

Telefon: 233 - 24569
233 - 22445
233 - 23640
233 - 22830

Telefax: 233 - 24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung und
Flächennutzungsplanung
PLAN HA II/45
PLAN HA II/545 und 57
PLAN HA II/45 V
PLAN HA I/42

Freiham Süd - Erweiterung Logistikzentrum Augustiner;

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/ 43
Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich),
Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich),
Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)**
- B) Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnung Nr. 2174
Dietmar-Keese-Bogen und Ludwig-Schmid-Straße (südlich),
Verlängerung Hans-Steinkohl-Straße (westlich),
Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)
- Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916 a -**

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/ V 04489

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2174
3. Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a
4. geltender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
5. Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 09.08.2021 mit 20 Anlagen
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 vom 14.10.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.12.2021 (VB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

1. Anlass der Planung

Die Augustiner-Bräu Wagner KG hat als Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 09.08.2021 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt (siehe Anlage 5).

Sie beabsichtigt den Ausbau ihres bereits im Gewerbegebiet Freiham Süd bestehenden Logistikzentrums um ein dreigeschossiges Flaschenabfüllgebäude (Abfüllzentrum), eine Logistikhalle mit Tiefgarage, den Anschluss an die bestehende Logistikhalle sowie deren Erweiterung um ein Hochregallager oder alternativ um eine weitere Logistikhalle.

Wie im Antragsschreiben unter Nr. 2, Begründung ausgeführt wird, war nach eingehender Prüfung ein Neubau von zwei zusätzlich notwendigen Flaschennabfüllanlagen (neues Abfüllzentrum) auf dem Betriebsgelände in der Landsberger Str. 31 - 35 nicht realisierbar. Hauptgründe seien dabei der Denkmalschutz, ein zusätzlich erheblicher Flächenbedarf und nicht mehr abwickelbarer, zusätzlicher und innerbetrieblicher Verkehr. Insbesondere letzteres würde zu starken Einschränkungen der Lieferfähigkeit des Unternehmens der Vorhabenträgerin führen. Ebenso seien Reaktionen auf eine mögliche veränderte Marktsituation im Bereich z. B. Gebinde- und Artikelstruktur auf dem bestehenden Gelände nicht darstellbar. Die einzige Möglichkeit der Erweiterung bzw. Realisierung des Bauvorhabens sei eine direkte Anbindung an das bestehende Logistikzentrum der Vorhabenträgerin in Freiham. Eine direkte Anbindung mit Palettentransport zum Logistikzentrum wie auch zu den neu geplanten Lagerhallen sei unabdingbar. Da alternative Flächen aus unterschiedlichen Gründen ausgeschlossen wurden, bestehe nunmehr nur die Möglichkeit der Erweiterung nach Süden hin in Richtung Bundesautobahn A96, wobei es parallel dazu nötig sei, das Baurecht des bestehenden Bebauungsplanes zu erhöhen. Durch die Kapazitätserweiterung in der Abfüllung und der Logistik gelinge einerseits eine Absicherung vorhandener und zusätzlicher Arbeitsplätze in Freiham, aber auch eine Standortsicherung des Brauereibetriebes in der Landsberger Straße. Weiterhin werde die innerbetriebliche logistische Abwicklung auf dem Brauereigelände der Vorhabenträgerin ebenso entlastet wie der durch die Brauerei veranlasste innerstädtische Auslieferungsverkehr und der Shuttleverkehr von und nach Freiham.

Wie in Ziffer 1.1 der Kurzbegründung zum Antrag ausgeführt wird, soll mit dem Ausbau des Standorts in Freiham auch eine stärkere verkehrliche Belastung des zentral gelegenen Stammgeländes in der Landsberger Straße vermieden werden. Der Standort der Vorhabenträgerin in Freiham Süd biete für die geplanten baulichen Erweiterungen allerdings noch nicht das erforderliche Baurecht und die erforderliche Grundstücksgröße. So benötige das neue Abfüllzentrum im Endausbau eine größere Wandhöhe als es der geltende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a (siehe Anlage 3) zulasse. Die übrigen baulichen Erweiterungen seien außerhalb des Umgriffs des geltenden Bebauungsplanes geplant. Beide Bereiche ließen die geplante Bebauung nicht zu, deshalb sei für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Vorhaben ist dargestellt in den Anlagen zum Antrag (siehe Anlage 5):

- Kurzbegründung zum Antrag
- Lageplan
- Bestandsplan 1 aktueller Ist-Zustand
- Bestandsplan 2 Zustand nach Umsetzung Bauabschnitt 1
- Freianlagen

- Legende zum Planteil Freianlagen
- Übersichtsplan (Lageplan)
- Entwurf Ausgleichs- und potentielle Erweiterungsflächen
- Übersichtsplan Ebene - 1 mit Hochregallager (Var. 1)
- Übersichtsplan Ebene 0 mit Hochregallager (Var. 1)
- Übersichtsplan Ebene + 1 mit Hochregallager (Var. 1)
- Übersichtsplan Ebene + 2 mit Hochregallager (Var. 1)
- Übersichtsplan Ebene + 3 (Dachaufsicht) mit Hochregallager (Var. 1)
- Schnitte gem. Schnittführungen S1 bis S 4, hier: Hochregallager (Var. 1)
- Schnitte gem. Schnittführungen S1 bis S 4, hier: Lager (Var. 2)
- Ansichten mit Hochregallager (Var. 1)
- Ansichten mit Lager (Var. 2)
- Ansichten (Var. 1 / Var. 2)
- Abstandsflächenplan Hochregallager (Var. 1)
- Stellplatzkonzept

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet (siehe Anlagen 1 und 2)

Das Planungsgebiet liegt im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen im Stadtteil Freiham, am südlichen Ende des Gewerbegebietes Freiham-Süd.

2.2. Planungsgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Südlich des Planungsgebietes befindet sich die Bundesautobahn (BAB) 96, östlich der Autobahnzubringer in Verlängerung der Hans-Steinkohl-Straße und nördlich des Dietmar-Keese-Bogens sowie die Ludwig-Schmid-Straße. Die westliche Grenze des Planungsgebietes befindet sich auf der gleichen Linie wie die übrigen nördlich anschließenden Gewerbeflächen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von 38.441 m² und umfasst Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin (Flurstücke - FlSt. - 3511/9, 3511/35, 3512/9, 3542/34 und 3542/35 der Gemarkung Aubing) sowie Flächen, die bisher im Eigentum der Landeshauptstadt München (FlSt. 3512 (Teilfläche) und 3542/27 (Teilfläche) waren und zwischenzeitlich von der Augustiner-Bräu Wagner KG erworben wurden. Zuvor hatte der Stadtrat am 09.06.2021 hierzu den Beschluss „Tausch von Grundstücken, 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms“ in nichtöffentlicher Sitzung (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03116) gefasst. Der Tauschvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Augustiner Bräu Wagner KG für die südliche Erweiterungsfläche wurde bereits notariell beurkundet. Es wurden Teilflächen aus dem Flst. 3512 Gemarkung Aubing und Flst. 3542/27 Gemarkung Aubing und im Gegenzug Teilflächen sowie Ausgleichsflächen aus dem Flst. 3523 Gemarkung Aubing getauscht. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgte zum 01.07.2021.

2.3. Rechtliche und planerische Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (siehe Anlage 4) stellt den nördlichen Teil des Planungsgebietes als Gewerbegebiet (GE) dar. Nördlich davon verläuft in Ost-West-Richtung einer örtliche Grünverbindung.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist im geltenden Flächennutzungsplan mit in-

tegrierter Landschaftsplanung als Waldfläche dargestellt. Es handelt sich um die Ersatzaufforstung für durch den Halbanschluss Freiham Süd an der BAB 96 überbauten Bannwald, der aber bisher noch nicht in die Bannwaldverordnung aufgenommen wurde. Am nördlichen Rand der Autobahn ist daher als nachrichtliche Übernahme „Bannwald“ dargestellt.

Im Westen schließt an das Planungsgebiet eine Ökologische Vorrangfläche an. Die östlich des Planungsgebietes verlaufende Hans-Steinkohl-Straße ist gemäß ihrer Funktion als Überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2174 geändert.

Bestehendes Baurecht

Der Nordteil des Planungsgebietes liegt im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a für Freiham Süd (siehe Ausschnitt in Anlage 3), der am 05.10.2005 in Kraft getreten ist, und zwar im Bereich der Teilgebiete GE 26 und GE 27 des Gewerbegebietes. Sowohl im GE 26 als auch im GE 27 ist jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine zulässige Wandhöhe von 12 m als Höchstmaß und ein flächenbezogener Schallleistungspegel von L_w 60/50 zulässig. Im GE 26 (der Südteil hiervon ist im Eigentum der Vorhabenträgerin) ist eine Geschossfläche von 14.440 m² und im GE 27 von 11.500 m² festgesetzt. Zwischen beiden Teilgebieten sind zu begrünende und zu bepflanzende Flächen auf dem Baugrundstück festgesetzt. Wie auch in der beiliegenden Kurzbegründung zum Antrag ausgeführt wird, wurde diese zu begrünende Fläche im Rahmen der Baugenehmigung für die derzeit bestehende Logistikhalle und die offenen Lagerflächen an den nordwestlichen Rand des Grundstückes verlagert. Der westliche und südliche Rand des GE 26 sowie der südliche Rand des GE 27 sind als landschaftsgerecht zu begrünende Flächen auf dem Baugrundstück festgesetzt. Westlich des GE 26 setzt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Sie dient u. a. als Ausgleichsfläche für Eingriffe des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a und ist im westlichen Vorfeld des Gewerbegebietes mit Gehölzen zu bepflanzen. Im Osten des GE 27 ist auf einer zu begrünenden und zu bepflanzenden Fläche eine Baumreihe mit Säulenpappeln festgesetzt.

Der südliche Teil des Planungsgebietes ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Er ist im Rahmen der Planfeststellung zur Errichtung einer zusätzlichen Anschlussstelle an die BAB 96 östlich des Autobahndreiecks A96/ A99 (Halbanschluss Freiham) als Ausgleichsfläche nach Naturschutzrecht bzw. als Ersatzaufforstung für die Rodung von Bannwald nach Bayerischem Waldgesetz festgesetzt. Im Maßnahmenplan sieht der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) einen Magerrasenstreifen, die Herstellung eines Mischwaldes (Bannwald) sowie einen Waldsaum als Übergang zwischen beidem vor. Der derzeitige Ist-Zustand hat diese Entwicklungsziele jedoch noch nicht erreicht.

Im Rahmen der Planung ist außerdem eine Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz von 40 m ab Fahrbahnrand der Bundesautobahn A96 sowie dem Fahrbahnrand der Anschlussstelle München Freiham Süd bis zum Kreisverkehr Hans-Steinkohl-Straße zu berücksichtigen.

Im östlichen Bereich des Betriebsgeländes (entspricht GE 27 im geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a) ist im Bestand bereits eine ca. 115 m lange Logistikhalle

errichtet, der westliche Teil des Geländes (Teilbereich GE 26) wird als offene Lager- und Logistikfläche genutzt.

Am 15.12.2020 wurden durch die Augustiner-Bräu Wagner KG bereits zwei Bauanträge eingereicht, die teilweise über Befreiungen den ersten Bauabschnitt des Abfüllzentrums im Baugebiet GE 26 sowie die Zwischennutzung der südlich angrenzenden Flächen als Lager- und Baustelleneinrichtungsfläche zeitnah ermöglichen sollen. Die Lokalbaukommission beabsichtigt, sofern der Stadtrat dem Vorhaben im Rahmen dieses Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses dem Grunde nach zustimmt, einen ersten Bauabschnitt im Befreiungsweg zu ermöglichen sowie die vorgelagerte Logistikfläche noch ohne Gebäude zuzulassen. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung ausgeglichen und kann auf den sich im Rahmen des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens ergebenden Ausgleichsflächenbedarf angerechnet werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat diesem Vorgehen zugestimmt.

2.4. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes Freiham Süd. Dessen weiträumige Umgebung ist geprägt durch das denkmalgeschützte Ensemble Gut Freiham mit seinen Alleen im Westen, die sich in Tieflage befindlichen Bundesautobahnen A 96 und A 99 im Süden und Westen sowie den Anlagen des ESV Neuaubing, des Ausbesserungswerkes Neuaubing und den Biotopflächen des ehemaligen Gleislagers im Osten.

Der Südteil des Gewerbegebietes in der näheren Umgebung des Planungsgebietes ist inzwischen fast vollständig bebaut, an der Hans-Steinkohl-Straße beiderseits mit großflächigem Einzelhandel, zwei- bis viergeschossig, weiter westlich mit kleinteiligen Gewerbebauten mit zwei bis drei Geschossen.

Im Osten, jenseits des Anschlussstellenasts des A 96 wurde vor Kurzem ein Logistikgebäude für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet.

Im Westen schließt sich die freie Landschaft an, im Süden bildet in unmittelbarer Nähe die BAB 96, die sich hier in Tieflage befindet, eine Barriere zwischen dem Planungsgebiet und dem südlich angrenzenden Naturraum.

2.5. Naturhaushalt

2.5.1. Topographie

Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 540 m über NHN2016 (Normalhöhennull 2016).

2.5.2. Naturraum und Boden

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Teil der Münchner Schotterebene. Als ursprüngliche Bodenarten sind über den glazialen Kalkschottern überwiegend (Acker-)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies, in einigen Randbereichen auch Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies vorhanden. Der natürliche Boden im Planungsgebiet ist jedoch weitgehend anthropogen überformt. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a ist das Gelände bereits bebaut und daher überwiegend versiegelt.

2.5.3. Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel bei ca. 527,7 m über NHN2016 (Normalhöhennull

2016). Entsprechend der hydrogeologischen Karte Bayerns fließt das Grundwasser in nordöstlicher Richtung.

2.5.4. Klima und Lufthygiene

Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 8 - 9° C. Die langjährige mittlere Jahresniederschlagssumme für den Zeitraum 1971-2000 liegt zwischen 950 mm und 1.100 mm. Es herrschen übergeordnet westliche und südwestliche Windrichtungen vor, die für Frischluftzufuhr und Durchlüftung sorgen und die thermische Belastung im Planungsgebiet und den umgebenden bebauten Flächen mindern. Bei den vorherrschenden Windrichtungen wird jedoch auch schadstoffbelastete Luft von der Bundesautobahn A 96 im Süden und von der A 99 in das Gebiet transportiert.

2.6. Landschaftsplanerische Situation, Vegetation und Fauna

Der südliche Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a ist bereits weitgehend bebaut. Dies gilt auch für den Teil des Planungsgebiets, der sich noch im Umgriff des bestehenden Bebauungsplans befindet. Die Randeingrünung des bestehenden Betriebsgeländes ist im Süden und Osten mit Bäumen und Sträuchern auf Rasen oder intensiv gepflegten Pflanzflächen mit Bodendeckern angelegt. Im Süden und Westen wurde als Sichtschutz für die offenen Lagerflächen eine hochwüchsige Hainbuchenhecke gepflanzt. Im Westen schließt sich daran eine frei wachsende Hecke aus heimischen Gehölzen an.

Der südliche Erweiterungsbereich stellt sich aktuell größtenteils als Gehölz (teils trockenwarm, teils mesophil) mit Jungaufwuchs sowie jüngeren Laubbäumen < 20 Jahre und -sträuchern dar. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus den Arten Feld-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Stiel-Eiche und Kiefer zusammen. Des Weiteren befinden sich in diesem Abschnitt eine artenarme Grünbrache, ein artenreicher besonnter Saum sowie ein mäßig artenreicher Ruderalsaum, der in einen spärlich bewachsenen unbefestigten Betriebsweg übergeht. Westlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich im Übergang in die freie Landschaft eine neu gepflanzte Gehölzfläche. (Ausgleichsfläche gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a).

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete, jedoch anteilig gesetzlich geschützte Biotoptypen (K131 und B111, Code nach der Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (BayKompV)) sowie die o. g. beschriebene Ausgleichsfläche und Ersatzaufforstung aus der Planfeststellung. In der Nähe ca. 10 m südlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil (kartiertes Biotop M-0174 Neuaubinger Wäldchen) und das Landschaftsschutzgebiet „Waldstück an der Stadtgrenze südlich Freiham“.

Westlich angrenzend auf Höhe des Gewerbegebietes setzt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs einen ca. 50 m breiten Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, die als Gehölzfläche zu entwickeln ist.

Vom Vorhaben bzw. im Rahmen der Umsetzung der Baugenehmigungen können planungsrelevante streng geschützte Arten betroffen werden. Im Jahr 2021 werden deshalb die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Artengruppen Reptilien, Vögel und Kriechtiere sowie die Haselmaus erarbeitet. Eine erste Begehung fand im August 2020 statt. Es wurde bereits festgestellt, dass die südliche Erweiterungsfläche ein Lebensraumpotential für Reptilien, im Speziellen für die Zauneidechse bietet. Es ist im Rahmen der saP zu prüfen, welche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und ob weitergehende Kompensationsmaßnahmen erforderlich wer-

den.

2.7. Erholung

Im Planungsgebiet sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a keine Erholungsflächen festgesetzt. Auch die Ausgleichsflächen im Süden dienen nicht der Erholung. Durch das Vorhaben gehen somit keine Erholungsflächen verloren.

Das nahegelegene Gut Freiham mit seinen begleitenden Alleen inmitten der freien Landschaft stellt hingegen ein attraktives Ausflugsziel dar.

2.8. Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine Baudenkmäler. Ca. 1,1 km nordwestlich steht das nahegelegene Gut Freiham mit Teilen der Alleen als Ensemble unter Denkmalschutz. Im Nordosten befinden sich in ca. 700 m Entfernung die denkmalgeschützten Werkstattgebäude des ehemaligen Ausbesserungswerks der Bayerischen Staatseisenbahnen.

Zur Erforschung von Bodendenkmälern wurden im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a zwischen Juni 1995 und Oktober 1996 Grabungen durchgeführt. Mit Bekanntgabe vom 25.03.1998 wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung über die Funde (bronzezeitliches Siedlungsgebiet) berichtet. Für den Bereich der zukünftigen Erweiterungsfläche im Süden liegt jedoch keine Dokumentation vor.

Im Rahmen des Verfahrens sind entsprechende Hinweise auf die bestehende Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG zu formulieren. Nach erster Einschätzung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege gegenüber der Antragstellerin kann die Erlaubnis jedoch unter geeigneten fachlichen Auflagen voraussichtlich erteilt werden. Dies gilt auch für einen eventuell erforderlichen Bodenabtrag im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche.

2.9. Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr und ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet ist über den Dietmar-Keese-Bogen und die Ludwig-Schmid-Straße erschlossen.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Hans-Steinkohl-Straße in alle Richtungen sowie über den Halbanschluss München - Freiham-Süd an die BAB A96 in Richtung München gegeben.

Im Planungsgebiet sind derzeit 25 Parkmöglichkeiten für Besucher*innen und Mitarbeiter*innen oberirdisch auf dem Betriebsgelände vorhanden.

Fuß- und Radwegeverkehr

Das Planungsgebiet ist an das Fuß- und Radwegenetz des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a angebunden. Im Planungsgebiet selber liegen keine Rad- oder Wanderwege, da es sich größtenteils um ein bestehendes Betriebsgelände handelt. Auch in der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche gibt es keine Fuß- und Radwege. Hier befindet sich lediglich ein Betriebsweg der Autobahn AG.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über die Buslinie 143 Richtung Olympia-Einkaufszentrum an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle (Hans-Steinkohl-Straße) befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Der S-Bahnhof Freiham (S8 München - Herrsching) liegt ca. 1000 m entfernt in nördlicher Richtung.

2.10. Technische Erschließung

Der Teil des Planungsgebietes, der sich im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a befindet, ist aufgrund seiner Lage und seiner bereits heute bestehenden Nutzung voll mit allen relevanten Medien (Telefon, Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme) erschlossen.

2.11. Vorbelastungen

Altlasten

Laut Altlastenkataster des Referates für Klima- und Umweltschutz liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Lärmimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen aus dem umliegenden Straßennetz, der angrenzenden Autobahn A 96 und den benachbarten Gewerbebetrieben ein. Insbesondere im Bereich der Autobahn und der Ausfahrt München Freiham-Süd ist ggf. mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen.

3. Planungsziele

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Flächensparende Umsetzung der Erweiterung der Betriebsflächen der Vorhabenträgerin im Sinne der Innenentwicklung
- Qualitätvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebiets Freiham
- Städtebaulich verträgliche Neudefinition des südlichen Abschlusses des Gewerbegebiets Freiham und Übergang zur freien Landschaft.
- nachhaltiger Städtebau insbesondere im Hinblick auf die Klimaziele der Landeshauptstadt München im Einklang mit den ökonomischen Erfordernissen
- Errichtung eines qualitativ hochwertigen Baukörpers im Stadt- und Landschaftsbild.

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Bündelung des betrieblichen Logistikverkehrs an einem Standort zur Vermeidung höherer Belastung der Innenstadt durch Pendelverkehr und die damit verbundenen Immissionen
- Nutzung vorhandener Infrastruktur und direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz zur Vermeidung von innerstädtischen Verkehr

Die grünplanerischen Ziele sind:

- Eingriffsminimierung in Hinblick auf den gesamtstädtischen Kontext durch flächensparendes Bauen und Synergieeffekte im betrieblichen Ablauf innerhalb des Pla-

nungsgebietes

- Reduzierung des Eingriffs durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung; der verbleibende Eingriff ist über die Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen auszugleichen
- Anlage einer Dachbegrünung mit einer mittleren Schichtstärke von 20 cm und partiellen Anhögelungen zur positiven Beeinflussung der Regenwasserretention, der kleinklimatischen Verhältnisse und der Artenvielfalt.
- Neupflanzung von heimischen standortgerechten Großbäumen (z. B. Kiefer) mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern zur Schaffung einer Randeingrünung im Süden
- Erhaltung eines Biotopverbundes für besonnte Magerstandorte und für die Zauneidechse durch Schaffung bzw. Ersatz von Lebensraumhabitaten im direkten Umfeld der entfallenden Lebensraumstätten.
- Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes über die naturschutzfachliche Aufwertung externer Ausgleichsflächen.

4. Planungskonzept / Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlage 5)

4.1. Bebauung

Das neu zu errichtende Abfüllzentrum soll als langgestreckter rechteckiger Baukörper mit Flachdach südlich angrenzend an die Ludwig-Schmid-Straße errichtet werden und in der Endausbaustufe eine Wandhöhe von 23 m erreichen. Auf Grundlage einer vorgezogenen Baugenehmigung auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a soll dieses Abfüllzentrum bereits in einer ersten Ausbaustufe realisiert werden. Entsprechend des hier beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dieses Abfüllzentrum dann später aufgestockt werden. Die durch die bestehenden Baugrenzen ermöglichte Ausdehnung nach Westen wird dabei nicht voll ausgeschöpft, so dass der Baukörper hinter die Gebäudeflucht der bestehenden baulichen Anlagen am Westrand des Gewerbegebiets Freiham Süd zurücktritt. Das Abfüllzentrum wird im ersten Obergeschoss durch eine Transportbrücke an die bestehende Logistikhalle angeschlossen.

Im Süden des neuen Abfüllzentrums, außerhalb des Geltungsbereichs des derzeit geltenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a, ist die Errichtung einer weiteren Logistikhalle mit ähnlicher Form und Grundfläche wie das Abfüllzentrum, jedoch mit einer geringeren Wandhöhe von 12 m geplant. Die beiden Gebäude werden im Erdgeschoss über eine überdachte Logistikfläche und im Untergeschoss über einen Tunnel miteinander verbunden. Der Hauptbaukörper der bestehenden Logistik-Halle wird nach Süden durch einen weiteren Gebäudeteil verlängert. Abhängig vom zukünftigen Bedarf wird die Halle entweder als Hochregallager mit Flachdach und einer Gesamthöhe von 23 m (Variante 1) oder als profilgleiche Erweiterung des bestehenden Baukörpers mit einer Wandhöhe von 12 m und einer Firsthöhe von ca. 16 m errichtet (Variante 2). Vorab soll diese Fläche zur Aufrechterhaltung der innerbetrieblichen Logistik als Zwischennutzungsfläche bis zum Bau der Logistikhalle genutzt werden, da die für logistische Abläufe notwendigen bisherigen Flächen durch die Baufläche für das neue Abfüllzentrum verloren gehen. Die Ersatz-

fläche wird benötigt für das Abstellen der eigenen Lkw's und das Lagern von Leergut. Hierfür hat die Antragstellerin einen gesonderten Bauantrag gestellt (siehe die Ausführungen unter Ziffer 2.3).

Gemäß Planung der Vorhabenträgerin soll das äußere Erscheinungsbild des Vorhabens einen natürlich wirkenden Bronzeton erhalten. Aufgrund der hygienischen Vorhaben bei der Lebensmittelversorgung gestaltet sich laut Angaben der Vorhabenträgerin die Schädlingsbekämpfung an Holzfassaden und begrünten Fassaden sehr schwierig.

4.2. Technische Versorgung

Die südliche Erweiterungsfläche muss noch technisch erschlossen werden. Dies kann über das bereits bebaute Areal der Antragstellerin erfolgen.

Zusätzlich zum Fernwärmeanschluss soll das Betriebsgelände zukünftig auch mit Erdgas versorgt werden, da die Bedarfe in den benötigten Temperaturen, insbesondere für die Flaschenabfülllinien, für die Prozesstechnik und für die Fassabfüllung nicht aus der Fernwärmeversorgung gedeckt werden können. Für die Beheizung weiterer Aggregate und Lüftungen sowie des Gebäudes ist es darüber hinaus sinnvoll, die Abwärme aus den vorgenannten Anlagenteilen zu verwenden, um das Abfüllzentrum insgesamt möglichst effizient und damit umweltschonend betreiben zu können. Zudem ermöglicht ein Erdgasanschluss die Installation und den Betrieb von hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zur Strom- und Wärme-Eigenversorgung.

4.3. Verkehr / Stellplätze

Erschlossen wird das Planungsgebiet über die bereits bestehende Zu- und Ausfahrt vom Dietmar-Keese-Bogen aus sowie über eine neue Zu- und Ausfahrt am westlichen Ende der Ludwig-Schmid-Straße. Im Inneren des Planungsgebiets erfordert die effiziente Abwicklung der Betriebsabläufe und der Logistik die Anlage großzügiger Fahrbereiche für Arbeitsfahrzeuge und LKWs. Zudem muss umlaufend um das gesamte Betriebsgelände aus brandschutztechnischen Gründen eine durchgehende, 4 m breite Feuerwehrumfahrung vorgesehen werden. Ggf. wird eine Doppelnutzung der Feuerwehrumfahrung als Betriebsweg für die Autobahn GmbH des Bundes angestrebt.

Zum Nachweis der erforderlichen Mitarbeiter*innen-Stellplätze ist im Untergeschoss der zukünftigen Logistikhalle eine Tiefgarage mit ausreichender Stellplatzzahl geplant.

Als Besucher*innen-Stellplätze werden 10 der im Bestand vorhandenen 25 oberirdischen Stellplätze nördlich der bestehenden Logistikhalle erhalten.

4.4. Freianlagen/ Grünordnungskonzept

Entlang des Autobahnzubringers und der öffentlichen Straßenräume des Dietmar-Keese-Bogens und der Ludwig-Schmid-Straße bleibt die bisherige Randeingrünung weitgehend erhalten oder wird nach Abschluss der Baumaßnahmen analog zum Bestand wieder hergestellt. Angrenzend an den Dietmar-Keese-Bogen kann die bestehende Pflanzfläche durch die Reduktion der oberirdischen Stellplätze von 25 auf 10 Stück erweitert werden.

Im Süden steht südlich der erforderlichen Feuerwehrumfahrung noch ein Streifen von ca. 4,50 m für die Umsetzung einer Randeingrünung zur Verfügung. Nach derzeitigem Abstimmungsstand mit der Branddirektion ist dort die Pflanzung einer Baumreihe aus Kiefern möglich.

Im Westen steht nur noch ein schmaler Randstreifen von ca. 1,5 m Breite für eine Begrünung zur Verfügung, so dass hier keine Pflanzung von Bäumen oder hochwüchsigen

Sträuchern möglich ist. In Hinblick auf das Landschaftsbild kann jedoch langfristig die angrenzende, als Gehölzfläche zu entwickelnde Ausgleichsfläche im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes für einen angemessenen Sichtschutz im Übergang zur freien Landschaft sorgen.

Um negative Auswirkungen der neuen Bebauung auf den Naturhaushalt zu verringern, ist auf den Flachdächern der neuen Gebäude eine Kombination von Photovoltaik mit einer Dachbegründung vorgesehen. Es ist die Herstellung einer Dachbegründung im Sinne eines „Biodiversitätsdachs“ mit einer mittleren Aufbaustärke von mindestens 20 cm geplant, um den Verlust an ökologischer Funktion zu mindern. Durch die Erhöhung des Regenrückhaltevolumens kann eine positive Wirkung auf die Schutzgüter Wasser und Klima erzielt werden. Punktuelle Anhögelungen bis zu 40 cm können zudem eine Überwinterungsmöglichkeit für Insekten bieten und zusammen mit der Auswahl insektenfreundlicher Pflanzenmischungen der Artenvielfalt zugutekommen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen soll mit aufgeständerten Modulen erfolgen, um einen Flächenverlust an Dachbegründung zu vermeiden.

4.5. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der durch die Planung ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft ist durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen des vorlaufenden Bauantrags für die Zwischennutzung wurde für die südliche Erweiterungsfläche bereits vorab eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach BayKompV durchgeführt.

Auch im nördlichen Teilbereich kommt es zu einer Verringerung der begrüneten Flächen auf dem Baugrundstück im Vergleich zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a, die aufgrund des betrieblich bedingten Flächenbedarfs nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden kann.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einem externen Grundstück, FlSt. 3523 der Gemarkung Aubing, ca. 1,3 km westlich des Planungsgebietes (siehe Lage in Anlage 5, Plan „Entwurf Ausgleichs- und potentielle Erweiterungsfläche“) durch die Aufwertung von Ackerflächen zu höherwertigen Lebensraumtypen umgesetzt. Im Rahmen der vorlaufenden Bauanträge wurden bereits Ausgleichsflächen festgelegt. Diese sollen im Rahmen der Baugenehmigung (siehe Ziffer 2.3) gesichert werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen hier die Anlage eines Gehölzmantels mit Gehölzen trocken-warmer Standorte und die Entwicklung eines artenreichen Saums trocken-warmer Standorte, jeweils als funktionalen 1:1-Ausgleich geschützter Biototypen. Der übrige Ausgleich wird durch die Ansaat und Entwicklung eines artenreichen Extensiv-Grünlands erbracht.

Neben dem gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsbedarf des Vorhabens ist es zusätzlich notwendig, die am 13.09.2004 planfestgestellte, als Bannwald vorgesehene Ausgleichsfläche für den Bau des Halbanschlusses Freiham der BAB 96 im Anschluss an den bestehenden Bannwald zu ersetzen.

Dieser erforderliche Ersatz für die planfestgestellte Ausgleichsfläche soll ebenfalls auf dem oben genannten externen Grundstück FlSt. 3523 der Gemarkung Aubing geleistet werden. Der Rodung und Ersatzaufforstung wurde seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 15.06.2021 zugestimmt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird, sofern bisher nicht berücksichtigte Auswirkungen auf Schutzgüter erkennbar werden sollten, der Ausgleichsbedarf nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und die Ausgleichsflächen auf dem oben genannten Grundstück nachgewiesen und vertraglich gesichert.

Um den Biotopverbund u. a. für die Zauneidechse nach Möglichkeit zu erhalten, soll nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der größte Teil der auszugleichenden Magerrasenflächen direkt südlich und östlich im Anschluss an das Planungsgebiet auf städtischen Grundstücken wiederhergestellt werden.

Bei einer gemeinsamen Flächenbegehung konnte die Eignung bzw. die mutmaßliche Entwickelbarkeit der Fläche als Eidechsenhabitat bestätigt werden.

4.6. Immissionsschutz

Zur Erfassung der Einwirkungen auf das Vorhaben, der Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung und der Ermittlung der zu treffenden Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens im Rahmen der Umweltprüfung die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt werden.

4.7. Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten Hallen orientieren sich in ihrer Grundfläche und Baumasse an den bestehenden Gebäuden entlang der Hans-Steinkohl-Straße und bilden mit ihrer Höhenentwicklung bis zu 23 m einen räumlich wirksamen Abschluss für den Süden des Gewerbegebietes Freiham zur Autobahn A 96.

Im südlichen Randbereich des Planungsgebietes soll in Ergänzung der angrenzend vorgesehenen Biotopverbundfläche für die Eidechsen eine dem trockenen Standort angepasste Randeingrünung mit Kiefern und einer Unterpflanzung mit Sträuchern geschaffen werden, um das Einfügen in das Orts- bzw. Landschaftsbild zu verbessern und negative Auswirkungen zu minimieren. Im Westen wird die an das Planungsgebiet anschließende bestehende Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel „Gehölzfläche“ langfristig die Wirkung einer Randeingrünung im Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes erfüllen.

Weiterhin werden zur Sicherstellung eines verträglichen Erscheinungsbildes im Laufe des Verfahrens geeignete Regelungen zur Anordnung und Gestaltung von Außenwerbung getroffen. Außenwerbung ist lediglich im Süden in Richtung der Erschließungsstraßen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes geplant. Die zur Autobahn orientierten bzw. zur freien Landschaft orientierten Fassaden werden von Werbeanlagen freigehalten.

5. Daten zum Bebauungsplan

Grundstücksgröße gesamt	ca. 38.445 m²
davon nördlicher Teil (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	ca. 25.872 m ²
davon südlicher Teil (Erweiterungsfläche)	ca. 12.573 m ²
Geschossfläche	
Geschossfläche Bestand (gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	ca. 19.900 m ²
Geschossfläche NEU gesamt	ca. 44.905 m²
davon nördlicher Teil (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	ca. 31.947 m ²
davon südlicher Teil (Erweiterungsfläche)	ca. 12.958 m ²

GFZ Bestand (gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	ca. 0,75
GFZ NEU Gesamt	1,17
davon nördlicher Teil (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	1,23
davon südlicher Teil (Erweiterungsfläche)	1,03

Grundfläche	
Grundfläche Bestand (gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	21.116 m ²
Grundfläche gem. §19 Abs. 4 BauNVO NEU gesamt	ca. 34.602 m²
davon nördlicher Teil (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	ca. 23.571 m ²
davon südlicher Teil (Erweiterungsfläche)	ca. 10.995 m ²
GRZ Bestand (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	0,8
GRZ NEU gesamt	0,90
davon nördlicher Teil (im Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung 1916a)	0,91
davon südlicher Teil (Erweiterungsfläche)	0,88

6. Auswirkungen der Planung

Städtebau und Verkehr

- Mit der Überplanung des Bebauungsplans mit Grünordnung 1916a wird das zulässige Nutzungsmaß auf den Flurstücken 3511/9, 3511/35, 3512/9, 3542/35 und 3542/34 erhöht, was sich insbesondere in einer größeren Höhenentwicklung der Bebauung (Abfüllzentrum, ggf. Hochregallager) auswirkt.
- Die Flurstücke 3512 (Teilfläche) und 3542/27 (Teilfläche) werden erstmalig einer baulichen Nutzung durch Hallengebäude und befestigte Flächen zugeführt. Der bauliche Abschluss des Gewerbegebiets Freiham Süd rückt damit westlich der Anschlussstelle Freiham näher an die die Autobahn heran.
- Durch die Erweiterung des bestehenden Standorts um ein Abfüllzentrum, eine Logistikhalle und weitere Lagerflächen ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrsmengen, die jedoch durch das sehr leistungsfähige umgebende Straßennetz voraussichtlich gut abgewickelt werden können. Entsprechende gutachterliche Untersuchungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durchgeführt.
- Gesamtstädtisch betrachtet wird der Ausbau des Standortes der Augustiner Bräu Wagner KG am Stadtrand zur Reduktion des innerstädtischen Verkehrs beitragen.

Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) d) und g) BauGB

- Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einem erheblichen Eingriff durch umfangreiche Abgrabungen und zu einer Erhöhung der Bodenversiegelung. Die südliche Erweiterungsfläche wird überwiegend befestigt bzw. bebaut. Am südlichen Rand verbleibt ein Grünstreifen, der mit Kiefern und im Unterwuchs mit

Sträuchern bepflanzt werden soll und zum Teil als Ersatzhabitat für die Zauneidechse fungieren soll. Die Festsetzung einer Kombination von aufgeständerten Photovoltaikmodulen mit Dachbegrünung mit einer mittleren Schichtstärke von 20 cm soll den Verlust an mikroklimatischer Funktion und Biodiversität mindern.

- Im nördlichen Planungsgebiet wird in die bestehende Randeingrünung des Baugrundstücks bereits im Rahmen des beantragten Bauvorhabens eingegriffen. Betroffen sind Heckenstrukturen, Rasenflächen mit Einzelgehölzen und im Süden anteilig der geschützte Biotoptyp „Saum trockenwarmer Standort“ (K131). Auf der südlichen Erweiterungsfläche sind vor allem junge Gehölzstrukturen < 20 Jahre, anteilig der Biotoptyp „Gehölze trockenwarmer Standorte“ (B 111), sowie Flächen mit Ruderalvegetation und artenarmer Grünlandbrache vom Eingriff betroffen. Ersatzmaßnahmen werden auf einer externen Ausgleichsfläche durchgeführt.
- Teile der südlichen Erweiterungsfläche stellen eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte für saP-relevante Tierarten, insbesondere für die Zauneidechse, dar. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird 2021 durchgeführt. Die Notwendigkeit von Vermeidungsmassnahmen u. a. für die Zauneidechse außerhalb des Planungsgebietes ist bereits absehbar. Der Biotopverbund soll durch Anlage eines Magerrasen-Standorts südlich angrenzend an das Planungsgebiet und westlich des Halbanschlusses Freiham erhalten werden.
- Der geschützte Landschaftsbestandteil (kartiertes Biotop M-0174) „Neuaubinger Wäldchen“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Waldstück an der Stadtgrenze südlich Freiham“ werden von der Planung nicht tangiert.
- Eine eventuelle Beeinträchtigung potentiell vorkommender Bodendenkmäler ist im Rahmen eines denkmalschutzrechtlichen Verfahrens zu behandeln.

7. Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag

Aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht kann dem Bebauungsplanvorschlag der Vorhabenträgerin (siehe Anlage 5) grundsätzlich zugestimmt werden.

Das Vorhaben erstreckt sich zum Teil über für den Ausbau der BAB 96 planfestgestellte Ausgleichsfläche. Grundsätzlich ist es möglich, diese Fläche mit einem Bebauungsplan mit Grünordnung zu überplanen. Hierbei sind selbstverständlich alle Belange im weiteren Verfahren zu prüfen und entsprechend alle betroffenen Stellen, insbesondere die Autobahn GmbH des Bundes und die Regierung von Oberbayern, einzuschalten. Hierzu sind bereits erste Abstimmungsgespräche mit den letztgenannten Dienststellen erfolgt. Ergebnis dieser Vorabstimmung mit der Autobahn GmbH des Bundes war auch, dass im Bereich der Anbauverbotszone der Anschlussstelle einer baulichen Erweiterung des bestehenden Gebäudes zugestimmt werden kann. Im Bereich der 40m-Anbauverbotszone der BAB 96 selbst ist die Anlage einer Feuerwehrumfahrt ebenfalls möglich.

Die Planung stellt eine sehr flächenschonende Variante für die Erweiterung des bestehenden Standorts der Vorhabenträgerin Augustiner-Bräu Wagner KG in Freiham Süd dar. Durch die Stapelung von zwei Abfüllanlagen kann die Ausdehnung in die Fläche minimiert werden und gleichzeitig vermieden werden, dass neben den Standorten in der Innenstadt und in Freiham Süd ein weiterer Standort im Stadtgebiet aufgebaut werden muss. Einerseits können somit die innerbetrieblichen Abläufe optimal abgebildet werden, vor allem aber auch der innerstädtischen Auslieferungsverkehr und der Shuttleverkehr von und nach

Freiham reduziert werden. Die Synergieeffekte, die sich durch die Nutzung der bestehenden Betriebsfläche und ihrer Erschließung ergeben, rechtfertigen vor allem auch aus gesamtstädtischer Sicht den beträchtliche Flächenverbrauch und die Neuversiegelung von Flächen vor allem auf der südlichen Erweiterungsfläche.

Auch wenn das Vorhaben aufgrund seiner Dimension einen erheblichen Eingriff darstellt und eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich bringt, ist es in Hinblick auf gesamtstädtische Aspekte und die erzielbaren Synergieeffekte grundsätzlich zu befürworten.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen werden. Insbesondere ist ein entsprechender Ausgleich für die Bebauung der planfestgestellten Ausgleichsfläche vorzusehen. Im Vorfeld des anstehenden Bebauungsplanverfahrens werden bereits über die Bauanträge im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a und in der südlich daran anschließenden planfestgestellten Ausgleichsfläche die hier entstehenden Eingriffe im Bauantragsverfahren ermittelt. Diese Eingriffe werden über Ausgleichsflächen im FSt. 3523, Gemarkung Aubing ausgeglichen. Ferner werden die erforderlichen naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Es ist bereits absehbar, dass Vermeidungsmaßnahmen u.a für die Zauneidechse außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden müssen.

Es sind insbesondere folgende Aspekte im Rahmen der Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung) vertieft zu untersuchen:

- Im Zuge der durchzuführenden Umweltprüfung werden alle relevanten Belange und betroffenen Schutzgüter, darunter auch das Schutzgut Klima ermittelt und soweit möglich entsprechende Vermeidungs- und Optimierungsmaßnahmen festgelegt.
- Aufgrund der notwendigen hohen Versiegelung des Planungsgebietes sind die Möglichkeiten für Begrünungen auf dem Grundstück begrenzt, umso wichtiger sind hier flächensparende Vermeidungsmassnahmen wie eine entsprechende Dachbegrünung. Im weiteren Verfahren sind hier auch noch die Möglichkeiten zumindest einer teilweisen Fassadenbegrünung zu prüfen.
- Durch die Erweiterung des bestehenden Standorts um ein Abfüllzentrum, eine Logistikhalle und weitere Lagerflächen ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrsmengen, die jedoch durch das sehr leistungsfähige umgebende Straßennetz voraussichtlich gut abgewickelt werden können. Entsprechende gutachterliche Untersuchungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durchgeführt.
- Eine eventuelle Beeinträchtigung potentiell vorkommender Bodendenkmäler ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen.
- Die Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild sowie die Gestaltung insbesondere der Fassaden ist auch unter ökologischen Aspekten noch vertieft zu untersuchen.
- Die Fassadengestaltung wie Materialauswahl und Farbe ist dabei auch unter dem Aspekt des Vogelschutzes zu untersuchen.

Im übrigen wird auch auf die Ausführungen bei „Beteiligung des Bezirksausschusses“ zur Energieversorgung des Vorhabens verwiesen. Dies ist ebenfalls im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens noch zu prüfen.

8. Verfahren gemäß § 13, § 13a oder § 13b BauGB

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13, § 13 a und b Baugesetzbuch (BauGB) liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Ein Verfahren gemäß §§ 13, 13a und b BauGB kommt nicht zur Anwendung.

9. Geeignetheit, Mitwirkung und Umsetzung

Die Augustiner-Bräu Wagner KG ist als Vorhabenträgerin für die Maßnahme geeignet und ist bereit, im Verhältnis zur Landeshauptstadt München die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen und einen entsprechenden städtebaulichen Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Finanzierung des Gesamtvorhabens einschließlich der durch die Planung entstehenden Planungs- und Finanzierungskosten sowie Folgelasten ist nach den Angaben der Vorhabenträgerin, die dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung übermittelt wurden, gesichert.

Die Mitwirkungserklärung ist den Antragsunterlagen beigelegt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll entsprechend dem Antrag der Vorhabenträgerin (siehe dort S. 3) entsprechend der Marktentwicklung mit den einzelnen Bauvorhaben innerhalb der nächsten 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen werden. Wie im Antrag ausgeführt wird, hängt der Baubeginn einerseits von der Absatzentwicklung (2. Abfüllanlage), andererseits ebenso von der Artikelstruktur und der Absatzentwicklung (Logistikhalle mit Tiefgarage) der Brauerei ab. Dementsprechend sei geplant, je nach dann vorliegender Verkaufsartikelstruktur der Brauerei entweder die bestehende Logistikhalle zu erweitern oder ein Hochregallager zu errichten.

Die angeführten Gründe der Vorhabenträgerin für die Umsetzung des Vorhabens im o. g. genannten Zeitraum sind nachvollziehbar. Auch der Zeitraum der Verwirklichung des Vorhabens scheint plausibel.

Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung wird daher seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München befürwortet.

10. Sozialgerechte Bodennutzung

Der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) wurde das geplante Vorhaben bereits in der 351. Sitzung am 11.11.2020 vorgestellt. Für die Planung finden die vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung keine Anwendung.

Das Kommunalreferat und das Mobilitätsreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Das Kommunalreferat und das Mobilitätsreferat haben Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied wurde gemäß § 13 Abs. 1 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 5 und 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 einstimmig die in in Anlage 6 beigefügte Stellungnahme abgegeben.

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

Der Bezirksausschuss 22 empfiehlt die Anpassung der Beschlussvorlage bei den Punkten 3. Planungsziele (grünplanerische Ziele) (hier auch die entsprechende Änderung des Antrages der Referentin), 4.2 Technische Versorgung sowie 4.3 Verkehr/ Stellplätze.

Zu Ziffer 3 Planungsziele (grünplanerische Ziele; siehe S. 9) sowie entsprechend im Antrag der Referentin (siehe dort unter 2.) empfiehlt der Bezirksausschuss 22 beim Planungsziel „Neupflanzung von heimischen standortgerechten Großbäumen (z. B. Kiefer) mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern zur Schaffung einer Randeingrünung im Süden“ den Begriff „Kiefer“ in „endemische Kiefer“ zu modifizieren.

Hierzu ist festzustellen, dass für die als Beispiel für die Neupflanzung vorgeschlagene Randeingrünung mit Kiefern (*Pinus sylvestris*) keine endemischen Vorkommen existieren. Sinnvoll ist jedoch bei der Pflanzung der Großbäume und der Unterpflanzung mit Sträuchern auf gebietsheimische Herkünfte zur Wahrung der biologischen Vielfalt zurückzugreifen. Dies ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Eine Änderung des o. g. grünplanerischen Planungsziels bei Punkt 3 sowie im Antrag der Referentin ist somit nicht erforderlich.

Beim Planungskonzept / Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in Ziffer 4.2 Technische Versorgung im 2. Absatz (siehe S. 10 oben) entsprechend dem Antrag der Vorhabenträgerin ausgeführt: „Zusätzlich zum Fernwärmeanschluss soll das Betriebsgelände zukünftig auch mit Erdgas versorgt werden, da die Bedarfe in den benötigten Temperaturen, insbesondere für die Flaschenabfülllinien, für die Prozesstechnik und für die Fassabfüllung nicht aus der Fernwärmeversorgung gedeckt werden können. Für die Beheizung weiterer Aggregate und Lüftungen sowie des Gebäudes ist es darüber hinaus sinnvoll, die Abwärme aus den vorgenannten Anlagenteilen zu verwenden, um das Abfüllzentrum insgesamt möglichst effizient und damit umweltschonend betreiben zu können. Zudem ermöglicht ein Erdgasanschluss die Installation und den Betrieb von hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zur Strom- und Wärme-Eigenversorgung.“

Der Bezirksausschuss 22 empfiehlt, diesen Absatz wie folgt zu ändern: „Zusätzlich zum Fernwärmeanschluss soll **auf dem** Betriebsgelände zukünftig auch **eine ergänzende Energiebereitstellung erfolgen, die einen klima- und umweltschonenden Standortbetrieb sicherstellt, z. B. durch Einsatz erneuerbarer Energien, Abwärmenutzung, Energierückgewinnung**, da die Bedarfe in den benötigten Temperaturen, insbesondere für die Flaschenabfülllinien, für die Prozesstechnik und für die Fassabfüllung nicht aus der Fernwärmeversorgung gedeckt werden können. Für die Beheizung weiterer Aggregate und Lüftungen sowie des Gebäudes ist es darüber hinaus sinnvoll, die Abwärme aus den vorgenannten Anlagenteilen zu verwenden, um das Abfüllzentrum insgesamt möglichst ef-

fizient und damit umweltschonend betreiben zu können. **Damit** wird zudem die Installation und der Betrieb von hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zur Strom- und Wärme-Energieversorgung ermöglicht. **Auf den Einsatz von fossilen Verbrennungsgasen (Erdgas) ist nach Möglichkeit zur Erreichung der Klimaneutralität der Landeshauptstadt München zu verzichten.**“

Hierzu ist festzustellen, dass als eines der städtebaulichen Ziele (siehe unter Ziffer 3, Planungsziele, S. 8) ein nachhaltiger Städtebau insbesondere im Hinblick auf die Klimaziele der Landeshauptstadt München im Einklang mit den ökonomischen Erfordernissen vorgesehen ist. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist deshalb nochmals zu prüfen, ob die vom Bezirksausschuss 22 vorgeschlagene Energiebereitstellung und Versorgung ohne den Einsatz von fossilen Verbrennungsgasen umgesetzt werden könnte und trotzdem die durch die Vorhabenträgerin benötigten Temperaturen insbesondere für die Flaschenabfülllinien, die Prozesstechnik und die Fassabfüllung erreicht werden könnten. Eine Änderung der Ausführungen in Ziffer 4.2, 2. Absatz entsprechend der Empfehlung des Bezirksausschusses 22 erfolgt nicht, es wurde jedoch bei Ziffer 7, Stellungnahme der Verwaltung eine entsprechende Textpassage hinsichtlich der o. g. noch durchzuführenden Prüfung im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens eingefügt.

Der Bezirksausschuss 22 hat weiter die Aufnahme des folgenden ergänzenden Absatzes bei **Planungskonzept, Ziffer 4.3 Verkehr / Stellplätze** (siehe S. 10) gefordert: „Der Nachweis von LKW-Abstellplätzen auf dem Betriebsgelände ist im erforderlichen Umfang zu erbringen.“

Hierzu ist festzustellen, dass die LKW-Abstellplätze derzeit innerhalb der geplanten Logistikfläche vorgesehen sind. Ein genauerer Nachweis wird im Rahmen des Verfahrens erbracht werden. Eine Ergänzung der Textpassage bei Ziffer 4.3 ist deshalb nicht erforderlich.

Den Empfehlungen des Bezirksausschusses 22 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin Augustiner-Bräu Wagner KG vom 09.08.2021 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB wird entsprochen.
2. Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Planungszielen wird zugestimmt.
3. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.10.2021, M 1 : 7.5000 schwarz umrandete Gebiet südlich des Dietmar-Keese-Bogens und der Ludwig-Schmid-Straße, westlich der Verlängerung der Hans-Steinkohl-Straße und nördlich der Bundesautobahn 96 München - Lindau ist (unter Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a) der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Dieser 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/-in

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

IV. Abdruck von I. - 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 - SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Baureferat
4. An das Baureferat - VR
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat - RV
7. An das Kommunalreferat - KR-IS-SP-FR
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Mobilitätsreferat - GB12
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Klima und Umweltschutz
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I I/42
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/57
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/43 T
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/51 F
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/45 V