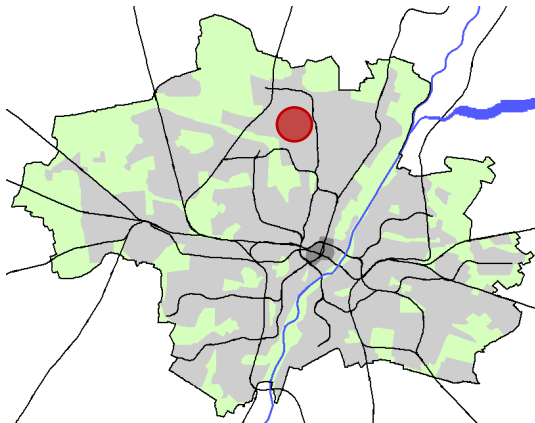




Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung V/69

Olschewskibogen (südlich), Schleißheimer Straße (westlich), Schätzweg (nördlich),
ehemaliges „Virginia Depot“ – Westteil

Stand: 24.03.2026



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.

Der FNP begründet keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümer*innen, sondern dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträgern bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende

Planungen (z. B. im Rahmen von Planfeststellungsverfahren, Bebauungsplänen oder Baugenehmigungen) aus den Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes entwickelt sein müssen und diese Entwicklungsziele konkretisieren sollen. Der FNP ist generell eine die Verwaltung bindende Plangrundlage mit übergeordneten inhaltlichen Vorgaben für nachfolgende, konkretisierende Planungen. In diesem Fall soll die Darstellung an die realen Gegebenheiten angepasst und in „Ökologische Vorrangfläche“ geändert werden.

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

Im Rahmen dieses Verfahrens können in der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den detaillierten Unterlagen Äußerungen vorgebracht werden.

Ausgangslage und Anlass der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg und umfasst den westlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes „Virginia-Depot“. Den Namen „Virginia-Depot“ erhielt dieser Bereich aufgrund der früheren Nutzung durch US-amerikanische Streitkräfte, unter anderem für die Bahnverladung von Panzern. 1958 wurde das Gebiet von der Bundeswehr übernommen, die den Standort 2001 aufgab. Eigentümerin ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Mittlerweile wurden alle darauf befindlichen Gebäude abgerissen.

Das Bundesministerium der Verteidigung setzte die Umwandlung militärisch genutzter Liegenschaften für zivile Zwecke im Herbst 2025 aus. Grund dafür ist der höhere Bedarf an Standorten wegen der geplanten Vergrößerung der Bundeswehr. Der Umwandlungsstopp betrifft 13 Liegenschaften, die die Truppe noch betreibt. Zu den 13 aktiv genutzten Liegenschaften kamen 187 ehemalige Bundeswehr-Liegenschaften im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) dazu, die grundsätzlich für eine Nutzung durch die Bundeswehr geeignet wären. Die Flächen des Virginia Depots wurde in die Liste von den 187 Liegenschaften nicht aufgenommen. Auf Anfrage der Landeshauptstadt München wegen des Erwerbs der Grundstücke im südöstlichen Teil wurden die Flächen des Virginia Depots ausdrücklich freigegeben.

Das Planungsgebiet ist ca. 19 ha groß und erstreckt sich im Norden bis zum Olschewskibogen, im Osten bis zur sogenannten "Panzerbrücke" an der Schleißheimer Straße und der dazugehörigen PKW-Erschließungsschleife, die über die Schleißheimer Straße führt, im Westen bis zur Bezirkssportanlage an der Ebereschenstraße und im Süden bis zum Schätzweg. Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung ist das Gebiet kaum mit den umgebenden Siedlungsbereichen verbunden. Die Bahngleise, die von Süden kommend zur Panzerverladerampe verliefen, wurden abgebaut. Der einzige Zugang befindet sich im Bereich der Pkw-Erschließungsschleife, die von der Schleißheimer Straße aus zu erreichen ist.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Bereich als Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV), Gewerbegebiet (GE) und als Allgemeine Grünfläche (AG) entlang der Bezirkssportanlage dargestellt.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 03.06.1992 hat der Stadtrat die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Gebiet der damaligen Kronprinz-Rupprecht-Kaserne und des Virginia-Depots beschlossen.

Darauffolgend wurde ein Grundsatz- und Eckdatenbeschluss zu einem

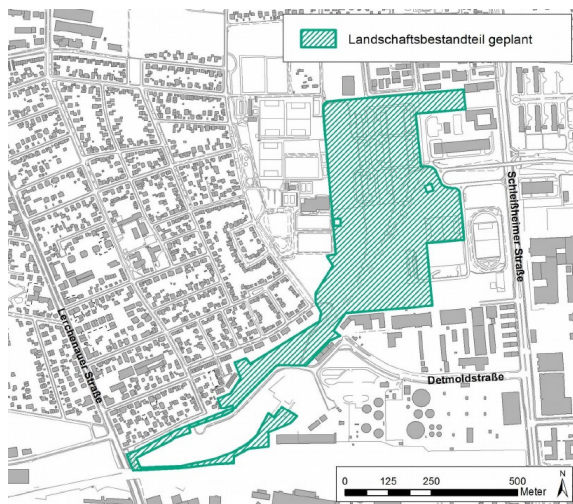
überarbeiteten Strukturkonzept und einem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939 am 10.12.2003 gefasst. Auf Grundlage dieses Strukturkonzepts wurden die Flächennutzungsplanänderungen V/38 (Schleißheimer Straße, Olschewskibogen - Technisches Hilfswerk (Teilbereich Virginia-Depot)) und V/33 (ehemals Kronprinz-Rupprecht-Kaserne, BMW-Forschungs- und Innovationszentrum-Nord) im Parallelverfahren zu den Bebauungsplänen mit Grünordnung Nrn. 1939a (Schleißheimer Straße östlich) und 1939b (Schleißheimer Straße westlich, Olschewskibogen südöstlich) durchgeführt. Die Verfahren wurden im Jahr 2008 abgeschlossen. Inzwischen wurden auf den nordöstlichen Flächen des ehemaligen Virginia-Depots die Münchner Stadtentwässerung und das Technische Hilfswerk gebaut und östlich der Schleißheimer Straße der Bau des BMW Forschungs- und Innovationszentrum (BMW FIZ) begonnen. Der durch die Bebauungspläne verursachte Ausgleichsbedarf von insgesamt 4,7 ha wurde in das Gefüge aus vorhandenen Biotopen im hier gegenständlichen westlichen Teil des Virginia-Depots eingebettet. Damit entstand ein großer Lebensraumkomplex mit hoher naturschutzfachlicher Funktion, der seither einen neuen Schwerpunkt im Magerrasenverbund bildet.

Daraufhin wurde im Jahr 2011 zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kronprinz-Rupprecht-Kaserne inklusive Virginia-Depot ein neues Strukturkonzept und die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für die noch als Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV) dargestellten Flächen beschlossen (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.06.2011, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06428). Für den südöstlichen Teil des Virginia Depots gibt es ein eigenes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans für den Bereich V/62, siehe Seite 4. Für den gegenständlichen Planungsbereich wird weiter am Erhalt der Biotope und der Ausgleichsflächen festgehalten. Da die ehemalige Panzerverladerampe im Jahr

2008 von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde, konnte diese in den Biotopverbund eingegliedert werden.

Die Biotop- und Ausgleichsflächen sind per Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München gesichert und bereits 2012 wurde ein detailliertes Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt.

Als einen weiteren Baustein der naturschutzfachlichen Entwicklung des Virginia-Depots schlägt die Landeshauptstadt München im Beschluss „Schutzgebiete in der Landeshauptstadt München - Perspektiven -“ vom 01.12.2021 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 04468) eine Inschutznahme des Bereiches als geschützten Landschaftsbestandteil „Trockenbiotopkomplex Virginia-Depot“ vor.



Geplanter Landschaftsbestandteil
Abbildung aus der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04468

Datengrundlage: Geodatenpool der LHM, Digitale Stadtgrundkarte: GeodatenService München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.08.2021

Die Ausweisung wird die ab einer Größenordnung von 10 ha zuständige höhere Naturschutzbehörde (hNB) bei der Regierung von Oberbayern vornehmen.

Als Begründung wird aufgeführt: „Als Kasernengelände war das Virginia-Depot jahrzehntelang unzugänglich, so dass sich hier Reste der für die Münchner Schotterebene typischen, artenreichen Heideflächen erhalten haben. Hier kommen zahlreiche Pflanzenarten vor, die für die über Jahrhunderte entstandenen Magerrasenflächen typisch

sind, wie der Gefranste Enzian (*Gentianella ciliata*), die Ästige Grasllilie (*Anthericum ramosum*), das Knollige Mädesüß (*Filipendula vulgaris*) und der Edel-Gamander (*Teucrium chamaedrys*). Auch seltene und hochgradig gefährdete Tierarten finden sich, insbesondere Wildbienen (z.B. die Luzerne-Blattschneiderbiene und die Schneckenhaus-Mauerbiene), Schmetterlingsarten (z.B. Himmelblauer Bläuling, Idas-Bläuling, roter Würfeldickkopffalter, Bleifleck-Widderchen) und Heuschreckenarten (z.B. Blauflügelige Ödlandschrecke). Als nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Richtlinie streng geschützte Art sind die Zauneidechse und die jüngst nachgewiesene Wechselkröte zu nennen.

Aufgrund ihrer Artenausstattung und Lage stellt die Heidefläche einen hervorragenden, nach Arten- und Biotopschutzprogramm als überregional bedeutsam eingestuft Lebensraum dar. Ihre Schutzwürdigkeit ergibt sich aus dem herausragenden Wert der Fläche als eines der letzten Relikte des stark gefährdeten Lebensraumes der Münchner Heiden im Siedlungsbereich.“

Einbindung in die Umgebung und Bedeutung für den Biotopverbund für Trockenstandorte im Münchner Norden

Der Planungsumgriff befindet sich am nördlichen Rand zu dem parallel zum Frankfurter Ring und DB-Nordring verlaufenden Gewerbeband. In direkter Umgebung befinden sich im Norden und im Süden Gewerbegebiete und östlich ein Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf (SOG) für die Münchner Stadtentwässerung und das Technische Hilfswerk sowie eine Sonstige Grünfläche (SG). Nordwestlich und -östlich schließen weitere Ökologische Vorrangflächen (OEKO) an den Planungsumgriff an. Östlich der Schleißheimer Straße befand sich ehemals die Kronprinz-Rupprecht-Kaserne, die zum BMW Forschungs- und Innovationszentrum (BMW FIZ) entwickelt wurde, im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Sondergebiet Forschung (SOF) dargestellt.

Das Planungsgebiet ist, zusammen mit den Grünflächen entlang der Lemgostraße / Detmoldstraße und der Bezirkssportanlage, Teil der Parkmeile Olympiapark-Feldmochinger Anger. Die im integrierten Landschaftsplan dargestellten Übergeordneten Grünbeziehungen markieren den Verlauf der Parkmeile.

Das Virginia-Depot liegt in der Nähe des Bahnrings-Nord, an den es in der Vergangenheit mit einem Gleis angeschlossen war und über den es nunmehr mit benachbarten Lebensräumen verbunden ist. Nach Westen sind dies der geplante geschützte Landschaftsbestandteil „Kies-, Mager- und Brachflächen am Rangierbahnhof (Lassallestraße)“ und das ebenfalls mit wertvollen Magerrasenbeständen ausgestattete Rangierbahnhofsgebiet sowie das Naturschutzgebiet „Allacher Lohe“.

Nordöstlich liegen die beiden Naturschutzgebiete „Panzerwiese und Hartelholz“ sowie die „Südliche Fröttmaninger Heide“.

Das Virginia-Depot spielt daher aufgrund seiner Lage eine zentrale Rolle für den Biotopverbund, vor allem für Trockenstandorte im Münchner Norden.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

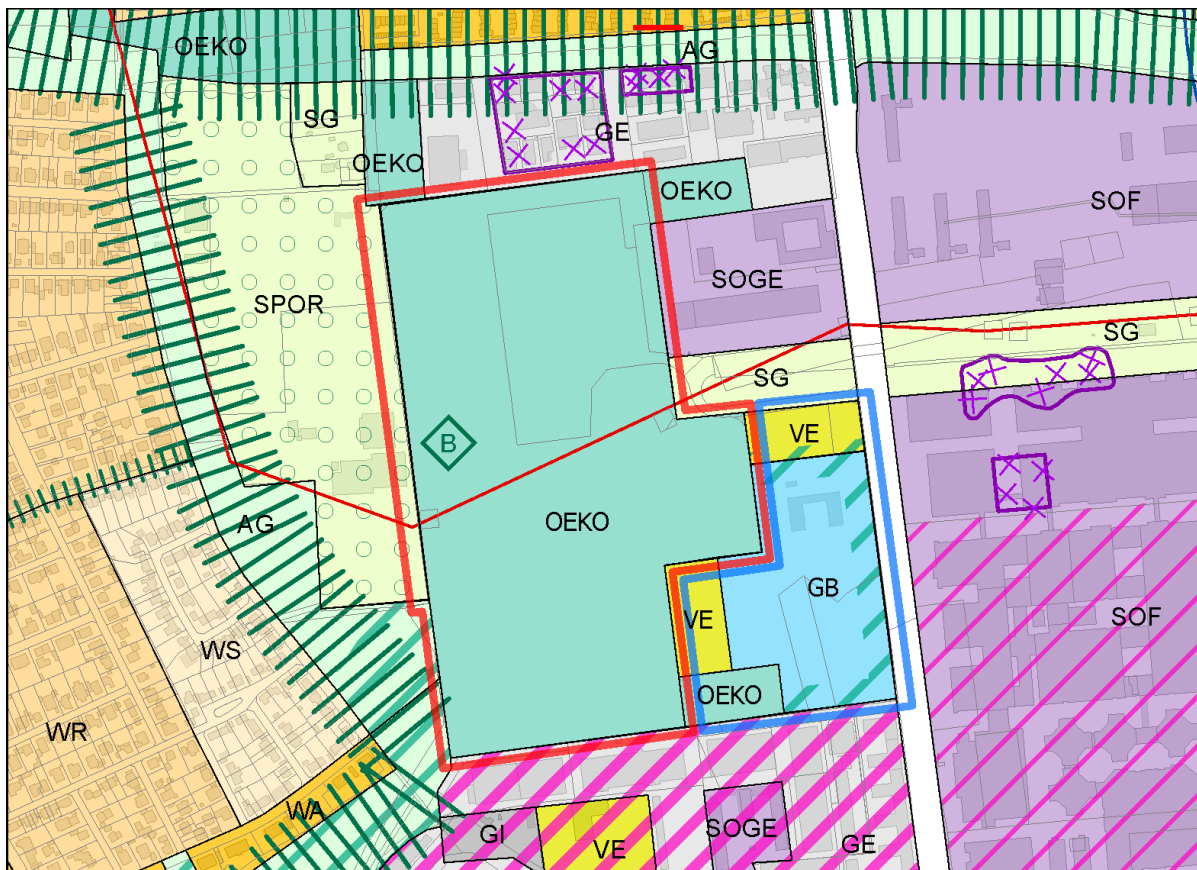
Aufgrund der geschilderten Ausgangslage sowie der geplanten Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil „Trockenbiotopkomplex Virginia-Depot“ soll der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zukünftig als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt werden. Die Ökologischen Vorrangflächen dienen in erster Linie dem Natur- und Landschaftsschutz, wobei eine extensive Erholungsnutzung nicht ausgeschlossen ist. Als ökologische Vorrangflächen werden bestehende Biotope sowie Flächen nach Art. 13d Abs. 1 BayNatSchG, Naturschutzgebiete und Landschaftsbestandteile sowie Ausgleichsflächen dargestellt.

Der schmale westliche Streifen mit Darstellung Allgemeine Grünfläche (AG) wird den Gegebenheiten vor Ort angepasst und der angrenzenden Bezirkssportanlage Lerchenau zugeschlagen. Zukünftig wird diese

als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport (SPOR) dargestellt.

Im Strukturkonzept von 2011 sind für den südöstlichen Teil des Virginia-Depots Bauflächen vorgesehen. Dieser Bereich wird mit der gesonderten Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung V/62 und dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e überplant. Hierzu gibt es einen Sammel-Aufstellungsbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.02.2018 im Rahmen der Schulbauoffensive (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10670) und Billigungsbeschlüsse (Flächennutzungsplan: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17735 vom 26.11.2025 und Bebauungsplan: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17937 vom 29.10.2025). Im südöstlichen Bereich ist eine Berufsschule, eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und eine Tiefengeothermieanlage geplant, hierfür werden im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche (GB), zwei Ver- und Entsorgungsflächen (VE) sowie eine Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt. Zusätzlich wird das Gebiet im Bereich von Biotopen mit der Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

Somit wird die Darstellung als Sondergebiet Landesverteidigung nach Abschluss beider Verfahren für das gesamte Virginia-Depot entfallen.



Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans nach Abschluss der beiden Änderungen V/69 und V/62.

— Umgriff Virginia Depot Westteil V/69
— Umgriff Virginia Depot V/62

Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für diesen Bereich werden die Ziele des oben genannten Strukturkonzepts von 2011 umgesetzt. Die geplante Darstellung entspricht der geplanten Inschutznahme als geschützter Landschaftsbestandteil „Trockenbiotopkomplex Virginia-Depot“ und den realen Gegebenheiten aus bestehenden Biotopen und Ausgleichsflächen.

Die über die Kernfläche hinausgehenden Bereiche des geplanten geschützten Landschaftsbestandteils wurden bereits im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Rahmen früherer Bauleitplanverfahren entsprechend dargestellt. Mit der jetzigen Flächenutzungsplanänderung ist nunmehr der Biotopverbund des Virginia-Depots mit

dem geplanten geschützten Landschaftsbestandteil „Kies-, Mager- und Brachflächen am Rangierbahnhof (Lassallestraße) abgebildet. Die Darstellungen variieren dabei zwischen Ökologischen Vorrangflächen (OEKO), Allgemeinen Grünflächen (AG) oder auch Bahnanlagen (BAHN), wobei die überlagernde Schraffur Übergeordnete Grünbeziehung den ökologischen Verbund hervorhebt.

Die Umsetzung des Pflege- und Entwicklungskonzepts vom 19.12.2012 und das Monitoring wird weiterhin durch die Eigentümerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, erfolgen. Aufgrund der Empfindlichkeit und Hochwertigkeit der Biotope wird empfohlen, die bestehenden Zäune zu erhalten und das Gebiet nicht zugänglich zu machen.

Vorstellbar wäre eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit zur Förderung eines rücksichtsvollen Umgangs mit wertvollen Magerrasenlebensräumen und des Naturverständnisses, z. B. durch das Angebot von Führungen. Eine freie Zugänglichkeit beispielsweise durch den Bau eines Fußweges durch das Gebiet würde einen schwerwiegenden Eingriff in die Lebensräume bedeuten, die eine schleichende Zerstörung der übrigen Flächen durch Erholungsnutzung zu Folge haben könnte. Ein weiterer Grund für einen Zaun sind die vorhandenen Munitionsrückstände. Eine Räumung der Kampfmittel ist nicht möglich, da dies die Biotopfläche zerstören würde.

Unter Berücksichtigung der im Norden und Westen verlaufenden geplanten Grünzüge, die unmittelbar an die Wohngebiete anschließen und als Freiflächen für die Erholung zur Verfügung stehen, ist es vertretbar, die Flächen des Virginia-Depots weiterhin zu Gunsten des Naturschutzes unzugänglich zu halten. Diese Empfehlungen können allerdings nicht durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan geregelt werden.

Flächenbilanz

| Nutzung | Vorher (ca. m ²) | Nachher (ca. m ²) |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| SO Landesverteidigung (SOLV) | 16,95 ha | |
| Gewerbegebiet (GE) | 2,09 ha | |
| Ökologische Vorrangfläche (OEKO) | | 19,04 ha |
| Allgemeine Grünfläche (AG) | 0,50 ha | |
| Sportfläche (SPOR) | | 0,50 ha |
| Gesamt | 19,54 ha | 19,54 ha |

Umweltbericht

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

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.