. 162.686
Landeshauptstadt München (Verkehrsfläche Ludwigsfelder Straße, Landwirtschaft)	Vollständig im Umgriff: 1273/14, 1282/3 Teilweise im Umgriff: 1220/12, 1273/0, 1287/16	ca. 2.746
Summe		ca. 165.432

2.3 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.3.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird bereits in Teilen durch die Planungsbegünstigte für die Produktion genutzt. Es sind in mehreren Gebäuden u.a. Werksfeuerwehr, einzelne Lagerhallen, Produktions- und Montagehallen, Bürogebäude, oberirdische Parkplätze sowie eine Laserteststrecke und offene Lagerflächen vorhanden.

Der nordöstliche Teil des Planungsgebiets ist weitgehend unversiegelt. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, insbesondere durch eine große intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Östlich davon liegen Magerrasenflächen, die teilweise als Ausgleichfläche hergestellt wurden. Über das Planungsgebiet verteilt sind einige Einzelgehölze, unterschiedlich große Baum- und Heckenstrukturen sowie kleinere unversiegelte Bereiche zwischen den Gebäuden und den Erschließungsstraßen.

Entlang des nordwestlichen Gebietsrands liegen, durch einzelne Zufahrten und Abstellflächen getrennt, mehrere geschlossene Gehölzstrukturen. Darin befinden sich Elemente, die der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen dienen.

Durch das Gebiet laufen Gas-, Wasser- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke München GmbH (SWM). Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet in der Ludwigsfelder Straße befinden sich Anlagen der städtischen Straßenbeleuchtung, an der Kreuzung Ludwigsfelder-/Spiegelbergstraße befindet sich eine Lichtsignalanlage (LSA 0719).

2.3.2 Natur und Landschaft

Grundwasser, Versiegelung, Wasserhaushalt

Geologisch betrachtet liegt das Planungsgebiet im Bereich der niederwürmzeitlichen Schotter, welche aus ca. 11 bis 13 m mächtigen sandigen und schluffigen Kiesen aufgebaut sind. Darunter folgen tertiärer Schluff und Ton der Oberen Süßwassermolasse.

Das Planungsgebiet weist schätzungsweise einen Versiegelungsgrad von ca. 28 %

auf. Der genaue Anteil wird im weiteren Verfahren untersucht. Aufgrund des hohen Anteils an unversiegelten Flächen im Planungsgebiet ist anzunehmen, dass im Bestand ein relativ naturnaher Wasserhaushalt besteht. Es ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser größtenteils auf diesen Flächen zurückgehalten werden kann, wodurch es entweder verdunstet oder verzögert versickert und somit zur Grundwasserneubildung beiträgt. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist der östliche Bereich nicht für unterirdische Versickerungsanlagen geeignet.

Im Planungsgebiet liegen gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) mehrere Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche von Regenwasser vor. Potenzielle Fließwege bei Starkregen werden im Planungsgebiet mit mäßigem bis erhöhtem Abfluss dargestellt und sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

In den Jahren 2009 und 2011 wurden umfangreiche Untersuchungen zu möglichen Altlasten und Grundwasserverunreinigungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die chemischen Analysen des Auffüllmaterials überwiegend unauffällig waren. In zwei Flächen wurden erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. Seitens des Wasserwirtschaftsamts München bestanden unter bestimmten Voraussetzungen keine Einwände gegen den Verbleib des Materials. Darüber hinaus sind mehrere Verdachtsbereiche vorhanden, deren orientierende Altlastenuntersuchungen in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) durch den Planungsbegünstigten noch vorzunehmen sind.

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine städtischen Grundwassermessstellen, die vom Bauvorhaben betroffen wären, jedoch sechs Grundwassermessstellen der Planungsbegünstigten auf eigenem Grund.

Das Grundwasser strömt von Süden (S) nach Norden (NNW). Der HW1940-Grundwasserstand liegt bei 500,5 – 501,5 m NHN. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 4,0 – 6,0 m unter der Geländeoberkante (GOK), wobei im Südosten des Plangebietes der Grundwasserspiegel etwas höher ansteht und dort bei 3 – 4 m u. GOK vorzufinden ist. Der HW1940-Grundwasserstand liegt bei 500,5 – 501,5 m NHN. Im Hochwasserfall (HW1940) liegt somit der Grundwasserspiegel bei etwa 1,5 bis 3,0 m u. GOK. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels im Hochwasserfall (HW1940) würde bereits eine eingeschossige Unterbauung in das Grundwasser eingreifen.

Für eine genaue Prüfung ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich.

Stadtklima

Das Planungsgebiet weist gemäß der Klimafunktionskarte ein günstiges Bioklima auf, da große Teile im Einflussbereich lokaler Strömungssysteme liegen. Diese Systeme entstehen aus den angrenzenden Grün- und Freiflächen, darunter die Angerlohe und Allacher Lohe, die eine mittlere bis hohe bioklimatische Bedeutung sowie eine geringe bis mittlere Kaltluftproduktion haben.

Die landwirtschaftliche Ackerfläche nördlich der Laserteststrecke und östlich der Ausgleichsflächen steht in direktem Zusammenhang mit der Angerlohe und besitzt ebenfalls eine mittlere bioklimatische Bedeutung.

Die angrenzende Grünfläche der Panzerteststrecke im Süden des Planungsgebiets hat hingegen eine hohe bioklimatische Bedeutung und die Einzelbaumdetektion der

Landeshauptstadt München zeigt einen signifikanten Baumbestand auf.

Darüber hinaus fungieren die westlich verlaufenden Bahngleise als übergeordnete Ventilationsbahn mit mittlerem Luftaustauschpotenzial. Nördlich des Planungsgebiets zeigt die Ludwigsfelder Straße eine mittlere Luftbelastung.

Vegetationsflächen, Baumbestand

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung, diese gilt grenznah im Süden des Planungsumgriffs. Das Planungsgebiet ist als Quarantänezone des Borkenkäfers definiert.

Im Geltungsbereich kommen verschiedene Lebensräume vor: Ein Drittel des Geltungsbereichs nehmen die Ackerflächen im Osten des Geltungsbereichs ein. Sie sind aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung artenarm.

Mit einem Anteil von rund 15 % folgen die sich über den zentralen und westlichen Bereich erstreckenden versiegelten Verkehrsflächen, die ebenso wie die Gewerbebebauung (rund 5 %) keine nennenswerte natürliche Lebensraumfunktion übernehmen.

Rund 20 % der Fläche nehmen artenarme und etwas artenreichere Grünlandflächen zwischen den Erschließungs- und Bebauungsflächen ein. Sie sind mäßig extensiv genutzt und haben bisher eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. In einigen Abschnitten entlang der Verkehrswege und auf zwei landwirtschaftlichen Lagerflächen im zentralen Bereich haben sich ruderale Vegetationsgesellschaften ebenfalls mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entwickelt.

Die mit Sträuchern und Bäumen überstandenen künstlichen Wallanlagen queren von Nordwest nach Südost (entlang der Panzer- und Laserteststrecke) das Planungsgebiet und bieten Biotopfunktion für die Fauna. Sehr kleine naturschutzfachlich hochwertige Flächen sind ein Großseggenried im Südosten, nördlich der Panzerteststrecke und ein Streifen mit einer artenreichen, mäßig trockenen Staudenflur entlang der nördlichen Laserteststrecke.

Flora, Fauna, Biotope

Der Planungsumgriff liegt eingebettet in ökologisch wertvolle sowie zum Teil geschützte Flächen und hat in Teilbereichen eine Querungsfunktion für wandernde bodengebundene Lebewesen. Nördlich der Ludwigsfelder Straße grenzt das Naturschutzgebiet Allacher Lohe an. Südlich des Planungsgebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Angerlohe. Das europarechtliche Natura 2000-Schutzgebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, im Folgenden FFH-Gebiet) Allacher Forst und Angerlohe erstreckt sich auf die beiden genannten Lohwaldflächen, aber auch auf Flächen östlich der Verlängerung Krauss-Maffei-Straße/Privatstraße und damit östlich des Planungsgebiets. Diese Flächen östlich des Umgriffs liegen im beschlossenen Suchraum für die Erweiterung und Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Das oben genannte Großseggenried dient als Laichgewässer für die Wechselkröte. Im Norden des zentralen Bereichs des Planungsgebiets verläuft entlang der Laserteststrecke eine Hecke, die als Biotop (Nr. M-0055-003) in der Biotopkartierung der Landeshauptstadt München gelistet ist. Im Südosten des Planungsgebiets liegt eine Gehölzfläche, die als Biotop (Nr. M-0055-001) in der Biotopkartierung der Landeshauptstadt München gelistet ist. Im Süden, direkt angrenzend an das Planungsgebiet, verläuft entlang der Panzerteststrecke eine dichte Baumhecke auf

dem Lärmschutzwall, welche ebenfalls als Biotop (Nr. M-0055-002) in der Biotopkartierung der Landeshauptstadt München gelistet ist.

Entlang der Bahnlinie westlich des Planungsgebietes wurden Magerrasen- und Wiesenflächen als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen angelegt, die sich mittlerweile bestimmungsgemäß zu naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräumen entwickelt haben. Im Süden des Planungsgebietes schließen stark versiegelte Industriegebiete an.

Das Planungsgebiet wird entlang der Ludwigsfelder Straße zu einem großen Teil landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt. Diese Flächen sind zwar als Lebensräume von naturschutzfachlich untergeordneter Bedeutung, besitzen jedoch gemeinsam mit angrenzenden Gehölzrändern und Grasfluren Funktionen als Verbindungsachsen bzw. Verbindungselemente im lokalen Biotopverbundsystem für Arten des Offenlandes. Insbesondere eignen sich die Äcker als Landlebensraum und Wanderstrecken für die Wechselkröte, die vom Aussterben bedroht ist und in Allach eines ihrer Hauptverbreitungsgebiete hat. Für das Gebiet sind bisher weitere Arten wie Laubfrosch, Erdkröte, Teichmolch, Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen usw. in der ASK (Artenschutzkartierung/Relevanzprüfung) als Vorkommen erfasst.

Die Ludwigsfelder Straße durchschneidet die Teilflächen des FFH-Gebietes Allacher Forst und Angerlohe und erschwert aufgrund hoher Frequentierung durch den Straßenverkehr die Wanderungsbewegungen bodengebundener Kleintiere erheblich.

Im weiteren Verfahren ist daher die Lage und wirksame Dimensionierung der Grünvernetzungen näher zu untersuchen.

Im Zuge der Eingabeplanung für den Neubau der Produktionshalle H1180 wurden mit dem Austauschplan vom 18.10.2018 "Baumbestand mit Eingriffsbilanzierung zum Freiflächengestaltungsplan" für eine interne Fläche (A2), die für den Ausgleich von durch Vorhaben ausgelöste Eingriffe zur Verfügung steht, 10.258,90 m² aufwertbare Fläche errechnet. 10.000,00 m² davon wurden in Form von basiphytischem Trocken-/Halbtrockenrasen fest- und angelegt. Da im direkten Umfeld der Halle H1180 nicht der komplette Ausgleich erbracht werden konnte, wurden von o. g. interner Fläche entsprechende Bedarfe abgezogen. Auf der intern für Ausgleichsflächen zur Verfügung stehenden Fläche verbleiben 4.629,85 m² für andere Vorhaben.

Zwei weitere Teilflächen im Südosten und eine Teilfläche im Nordwesten des Planungsgebiets sind als Ausgleichsflächen aus Genehmigungen nach § 35 BauGB belegt nach Eingriffsreglung.

2.4 Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

Im geltenden FNP ist das Planungsgebiet südlich der Ludwigsfelder Straße als „Industriegebiet“ GI dargestellt. Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist mit der Schraffur „Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert. Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets ist eine übergeordnete Grünbeziehung dargestellt. Diese verbindet die Allacher Lohe mit der Angerlohe.

Auf dem südwestlichen Bereich des Planungsgebietes sind „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt, die ansonsten das südlich angrenzende Werksgelände umfassen.

Der Flächennutzungsplan muss im Zuge des Verfahrens nicht geändert werden, sollte die Eigenheit eines Industriegebiets gewahrt bleiben und sich vorrangig GE-A-Flächen etablieren. Sollte sich abzeichnen, dass die künftige Nutzung vorrangig GE-B-Flächen vorsieht, ist es sinnvoll, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Ein Nutzungskonzept ist nötig, um das abschließend beurteilen zu können.

2.4.2 Bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und als planungsbedürftig einzustufen. Somit sind auch Genehmigungen nach § 35 Abs. 2 BauGB grundsätzlich nicht möglich.

Es sind übergeleitete Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien vorhanden. Diese Planung soll nicht weiterverfolgt werden. Die Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien in der jetzigen Form sollen im Bereich des Planungsgebietes verdrängt werden.

2.4.3 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI)

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490 vom 16.03.2017 und Nr. 14-20 / V 02731 vom 20.12.2018) ist die Grundlage für die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Flächen und den Erhalt der „Münchner Mischung“. Hierfür wurde eine Gesamtschau aller gewerblich nutzbaren Flächen des FNP mit einer Unterteilung GE-A-Flächen (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Logistik) und GE-B-Flächen (Büro, Verwaltung, Dienstleistung) erstellt. Vorliegend wird für den Bereich eine GE-A-Fläche für Produktion und Industrie dargestellt.

2.5 Umgebung und Orts- und Landschaftsbild

Nördlich des Planungsgebietes liegt die Ludwigsfelder Straße. Wiederum nördlich davon befindet sich das Naturschutzgebiet Allacher Lohe sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordwestlich liegt ein Wohngebiet mit kleinteiliger Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung, östlich sind einige wenige Wohngebäude vorhanden.

Das Werksgelände ist seitens der Ludwigsfelder Straße durch Baumbestand und Heckenstrukturen eingegrünt. Die landwirtschaftlichen Flächen erlauben einen weiten Blick nach Süden bis zur Angerlohe. Lediglich die nah an der Straße befindlichen Gebäude mit Zaun und Zufahrten werden sichtbar.

Wiederum nördlich befindet sich der Rangierbahnhof München-Nord.

Östlich des Planungsgebietes liegen Ackerlandflächen und Biotop, südlich des Planungsgebietes auf Flächen östlich der Privatstraße/Verlängerung Krauss-Maffei-Straße liegt die Angerlohe. Östlich anschließend liegt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1871 („Hacker-Siedlung“) der Reines Wohngebiet (WR) festsetzt.

Hier handelt es sich um eine kleinteilige Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen.

Eine starke Prägung erfährt das Planungsgebiet durch das südlich angrenzende Stammgelände der Firma KNDS mit seinen flächenintensiven Fertigungshallen und mehrgeschossigen Verwaltungsgebäuden sowie einer Panzerteststrecke, die von einem Lärmschutzwall umgeben ist. Die Zufahrtswege zu den bestehenden Nutzungsbereichen sowie die Teststrecke sind asphaltiert.

Westlich des Planungsgebietes wirkt die Bahnlinie München – Ingolstadt als städtebauliche Trennung zur kleinteiligen Wohnbebauung in Allach. Westlich der Bahnlinie liegen Einzelhandelseinrichtungen sowie das ehemalige Fabrikgelände der Diamalt AG (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103). Auf dem Diamalt Gelände ist in den letzten Jahren Wohnungsbau entstanden.

Von Norden und Westen wird das Planungsgebiet zur Ludwigsfelder Straße und zur Bahnlinie hin von waldartigen Strukturen eingefasst. Daran schließen unbebaute Flächen mit Ruderalfluren an.

Von Osten her ist das Planungsgebiet durch das FFH-Gebiet Angerlohe und überwiegende Offenlandstruktur sowie Magerrasen im Südosten geprägt. Im Südosten neben dem Parkhaus befindet sich eine Erhebung mit Bäumen und Sträuchern.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist durch die Ludwigsfelder Straße erschlossen. Diese ist nach dem Verkehrsentwicklungsplan als Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion eingestuft. Sie stellt die Verbindung zwischen der westlich gelegenen Eversbuschstraße und der östlich gelegenen Dachauer Straße dar. Die Ludwigsfelder Straße ist planfestgestellt und wurde auf 6,50 m Fahrbahnbreite ausgebaut. Zur Erschließung des Planungsgebietes ist in der Ludwigsfelder Straße die Einrichtung einer neuen Linksabbiegerspur erforderlich.

Eine Sondersituation für die verkehrliche Betrachtung ergibt sich für den Stadtteil durch die Sanierung des Allacher Tunnels der BAB A99 (Autobahnring München). Der Tunnel Allach liegt zwischen dem Autobahndreieck München-Allach (A 8) und der Anschlussstelle München-Ludwigsfeld (B 304). Nach aktuellem Stand werden Sanierungsarbeiten innerhalb des Tunnels ab 2028 durchgeführt und voraussichtlich fünf Jahre in Anspruch nehmen. Es ist davon auszugehen, dass dadurch verstärkte verkehrliche Belastungen für die Ludwigsfelder Straße entstehen. Dies soll im Verkehrskonzept insbesondere auch für den Baustellenverkehr während der baulichen Umsetzung der Werkserweiterung berücksichtigt werden.

Über die Privatstraße östlich des Planungsgebietes besteht eine Straßenverbindung nach Süden über die Reinhard-von-Frank-Straße nach Untermenzing. Die Privatstraße ist jedoch nicht öffentlich gewidmet.

Öffentliche Straßen- oder Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebietes sind nicht vorhanden. In Nord-Süd-Richtung verläuft lediglich eine werksinterne Wegeverbindung vom Stammgelände zur Ludwigsfelder Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die S-Bahnlinie S2 Petershausen - Erding mit dem westlich an das Werksgelände angrenzenden S-Bahnhalt Allach. Dieser liegt knapp außerhalb des 600 m – Radius.

Es fährt ein Express-Bus zwischen Allach und Moosach auf der Ludwigsfelder Straße. Dieser erschließt das Planungsgebiet von Nordwesten mit der Bushaltestelle Spiegelbergstraße. Südlich des Planungsgebietes bestehen die MVG-Bushaltestellen Krauss-Maffei-Straße, Krauss-Maffei-Straße Ost, sowie Allach Bahnhof Ost. Die Bushaltestellen Krauss-Maffei-Straße und Allach Bahnhof Ost werden zusätzlich vom Regionalbus Richtung Dachau/Markt Indersdorf angefahren.

Fuß- und Radverkehr

Nördlich des Planungsgebiets bzw. südlich der Ludwigsfelder Straße verläuft ein gemeinsamer Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung. An der Privatstraße auf der Ostseite des Planungsgebietes gibt es keine Fuß- und Radwegeführung. Südlich des Planungsgebiets existieren entlang der Krauss-Maffei-Straße auf der Nord- und der Südseite Gehwege, die ins Werksgelände führen.

Westlich außerhalb des Planungsgebietes verläuft in einer Grünanlage eine Wegeanbindung aus dem Wohngebiet nördlich der Ludwigsfelder Straße nach Süden zum S-Bahnhof Allach.

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Fuß- und Radwege vorhanden.

Ruhender Verkehr

Parkmöglichkeiten sind ausschließlich auf dem Werksgelände vorhanden.

2.7 Vorbelastungen

2.7.1 Elektrosmog

Nach derzeitiger Einschätzung entstehen durch elektrische oder magnetische Strahlungen des Schienenverkehrs aufgrund des Abstandes der zukünftigen Bebauung zur Bahnlinie keine störenden Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

2.7.2 Altlasten/Kampfmittel

Es wurden im westlichen und zentralen Bebauungsplangebiet bereits im Jahr 2009 Boden-, Bodenluft und Grundwasseruntersuchungen (s. o. Punkt 2.3.2.) durchgeführt. Dabei wurden westlich und nördlich der Teststrecke bereichsweise Auffüllungen angetroffen, die maximal bis 4,9 m unter GOK reichten.

Aufgrund der gewerblich bzw. industriellen Vornutzungen im Planungsumgriff sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Laut der Luftbilddauswertung muss mit Bombenblindgängern im Bereich des Planungsgebietes gerechnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Vollzug technisch möglich und finanziell zumutbar sind und nicht zu Einschränkungen der Planungen führen.

2.7.3 Lufthygiene

Weder an den am Planungsumgriff liegenden Straßen (Ludwigsfelder Straße,

Krauss-Maffei-Straße) noch an den im weiteren Umfeld liegenden Straßen (Dachauer Straße, Angerlohstraße, Allacher Straße, Manzostraße, Von-Kahr-Straße, Eversbuschstraße) ist gemäß einer der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans zugrundeliegenden Immissionsprognose des LfU eine Überschreitung des derzeit geltenden NO₂-Jahresmittelgrenzwertes zu erwarten. Die Feinstaubgrenzwerte werden seit 2012 (PM₁₀) bzw. seit Inkrafttreten im Jahr 2015 (PM_{2,5}) im Stadtgebiet München eingehalten.

Folglich ist derzeit von der Einhaltung der derzeit gemäß 39. BImSchV (Stand Juni 2020) geltenden Jahresmittelgrenzwerte für NO₂ und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) auszugehen.

Im Hinblick auf die am 10.12.2024 auf Europäischer Ebene in Kraft getretene überarbeitete EU-Luftqualitätsrichtlinie kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die darin enthaltenen verschärften lufthygienischen Grenzwerte überschritten werden. Diese müssen bis Ende 2026 von den Mitgliedsstaaten in nationales Recht übernommen werden und sind – ungeachtet möglicher Fristverlängerungsoptionen – ab 2030 einzuhalten.

2.7.4 Lärm/Erschütterungen

Straßen- und Schienenlärm

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmemissionen von Norden des Rangierbahnhofes München-Nord und von Westen von der Bahntrasse München – Ingolstadt ein. Straßenverkehrslärm durch MIV wirkt von der Ludwigsfelder Straße sowie von der Verlängerung Krauss-Maffei-Straße/Privatstraße ein.

Gewerbelärm

Das Plangebiet und seine Umgebung ist von einer hohen Gewerbelärmsituation geprägt. Das direkt südlich des Planungsgebietes liegende Werksgelände von KNDS mit der Panzerteststrecke sowie die dort südlich angrenzenden industriellen Betriebe erzeugen gewerbliche Emissionen.

Im Zuge des damaligen Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung Nr. 1713a für die Erweiterung von KMW (jetzt KNDS) wurde nicht zuletzt auch wegen des sich gleichzeitig in Aufstellung befindlichen konfligierenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 (Diamalt) eine umfassende schalltechnische Betrachtung des Bestandgeländes KMW (inkl. der Panzerteststrecke) und des Gesamtgeländes Krauss-Maffei unter Einbezug des weiteren Umfeldes durchgeführt. Dabei wurde auch die geplante Erweiterung berücksichtigt. Grundsätzlich scheint der Schall bewältigbar, jedoch ist diese Untersuchung im weiteren Verfahren an die Planung anzupassen, zu aktualisieren und zu überarbeiten.

Lärm durch genehmigungspflichtige Anlagen

Das Werk von KNDS wirkt durch den Betrieb auf seiner Panzerteststrecke des südlich gelegenen Bestandgeländes schalltechnisch erheblich auf seine Nachbarschaft ein. Am 21.02.2024 wurde hierfür die immissionsschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Nebenbestimmungen erteilt. Diese wird den weiteren Lärmbetrachtungen zu Grunde gelegt.

Erschütterungen/sekundärer Luftschall

Der Abstand zum nördlich gelegenen Rangierbahnhof München-Nord ist mit rund 90 m und der Abstand zur westlich gelegenen Bahnstrecke München – Ingolstadt mit rund 50 m sehr gering. Direkt südlich schließt die Panzerteststrecke an, weshalb Erschütterungseinwirkungen und Sekundärluftschall nicht ausgeschlossen werden können. Im weiteren Verfahren muss dies gutachterlich überprüft werden.

2.7.5 Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind nach aktuellem Stand keine Bodendenkmäler laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege vorhanden. Eine Überplanung erscheint möglich.

2.7.6 Übernahme von Leitungen

Die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen der Stadtwerke München GmbH werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

3. Planungsziele der Bebauungsplanung

3.1 Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 02.05.1991 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713

Für den Bereich der Norderweiterung wurden unter anderem folgende Planungsziele formuliert:

- Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung (Industriegebiet)
- Schaffung der baurechtlichen Grundlage für eine Werkserweiterung/-entwicklung
- Schutz angrenzender/umliegender Wohngebiete vor Immissionen
- Aktivierung der östl. angrenzenden Aufforstungsfläche
- Einbindung des Werks in die stadträumliche Situation sowie in landschaftliche Gegebenheiten
- Angemessene innere und äußere Gestaltung des Werks, Verbesserung des Arbeitsumfeldes
- Schaffung von leistungsfähigen Grünstrukturen im Werksgelände
- Haupteinschließung des Werksgeländes nach Norden

3.2 Aktualisierte Planungsziele für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a

Die Ziele aus dem Jahr 1991 sind im Wesentlichen noch aktuell und werden im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a im Folgenden hinsichtlich heutiger Anforderungen und Erfordernissen aktualisiert, ergänzt und konkretisiert.

Städtebauliche und Grünplanerische Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Werkserweiterung des Stammgeländes KNDS nach Norden zur Ludwigsfelder Straße (Norderweiterung)
- Städtebauliche Einbindung der exponiert liegenden Panzerteststrecke durch eine

Arrondierung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen mit Einbindung der Norderweiterung in die stadträumliche Situation und die landschaftlichen Gegebenheiten

- Angemessene innere und äußere Gestaltung des Werks, kompakte und flächensparende Anordnung, Verbesserung des Arbeitsumfelds, Schaffung von Grün- und Freiflächen für die Beschäftigten
- Schaffung und Sicherung von leistungsfähigen, ökologischen, ortsbildprägenden und gliedernden Grünstrukturen im Werksgelände mit standortgerechter, gebietstypischer Bepflanzung einschließlich Großbaumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung
- Schutz der angrenzenden und umliegenden Wohngebiete vor Immissionen

Verkehrsplanerische Ziele

- Umsetzung einer klima- und umweltgerechten sowie energieeffizienten Mobilität basierend auf dem betrieblichen Mobilitätskonzept zur Förderung des Umweltverbundes
- Verkehrliche Anbindung der Norderweiterung inklusive Lieferverkehr ausschließlich über die Ludwigsfelder Straße
- Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen der sonstigen geplanten gewerblichen Entwicklungen südlich der Ludwigsfelder Straße

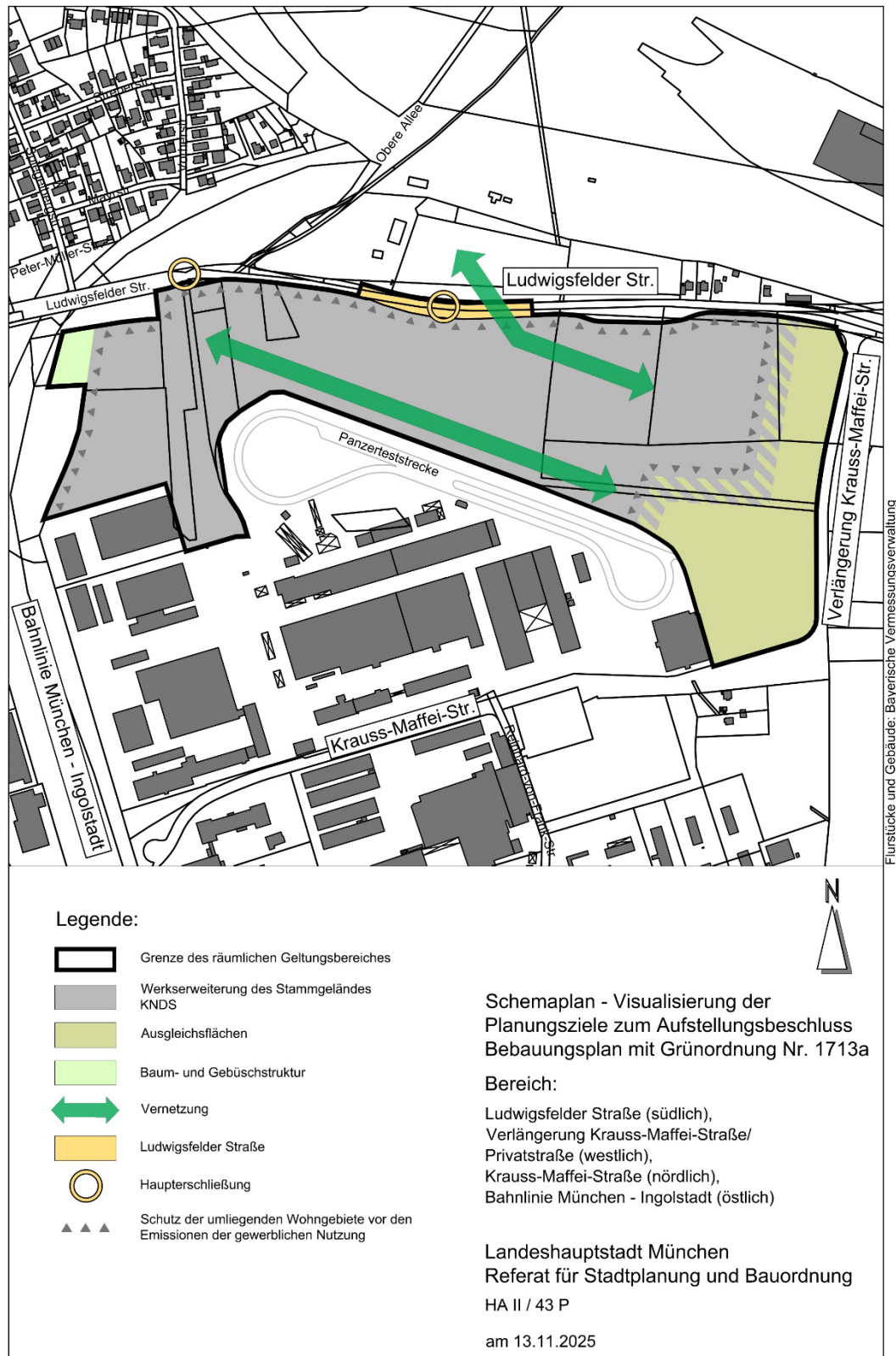
Naturschutzfachplanerische Ziele

- Minimierung der Eingriffswirkung auf Natur und Landschaft durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen gemäß Leitfaden Eingriffsregelung der Bauleitplanung (2003, ergänzte Fassung)
- Schaffung und Sicherung des erforderlichen Ausgleichs möglichst weitestgehend im Planungsgebiet und Einbeziehung der näheren Umgebung durch ein übergreifendes Konzept zusammenhängender Lebensräume
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen, insbesondere langfristiger Erhalt des ausreichend dimensionierten Landlebensraums südlich der Ludwigsfelder Straße für die vom Aussterben bedrohten Wechselkröten-Population
- Sicherung von Übergängen in die freie Landschaft zur Wahrung der Biotopvernetzung im Norden des Planungsgebietes zum angrenzenden Flora-Fauna-Habitat (FFH) und zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) und der übergeordneten Grünbeziehung im Osten des Planungsgebietes zwischen Angerlohe und Allacher Lohe, die als wertvolle Lebensräume bedrohter Tierarten dienen

Klimaschutz und Klimaanpassung

- Schaffung einer klimaresilienten gewerblichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Klimaanpassung, insbesondere der Themenfelder übergeordnete Durchlüftung, Wasserhaushalt (Grundwasser, nachhaltiges Regenwassermanagement (Schwammstadtprinzip)), Mikroklima (lokaler Luftaustausch, Bioklima), und grüner Infrastruktur (insbesondere Baumerhalt und Neupflanzung von Großbäumen)
- Entwicklung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Energiekonzeptes mit dem Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung
- Schaffung der planerischen Voraussetzung für einen hohen Solarisierungsgrad orientiert an den Richtwerten des Masterplanes solares München

Der nachfolgende Schemaplan visualisiert die aktualisierten Planungsziele:



4. Kosten und Lasten

4.1 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Für den Planungsumgriff gelten die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932 (SoBoN 2021) mit Aktualisierung vom 02.10.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344), da der vorgesehene Bebauungsplan zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichen Umfang führt und SoBoN-relevante Kosten und Lasten für die Landeshauptstadt München zu erwarten sind.

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von der Planungsbegünstigten getragen werden.

Die Planungsbegünstigte hat die insoweit erforderliche Grundzustimmung abgegeben.

Da das städtische Eigentum lediglich die bestehende öffentliche Straße umfasst, ist die Abgabe der Grundzustimmung seitens des Kommunalreferats nicht erforderlich.

Die referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 25.06.2025 mit der Angelegenheit befasst und von der Planung Kenntnis genommen.

4.2 Kosten und Finanzierung

Eine abschließende Benennung und Quantifizierung der Kosten und Lasten ist erst mit dem gesicherten Planungsstand zum Billigungsbeschluss ermittelbar.

Wie unter 4.1 dargestellt ist städtisches Eigentum lediglich durch die öffentliche Straße betroffen, sodass allenfalls eine geringfügige Kostenbeteiligung hinsichtlich der Erschließung zu erwarten ist, soweit nicht von einer Ursächlichkeit ausgegangen wird.

Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja.

Im Bebauungsplanverfahren werden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Abstimmung mit Querschnitts- und Fachreferaten

Neben der Spartenvoranfrage wurde die Beschlussvorlage von dem Mobilitätsreferat und dem Referat für Klima- und Umweltschutz mitgezeichnet.

Anhörung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes – Allach-Untermenzing hat sich in der Sitzung vom 10.02.2026 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 5). In der Stellungnahme des Bezirksausschusses (Anlage 5) wird auf die Stellungnahme der Fraktion der Grünen vom 15.01.2026 verwiesen. Diese ist ebenfalls der Beschlussvorlage angehängt (s. Anlage 5).

Stellungnahme:

Die gutachterlichen Untersuchungen zur Lärmbelastung durch die geplante Entwicklung des Areals werden, sowohl hinsichtlich der Nutzungen im Gebiet inkl. der bestehenbleibenden Panzerteststrecke als auch durch den Verkehr, ein gewichtiges Thema im Verfahren sein. In der Ausarbeitung des Bebauungsplanes werden die Erkenntnisse aus den Untersuchungen entsprechend dem Planungsziel zum Schutz der Wohnbebauung berücksichtigt.

Die Ausführungen des Bezirksausschusses bezüglich der Verkehrsbelastung in den Wohngebieten südlich des Werkgeländes werden geteilt und es wurde daher das Planungsziel der ausschließlichen Erschließung über die Ludwigsfelder Straße gesetzt. Entsprechend dieser Zielsetzung wurde ein Teilbereich der Ludwigsfelder Straße in den Umgriff aufgenommen, um dort eine leistungsfähige Erschließung zu ermöglichen.

Die Ziele zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zu Flora und Fauna (gem. §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahren mit hoher Priorität verfolgt und wurden daher auch als Planungsziel ausgegeben. Das Verfahren wird von entsprechenden Fachplaner*innen begleitet. In einem Scoping Termin wird unter Beteiligung von Fachstellen der Umfang der zu erarbeitenden Gutachten festgelegt und diese fließen anschließend in den Umweltbericht ein. Ebenfalls wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) in dem Verfahren erfolgen. Hier wird geprüft, ob dem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen und legt – wo nötig – angemessene Schutzmaßnahmen fest.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung sowie ggf, entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Die entsprechenden Planungsziele dienen dabei als Grundlage.

Die Beantwortung des BA-Antrages vom 13.01.2026 (BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08538 "Zivilschutz im 23. Stadtbezirk") zum Thema Zivilschutz liegt nicht im Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Der BA-Antrag wird federführend im Kreisverwaltungsreferat KVR-IV/GL4- Bevölkerungsschutz und Krisenmanagement behandelt und beantwortet.

Im Rahmen des Verfahrensschrittes zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB wird die zuständige Behörde, das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe, eingebunden und um Stellungnahmen zum Thema Zivilschutz gebeten.

Zu der als Anlage beiliegenden Stellungnahme der Fraktion der Grünen im Bezirksausschuss 23 vom 15.01.2026 nehmen wir wie folgt Stellung:

Zu den Fragen und Forderungen bezüglich der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung: Es wurde bereits im Antrag der Referentin das Ziel gesetzt, die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaft durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung der Bauleitplanung 2003 (ergänzte Fassung) zu minimieren. Dieses Ziel wird im Rahmen des Bebauungsplans verfolgt. Eine detaillierte Bilanzierung mit dem Schwerpunkt auf Habitatstrukturen für Offenlandarten ist in den weiteren Verfahrensschritten vorgesehen.

Zu den Fragen und Forderungen bezüglich des Artenschutzes sowie des

Landschaftsbildes und der Naherholung: der Abbildung „Visualisierung der Planungsziele“ (siehe Seite 14 der Beschlussvorlage) ist zu entnehmen, dass im Osten und Norden des Planungsgebiets, wo im Flächennutzungsplan „Nutzungseinschränkungen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt sind, neben den Erweiterungsbereichen für das Unternehmen auch Vernetzungszonen und Ausgleichsflächen für Biotop geschaffen werden. Eine vollständige Bebauung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen, sodass den Zielen des Flächennutzungsplans entsprochen wird.

Die wirksamen Dimensionierungen der Vernetzungszonen werden in den weiteren Verfahrensschritten untersucht. Die Ermittlung des Maßes der potenziellen Bebauungen sowie des entsprechend notwendigen Ausgleichs erfolgt ebenfalls erst in den weiteren Planungsschritten. Die Antwort auf die Forderung nach einer artenschutzrechtlichen Prüfung sowie den entsprechenden Maßnahmen wurde im vorherigen Text dargelegt.

Das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet liegt außerhalb des Planungsumgriffs dieses Bebauungsplanentwurfs, sodass nicht davon auszugehen ist, dass das FFH-Gebiet durch die Planung beeinträchtigt wird.

Die „Sicherung von Übergängen in die freie Landschaft zur Wahrung der Biotopvernetzung im Norden des Planungsgebietes zum angrenzenden FFH und zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) und der übergeordneten Grünbeziehung im Osten des Planungsgebietes zwischen Angerlohe und Allacher Lohe, die als wertvolle Lebensräume bedrohter Tierarten dienen“ wurde bereits im Antrag der Referentin als Zielvorstellung formuliert und wird der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Mit den oben genannten Vernetzungszonen und den Ausgleichsflächen soll die funktionale Verbindung zwischen den beiden Teilbereichen des FFH-Gebiets Allacher Lohe und Angerlohe planungsrechtlich gesichert werden. Dies trägt auch zur Wahrung des zusammenhängenden Landschaftsraums bei. In den weiteren Verfahrensschritten wird die Dimensionierung und Verortung dieser Maßnahmen noch genauer untersucht.

Die Forderung, in diesem Bereich südlich der Ludwigsfelder Straße geringere Gebäudehöhen festzusetzen, wurde zur Kenntnis genommen und wird in den weiteren Planungsschritten geprüft.

Das Areal des Planungsgebiets wird gemäß Klimafunktionskarte 2014 nicht als Kaltluftleitbahn dargestellt. Es wurde eine übergeordnete Ventilationsbahn mit mittlerem Luftaustauschpotenzial westlich des Planungsgebiets das Gleisareal/ Bahnachse in Nord-Süd Richtung ausgewiesen, was das Eindringen von Kaltluft in die Siedlungsbereiche erleichtert. Diese Ventilationsbahn wird nicht durch den Bebauungsplan überplant und behält weiterhin ihre Funktionalität.

Die im Planungsgebiet vorhandenen, derzeit versiegelten Flächen liegen lediglich im Wirkungsbereich lokaler Strömungssysteme. Dies bedeutet, dass die von den angrenzenden Grünflächen produzierte Kaltluft effektiv in das Planungsgebiet gelangt, wodurch nur geringe Überwärmung auftritt, und eine ausreichende Durchlüftung für das Planungsgebiet gewährleistet ist. Die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Stadtklima hängen jedoch von verschiedenen Faktoren ab, darunter die Gestaltung der Bauvolumen und die Durchgrünung des Planungsgebietes, die erst in den späteren Planungsphasen konkretisiert werden können. Ein Mikroklimagutachten ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Eine Begleitung der Planung im Sinne des Klimafahrplans wird stattfinden.

Zu den Themen des Immissionsschutzes und der Schallemissionen: Aktuell verläuft nördlich und westlich entlang der Panzerteststrecke ein Lärmschutzwall, der nicht durch den Bebauungsplan überplant wird und weiterhin in seiner Funktion erhalten bleibt. Gemäß der Ersteinschätzung der schalltechnischen Untersuchung wird die geplante Entwicklung eher zu einer Entlastung der umliegenden Wohngebiete führen. Daher wird

zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen, dass die Planung zu einer Änderung der Annahmen der bestehenden Betriebsgenehmigung der Panzerteststrecke führen wird. Eine detaillierte Prüfung dieser Aspekte wird jedoch im Verlauf der weiteren Verfahrensschritte durch eine schalltechnische Untersuchung erfolgen.

Die Belange aus der Stellungnahme des Bezirksausschusses sind weitestgehend bereits in der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss enthalten und werden in das weitere Verfahren einfließen. Zudem wird der Bezirksausschuss in den Verfahrensschritten zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und die Möglichkeit zur Stellungnahme geben. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB besteht dann auch die Möglichkeit die gutachterlichen Untersuchungen sowie die Abwägungsergebnisse zu sichten.

Der Bezirksausschuss 23 hat den Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Dr. Köning, und dem/der zuständigen Verwaltungsbeirat/rätin, N.N., ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das im (Anlage 2), schwarz umrandete Gebiet zwischen der Ludwigsfelder Straße (südlich), Verlängerung Krauss-Maffei-Straße/Privatstraße (westlich), Krauss-Maffei-Straße (nördlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (östlich) – KNDS-Norderweiterung - einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage.
2. Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 genannten Planungszielen wird zugestimmt. Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes soll entsprechend genereller Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgen.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Direktorium – HAI/BA (4x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAI-43V

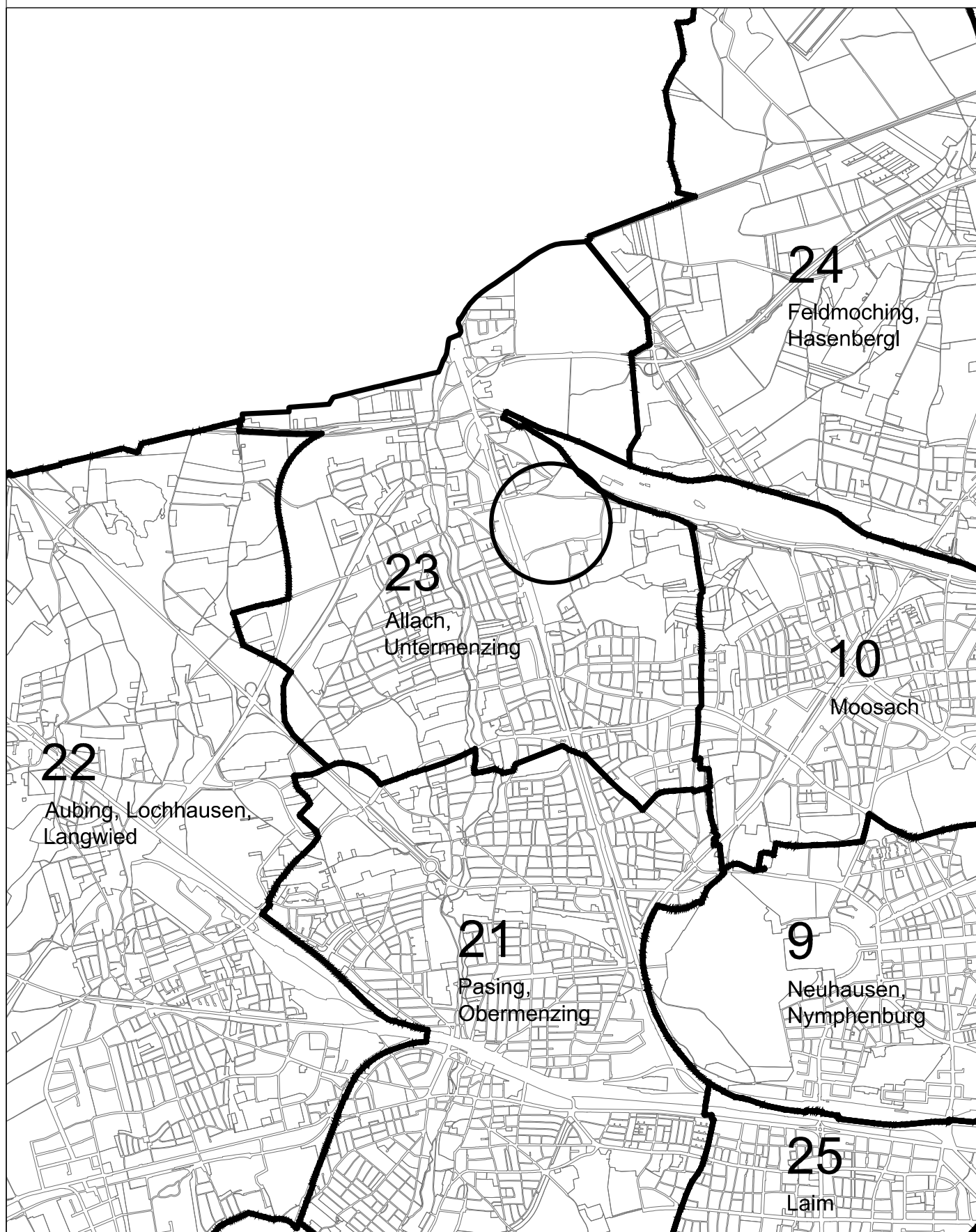
zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An den Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes – Allach-Untermenzing
 3. An das Kommunalreferat – RV
 4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
 5. An das Baureferat VV EO
 6. An das Baureferat
 7. An das Gesundheitsreferat
 8. An das Mobilitätsreferat GB2.12
 9. An das Kreisverwaltungsreferat
 10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
 12. An das Referat für Bildung und Sport
 13. An das Sozialreferat
 14. An die Stadtwerke München
 15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
 16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 4-DiKA-AM
 17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
 18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
 19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
 20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43P
 21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44B
 22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
 23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
 24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
 25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/43T
- mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43V

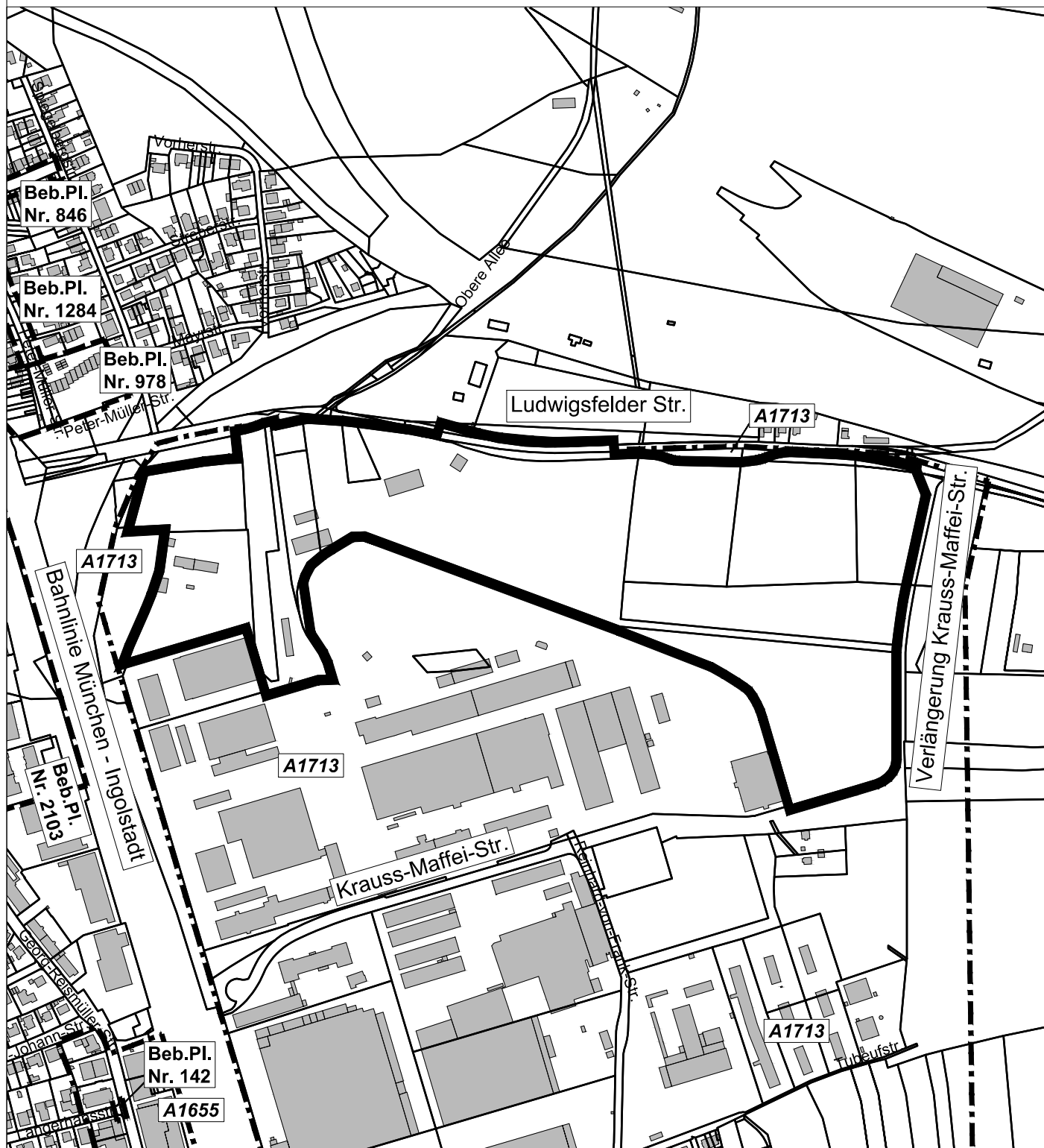


M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lage im Stadtgebiet



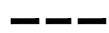
Lage der beabsichtigten
Überplanung



Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.
 Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 6000

0 300

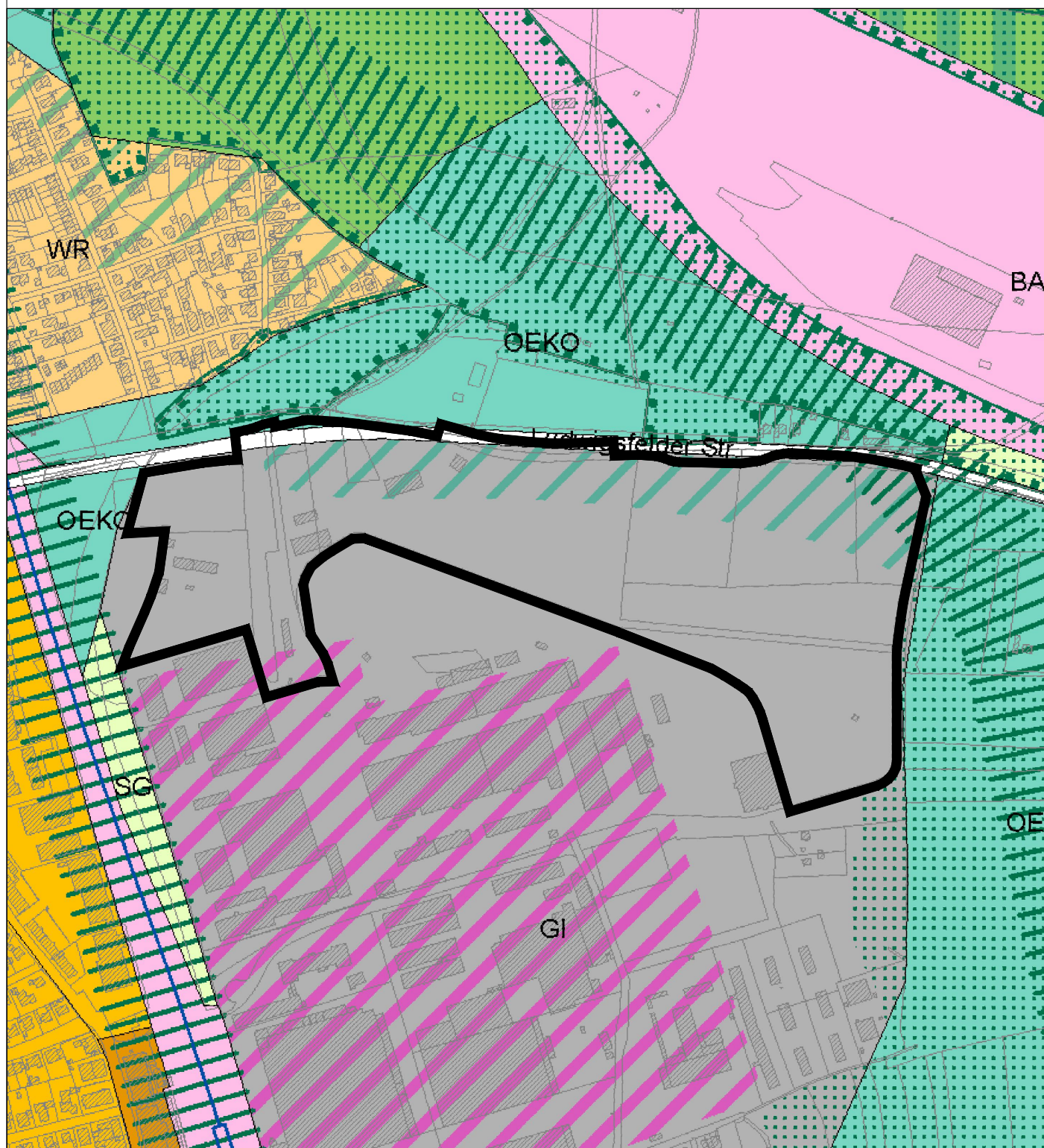
Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a

Bereich:

Ludwigsfelder Straße (südlich),
 Verlängerung Krauss-Maffei-Straße/
 Privatstraße (westlich),
 Krauss-Maffei-Straße (nördlich),
 Bahnlinie München - Ingolstadt (östlich)

Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 HA II / 43 P

am 18.06.2025



Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage

M = 1 : 6000

0

300

Flächennutzungsplan zum
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a

Bereich:

Ludwigsfelder Straße (südlich),
Verlängerung Krauss-Maffei-Straße/
Privatstraße (westlich),
Krauss-Maffei-Straße (nördlich),
Bahnlinie München - Ingolstadt (östlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 43 P

am 18.06.2025



Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 6000



Luftbild zum
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a

Bereich:

Ludwigsfelder Straße (südlich),
Verlängerung Krauss-Maffei-Straße/
Privatstraße (westlich),
Krauss-Maffei-Straße (nördlich),
Bahnlinie München - Ingolstadt (östlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 43 P

am 13.11.2025

Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes

**Allach-Untermenzing**Landeshauptstadt
München**Vorsitzender:**
Pascal FuckeriederLandeshauptstadt München, Direktorium, BA-Geschäftsstelle West
Landsberger Str. 486, 81241 München**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
HA II/43 P****BA-Geschäftsstelle West:**
Landsberger Str. 486
81241 München
Telefon: (089) 233-37224
E-Mail: bag-west.dir@muenchen.de

München, 12.02.2026

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a - Ludwigsfelder Straße (südlich),
Verlängerung Krauss-Maffei-Straße/Privatstraße (westlich), Kraus-Maffei-Straße
(nördlich), Bahnlinie München – Ingolstadt (östlich) „KNDS-Norderweiterung“
(Aufstellungsbeschluss)**

Stellungnahme BA 23

Zwischen der Industrienutzung, insbesondere der Nutzung der Panzerteststrecke und der Wohnbebauung in der näheren und durchaus auch weiteren Umgebung gibt es bereits aktuell erhebliche Nutzungskonflikte wegen der Lärmemissionen, die vom Industriebetrieb ausgehen, gerade auch im Bereich des tieffrequenten Schalls.

Aus Sicht des BA ist unbedingt zu vermeiden, dass durch die Ausweitung des Industriegebiets eine erhöhte Lärmbelastung auf die bestehenden Wohngebiete ausgeht. Das städtebauliche Ziel „Schutz der angrenzenden und umliegenden Wohngebiete vor Immissionen“ ist deshalb bei der weiteren Planung strikt und mit hoher Priorität zu beachten und weiterzuverfolgen.

Die verkehrliche Belastung im Umkreis des Planungsgebiets ist bereits sehr hoch. Das Werks-
gelände wird teilweise bereits jetzt von Schwerlastverkehr über relativ enge Straßen in Wohn-
gebieten angefahren. Dies führt immer wieder zu gefährlichen Situationen. Deshalb legt der
BA Wert darauf, dass die verkehrsplanerischen Ziele, insbesondere die Erschließung aus-
schließlich über die Ludwigsfelder Straße bei der weiteren Planung, strikt und mit hoher Prio-
rität beachtet und weiterverfolgt werden.

Im Entwurf sind umfassende Ausführungen zur Situation von Natur und Landschaft, Flora und
Fauna in der Umgebung, u.a. zu vorhandenen Biotopen, dem FFH-Gebiet Angerlohe, dem
Landschaftsschutzgebiet Allacher Lohe enthalten. Dem BA ist der Schutz dieser hohen Güter
ein wichtiges Anliegen. Die vor diesem Hintergrund auf-genommenen naturschutzfachplaneri-
schen Ziele sind deshalb unbedingt und mit ho-her Priorität bei der weiteren Planung zu be-
achten und weiterzuverfolgen.

Auch die im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung formulierten Ziele sind
wichtig und umzusetzen.

Unter Hinweis auf den Antrag des BA 23 vom 13.01.26 (BA-Antrag Nr. 20-26/ B 08538 „Zivil-
schutz im 23. Stadtbezirk“) zum Thema Zivilschutz weisen wir darauf hin, dass dieser Aspekt
– wie aus unserer Sicht infolge der veränderten geopolitischen Situation generell bei Bebau-
ungsplänen und Bauvorhaben – im Rahmen dieses Bebauungsplans ebenfalls zu berücksich-
tigen ist.

Der Stellungnahme ist als Anlage eine gesonderte Stellungnahme der Fraktion der Grünen im BA 23 vom 15.01.2026 beigelegt. Die darin unter Ziffer 3 Nr. 1 enthaltene Forderung einer grundsätzlichen Ablehnung des Bebauungsplans ist nicht Beschlusslage und nicht Mehrheitsmeinung des Bezirksausschusses. Der BA 23 lehnt den Bebauungsplan nicht grundsätzlich ab, sondern fordert – wie vorstehend dargelegt – die strikte Beachtung der formulierten städtebaulichen, verkehrsplanerischen, naturschutzfachlichen und klimabezogenen Ziele bei der weiteren Planung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Pascal Fuckerieder

Stellungnahme zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1713a Projekt: KNDS-Norderweiterung (Ludwigsfelder Straße / Krauss-Maffei-Straße)
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18006 [*]

Sehr geehrte Damen und Herren

im Rahmen der BA-Anhörung nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1713a wie folgt Stellung. Die geplante Erweiterung des KNDS-Betriebsgeländes nach Norden ist ein unzulässiger bedeutender baulicher Eingriff in einen bisher weitgehend unbebauten Bereich.

Unsere Einwendungen beziehen sich auf das Humanitäre Völkerrecht, Art. 51, Abs.7 und Art.58 des Zusatzprotokolls der Genfer Konventionen. Danach ist es untersagt militärische Objekte in der Nähe von dicht besiedelten Gebieten zu platzieren und dadurch der Zivilbevölkerung absichtlich Gefahren auszusetzen, um einen militärischen Vorteil zu erlangen.

Wir verweisen darüber hinaus auf die ökologischen Schutzgüter sowie die immissionsschutzrechtliche Problematik im Zusammenhang mit der angrenzenden Panzerprüfstrecke.

1. Ökologische Auswirkungen und Grünordnung

Die geplante Norderweiterung führt zu einer erheblichen Neuversiegelung von Flächen, die derzeit ökologische Ausgleichsfunktionen (u.a. Kaltluftentstehung, Bodenfunktionen) übernehmen.

- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:** Durch die massive bauliche Verdichtung ist fraglich, ob die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen ausreichen, um den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren. Es wird gefordert, eine detaillierte Bilanzierung vorzulegen, die insbesondere den Verlust an Habitatstrukturen für Offenlandarten berücksichtigt.
- **Artenschutz:** Dem BA 23 ist bekannt, dass sich nördlich der Angerlohe eine der letzten Populationen der Wechselkröte im Münchner Westen befindet. Durch den vorgesehenen Bebauungsplan werden in diesem Bereich nun erhebliche Flächen überbaut. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie die damit verbundenen Lebensraumverluste innerhalb des Plangebiets beziehungsweise im Umfeld der Angerlohe ausgeglichen werden sollen, um den Erhalt dieser vom Aussterben bedrohten Art im Stadtteil Untermenzing sicherzustellen.

Der BA 23 fordert daher, sämtliche erforderlichen Maßnahmen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) darzulegen und verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen den Erhalt der Wechselkrötenpopulation im Bereich nördlich der Angerlohe gewährleisten.

- **Landschaftsbild und Naherholung** Im Nordosten des Bebauungsplangebiets, südlich der Ludwigsfelder Straße und westlich der Privatstraße, sieht der Flächennutzungsplan Nutzungseinschränkungen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Die Festsetzung von Baufeldern bis unmittelbar an die Ludwigsfelder Straße innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Schraffur kann zu einer vollständigen Überbauung dieser Bereiche führen und würde damit den Zielen des Flächennutzungsplans widersprechen.

Eine funktionale Verbindung zwischen den beiden Schutzgebietsteilen des FFH-Gebiets Allacher Lohe und Angerlohe wäre in diesem Fall nicht mehr gegeben; die

[] redaktionelle Anmerkung der Verwaltung: die Sitzungsvorlagennummer wurde aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Neukonstituierung des Stadtrates aktualisiert (Neu: Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00509)*

Entwicklung einer verbesserten Biotopvernetzung wäre erheblich eingeschränkt. Zudem würde eine Bebauung in diesem Bereich die bestehenden Sichtbeziehungen sowie den Charakter des derzeitigen Offenlandbereichs nachhaltig beeinträchtigen.

Das Gebiet stellt derzeit den einzigen und zugleich meistgenutzten FFH-Naherholungs- und Naturraum im Stadtteil Untermenzing dar. Durch eine bis zur Ludwigsfelder Straße heranreichende Bebauung im Osten des Gebiets wäre das Schutzgebiet als zusammenhängender Landschaftsraum nicht mehr erkennbar, sondern würde in voneinander abgetrennte Teilbereiche zergliedert. Insbesondere aus der Perspektive der Ludwigsfelder Straße, die von vielen Menschen als Rad- und Wegeverbindung genutzt wird, wäre der Zusammenhang des Schutzgebiets kaum noch wahrnehmbar.

Der BA 23 fordert daher, den im Flächennutzungsplan dargestellten Schraffurbereich zur Sicherung der Grünverbindung, der Vernetzung zwischen den Schutzgebietsteilen sowie zur Erhaltung des Landschaftsbildes im Naherholungsgebiet möglichst weitgehend von Bebauung freizuhalten, insbesondere im Nordosten des Plangebiets. Ergänzend wird gefordert, in diesem Bereich südlich der Ludwigsfelder Straße geringe Gebäudehöhen festzusetzen, um den offenen Landschaftsblick nicht vollständig einzuengen.

- **Klimatische Funktion:** Das Areal fungiert als Pufferzone und Kaltluftleitbahn für die südlich angrenzenden Wohngebiete. Die geplante Bebauung könnte eine Barrierewirkung entfalten, welche die nächtliche Abkühlung beeinträchtigt. Hierzu ist ein kleinklimatisches Gutachten erforderlich.

2. Immissionsschutz und Schallemissionen (BImSchG)

Ein kritischer Punkt der Planung ist die unmittelbare räumliche Nähe zur bestehenden Panzerprüfstrecke und die daraus resultierende Wechselwirkung mit der neuen Bebauung.

- **Veränderung der schalltechnischen Gegebenheiten:** Die Errichtung großvolumiger Industrie- und Werkshallen im Plangebiet schafft neue vertikale Reflexionsflächen. Es steht zu befürchten, dass der durch den Betrieb der Panzerprüfstrecke entstehende Schall (Impuls- und Tieftonteile) an den neuen Fassaden reflektiert wird. Dies kann zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels an den nördlich und westlich gelegenen Wohngebieten (z.B. Ludwigsfelder Straße) führen, ohne dass sich die Quellstärke der Prüfstrecke selbst ändert.
- **Notwendigkeit neuer Schallgutachten:** Gemäß der TA Lärm und dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist zu prüfen, ob die geplante Bebauung die Annahmen der bestehenden Betriebsgenehmigung der Panzerprüfstrecke hinfällig macht.
 - Sofern die neuen Gebäude als Schallreflektoren wirken, verschieben sich die Immissionsorte oder deren Belastungswerte.
 - **Es wird daher gefordert:** Ein aktualisiertes schalltechnisches Gutachten ist zwingend erforderlich. Dieses muss eine Simulation der Schallausbreitung *unter Berücksichtigung der neuen Baukörper* (Reflexionsberechnung) beinhalten.
- **Heranrückende Bebauung:** Zwar handelt es sich hier primär um eine gewerbliche Erweiterung, jedoch könnten durch die Verdichtung auch Arbeitsplätze in den neuen Gebäuden selbst als schutzbedürftige Immissionsorte im Sinne der TA Lärm gelten, was wiederum die Betriebszeiten oder

Nutzungsintensität der Prüfstrecke einschränken könnte (Interessenkonflikt zwischen Bestandsschutz der Strecke und Neubau).

3. Zusammenfassung und Forderungen

Um die Planreife zu erlangen und die rechtssichere Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten, fordern wir:

1. Der Bebauungsplan ist unzulässig und ist abzulehnen.
2. Die Vorlage eines **umfassenden Umweltberichts**, der die Eingriffe in den Boden und das Kleinklima quantifiziert.
3. Die Durchführung einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**.
4. Die Erstellung eines **akustischen Gutachtens**, das explizit die Reflexionswirkung der geplanten Gebäude auf die Emissionen der Panzerprüfstrecke untersucht, um sicherzustellen, dass keine unzulässigen Belastungen für die angrenzende Wohnnachbarschaft entstehen.
5. Falls Gutachten Überschreitungen zeigen, sind Bebauungs- oder Nutzungsbeschränkungen sowie technische Schallschutzmaßnahmen verbindlich vorzuschreiben.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Belange im weiteren Verfahren und um Vorlage der Prüfergebnisse, sowie eine schriftliche Mitteilung über die Abwägungsergebnisse der Genehmigungsbehörden

München, den 15.1.2026

F. Lamkewitz

B90 - Die Grünen im BA 23