

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/59**

**Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich),  
Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München-Regensburg (östlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 24 Feldmoching - Hasenberg

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00412**

Anlagen: 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung  
2. Übersichtsplan  
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 24 vom 18.12.2019

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

**2. Erläuterung der Planänderung**

Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum in der Landeshauptstadt München soll im Planungsgebiet ein Wohnquartier mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur entwickelt werden. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes im Zugangsbereich zum U- und S-Bahnhof "Feldmoching" sollen zukünftig Funktionen zur Versorgung der anliegenden Bewohnerschaft sowie des Dienstleistungsspektrums etabliert werden.

Auf grünplanerischer Ebene sollen für die künftigen Bewohner\*innen ausreichend große und vielfältig nutzbare, lärmgeschützte Grün- und Freiflächen mit entsprechenden Wegeverbindungen unter weitest möglichem Erhalt des vorhandenen Baumbestands vor allem im Bereich der Raheinstraße 3 geschaffen werden.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o. g. Entwicklung geschaffen.

Zur Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung wird auf die Anlage 1 verwiesen.

**3. Verfahren**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2108a durchgeführt.

Die weitere Entwicklung des im Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung darge-

stellten Kerngebietes erfolgt derzeit noch nicht und soll zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108b).

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ein Scopingtermin hierzu wurde am 13.07.2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 16.10.2017 und vom 02.11.2017 durchgeführt. Die Behörden wurden in diesem Rahmen auch um Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 28 vom 10.10.2017 in der Zeit vom 16.10.2017 mit 16.11.2017 statt. Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand während der Unterrichtsfrist am 06.11.2017 um 18.30 Uhr in der Städtischen Berufsoberschule München, Schleißheimer Straße 510 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.07.2019 durchgeführt.

#### **4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein. Soweit sich diese Anregungen auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Forderungen werden im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2108a (Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 02940) behandelt.

##### **4.1. Thema: Geplante Nutzung**

Es wird nach der geplanten Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung gefragt.

##### **Stellungnahme**

Zum Zeitpunkt der Durchführung des Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag noch kein Flächennutzungsplan-Entwurf vor. Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan sind dem mittlerweile erstellten Plan, der diesem Beschluss als Anlage beiliegt, zu entnehmen.

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung beschrieben, soll der Bereich der zukünftigen Wohnnutzung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden. Der Bereich der P+R-Anlage und des Discount-Markts sollen aufgrund ihrer zentralen Lage im Zugangsbereich zum S- bzw. U-Bahnhof als Kerngebiet (MK) dargestellt werden.

Auf grünplanerischer Ebene sollen für die künftigen Bewohner\*innen ausreichend große und vielfältig nutzbare, lärmgeschützte Grün- und Freiflächen mit entsprechenden Wegeverbindungen unter weitestgehend möglichem Erhalt des vorhandenen, wertvollen Baumbestands vor allem im Bereich der Raheinstraße 3 geschaffen werden. Im integrierten Landschaftsplan werden hierzu die östlich des Planungsgebietes bestehenden Darstellungen Örtlicher Grünbeziehungen nach Westen durch das Planungsgebiet hindurch verlängert. Diese schließen an die Übergeordnete Grünbeziehung entlang der Bahnachse in Nord-Süd-Richtung an.

#### **4.2. Thema: Verkehr**

Es solle - besonders vor dem Hintergrund weiterer Neuplanungen im Münchner Norden - ein schlüssiges Verkehrskonzept entwickelt werden, da sonst der Verkehrskollaps drohe. Bereits jetzt sei das Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten bereits problematisch.

Die Anbindung an den ÖPNV sei zwar über eine S- und U-Bahnhaltestelle gegeben, dieser sei aber bereits derzeit an seinen Kapazitätsgrenzen.

#### **Stellungnahme**

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, wurde im Rahmen der Planung ein Verkehrsgutachten mit Prognosehorizont 2035 erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Nutzung innerhalb des Planungsgebiets ein Neuverkehr von ca. 2.180 Kfz/Tag entsteht. Im Prognoseplanfall verändert sich das Verkehrsaufkommen in der Ratoldstraße nördlich der Weitlstraße nicht. Im südlichen Abschnitt erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall um 10 %. Bereits ohne Realisierung des neuen Quartiers kommt es im Bereich des Planungsumgriffes zu einer Verkehrszunahme gemäß dem Verkehrsgutachten bis zum Jahr 2035.

Diesem Gutachten liegen die Zahlen des Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München zugrunde, das sowohl Neuverkehre aus Planungsgebieten im Umfeld (Hochmuttinger Straße etc.) als auch die Verkehrsentwicklung (Verkehrsprognose 2035) infolge der allgemeinen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung mit einbezieht und berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten hat hierzu alle denkbaren verkehrlichen Entwicklung (worst case) betrachtet. Auch wurde als „worst-case“ eine Fallkonstellation ohne Verlängerung der Schleißheimer Straße an die Autobahn A99 und den Bahnübergang Lerchenstraße noch im Bestand unterstellt. Damit wird als worst case berücksichtigt, dass gegebenenfalls die Verlängerung der Schleißheimer Straße entfallen soll und es für die Höhenfreimachung des Bahnüberganges (BÜ) Lerchenstraße noch keine Planfeststellung gibt. Ebenfalls findet die allgemeine verkehrliche Entwicklung in und um München Berücksichtigung.

Das Gutachten empfiehlt zur Bewältigung des künftigen Verkehrsaufkommens die bestehenden, maßgebenden Knotenpunkte Dülferstraße/Raheinstraße und Dülferstraße/Ratoldstraße mit Abbiegespuren und teils mit Lichtzeichenanlagen zu versehen bzw. ggf. nachzurüsten. Laut Gutachten kann das künftige Verkehrsaufkommen bei Ergreifen der aufgeführten Empfehlungen verträglich abgewickelt werden. Die ebenfalls untersuchten Knotenpunkte Ratoldstraße/Weitlstrasse und Lerchenstraße/Ratoldstraße sind weiterhin sehr leistungsfähig, so dass ein Knotenpunktumbau hier nicht erforderlich ist.

Im Rahmen der weiteren Verfahren sollen jedoch zunächst die tatsächliche Veränderungen des Verkehrsaufkommens abgewartet werden, um die erforderlichen Umbau-

maßnahmen qualifiziert anhand der Realität bewerten und adäquat und zielgerichtet umsetzen zu können. Hierbei sind auch andere verkehrsplanerische Maßnahmen im Münchner Norden und deren Effekte auf die Verkehrsverteilung und vor allem den Modal-Split zu berücksichtigen. Hiermit ist sichergestellt, dass auch bei zukünftig höheren Verkehrsaufkommen der Knotenpunkt entsprechend verkehrssicher ausgebaut werden und der Verkehr bedarfsgerecht abgewickelt werden kann.

Die Leistungsfähigkeit von Verkehrsmitteln des ÖPNV wird sich zukünftig u. a. durch die nachstehenden Maßnahmen verbessern:

- Im gesamten Stadtgebiet finden bereits ertüchtigende und netzergänzende Maßnahmen zur Leistungssteigerung des ÖPNV wie z. B. der Bau der zweiten Stammstrecke, die auf der S-Bahnlinie zukünftig einen 15-Minuten-Takt erlaubt, statt. Diese Maßnahme ermöglicht auf dieser Linie ein um rund 30 % höheres Fahrtenangebot pro Tag. Nach aktuellen Planungen der Deutschen Bahn soll die zweite Stammstrecke im Jahr 2028 in Betrieb gehen.
- Seit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2020 wird bereits ein tagsüber durchgehender 5-Minuten-Takt auf der U2 ab Feldmoching angeboten. Die MVG führt zudem regelmäßige Taktüberprüfungen durch. Auch die Busverbindungen in der Umgebung werden regelmäßig auf Optimierungspotenziale überprüft.

Insofern ist von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des ÖPNV auszugehen.

#### **4.3. Thema: Lärm**

Es wird vorgebracht, dass ein detailliertes Lärmgutachten erstellt werden soll, das u. a. Alternativen berücksichtige sowie lärmabsorbierende Flächen an der Bebauung zur Vermeidung von Schallreflexionen. Des Weiteren wird gefragt, warum der Lärmschutz nicht unmittelbar an der Lärmquelle realisiert werde.

#### **Stellungnahme**

Wie in der Begründung / im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, wurde im Rahmen der Planung ein Lärmgutachten erstellt. Auch die Reflexionen wurden im Rahmen dieses Gutachten untersucht. Dieses kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der zulässigen Grenz- und Orientierungswerte und somit zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Aussagen zur Situierung sowie zur Ausformung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

#### **4.4. Thema: Schul- und Kitaversorgung**

Es werde gefragt, wie die Grundschulversorgung gesichert sei, da die Grundschulen in Feldmoching und im Hasenberg bereits ausgelastet seien.

Die vorgesehenen Kitas seien für Kinder bis zu einem Alter von drei Jahren bzw. bis sechs Jahren (Kindergarten) gedacht. Es werde bezweifelt, dass hier nur Familien mit Kindern dieser Altersstruktur einziehen würden.

#### **Stellungnahme**

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, ist der Grundschulbedarf durch mehrere Grundschulen in der Umgebung (Grundschulen an der Feldmochinger Straße, in der Toni-Pföhl-Straße, der Paulckestraße, der Ittlingerstraße

und der Eduard-Spranger-Straße) abgedeckt.

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung benannt, soll zur Deckung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur die erforderliche Anzahl an Einrichtungen zur Kinderbetreuung berücksichtigt werden. Für die Altersgruppen nach dem Kita-Alter hat das Sozialreferat an geeigneter Stelle gegebenenfalls notwendige und auch herstellbare Angebote (Jugendfreizeitheim o.a.) zu schaffen.

#### **4.5. Thema: weitere soziale Infrastruktur**

- Es solle ein nicht kommerzieller Bürgertreff mit Räumen für unterschiedliche Generationen in der sogenannten "Quartiersmitte" geplant werden.
- Es werde ein Ärzte-Haus im Planungsgebiet gewünscht, da eine wohnortnahe Versorgung in Feldmoching mit Allgemein- und Fachärzten mangelhaft sei und sich durch den Zuzug weiter verschlechtern würde.
- Gefragt wurde, ob ein Nachbarschaftstreff und ein Jugendtreff geplant seien.

#### **Stellungnahme**

Grundsätzlich ist innerhalb der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan die Unterbringung solcher Einrichtungen möglich, jedoch nicht über dieses Planungsinstrument steuerbar.

#### **4.6. Thema: Biotop und Fauna**

Der Biotopstreifen sei im Lauf der Planung so verschmälert worden, dass sich hier keine vielfältige Flora und Fauna bzw. kein hochwertiges Biotop entwickeln würden. Dabei wäre für die dort vorkommende Zauneidechse ein größerer Lebensraum angebracht.

Der Eckdatenbeschluss zeige auf, dass zwischen Bahn und der entstehenden Bebauung mindestens ein 16 m breiter Biotopverbundstreifen freizuhalten sei, welcher auf mindestens elf Meter Breite ausreichend besonnt bleiben müsse.

#### **Stellungnahme**

Wie in Begründung und Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung beschrieben, sollen zur Umsetzung der im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München genannten Entwicklungsziele entlang der Bahntrasse ein durchgehender Biotopverbundkorridor für Arten magerer Lebensräume freigehalten und funktional aufgewertet werden. Dieser Korridor dient gleichzeitig, ergänzend zu den Bahnflächen, als Frischluftschneise. Im Landschaftsplan wird dieses Planungsziel durch die Verlängerung der bestehenden Darstellung der von Süden kommenden Übergeordneten Grünbeziehung (die derzeit im Bereich "Bahnübergang Lerchenstraße" endet) nach Norden bis zu einer weiteren hier verlaufenden Übergeordneten Grünbeziehung am Nordrand des Planungsgebietes aufgegriffen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind festzusetzende Baumneupflanzungen und ökologische Ausgleichsflächen hinreichend zu dimensionieren. Entlang der Bahntrassen sind innerhalb des Planungsumgriffs Flächen für einen Biotopverbundkorridor für magere Trockenlebensräume in ausreichender Breite zu sichern und qualitativ aufzuwerten, die durch eine planfestgestellte Ausgleichsfläche auf DB-Grund ergänzt werden. Es schließen hier derzeit zudem weitere naturnahe Flächen auf DB-Grund an. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch Festsetzungen von Höhen und Abstandsflächen eine ausreichende Besonnung des Biotops zu gewähr-

leisten.

Wie im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, konnte die Zauneidechse bislang trotz mehrfacher Begehungen im gesamten Planungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Vorkommen sind nur auf ökologischen Ausgleichsflächen nordöstlich des Geltungsbereichs belegt.

#### **4.7. Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**

Die folgenden Äußerungen

- zum städtebaulichen Entwurf, zu Form, Höhe und Größe der geplanten Bebauung,
- zur Nutzungsverteilung,
- zum Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB),
- zum Erhalt des Gebäudes an der Raheinstraße 3,
- zur Gestaltung, Gebäudeanordnung und Abstandsflächen der geplanten Bebauung,
- zur Besonnung, Verschattung und Verschattungsstudie,
- zur Detaillierung, Realisierung und Ausbau von Geh- und Radwegen sowie Knotenpunkten,
- zur Anzahl und Qualität der geplanten Fahrradabstellplätze,
- zur Dimensionierung und Ausführung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen,
- zur Planung/ Anzahl der Pkw-Stellplätze und Tiefgaragen,
- zur Planung einer 30km/h-Zone in der Ratoldstraße,
- zu autofreien Wohnformen,
- zu Carsharing und Elektroladestationen,
- zur Dimensionierung der Fahrbahnen und Gehwege,
- zur kostenmäßigen Beteiligung der Anwohner für den Straßen- und Gehwegebau,
- zu den verwendeten Werten zur Grünflächenversorgung,
- zur Gestaltung der Freiflächen,
- zur Grünplanung und zum Erhalt von bzw. der Ausstattung des Plangebietes mit Bäumen,
- zu Dachgärten und Fassadenbegrünung,
- zu den Eigentumsverhältnissen im Planungsgebiet,
- zur Berücksichtigung von Genossenschaften bzw. Baugemeinschaften,
- zur Situierung des geförderten Wohnungsbaus,

betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB.

**4.8.** Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** bringt vor, dass eine Mitwirkung des Bund Naturschutz in Bayern e.V. nur eingeschränkt möglich sei, da jegliche Datengrundlage zur vorhandenen Umweltsituation fehle. Es fehle der Umweltbericht gemäß § 2 BauGB als Teil der Begründung einer Flächennutzungs- und Bebauungsplanung. Es werde eine grundlegende Erfassung und Kartierung der vorliegenden Flora und Fauna gefordert. Die geplante Bebauung bedeute eine deutliche Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten und freien Flächen. Durch diese Versiegelung ergebe sich eine lokale und nicht zu unterschätzende Klimawirkung, die eine Erhöhung der lo-

kalen Temperatur haben könne. Außerdem werde eine für städtische Gebiete wichtige Entstehung von Frischluft durch diese Versiegelung verhindert.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen würden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen würden den Menschen als wichtige Lebensgrundlage dienen. Mit der ständig zunehmenden Überbauung landwirtschaftlicher Flächen würden unsere Nahrungsmittel an immer entfernteren Standorten produziert, was weite Transportwege zur Folge habe. Durch den Erhalt von Landwirtschaftsflächen in München könnten schädliche Treibhausgas-Emissionen reduziert werden. Um auch zukünftig die Versorgung der Münchner mit regionalen Produkten sicherzustellen, sollten die Landwirtschaftsflächen nicht bebaut werden.

Des Weiteren werden Äußerungen zur Erhaltung des Baumbestands, zur Neubepflanzung mit autochthonen Baumarten, zu flächensparenden Bauweisen, zur Errichtung von Tiefgaragen, zu Fuß- und Radwegen, zu Fahrradabstellplätzen, zum Fußgängerverkehr, zur Dachbegrünung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgebracht.

### **Stellungnahme**

Sämtliche im Rahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung vorgesehenen und erforderlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB wurden eingehalten. Zum Zeitpunkt der Durchführung des Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in dem die Äußerung des Bund Naturschutz in Bayern e.V. eingegangen ist, lag noch kein Umweltbericht vor. Zwischenzeitlich wurden sowohl die erforderlichen Gutachten erstellt, als auch der Umweltbericht fertig gestellt, in dem alle Fachaspekte, u. a. auch zur Versiegelung von Flächen, nach Abstimmung mit Gutachtern und Fachstellen detailliert für die Ebene der Flächennutzungsplanung dargestellt werden. Dieser liegt als gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung bei.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB besteht nochmals die Möglichkeit der Stellungnahme durch den Bund Naturschutz in Bayern e.V.. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes können ebenfalls die Gutachten eingesehen werden.

Die zu überplanenden Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Gewerbegebiet GE, Bahnflächen BAHN und - ganz im Norden - als Fläche für die Landwirtschaft LW dargestellt. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Sukzessionsflächen. Etwa ein Viertel der Fläche mit einer Größe von ca. 2,7 ha wird noch landwirtschaftlich genutzt.

Wie im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung beschrieben, ist bei einer Entwicklung gemäß den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans als BAHN und GE von einer teilweisen Überbauung und Versiegelung und der Beseitigung eines Teils des Vegetationsbestand sowie der vorhandenen Struktur- und Artendiversität auszugehen. Die Qualität des Landschaftsbilds würde sich erheblich verschlechtern und der Bereich ginge für die Naherholung verloren. Des Weiteren würden sich daher voraussichtlich auch siedlungsklimatische Verschlechterungen insbesondere durch Aufheizungseffekte ergeben und natürliche Bodenfunktionen teils verloren gehen.

Entsprechend den aktuellen Planungszielen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in Allgemeine Wohngebiete, Kerngebiet und Allgemeine Grünfläche mit einer Übergeordneten Grünbeziehung entlang der Bahntrasse sowie einer Örtlichen Grünverbindung vorgesehen. Unter Anwendung entsprechender Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist damit sowohl die Entwicklung eines Biotopkorridors entlang der Bahn als auch eine deutlich bessere Begrünung und Bepflanzung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gesichert, als dies bei der Entwicklung

eines Gewerbegebietes möglich wäre.  
Mit der geplanten Darstellung einer Allgemeinen Grünfläche im Norden des Planungsgebietes ist keinerlei Einschränkung möglicher angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen in diesem Bereich verbunden.

**4.9. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** weist darauf hin, dass wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes im Planungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten seien.

Das Plangebiet befinde sich inmitten eines seit vor- und frühgeschichtlicher Zeit nachgewiesenermaßen bevorzugt besiedelten Raumes. Auch im Plangebiet selbst müsse daher mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden, weshalb im zugehörigen Bebauungsplanverfahren zumindest auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hinzuweisen sei.

Diese Denkmäler seien gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitze aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Es sei erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4 - 5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Zudem seien regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürften daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

### **Stellungnahme**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der geforderten Kennzeichnung von Bodendenkmälern im Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden sollen.

Die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme besteht also in Bezug auf Mehrheiten denkmalgeschützter baulicher Anlagen, d. h. auf solche denkmalgeschützten Anlagen, die - gemessen an der Funktion des Flächennutzungsplans und seinem Darstellungsmaßstab - nach Umfang und Bedeutung für die im Flächennutzungsplan aufzuzeigende städtebauliche Entwicklung für eine nachrichtliche Übernahme in Betracht kommen.

Es kommen in Frage zusammenhängende bauliche Anlagen, Gebäudegruppen, Gesamtanlagen bzw. Ensembles, Denkmalbereiche bzw. -zonen, Denkmalschutzgebiete.

Dieser gesetzlichen Regelung wird durch die Kennzeichnung von Ensembles im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München im Maßstab 1 : 10.000 Rechnung getragen. Weitergehende Kennzeichnungen z. B. von Boden- oder Einzeldenkmälern entsprechen nicht der Methodik des Münchner Flächennutzungsplans und sind nach



den Regelungen des Baugesetzbuches auch nicht erforderlich.

Des Weiteren finden im Umweltbericht zu den Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren im Abschnitt "Kultur- und sonstige Sachgüter" die Belange der Bau- und Boddendenkmalpflege durch Benennung des Hinweises auf die Erlaubnispflicht gemäß Denkmalschutzgesetz eine entsprechende Berücksichtigung.

Eine weitergehende Verortung durch Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist nicht zielführend.

**4.10.** Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** bringt vor, dass die an das Plangebiet angrenzenden genehmigten Handwerksbetriebe in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht verdrängt oder durch heranrückende Wohnbebauung beschränkt werden dürften. Dies gelte auch für die, von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Des Weiteren werde angemerkt, dass für das sich im nördlichen Bereich befindliche Gewerbegebiet, das zu einem Wohngebiet umgewidmet werde, entsprechende Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen seien.

#### **Stellungnahme**

Die vorliegende Planung berücksichtigt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften. Hinsichtlich der zu erwartenden zukünftigen Lärmbelastungen und der lufthygienischen Situation wurden Gutachten erstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren wird sichergestellt - unter Ergreifen der vom Gutachter aufgezeigten Maßnahmen zum Lärmschutz, die mit der Fachdienststelle des Referats für Klima- und Umweltschutz abgestimmt werden - dass gesunde Wohn-, Arbeitsverhältnisse hergestellt werden und es somit zu keinen Lärmkonflikten mit den bestehenden Gewerbebetrieben kommt. Die benachbarten Gewerbebetriebe werden nach derzeitigem Kenntnisstand in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt.

Möglichen Ersatzflächen wird durch stadtweite Bereitstellung von Gewerbeflächen Rechnung getragen. Eine Flächenverfügbarkeit am jeweiligen Standort kann nicht grundsätzlich ermöglicht werden.

**4.11.** Die **Deutsche Bahn AG DB Immobilien** bringt vor, dass die Bahnflächen im westlichen Bereich der Raheinstraße - von der Lerchenstraße bis zur Bernhardstraße als Bahnfläche (Bahnanlagen) darzustellen seien.

Bei überplanten Flächen der DB AG handle es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen würden. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen würden demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEWG i. V. m. § 18 AEG) unterliegen. Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung sei unzulässig.

Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn sei in jedem Fall rechtswidrig. Die Planungshoheit für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes liege ausschließlich beim EBA; in jedem Fall sei damit die betreffende Fläche so-

wohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az 4 C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBl 89, 458, bestätigt durch Beschluss vom 05.10.90, Az 4 B 1.90; vgl. auch Urteil des BayVGH vom 26.06.90, Az 14 B 88.2428). Ein Wechsel der Planungshoheit könne nur durch eine "Freistellung von Betriebszwecken" seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, auf Antrag der Deutschen Bahn, nach vorheriger abgeschlossener Prüfung, erfolgen.

Nach den Planfeststellungsrichtlinien, herausgegeben durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA), welches Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist, dürften Betriebsanlagen der EdB durch Bauleitpläne nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB werden kein Zulassungsverfahren nach dem § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ersetzen. Ergäbe sich im Zusammenhang mit einem Bauleitplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage, wie im vorliegenden Fall, bedürfe es der Beteiligung des EBA.

Des Weiteren werde darauf aufmerksam gemacht, dass auch das EBA im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen sei.

### **Stellungnahme**

Nach Rücksprache mit der DG AB wurde die Darstellung der Bahnanlagen nochmals auf Basis von der DB AB übermittelter Unterlagen korrigiert, und berücksichtigt nunmehr die tatsächlich dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegenden Flächen.

Das Eisenbahn-Bundesamt wurde mit Schreiben vom 16.07.2019 im Rahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. In seiner Stellungnahme vom 29.07.2019 äußert sich das Eisenbahn-Bundesamt wie folgt: "Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken."

## **5. Beteiligung der Bezirksausschusses des Stadtbezirks 24 Feldmoching - Hasenberg**

Der Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirks Feldmoching - Hasenberg hat sich in seiner Sitzung vom 17.12.2019 mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/59 Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München-Regensburg (östlich) befasst, und hierzu folgende Stellungnahme beschlossen:

"1. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1818 soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

2. Insgesamt wird dem Beschlusssentwurf zugestimmt."

### **Stellungnahme**

Das Grundstück Fl.-Nr. 1818, Gem. Feldmoching liegt südlich der Durchwegung zum U- und S-Bahnhof Feldmoching und der geplanten Quartiersmitte und ist - auch aufgrund der hier vorhandenen Wohnnutzung - räumlich und siedlungsstrukturell der geplanten Wohnnutzung im südlichen Bereich des Planungsgebietes zuzurechnen. Demgemäß soll dieses daher zukünftig als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt werden. Dem Anliegen des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 24 Feldmoching - Hasenberg bzgl. Punkt 1 kann somit nicht Rechnung getragen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/59 Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München-Regensburg (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.11.2019 (Anlage 1) kann gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen werden.

Gehen während der öffentlichen Auslegung fristgerecht Anregungen ein, wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirks Feldmoching - Hasenberg hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/59 Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München-Regensburg (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.11.2019 (Anlage 1) wird gebilligt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/59 Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München-Regensburg (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.07.2019 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
4. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung unter Ziffer 3 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

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

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An den Bezirksausschuss 24
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
5. An das Kommunalreferat - RV
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Kulturreferat
8. An das Mobilitätsreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3, HA I/4
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II, HA II/4, HA II/5
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA IV/4, HA IV/5, HA IV/6
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/11-2

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2