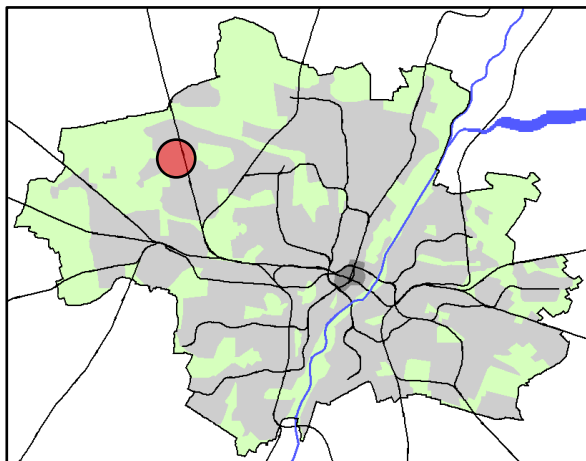




### Begründung zur Flächennutzungsplanänderung IV/41

Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich) und Allacher Straße (nördlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2146)

Stand 18.01.2023



Lage im Stadtgebiet

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

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

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des FNPs wird daher – entsprechend der Funktion des FNPs – das Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung u.a. hinsichtlich Verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, lufthygienischer, klimatischer und naturschutzfachlicher Aspekte hin untersucht.

Detaillierte Aussagen und Festsetzungen zu beispielsweise Gebäudehöhen, Nutzungsdichten etc. sind aufgrund der gesetzlichen Funktion des FNPs als „vorbereitender Bauleitplan“ nicht Inhalt der FNP-Änderung, und werden daher im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung geregelt. Im Rahmen dieses Verfahrens können in der Phase der

Öffentlichkeitsbeteiligung zu den detaillierten Unterlagen Äußerungen vorgebracht werden.

### Ausgangslage und Anlass der Planung

Das Planungsgebiet - das sogenannte „Kirschgelände“ - befindet sich im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing. Das Gebiet liegt östlich der Kirschstraße, östlich und südlich der Esmarchstraße, südlich der Hintermeierstraße und nördlich der Allacher Straße. Östlich davon verläuft die Bahntrasse der Bahnlinie München-Treuchtlingen.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und des damit verbundenen hohen Versiegelungsgrades weist das Planungsgebiet eine mangelnde Durchgrünung mit einer geringen Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten auf. Ortsbildprägender Baumbestand ist lediglich im Südosten des Planungsgebietes, nördlich der Allacher Straße vorhanden. Im Planungsgebiet befinden sich noch mehrere Einzelbäume geringerer Wertigkeit, die jedoch in keinem eindeutigen Zusammenhang stehen und bei Durchführung der Maßnahmen gegebenenfalls nicht erhalten werden können.

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht in ca. 350 m nördlich der nördlichen Grenze des Planungsgebietes am Oertelplatz mit dem S-Bahn-Haltepunkt Allach sowie Haltestellen mehrerer Buslinien. Des Weiteren befindet sich ca. 500 m südlich der südlichen Grenze des Planungsgebietes der S-Bahn-Haltepunkt Untermenzing, ebenfalls mit Anschluss an weitere Buslinien.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Planungsgebiet über die Kirsch-, Esmarch- und die Hintermeierstraße sowie die Allacher Straße verkehrlich erschlossen. Die Anbindung an die im umliegenden Hauptstraßennetz befindliche Eversbuschstraße im Westen erfolgt über die Esmarchstraße und die Allacher Straße, an die Ludwigsfelder Straße im Norden über die Franz-Nißl-Straße, Lautenschlägerstraße und Georg-Reismüller-Straße. Eine Anbindung Richtung Osten ist aufgrund einer verengten und höhenreduzierten Unterführung in der Allacher Str. nur für PKW-Verkehr begrenzt möglich.

Die Versorgung der Bewohner\*innen mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt im Wesentlichen durch das ca. 500 m nördlich des Planungsgebietes gelegene Quartierszentrum im Umfeld des Oertelplatzes.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit sozialer Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Grundschule) ist aufgrund der dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen derzeit nicht gegeben.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage westlich der Bahnstrecke München-Treuchtlingen sowie durch die umgebenden Straßen hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Weitere Lärmbelastungen gehen von den gewerblichen Nutzungen westlich der Kirschstraße sowie nordöstlich der Bahnstrecke liegenden, industriell genutzten Flächen aus.

Im Planungsgebiet wurde eine Erkundung der Altlastensituation durchgeführt. Es wurden stellenweise Kontaminationen festgestellt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Sanierungsmaßnahmen technisch möglich, finanziell zumutbar und können im Bauvollzug durchgeführt werden.

Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV durch die Lage des Gebietes zwischen den S-Bahn-Haltepunkten Allach und Untermenzing sowie der Nähe zum Oertelplatz mit vorhandenem Einzelhandel soll im Bereich des „Kirschgeländes“ Wohnungsbau und ein Schulstandort entwickelt werden. Um dieses Planungsziel umsetzen zu können, hat die Vollversammlung des Stadtrats am 23.10.2019 einen entsprechenden Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16166) beschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde darin beauftragt, den FNP zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

#### **Planungsziel und beabsichtigte Darstellung**

Gemäß des o. g. Aufstellungsbeschlusses vom 23.10.2019 ist Ziel der Änderung des FNPs die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der erforderlichen sozialen Infrastruktur. Des Weiteren ist eine ausreichende Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sowie eine Durchlässigkeit des

Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr und dessen Verknüpfung mit der Umgebung durch Verlängerung der übergeordneten Fahrradroute entlang der Bahnlinie und die Anbindung an das Planungsgebiet zu gewährleisten.

Zur Umsetzung dieser Ziele sollen die überwiegend für Wohnnutzung vorgesehenen Flächen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden. In dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet soll eine Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges Quartier angestrebt werden, das gemäß dem zulässigen Nutzungsspektrum der Baunutzungsverordnung u. a. ein Angebot an kleinteiligem Einzelhandel beinhaltet.

Die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten und Kinderkrippe sowie ein möglicher Nachbarschaftstreff sind in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und werden nicht gesondert dargestellt. Der durch die Planung ausgelöste Grundschulstandort soll im Nordosten des Planungsgebiets verortet werden und wird zur Standortsicherung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche Erziehung dargestellt.

Der geplanten Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr des neuen Quartiers wird durch die Darstellung von Allgemeinen Grünflächen mit daran anbindenden Örtlichen Grünverbindungen, die an das umgebende Wegenetz anschließen, Rechnung getragen. Die im geltenden FNP dargestellte, überlagernde Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ entfällt zukünftig, da dieses ursprüngliche Ziel im Rahmen der Neuplanung durch entsprechend umfangreiche grünplanerische Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wird. Gleiches gilt für die Schraffur „Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ für die ehemals von gewerblichen Emissionen betroffenen Bereiche entlang der Kirschstraße, da diese durch die zukünftige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wegfallen.

#### **Auswirkungen der Planung**

Mit der Änderung des FNPs soll die planungsrechtliche Basis für das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung zur Realisierung der geplanten Wohnnutzung mit sozialer Infrastruktur geschaffen werden. Die

Planung leistet somit einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungssituation in der Landeshauptstadt München. Durch die Planung einer Grundschule sowie der erforderlichen Anzahl an Kinderbetreuungseinrichtungen kann die Versorgung mit sozialer Infrastruktur gesichert werden.

Auf das Planungsgebiet wirken bestehende Lärmquellen (Verkehrs-, Gewerbe- und Anlagenlärm) aus der angrenzenden Nachbarschaft ein. Bei Umsetzung der Planung entstehen zudem neue Lärmquellen (u. a. durch die mögliche außerschulische Nutzung der Freisportflächen der Grundschule), die auf das Planungsgebiet selbst sowie auf die nähere Umgebung einwirken. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um im Planungsgebiet selbst, in den bestehenden und zu entwickelnden privaten und öffentlichen Grünflächen und in den im näheren und weiteren Umfeld bestehenden Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Gleichzeitig ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden industriellen wie gewerblichen Nutzungen östlich der Bahnstrecke sowie nördlich der Hintermeier- und westlich der Kirschstraße nicht beeinträchtigt bzw. eingeschränkt werden.

Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten mit einem Prognosehorizont 2035 erstellt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde dabei das maximal mögliche, durch die Umsetzung der Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen ermittelt. Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens kann der durch die Planung ausgelöste Verkehr vom umgebenden Straßennetz weiterhin abgewickelt werden. Die Leistungsfähigkeit aller relevanten Verkehrsknotenpunkte bleibt durch die Umsetzung der Planung ebenfalls weiterhin gewährleistet. Positiv wirkt sich aus, dass der durch die bisherige gewerbliche Nutzung im Gebiet verursachte Schwerlastverkehr weitestgehend entfällt.

Des Weiteren sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts (mit beispielsweise der Einrichtung von Car-Sharing-Stellplätzen und einer zentralen Mobilitätsstation) in die Planung zu integrieren. Dies soll dazu beitragen, die unterschiedlichen Mobilitätsformen miteinander zu

verknüpfen, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und die Nahmobilität zu stärken. Dies führt in der Folge auch zu einer Reduzierung des Ausstoßes von Luftschadstoffen und Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) und trägt so zu einer besseren Luftqualität im Planungsgebiet und der Erreichung der Klimaschutzziele bei.

Als Auswirkung auf grünplanerischer Ebene sind die Bereitstellung der erforderlichen Erholungsflächen für die künftigen Nutzer\*innen sowie der Ausbau der Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zu benennen. Es sollen qualitativ hochwertige öffentliche Grünflächen mit einem Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen und private Freiflächen in und um die Wohngebiete entstehen, die mit den Fuß- und Radwegeverbindungen auch die Durchlässigkeit und Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung sichern.

Mit den geplanten öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen wird der Grünflächenanteil gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich erhöht. Dies führt zu geringeren thermischen Belastungen und damit zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Planungsgebiet. Der Baumbestand an der südöstlichen Planungsgrenze kann weitestgehend erhalten werden. Des Weiteren bietet sich in Zukunft die Möglichkeit, eine Grünverbindung in Richtung der Grün- und Freiflächen entlang der Würm zu realisieren.

Entlang der Bahntrasse am östlichen Rand des Planungsgebiets soll durch entsprechend festzusetzende Maßnahmen die Funktion der hier verlaufenden übergeordneten Grünbeziehung gestärkt werden. So können hier durch die Entwicklung eines naturschutzfachlich hochwertigen Trockenlebensraums und die Neuanlage einer ökologischen Vernetzungszone, die ein Zau-neidechsenhabitat beinhaltet, auch die notwendigen Erfordernisse für den speziellen Artenschutz erfüllt werden.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003)“ eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Im Zuge der Umstrukturierung des Gewerbegebietes zu einem Wohnquartier mit öffentlichen Grünflächen kommt es durch Rückbau und Entsiegelung sowie einer Aufwertung von Teilflächen im Biotopverbundkorridor zu einer

deutlichen Verbesserung der Grünversorgung. Die Planung löst somit kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus.

### **Nachhaltigkeit und Energiekonzept**

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. So sollen für das Planungsgebiet im Rahmen der Baugenehmigung Mobilitätskonzepte entwickelt werden, die zur Förderung des Umweltverbunds beitragen und die ursächlichen Verkehre minimieren können. Das städtebauliche Konzept, das dem parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegt, berücksichtigt Anforderungen zur Energieeinsparung sowie Nutzung umweltfreundlicher Energien und wurde unter Zugrundelegung von Nachhaltigkeitszielen entwickelt. Insgesamt bieten Lage und Anordnung der geplanten Baukörper sowie die Freiflächen gute Voraussetzungen für eine Minimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die Nutzung umweltfreundlicher Energien.

### **Umweltbericht**

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

### **Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

- Gemäß Regionalplan 2019 liegt das Planungsgebiet innerhalb eines städtischen Bereiches, der als „Hauptsiedlungsbereich“ im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung einzustufen ist. Der Gewässerlauf der Würm, der etwa 500 m westlich des Plangebietes verläuft, ist im Regionalplan als „Regionaler Grünzug“ sowie als „überörtliches und regionales Biotopverbundsystem“ dargestellt.
- Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München sind entlang der Bahnlinie München-Treuchtlingen Flächen eingetragen, die als Trockengebietskomplex bezeichnet und als regional bedeutsamer Lebensraum bewertet werden. Des Weiteren wird im ABSP die „ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen“ als Zielvorgabe genannt. Die Bereiche entlang der Bahnlinie sind im ABSP als „Grünverbindung mit Schwerpunkt Erlebnis und Erfahrung von Trockenlebensräumen“ dargestellt.

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

#### **Betroffene Schutzgüter**

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sowie Energie wird nachfolgend dargelegt.

#### **Schutzgut Mensch**

##### **• Lärm**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, die im Verlauf der Bauleitplanverfahren erstellt wurde, wurden für den Planungsbereich die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung differenziert nach Lärmart untersucht. Für den Wirkungsbereich Lärm sind vor allem Verkehrslärm und Anlagenlärm maßgeblich, in untergeordnetem Maß auch Sportlärm. Für den Prognose-Nullfall ist danach derzeit bereits von einer hohen Lärmbelastung des Planungsgebietes vorrangig durch Verkehrslärm, hier v. a. entlang der Bahntrasse, auszugehen. Bei Umsetzung der Planung kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete entlang der Bahnstrecke, der Allacher Straße, der Elly-Staegmeyer-Straße und der Kirschstraße voraussichtlich deutlich überschritten werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Die höchsten Beurteilungspegel durch Anlagenlärm treten entlang der Kirschstraße unmittelbar gegenüber dem bestehenden, westlich der Kirschstraße gelegenen Gewerbegebiet auf. Die Planung reagiert bereits günstig auf diese Gewerbelärmeinwirkungen, indem die Darstellung zukünftig bebaubarer Wohnflächen von den maßgebenden Quellen abgerückt wird. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind hier voraussichtlich nicht erforderlich. Gegebenenfalls sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Bei der geplanten Gemeinbedarfsfläche Erziehung sind Gewerbelärmeinwirkungen aufgrund

des nordöstlich des Plangebietes gelegenen Industriegebietes gegeben. Hier können durch eine sinnvolle Positionierung des geplanten Schulgebäudes (und der Freiflächen) Lärmkonflikte voraussichtlich vermieden werden. Gegebenenfalls sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Der zukünftige Sport- und Freizeitlärm, der von der geplanten Gemeinbedarfsfläche Erziehung ausgehen kann, ist als sozialadäquat hinzunehmen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind Lärmemissionen außerschulischer Nutzungen, z. B. durch Vereine, unter Berücksichtigung der Maßgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV)) als bewältigbar einzustufen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes in der Nachbarschaft sind die dafür erforderlichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauvollzug festzulegen.

Die tieffrequenten Geräusche, die vom Industriegelände nordöstlich des Plangebietes ausgehen können, haben gemäß fachgutachterlicher Einschätzung keinen relevanten Einfluss auf das Plangebiet, da die prognostizierten Innenpegel unter der Hörschwelle liegen. Die Anhaltswerte im Hinblick auf tieffrequente Maximalpegel werden eingehalten.

- **Erschütterungen**

Aufgrund der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie sind im Planungsgebiet Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall gegeben. Grundsätzlich ist zum Schutz der angrenzenden geplanten Wohngebiete ein ausreichender Abstand der künftigen Bebauung zur Gleisstrasse einzuhalten. Zur konkreten Bewältigung der durch den Schienenverkehr bedingten Erschütterungen und des daraus resultierenden sekundären Luftschalls sind darüber hinaus in der verbindlichen Bauleitplanung gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung zu treffen.

- **Elektromagnetische Felder**

Entlang der Bahnlinie wurden die Auswirkungen durch elektrische und magnetische Felder untersucht. Danach können die gesetzlichen

Anforderungen der 26. BImSchV im Plangebiet zuverlässig eingehalten werden.

- **Erholung**

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen hat das Plangebiet aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung ist das Planvorhaben ausschließlich mit positiven Auswirkungen verbunden. Die bisher als Gewerbe- und Mischgebiet dargestellten Flächen werden zukünftig als Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Zudem sollen umfangreiche parkartige öffentliche Grünflächen mit Naherholungsfunktion geschaffen werden, die als Allgemeine Grünflächen im FNP dargestellt werden. Die Darstellung Örtlicher Grünverbindungen innerhalb der Wohngebiete gewährleistet die fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen und deren Vernetzung untereinander sowie die Anbindung an eine im Rahmen der Umsetzung der Planung zu realisierende übergeordnete Radwegebeziehung. Geplant ist außerdem eine zukünftige Anbindung nach Westen zum Grünzug entlang der Würm, die durch die Planung vorbereitet wird. Insgesamt wird durch die vorliegende Planung die Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung gestärkt.

Im Ergebnis sind bei Umsetzung der FNP-Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu prognostizieren.

- **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume**

Das Plangebiet ist aufgrund der aktuellen Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet überwiegend versiegelt. Bei den unversiegelten Bereichen handelt es sich überwiegend um intensiv gepflegte, kleinteilige Grünflächen sowie um intensiv genutzte, weitgehend vegetationsfreie Kiesflächen. Entlang der Bahnlinie befinden sich Teilbereiche mit Ruderal-/Altgrasfluren und Rohbodenstandorten, z. T. mit Gehölzsukzession. Diese Flächen haben eine besondere Bedeutung als Habitate für Zauneidechsen. Eine erhaltenswerte Gehölzgruppe aus Laubbäumen mittleren Alters befindet sich im Südosten des Plangebietes an der Allacher Straße. Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine in der Stadtbiotopkartierung erfasste Biotopfläche (Biotop Nr. M-0257-005). Dabei handelt es sich um „Gehölzstrukturen an der

Ingolstädter Bahnlinie“ mit den dominierenden Biotoptypen naturnahe Hecken und mesophile Gebüsch, es kommen aber auch wärmeliebende, grasreiche Ruderalfluren vor.

Im Rahmen faunistischer Untersuchungen in den Jahren 2017, 2018 und 2021 wurden im Plangebiet Vorkommen der Zauneidechse, verschiedene Fledermausarten, häufige Vogelarten sowie Tagfalter- und Heuschreckenarten erfasst. Amphibien wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen, Vorkommen der Wechselkröte sind jedoch grundsätzlich möglich. Vorkommen des in Baumhöhlen lebenden geschützten Juchtenkäfers (Eremit) oder anderer Totholzkäfer können aufgrund des Fehlens geeigneter Habitats ausgeschlossen werden.

Zwischen der Allacher Straße im Süden und der Ludwigsfelder Straße im Norden stehen insgesamt etwa 2 ha Habitat-Fläche für Zauneidechsen zur Verfügung. Davon sind 1,2 ha durch aktuelle oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne gesichert oder zu entwickeln. Der Rest sind langfristig funktionsfähige (Teil-)Habitats auf Fremdgrund, primär die Randflächen der Bahngleise. Alle Teilflächen einschließlich des „Kirschgeländes“ bilden gemeinsam den für eine dauerhafte Erhaltung der lokalen (Teil-)Population der Zauneidechsen erforderlichen Mindestlebensraum (Flächengröße mindestens 1,5 ha). Im Jahr 2018 erfolgten mehrere Begehungen zur Erfassung der Fledermaus-Vorkommen im Plangebiet. Demnach konnten vier Fledermausarten sicher nachgewiesen werden, und zwar das Artenpaar Rauhaut- und Weißrandfledermaus, die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler. Weitere Arten können potenziell im Plangebiet vorkommen. Dabei handelt es sich um die Kleine Bartfledermaus, die Mückenfledermaus, die Wasserfledermaus und die Zweifarbfledermaus. An zwei Gebäuden wurden im Jahr 2018 ganzjährig besetzte Fledermausquartiere nachgewiesen. Im Jahr 2021 war nur noch eines der Gebäude von Fledermäusen besiedelt. Dabei konnten jedoch nur wenige ausfliegende Einzeltiere registriert und beobachtet werden. Es dürfte es sich um eine kleinere Wochenstube handeln, sehr wahrscheinlich von Weißrandfledermäusen. Weitere, potenzielle Spaltenquartiere sind in größerer Anzahl z. B. unter den Attikablechen, hinter Fassadenelementen oder an Rissen in der Bausubstanz vorhanden und werden vereinzelt auch von Fledermäusen genutzt. Da Fledermäuse dafür bekannt

sind, häufig im Jahresverlauf ihre Quartiere zu wechseln, muss mit weiteren, sporadisch genutzten Einzelquartieren gerechnet werden. Mit seinen großen Gebäuden und versiegelten Flächen stellt das Plangebiet in seiner Gesamtheit kein regelmäßig genutztes, adäquates Jagd- oder Nahrungshabitats für Fledermäuse dar. Die wenigen jagenden Fledermäuse wurden v. a. in einem kleinen gehölzbestandenen Bereich am Südostrand des Plangebietes sowie entlang der Bahntrasse im Osten (Nutzung als Leitstruktur) lokalisiert.

Baumquartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den 2017 und 2021 durchgeführten Untersuchungen zu den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten wurden insgesamt 19 Arten nachgewiesen, davon fünf Brutvögel und drei wahrscheinlich oder möglicherweise brütende Arten. Dabei handelt es sich um ein stark reduziertes Artenspektrum an häufig vorkommenden Vogelarten. Mit dem Haussperling und dem Stieglitz kommen zwei Arten im Gebiet vor, die auf der Roten Liste Bayerns als Arten der Vorwarnliste geführt werden. Eine bundesweit als gefährdet eingestufte im Plangebiet nachgewiesene Art ist der Star. Hinsichtlich Tagfaltern und Heuschrecken wurden bei den faunistischen Erhebungen entlang der Bahn im Jahr 2017 weitestgehend kommune Arten angetroffen. Für die beiden Zielarten Idasbläuling und Blauflügelige Ödlandschrecke sind im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Die Umsetzung der Planung führt zu einem Rückbau bzw. einer Entsiegelung der aktuell überwiegend gewerblich genutzten Flächen und zur Umwandlung in Allgemeine Wohngebiete mit entsprechender Durchgrünung. Darüber hinaus ist auch die Neuanlage großzügiger öffentlicher Grünflächen geplant. Der ortsbildprägende Baumbestand an der Allacher Straße wird, soweit möglich, erhalten. Insgesamt wird durch die vorliegende Planung der Grünflächenanteil gegenüber dem Bestand deutlich erhöht. Dies führt zu einer Verbesserung der Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen und bildet die Grundlage für eine Erhöhung der Artenvielfalt im Plangebiet.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München ist für die östlich an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse mit angrenzenden Randstrukturen das Ziel „Erhalt und Optimierung von Trockenstandorten als



lineare Vernetzungachsen“ formuliert. Im Bereich des Planungsgebietes ist daher entlang der Bahnlinie die Entwicklung eines etwa 10 m breiten Biotopverbundkorridors mit Habitatbausteinen für die Zauneidechse vorgesehen, um die Habitatfunktion für die lokale Zauneidechsenpopulation und andere trockenheitsliebende Tierarten zu stärken. Der geplante Biotopverbundkorridor befindet sich in dem Bereich, welcher im geltenden FNP sowie in der vorgesehenen FNP-Änderung als „Übergeordnete Grünverbindung“ in Nord-Süd-Richtung parallel zur Bahnlinie dargestellt ist. Eine flächengenaue Darstellung ist auf der Maßstabsebene des FNPs nicht erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Zudem sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festzulegen, um Schädigungen von Zauneidechsen insbesondere während der Bauphase ausschließen zu können (z. B. Reptilienschutzzaun).

Durch den Abbruch von Gebäuden gehen bestehende Quartiere von Fledermäusen verloren. Durch Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen können Verletzungen oder Verluste von Tieren ausgeschlossen werden und es sind keine erheblichen Störungen von Fledermäusen zu erwarten. Durch die Planung wird jedoch das artenschutzrechtliche Schädigungsverbot für die Lebensräume von Gebäudefledermäusen verletzt, da nicht garantiert werden kann, dass die Habitate dieser Arten in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang erhalten werden. Für Gebäudefledermäuse ist daher eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG in Verbindung mit entsprechenden zusätzlichen Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

Die notwendigen Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festgesetzt. Das Plangebiet wird von Fledermäusen auch als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt. Aufgrund der geringen Qualitäten der überplanten Flächen wird ein Verlust für alle Fledermaus-Arten als nicht erheblich eingestuft. Durch die umfangreiche Neuschaffung öffentlicher Grünflächen wird sich die Bedeutung des Plangebietes als Jagdgebiet für Fledermäuse gegenüber dem derzeitigen Zustand sogar deutlich verbessern.

Durch den Gebäudeabbruch gehen Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten, insbesondere von Haussperlingen und Staren, verloren.

Durch entsprechende Bauzeitenbeschränkungen beim Abbruch von Gebäuden sowie bei Gehölzrodungen und die Schaffung entsprechender Ersatzquartiere können Störungen bzw. Schädigungen von Vogelarten und deren Lebensstätten vermieden werden. Die erforderlichen Vermeidungs- und „CEF-Maßnahmen“ sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu fixieren.

Da (zukünftige) Vorkommen der Wechselkröte im Planungsgebiet nicht sicher ausgeschlossen werden können, sind insbesondere während der Bauphase entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Diese sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu fixieren.

Für die entlang der Bahn nachgewiesenen überwiegend kommunen Tagfalter- und Heuschreckarten wird der Lebensraum durch den geplanten Biotopverbundkorridor erweitert und entsprechend optimiert. Negative Auswirkungen für diese Artengruppe können daher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Umwandlung des derzeit hochgradig versiegelten Gewerbe- und Mischgebietes in Allgemeine Wohngebiete mit entsprechender Durchgrünung sowie der Anlage umfangreicher öffentlicher Grünflächen ergibt sich in der Gesamtbilanz ein deutlicher Kompensationsflächenüberschuss. Somit sind für das Planvorhaben keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.

#### *Künstliche Beleuchtung*

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Tiergruppenschädigende Anlagen sind zu vermeiden (Verwendung einer Beleuchtung mit geringem Anlockfaktor).

Bezogen auf die Darstellungen des geltenden FNPs ergeben sich unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen durch die beabsichtigte FNP-Änderung keine relevanten Änderungen in den Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

#### **Schutzgut Boden und Fläche**

##### • *Bodenfunktionen*

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der aktuellen Nutzungen zu etwa 86 % überbaut bzw. versiegelt. Die

natürlicherweise anstehenden Böden sind durch die langjährige Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet stark anthropogen überformt. Durch die Umwandlung der Flächen in Wohngebiete und die Neuschaffung öffentlicher Grünflächen wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nahezu um die Hälfte reduziert. Die geplante Entsiegelung ist für das Schutzgut Boden mit positiven Auswirkungen verbunden, auch im Hinblick auf die Bodenfunktionen.

- **Altlasten**  
In den Jahren 2015, 2016 und 2018 wurden im Planungsumgriff in nutzungsspezifischen Verdachtsbereichen für Altlasten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese ergaben vereinzelt oberflächennahe Auffüllungen mit geringem Anteil an bodenfremden Bestandteilen. Schadstoffanalysen des Verfüllmaterials zeigten im Wesentlichen keine altlastenrelevanten Schadstoffbelastungen auf. An einzelnen Probenpunkten, insbesondere im Bereich der geplanten Biotopvernetzungszone, wurden jedoch erhöhte Gehalte an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bzw. Boden-Mensch ist hier aus gutachterlicher Sicht nicht zu erkennen.  
Der im Zuge von Erdarbeiten anfallende Erdaushub ist aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte teilweise als abfallrechtlich relevant einzustufen und muss somit einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden.
- **Kampfmittel**  
Da im Plangebiet von einem erhöhten Risiko für Kriegsalllasten ausgegangen werden muss, sollte der Aushubbereich vor Beginn der Erdarbeiten auf Kampfmittelverdacht untersucht werden. Hierfür sind im weiteren Verfahren entsprechende Festlegungen zu treffen.
- **Fläche**  
Das Planungsgebiet ist im geltenden FNP als Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellt. Mit der Umsetzung der FNP-Änderung werden keine neuen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Vielmehr wird durch die Wiederverwertung einer bereits genutzten Fläche dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, nämlich der städtebaulichen Entwicklung durch

Maßnahmen der Innenentwicklung, Rechnung getragen und eine Neuversiegelung bislang un bebauter Gebiete vermieden. Des Weiteren erfolgt durch die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Entsiegelungsmaßnahmen und der Anlage umfangreicher öffentlicher Grünflächen eine Aufwertung ehemals versiegelter Bereiche.

Bezogen auf die geplanten Darstellungen des FNPs ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche.

#### **Schutzgut Wasser**

- **Oberflächengewässer**  
Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- **Grundwasser**  
Bei den Untersuchungen zur Grundwasserqualität wurden keine Hinweise auf mögliche Grundwasserkontaminationen durch Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe und PAK gefunden. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist daher keine Gefährdung abzuleiten. Für den Planfall liegen Berechnungen auf Basis verschiedener Planungsvarianten zu den Anstauhöhen des Grundwassers vor. Danach erfolgt insbesondere bei einer möglichen 2-geschossigen Unterkellerung ein Eingriff ins Grundwasserregime. Ein Grundwasseraufstau in der Umgebung des Planungsgebietes wird vermieden. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die von Süd nach Nord verlaufende Straßenführung der Elly-Staegmeyr-Straße mit einer Breite von ca. 20 m als Strömungskanal fungiert. Von Seiten des Fachgutachters wird vorgeschlagen, in nördlicher Verlängerung der Elly-Staegmeyr-Straße im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Erziehung einen Grundwasser-Strömungskanal zu erhalten, in welchem keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen dürfen. Dies wird als Vermeidungsmaßnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festgesetzt. Sollten Baukörper – auch Baugruben – innerhalb des gesamten Planungsgebietes nahe an das Grundwasser heranreichen oder in dieses eingreifen, ist in dem nachfolgenden Genehmigungserfahren zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist. Auswirkungen, die ein erhebliches Maß erreichen, sind nicht



zu erwarten.

- **Niederschlagswasser**

Aufgrund des aktuell hohen Versiegelungsgrades ist eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser derzeit nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Für die zukünftige Bebauung ist eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gemäß der städtischen Entwässerungssatzung vorzusehen. Die FNP-Änderung führt im Hinblick auf den Wirkungsbereich Versickerung in jedem Fall zu einer Verbesserung gegenüber dem Bestand.

### **Schutzgut Luft**

Es liegen Hinweise auf mögliche Geruchsemissionen durch zwei genehmigte Kompostierungsanlagen außerhalb des Plangebietes vor:

- Kompostieranlage am Pasinger Heuweg, Entfernung zum Plangebiet: ca. 1.400 m südwestlich).
- Kompostieranlage, Biogasanlage an der Goteboldstraße 100, Entfernung zum Plangebiet: ca. 2.500 m westlich.

Eine gutachterliche Untersuchung zu den Geruchsemissionen kommt zu dem Ergebnis, dass ein Einfluss geruchsrelevanter Immissionen durch die beiden Kompostieranlagen sowie eine Lackieranlage, welche sich nordöstlich des Plangebietes befindet, aufgrund der großen Abstände ausgeschlossen werden kann. Auch hinsichtlich einer unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Großbäckerei wurden keine relevanten Geruchshäufigkeiten für das Planungsgebiet ermittelt. Die zulässigen Immissionswerte der TA Luft werden zuverlässig eingehalten.

Darüber hinaus ist das Plangebiet verkehrsbedingten Luftschadstoffen ausgesetzt. Diese wurden im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung berechnet und beurteilt. Demnach werden im Prognose-Nullfall die Jahresmittelgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{NO}_2$  (Stickstoffdioxid) und  $\text{PM}_{10}$  sowie  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$  (beides Feinstaub) überall im Plangebiet zuverlässig eingehalten. Mit zunehmendem horizontalem und vertikalem Abstand zu den Straßen nehmen die Luftschadstoffbelastungen kontinuierlich ab, sodass in diesen Bereichen die Luftschadstoffkonzentrationen

nur marginal über der Hintergrundbelastung liegen.

Für den Prognose-Planfall zeigt die lufthygienische Untersuchung, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV auf der gesamten Plangebietsfläche zuverlässig eingehalten werden. In der Nachbarschaft führt das Planvorhaben zu einer ausschließlichen Verbesserung der lufthygienischen Situation. Dies ist zum einen den geringeren Verkehrsmengen auf einigen Straßenabschnitten, zum anderen dem teilweise deutlich reduzierten Lkw-Anteil im Planfall geschuldet. Das Planungsvorhaben löst somit keine neue Konfliktsituation bezüglich der Luftqualität in der Nachbarschaft aus.

Insgesamt kann für das Schutzgut Luft von einer leichten Verbesserung der lufthygienischen Situation gegenüber dem Bestand ausgegangen werden.

### **Schutzgut Klima**

Gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München sowie der vorliegenden gutachterlichen stadtklimatischen Ersteinschätzung kommt es derzeit im Plangebiet aufgrund der hohen Baumasse und dem hohen Versiegelungsgrad insbesondere im Sommer zu einer starken Aufheizung. Demgegenüber steht eine nur geringe bis mäßige nächtliche Abkühlung. In austauscharmen Strahlungsnächten ist somit von einer wenig günstigen bis ungünstigen bioklimatischen Bestands-Situation auszugehen. Den in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes liegenden Grün- und Freiflächen kommt dagegen eine hohe bioklimatische Bedeutung zu.

Für das Plangebiet ist von einem geringen bis mäßigen morgendlichen Kaltluftvolumenstrom auszugehen. Es handelt sich daher nicht um eine Kaltluftleitbahn. Die westlich, südlich und östlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete mit ihrem hohen Grünanteil, sonstigen Freiflächen und Bahnanlagen haben dagegen eine deutlich höhere Bedeutung für die Kaltluftentstehung. So ist von einem hohen Kaltluftvolumenstrom aus West/Südwest auszugehen. Der Bereich entlang der Bahngleise ist als übergeordnete Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung einzustufen. Aufgrund der derzeitigen randlichen Bebauung hat diese allerdings nur ein

geringfügiges Durchlüftungspotenzial für das Planungsgebiet.

Die deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades und die entsprechende Erhöhung des Grünflächenanteils werden zu einer deutlichen Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet führen. Die geplante lärmabschirmende Bebauung im östlichen Bereich verhindert allerdings eine Durchlüftung aus Richtung der Bahngleise in das Planungsgebiet hinein sowie ein Einströmen übergeordneter Strömungssysteme aus dem kühlen Umland über das Planungsgebiet hinweg in die östlich angrenzende Gartenstadt-siedlung. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies zu einer erheblichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation im Bereich der Gartenstadtsiedlung führt, da dieser Bereich relativ gut durchgrünt ist.

Innerhalb des Planungsgebietes wird jedoch in Bereichen mit eher geschlossener Blockbebauung die Durchlüftung erschwert, insbesondere in Innenhöfen. Hier gewinnen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen an Bedeutung. Entsprechende grünordnerische Vorgaben sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist im Vergleich zur Bestandssituation bei Umsetzung der Planung insgesamt von einer Verbesserung für das Schutzgut Klima auszugehen.

#### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes ist aktuell vor allem durch großflächig versiegelte Bereiche und sehr großvolumige, überwiegend 2- bis 4-geschossige Gewerbe-Baukörper gekennzeichnet. Aufgrund intensiver gewerblicher Nutzung und sanierungsbedürftiger Gebäude weist das Landschafts- bzw. Ortsbild eine geringe Ausgangsqualität bzw. eine hohe Vorbelastung auf. Ortsbildprägender Baumbestand ist lediglich im Südosten des Plangebietes an der Allacher Straße vorhanden. Die direkt östlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie München-Ingolstadt wirkt als starke Zäsur und trennt den Bereich jenseits der Bahnlinie ab.

Durch die Umwandlung in ein Wohnquartier mit entsprechender Durchgrünung sowie den geplanten öffentlichen Grünflächen wird das Landschafts- und Ortsbild gegenüber dem aktuellen Zustand insgesamt deutlich aufgewertet. Im Zentrum des Gebietes ist eine großzügige

öffentliche Grünfläche vorgesehen, die sich nach Westen aufweitet, um hier langfristig eine Grünverbindung in Richtung Würm zu schaffen. Das Plangebiet wird durch umfangreiche Baumpflanzungen und eine attraktive Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend durchgrünt werden. Attraktive Wegebeziehungen innerhalb des Planungsgebietes knüpfen zukünftig an die angrenzenden Wegesysteme an. Der ortsbildprägende Baumbestand an der Allacher Straße wird, soweit möglich, erhalten.

Insgesamt kann bei Umsetzung der Planung eine deutliche Verbesserung des Landschafts- und Stadtbildes erreicht werden.

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

Gemäß dem Bayerischen Denkmalatlas sind im Plangebiet selbst keine Bau- oder Bodendenkmäler oder denkmalgeschützte Ensembles vorhanden. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind im Bayerischen Denkmalatlas folgende Bodendenkmäler aufgeführt:

- Bodendenkmal Nr. D-1-7834-0102: Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit und der frühen Latènezeit (etwa 40 m nordöstlich des Plangebietes, jedoch überbaut).
- Bodendenkmal Nr. D-1-7834-0161: Körpergräber des frühen Mittelalters (ca. 120 m südwestlich des Plangebietes, mit Wohngebäuden überbaut).
- Das Bodendenkmal Nr. D-1-7834-0079, Reihengräberfeld des frühen Mittelalters sowie verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit, wurde nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wegen der tiefgreifenden Störungen der dortigen Flächen im Jahr 2017 aus der Denkmalliste gestrichen.

Gemäß der Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist mit hoher Wahrscheinlichkeit im überplanten Bereich in bislang ungestörten Teilflächen von der Erhaltung zugehöriger Bodendenkmäler (Grabfund, zugehörige Siedlungsstrukturen) auszugehen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz notwendig. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Diese sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte sowie bei der Realisierung der Planung

entsprechend zu berücksichtigen.

An Sachgütern ist das Wohnhaus an der Ecke Kirschstraße / Esmarchstraße zu benennen, das erhalten werden soll.

Durch die FNP-Änderung sind unter Beachtung der o. g. Maßnahmen keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **Umweltbelang Energie**

Das Plangebiet liegt nicht im Anschlussbereich für eine Versorgung mit Fernwärme. Daher wurde eine Untersuchung zur zukünftigen Energieversorgung des Plangebietes erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wärmeversorgung des Gebietes über Grundwasserwärmepumpen möglich ist. Hierfür müssten allerdings zentrale Brunnenanlagen auf öffentlichem Grund installiert und ein Grundwassernetz aufgebaut werden, welches die Wärmepumpen in den Baufeldern mit Grundwasser versorgt.

Als weiterer Baustein wurde auch die Nutzung von Solarenergie mittels Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) untersucht. Die Dachflächen stehen jedoch nur teilweise für eine PV-Nutzung zur Verfügung, da auch die Anlage von Dachgärten für die Bewohner vorgesehen ist. Es wird empfohlen, dass Stromüberschüsse möglichst für Lademöglichkeiten (Elektromobilität) zur Verfügung gestellt werden sollten.

Im Rahmen der Umgestaltung des Gebietes kann der Einsatz erneuerbarer Energien entsprechend gefördert werden. Des Weiteren wurde u. a. auch ein Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet erarbeitet, welches insbesondere Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beinhaltet. Zudem werden die sanierungsbedürftigen Gewerbebauten durch den Neubau von Wohngebäuden und Gemeinbedarfseinrichtungen gemäß dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich Energieeinsparung ersetzt. Für die Plangebäude ist ein energetischer Standard äquivalent KfW 55 anzusetzen. Es wird jedoch angestrebt, wo dies, insbesondere in Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen des geförderten Wohnungsbaus möglich ist, einen höheren Gebäudestandard zu erreichen. Dies stellt auf jeden Fall eine Verbesserung gegenüber dem Bestand dar und dient auch dem Ziel, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß mittel- bis langfristig zu senken.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung als Misch- und Gewerbegebiet fortgeführt werden. Der damit verbundene, die Umgebung belastende gewerbliche Schwerlastverkehr sowie die vorhandenen Lärm- und Luftbelastungen würden bestehen bleiben. Das Plangebiet hätte aufgrund des Fehlens öffentlicher Grünflächen auch weiterhin keinerlei Bedeutung für die Naherholung und würde nur eine sehr eingeschränkte Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr aufweisen.

Zudem würden die bestehenden Belastungen, wie der hohe Versiegelungsgrad und die mangelhafte Durchgrünung, die mit der aktuellen gewerblichen Nutzung des Gebietes verbunden sind, weiter bestehen bleiben. Eine Sanierung schadstoffbelasteter Böden sowie die Beseitigung von Kampfmitteln würde unterbleiben. Die damit einhergehenden Belastungen des Bodens würden unverändert bestehen bleiben.

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

Eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme auf der Ebene des Flächennutzungsplans besteht in der Wiederverwertung bereits genutzter Flächen. Damit wird dem Grundsatz gemäß

§ 1 Abs. 5 BauGB, nämlich der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Rechnung getragen und eine Neuversiegelung bislang un bebauter Gebiete vermieden.

Aufgrund der geplanten Entsiegelungsmaßnahmen und der Anlage umfangreicher öffentlicher Grünflächen sowie eines Biotopverbundkorridors entlang der Bahntrasse errechnet sich für das Plangebiet ein deutlicher Kompensationsflächenüberschuss gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003). Somit sind für das Planvorhaben keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Nähe zum Oertelplatz (Einkaufszentrum, Nahversorgung) und den umgebenden Wohnnutzungen

sowie attraktiven Naherholungsgebieten (z.B. Würm, Angerlohe, Langwieder See) sehr gut für eine Umstrukturierung zu einem Wohnquartier für die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs in München. Diesem Umstand wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16166) mit der Beauftragung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Planungsgebiet Rechnung getragen. Alternative Nutzungen oder Standorte zur geplanten Nutzung wurden aufgrund des eindeutigen Stadtratsauftrags nicht untersucht.

Für die Entwicklung des neuen Wohngebietes auf dem bislang überwiegend gewerblich genutzten „Kirschgelände“ wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis des 1. Preises wurde in der Folge an die bisher im Verfahren neu aufgetretenen öffentlichen und privaten Belange angepasst. Dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der fortgeschriebene Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs zu Grunde.

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

Die Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scopingtermin nach § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch festgestellten Umweltbelange. Der Scopingtermin wurde am 14.12.2017 von der Landeshauptstadt München durchgeführt. Zur Prüfung der Umweltschutzbelange wurden Fachgutachten zum Schallschutz, Verkehr, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder, Besonnung, Vegetation und Baumbestand, Fauna, Artenschutz, Altlasten, Kampfmittel, Grundwasser, Entwässerung, Lufthygiene, Gerüche und Energie sowie ein Mobilitätskonzept erstellt. Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden in den Umweltbericht eingearbeitet. Hinsichtlich des methodischen Vorgehens zur Bewertung der Auswirkungen wird auf die Fachgutachten verwiesen.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima liegt eine stadtklimatische Ersteinschätzung von Seiten des Planungsreferates vom 21.01.2021 sowie eine erneute Stellungnahme zum Stadtklima vom 17.06.2021 vor. Diese wurden in direkter Abstimmung mit dem

RKU erstellt. Ein stadtklimatisches Gutachten für das Plangebiet ist gemäß der Einschätzung des RKU im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Insgesamt haben sich im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes keine Schwierigkeiten ergeben.

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

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen. Dort sind insbesondere Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz aufgeführt.

#### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das sogenannte „Kirschgelände“ befindet sich im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing zwischen der Kirschstraße sowie der Esmarchstraße im Westen und der Bahnlinie München-Treuchtlingen im Osten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine zukünftige Darstellung des bisher überwiegend gewerblich genutzten Gebietes (Darstellung als Gewerbegebiet im geltenden Flächennutzungsplan) als Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsfläche Erziehung sowie Allgemeine Grünflächen vor. Das Plangebiet ist entlang der Bahnstrecke sowie entlang der Straßenzüge hohen Verkehrslärmpegeln ausgesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geeignete Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Aufgrund der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie sind zudem Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall gegeben. Zur Einhaltung der einschlägigen Anhalts- und Richtwerte sind bei der Umsetzung der Planung entsprechende Mindestabstände zur Gleisachse zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV im Hinblick auf elektrische und magnetische Felder werden im Zusammenhang mit der Bahnlinie im Plangebiet zuverlässig eingehalten.

Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung ist das Planvorhaben ausschließlich mit

positiven Auswirkungen verbunden, da umfangreiche parkartige Grünflächen mit Naherholungsfunktion sowie Grünverbindungen mit attraktiven Fuß- und Radwegen angelegt werden.

Der ortsbildprägende Baumbestand an der Allacher Straße wird, soweit möglich, erhalten.

Durch die vorliegende Planung wird außerdem der Grünflächenanteil gegenüber dem Bestand deutlich erhöht. Dies führt zu einer Verbesserung der Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen und bildet die Grundlage für eine Erhöhung der Artenvielfalt im Plangebiet. Der im Rahmen der Planung erstellte Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potenziell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten durch das Planvorhaben nicht oder nur unerheblich betroffen sind. Für diese Arten sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. Für einige Vogel- und Fledermausarten und die Zauneidechse sind darüber hinaus auch spezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für Sperlinge und Stare sind außerdem rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Ersatzquartiere an oder in den neuen Gebäuden bereitzustellen. Für Gebäudefledermäuse ist außerdem eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG in Verbindung mit entsprechenden zusätzlichen Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Insgesamt wird das Vorhaben aus Sicht des strengen Artenschutzes als genehmigungsfähig eingestuft. Die erforderlichen Maßnahmen und das entsprechende Monitoringprogramm sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu fixieren.

Durch die Umwandlung der bisher als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzten Flächen in Wohngebiete und die Neuschaffung von öffentlichen Grünflächen wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nahezu um die Hälfte reduziert. Die geplante Entsiegelung ist auch mit positiven Auswirkungen im Hinblick auf die Bodenfunktionen verbunden. Der im Zuge von Erdarbeiten anfallende Erdaushub ist aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte teilweise als abfallrechtlich relevant einzustufen und muss somit einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden. Gegebenenfalls müssen Erdarbeiten bereichsweise durch einen Kampfmittelgutachter überwacht werden.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Hinblick auf das Grundwasser sind jedoch Auswirkungen möglich, da die geplanten Tiefgaragen ins Grundwasserregime eingreifen. Dabei errechnen sich unterschiedliche Grundwasseraufstauhöhen in Abhängigkeit von der Eingriffstiefe. Der für die Stadt München angesetzte kritische Grundwasseraufstau von 10 cm wird auch bei einer zweigeschossigen Unterbauung nicht erreicht. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der großflächigen Entsiegelung von einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Bestand auszugehen.

Durch die Umwandlung eines Gewerbe- bzw. Mischgebietes mit hohem Versiegelungsgrad und großvolumigen Baukörpern in durchgrünte Wohngebiete mit großzügigen öffentlichen Grünflächen wird das Landschafts- und Ortsbild gegenüber dem aktuellen Zustand insgesamt deutlich aufgewertet. Die geplanten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation bei. Aufgrund der aus Lärmschutzgründen erforderlichen Riegelbebauung entlang der Bahn und in Bereichen mit eher geschlossenen Baustrukturen wird jedoch die Durchlüftung erschwert. Für die Verbesserung des Mikroklimas kommt Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Im Hinblick auf Luftschadstoffe kann von einer leichten Verbesserung der lufthygienischen Situation gegenüber dem Bestand ausgegangen werden.

Insgesamt errechnet sich für das Plangebiet aufgrund der geplanten Entsiegelungsmaßnahmen sowie der Anlage umfangreicher öffentlicher Grünflächen ein deutlicher Kompensationsflächenüberschuss. Somit sind für das Planvorhaben keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Die beabsichtigte FNP-Änderung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.