



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

PLAN-HAI-42

An die Vorsitzende des Bezirksausschusses
des 17. Stadtbezirks Obergiesing -
Fasangarten
Frau Carmen Dullinger-Oßwald
Friedenstraße 40
81660 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer:
Sachbearbeitung:

daniela.appelt@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

04.06.2018

**Auswirkungen bei Änderung des FNPs im Falle einer Projektrealisierung „Brauerei in
der Tegernseer Landstr. 337“ (ehemalige US-Tankstelle) auf die Umgebung**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04545 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 17 – Obergiesing vom 20.02.2018

Sehr geehrte Frau Dullinger-Oßwald,

wir haben Ihr im o.g. Antrag formuliertes Anliegen unter Beteiligung der betroffenen Fach-
dienststellen geprüft und können Ihnen Folgendes mitteilen:

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt
München wird die oben genannte Fläche als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt
und ist Teil einer Grünverbindung von der Stadtgrenze bis zur Lincolnstraße. Das Grundstück
und der umliegende, bewaldete Bereich ist als Biotopfläche Nr. M-0236-001 kartiert. Die be-
nachbarten Waldflächen sind zusätzlich zur Biotopkartierung als Landschaftsbestandteil Nr.
LB-236-01 ausgewiesen.

Das Grundstück ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Derzeit liegen zu dem im Antrag genannten Projekt „Brauerei in der Tegernseer Landstr. 337“
keine detaillierteren Informationen zu Größe und Produktionsumfang bzw. zur beanspruchten
Fläche sowie konkretere Pläne zur Projektrealisierung vor. Die fachlichen Ausführungen sind
somit nur grundsätzlicher Art und müssen bei Vorliegen genauerer Informationen angepasst
werden.

U-Bahn: Linien U1/U2
Haltestelle Fraunhoferstraße
U-Bahn Linien U1/U2/U3/U6
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn Linien 17, 18, 27
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linie 52
Stadtbus: Linie 152
Haltestelle Blumenstraße

www.muenchen.de



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Immissionschutz

• Geruchsproblematik

Bei Brauereien sind insbesondere die Brüdenerhitzer aus Sicht des Immissionsschutzes als problematisch anzusehen. Zwar gibt es technische Möglichkeiten zur Emissionsminderung, eine vollständige Vermeidung des „brauerreotypischen Geruchs“ in der näheren und weiteren Umgebung der Anlage (bis zu mehreren 100 Metern) lässt sich damit jedoch nicht gewährleisten.

Eine weitere Quelle störender Geruchsemissionen einer Brauerei kann die Mälzerei darstellen. Auch hier können technische Maßnahmen zu einer Reduzierung der Belastung führen. Ein „geruchsneutraler Brauereibetrieb“ ist nicht zu erwarten.

• Lärmproblematik

Erfahrungsgemäß ist der Fahrverkehr die dominante Lärmquelle beim Betrieb großer Brauereien und gibt immer wieder Anlass zu Beschwerden.

Die typischen Gewerbelärmemissionen einer Brauerei können hingegen in der Regel durch technische Optimierungen so weit reduziert werden, dass die verbindlichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten eingehalten sind. Als kritische Anlagenkomponenten sind in diesem Zusammenhang, neben den typischen Rückkühlern, die Flaschenreinigung und die Abfüllanlage zu nennen.

Zusammenfassend kann aus Sicht des Immissionsschutzes festgestellt werden, dass von Brauereien keine Gesundheitsgefahren ausgehen.

Auf Grund anlagentypischer Komponenten kann eine Brauerei jedoch erhebliche Belästi-

gungen in ihrer Umgebung hervorrufen. Die Erheblichkeit dieser unvermeidbaren Beeinträchtigungen hängt wesentlich von der „Größe der Brauerei“ (dem Produktionsumfang) ab. Die Umsetzung technischer Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen ist bei der Errichtung einer solchen Anlage in der Tegernseer Landstraße unverzichtbar.

Im Zuge der Planung ist in jedem Falle sicherzustellen, dass die Vorgaben der TA Lärm am nahe gelegenen Reinen Wohngebiet (WR) eingehalten werden.

• **Lufthygiene**

Aufgrund des frühen Vor-Planungsstands ohne genauere Lagekarten, Kenntnis der angedachten Gebäudekonfiguration, genauere Nutzung usw. lässt sich zum Thema Lufthygiene nur der Ist-Zustand heranziehen.

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an der direkt angrenzenden BAB 995 bestimmt. Gemäß Verkehrsmengenkarte ist in diesem Bereich mit 77.000 Kfz/24h zu rechnen, sodass im näheren Umfeld der Autobahn eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte von NO₂ bereits ohne Randbebauung im Ist-Zustand möglich ist.

Sowohl eine Bebauung des Areals als auch zusätzlich durch die Nutzung hervorgerufene Verkehre können zu einer weiteren Verschlechterung der Luftschadstoffsituation führen. Dementsprechend wäre in weiterführenden Planungen zu prüfen, ob und wie gesunde Aufenthaltverhältnisse (mit Einhaltung der Grenzwerte) im beplanten Gebiet gewährleistet werden können.

Arten- und Biotopschutz

In der amtlichen Biotopkartierung ist das Plangebiet einschließlich der unmittelbar angrenzenden Flächen als Biotop Nr. M-0236-01 erfasst.

Die unbebauten Teilflächen des Biotops Nr. M-0236-01 sind per Verordnung vom 15.07.2008 als Teil des Landschaftsbestandteils "Restlaubwaldbestände am Perlacher Forst" geschützt. Diesem wird im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (unter Nr. 713) eine **überregionale Bedeutung** zugemessen. Die strukturreichen Flächen weisen eine hohe Dichte von (Brut)Vögeln wie Gartenrotschwanz (RL 3), Feldsperling (RL D V), Grünspecht (RL 4R), Pirol, Waldlaubsänger und Klappergrasmücke auf, aber auch Tot bzw. Altholz bewohnende Käfer, darunter Gabriels Eckkopf Scheinrüssler (*Rabocerus gabrieli*, ü, RL D 2), konnten erfasst werden.

Die Darstellung des Plangebietes im gültigen Flächennutzungsplan als Ökologische Vorrangfläche entspricht der naturschutzfachlichen Bedeutung der angrenzenden Gehölzbestände sowie der Funktion des Plangebietes für den Biotopverbund. Grundsätzlich wäre daher aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ein Rückbau der Gebäude und Verkehrsflächen zu befürworten.

Auf jeden Fall müssten bei einer Entwicklung des Brauereiprojekts die Auswirkungen auf die Umgebung ermittelt werden, um eventuelle Verschlechterungen zu vermeiden. Sicherlich wären ob des hohen ökologischen Wertes detailliert diverse Artengruppen (mindestens Vögel, Fledermäuse, Käfer und Haselmaus) zu untersuchen.

Altlasten

Zu dem o.g. Grundstück liegen drei Bodengutachten vor (Dr. Blasy - Dr. Busse vom 14.05.1993; Nickol & Partner GmbH vom 19.05.2005; Grundbaulabor München GmbH vom 18.01.2018). Übereinstimmend wurden bei allen Untersuchungen punktuell geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte in nutzungsspezifischen Verdachtsbereichen der ehemaligen Tankstelle ermittelt. Hinweise auf flächige anthropogene/künstliche Auffüllungen wurden nicht gefunden. Nach den vorliegenden Ergebnissen geht von dem Grundstück keine Gefährdung für das Grundwasser und die menschliche Gesundheit aus. Die angetroffenen Schadstoffkonzentrationen sind von primär abfallrechtlicher Relevanz. D.h. bei späteren Erdarbeiten ist das ausgehobene Bodenmaterial zu separieren, zu beproben und entsprechend einer Deklarationsanalytik schadlos zu entsorgen. Eine gezielte Versickerung/Entwässerung durch schadstoffbeaufschlagte Bodenschichten ist nicht zulässig.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen. Den Umgang mit eventuell verunreinigtem Boden schätzen wir als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar ein.

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 18-19 m u. GOK. Der HW-40 Grundwasserstand kann mit ca. 14 - 15 m u. GOK interpoliert werden (Höchstgrundwasserstandskarte hört vorher auf). Das Grundwasser wäre bei Projektrealisierung voraussichtlich nicht tangiert.

Verkehr

Zur Beurteilung möglicher verkehrlicher Auswirkungen ist ein Verkehrsgutachten auf Basis eines Nutzungskonzepts zu erstellen. Aus diesem muss hervorgehen, welche Arten von Verkehr erwartet werden und in welchen Mengen diese abgewickelt werden müssen. Vom Verkehrsgutachter sind dabei die Auswirkungen auf die nähere – und in diesem Falle wohl auch die weitere – Umgebung darzustellen.

Da diese Konzept noch nicht vorliegt, können daher noch keine Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen getroffen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass zur Beurteilung möglicher Auswirkungen einer Flächennutzungsplanänderung auf die unmittelbare Umgebung der Brauerei umfangreiche, fundierte Untersuchungen bezüglich der zu erwartenden Emissionen, wie die Geruchs- und Lärmbelastung, Bodenbelastung sowie der Einfluss auf das Grundwasser erforderlich sind. Auch ist die Qualität und Schutzwürdigkeit, der als Biotop und Landschaftsbestandteil ausgewiesene Flächen im Vorfeld zu untersuchen, um Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Von einer Bebauung ausgehende Eingriffe in die umgebenden Grundstücke (z.B. Erschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) sind zu vermeiden. Zudem ist ein detailliertes Verkehrsgutachten zu erstellen, um Auswirkungen auf die verkehrliche Belastung und somit auch auf die lufthygienische Situation (gesunde Aufenthaltsverhältnisse) einschätzen zu können.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Einsprengsel einer gewerblich genutzten Flächen in diesem Bereich eher als Fremdkörper wahrnehmbar, auch wenn es sich um ein ehemaliges Tankstellengrundstück handelt. Eine Schließung des Einschnitts in die Ökologische Vorrangfläche wäre wünschenswert und städtebaulich schlüssig, so wie es der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als städtebauliches Ziel formuliert.

An dieser Stelle dürfen wir aus unserer Erfahrung heraus darauf hinweisen, dass bei einer Änderung des Flächennutzungsplans, bei der absehbar mehrere Umweltbelange betroffen sind und die voraussichtlich mit einer zusätzlichen Belastung für die nähere (Wohn-)Umgebung verbunden sein wird, mit großem Widerstand der betroffenen Bürgerinnen und Bürger zu rechnen sein wird.

Die BA-Geschäftsstelle Ost zuständig für den Stadtbezirk 17 erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 04545 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 17 Obergiesing vom 20.02.2018 ist damit satzungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen