

A Grundinformation			
Name des Vorhabens	Bebauungsplan Nr. 88B "MUCcc - Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum"		
Natura 2000-Gebiet	Nr. 7637-471	Name Nördliches Erdinger Moos	FFH oder/und SPA - / SPA
Naturschutzfachliche Bedeutung	Eines der wichtigsten bayerischen Wiesenbrütergebiete, einer der größten Brachvogel-Bestände, sehr bedeutende Brutvorkommen von Kiebitz, Feldlerche, Grauammer, weiterer Arten der Stillgewässer, Röhrichte und Verlandungszonen, insbesondere Blaukehlchen.		
Kurze Beschreibung des Projekts oder Plans	<p>Die SWMUNICH Real Estate GmbH plant den Bau und Betrieb einer modernen und multifunktionalen Konzert- und Kongressarena mit einem Fassungsvermögen von bis zu 20.000 Besuchern. Die Vorhabenfläche schließt westlich an das Gelände des Flughafen München an und umfasst eine Fläche von etwa 8,6 ha. Das Vorhaben beinhaltet neben der Arena auch ein Parkhaus und ein Hotel. Die Positionierung ist Abb. 1 zu entnehmen. Hinzu kommen notwendige Einrichtungen der Infrastruktur.</p> <p>Die Grundfläche der <a href="#">Arena</a> beträgt etwa 20.300 m<sup>2</sup>, die maximale Firsthöhe liegt bei 34,0 m. Die Arena ist vollumfänglich von einer äußereren Stützstruktur umgeben, hinter der die thermische Fassade befindet. Diese ist nach Osten zum Haupteingangsbereich überwiegend verglast, in den nördlichen und südlichen Segmenten halb-transparent und nach Westen hin blickdicht ohne Glaselemente. Im Wesentlichen auf der Nord-, Ost- und Südseite sind beleuchtete Werbeanlagen vorgesehen, auf der Westseite sind in größerer Höhe nur ein LED-Screen und ein Namenslogo geplant. Westlich schließt sich zur Goldach hin ein Betriebshof an (in Abb. 1 schraffiert).</p> <p>Die Grundfläche des <a href="#">Parkhauses</a> beträgt etwa 10.500 m<sup>2</sup>, die maximale Höhe beläuft sich auf 23,0 m. An den Fassaden des Parkhauses sind teils beleuchtete Werbeanlagen vorgesehen.</p> <p>Die Grundfläche des <a href="#">Hotels</a> beträgt etwa 1.600 m<sup>2</sup>, die maximale Wandhöhe beläuft sich auf 25,0 m zzgl. Dachaufbauten.</p> <p>Um die Hauptgebäude sind <a href="#">Freianlagen</a> vorgesehen (in Abb. 1 grün), die parkähnliche Grünflächen und weitere Erschließungsanlagen umfassen. Es sind dort ferner Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers angeordnet.</p> <p>Die <a href="#">Freisinger Allee</a> wird östlich der Goldach bis zur bestehenden Tankstelle verbreitert und es wird im Westen des Abschnitts ein neuer Kreisel angelegt. Außerdem wird der Kreuzungsbereich zwischen Freisinger Allee und Bundesstraße angepasst. Einrichtungen der <a href="#">Infrastruktur</a> sind vor allem verlängerte Busbuchten an den Bushaltestellen beim Briefzentrum und Abstellbereiche für Fahrräder.</p>		



**Abb. 1** Abgrenzung des Geltungsbereichs und vorgesehene Positionierung der baulichen Anlagen im Vorhabengebiet gemäß Entwurf BPlan, Stand November 2025.

Vorliegende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorhabenbeschreibung [SWMUNICH]</li> <li>Begründung [bgsm]</li> <li>BPlan Planzeichnung Vorentwurf [bgsm]</li> <li>Baugrundgutachten, Hydrogeologie [IB Baugrund Süd]</li> <li>Verkehrsgutachten [Obermeyer &amp; Intraplan]</li> <li>Schalltechnische Untersuchung [Möller + Partner]</li> <li>Entwässerungskonzept [Latz +Partner]</li> <li>Schemadarstellung Beleuchtungsräume [SWMUNICH]</li> <li>Lichtgutachten [Müller-BBM]</li> <li>Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung [Büro H2]</li> </ul>
Vorhabenträger	SWMUNICH Real Estate GmbH Obere Domberggasse 7, 86354 Freising
Genehmigungsbehörde	Stadt Freising
Naturschutzbehörde	HNB: Regierung von Oberbayern - Sachgebiet 51 UNB: Landratsamt Freising

## B Lage des Vorhabengebiets im Verhältnis zum SPA

Die Größe des SPA Nördliches Erdinger Moos beläuft sich auf insgesamt **4.525 ha**. Seine Lage und Flächenausdehnung im Verhältnis zum Vorhabengebiet ist in Abb. 2 unten dargestellt. Danach sind potenzielle Beeinträchtigungen durch das Vorhaben von vorneherein überhaupt nur im westlichsten Teilbereich nördlich des Geltungsbereichs vorstellbar. Dieser Bereich umfasst die weitgehend offenen Flächen westlich der nördlichen Start/Lande-Bahn des Flughafen München sowie den westlichen Teil der Wiesen vor dem Kopf dieser Bahn innerhalb des umzäunten Flughafengeländes (sog. "Flughafenwiesen"). Es sind hier im Wesentlichen Lebensräume für Wiesenbrüter und Vogelarten der halboffenen Kulturlandschaft ausgebildet. Arten der Stillgewässer, Röhrichte und Verlandungszonen, die einen wesentlichen Teil der Erhaltungszielarten stellen, kommen dort nicht vor (Arten in den Aufstellungen zur Wirkungsanalyse kursiv).

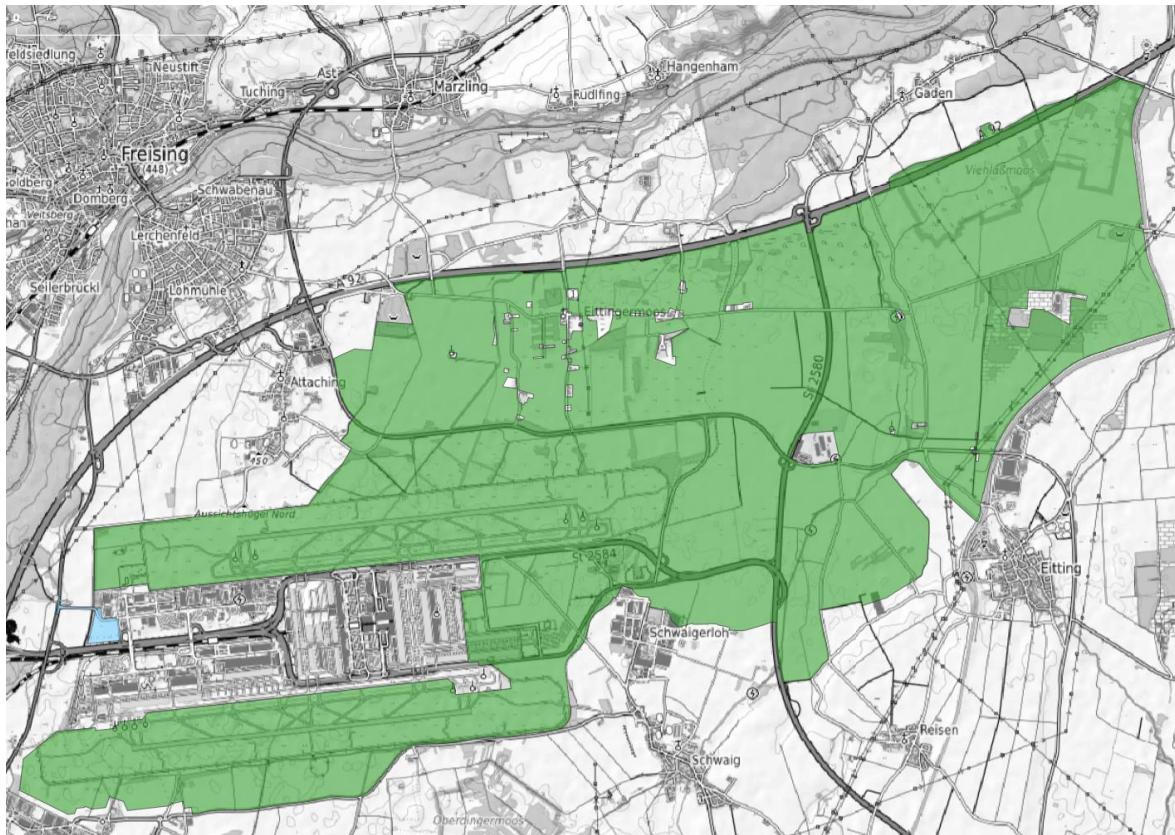


Abb. 2 Abgrenzung SPA Nördliches Erdinger Moos (grün) im Verhältnis zur Lage des Vorhabengebiets (blau). Quelle TK: OpenTopoMap unter <https://a.tile.opentopomap.org/{z}/{x}/{y}.png>

Die minimalen Distanzen der Außengrenzen des Geltungsbereichs zu den jeweils nächstgelegenen Grenzen des Schutzgebiets belaufen sich auf knapp 200 m im Westen entlang der Goldach und etwa 350 m von der Freisinger Allee über das Briefzentrum der Post nach Norden. Die minimale Distanz zu den eingezäunten Flughafenwiesen beträgt 500 m. Der Raum zwischen dem Vorhabengebiet und dem hier betrachteten westlichen Teilbereich des Vogelschutzgebiets ist von dichter und teils hoher Bebauung geprägt. Nur ganz am Westrand dieser Bebauung besteht über die Goldach eine Anbindung des Vorhabengebiets an das Schutzgebiet über naturnahe Strukturen.

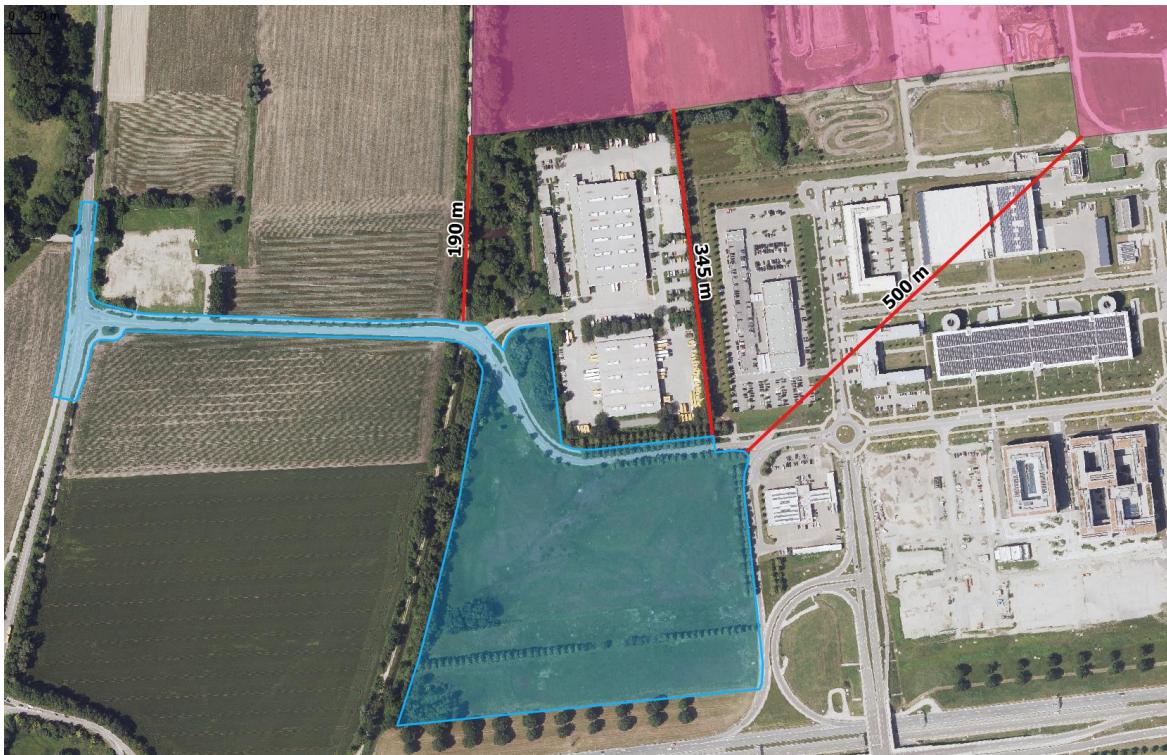


Abb. 3 Distanzen des Geltungsbereichs (blau) zu den nächstgelegenen Grenzen des SPA (pink).  
Quelle Luftbild: DOP20 Bayerische Vermessungsverwaltung CC BY 4.0, unverändert, abgerufen am 04.12.2025 unter <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop20rgb>

### C Durch das Vorhaben potenziell betroffene Schutzgüter gemäß Erhaltungsziel/Schutzzweck

**Erhaltungszielarten n. SDB** [EU-Code, deutscher Name; Fettdruck markiert Arten mit Vorkommen im Bereich westlich der nördlichen SL-Bahn und vor der/um die nördliche SL Bahn]

**Arten nach Anhang I VS-RL A021/A688\*** Rohrdommel, A031 Weißstorch, A081 Rohrweihe, A082 Kornweihe, A084 Wiesenweihe, A119 Tüpfelsumpfhuhn, A122 Wachtelkönig, A151/A861\* Kampfläufer, A234 Grauspecht, A272 Blaukehlchen, **A338 Neuntöter**

**Arten nach Art. 4 (2) VS-RL A004/A690\*** Zwergräuber, A005/A691\* Haubentaucher, A051/A889\* Schnatterente, A058 Kolbenente, A061 Reiherente, **A113 Wachtel**, A118/A718\* Wasserralle, A136 Flussregenpfeifer, **A142 Kiebitz**, A153 Bekassine, **A160/A768\*** Brachvogel, A210 Turteltaube, **A247 Feldlerche**, A249 Uferschwalbe, A256 Baumpieper, A257 Wiesenpieper, **A260 Wiesenschafstelze**, A271 Nachtigall, A274 Gartenrotschwanz, A275 Braunkehlchen, A291 Schlagschwirl, A292 Rohrschwirl, A295 Schilfrohrsänger, A297 Teichrohrsänger, A298 Drosselrohrsänger, A322 Trauerschnäpper, A336 Beutelmeise, **A337 Pirol**, **A383 Grauammer**.

### D Wirkungen

#### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen treten im SPA-Gebiet nicht auf:

- Es erfolgt dort und im räumlichen Umfeld keine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme.
- Der potenzielle Beeinträchtigungskorridor um das Bauvorhaben für Vögel wurde in der Unterlage zur artenschutzrechtlichen Prüfung mit 50 m um die Geltungsbereichsgrenze ermittelt und erreicht entsprechend das Schutzgebiet angesichts der oben in Abb. 3 dargestellten Distanzen sicher nicht.

Es sind damit keine bauzeitlichen Störungen zu besorgen, die für die oben aufgeführten Erhaltungszielarten oder auch weitere Vogelarten mit nennenswerten Vorkommen im Schutzgebiet relevant sein könnten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

#### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen treten im SPA-Gebiet nicht auf:

- Es erfolgt anlagebedingt keine Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen.
- Eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung des Schutzgebiets bzw. seiner Erhaltungsziel- und sonstiger Vogelarten durch die Baukörper ist nicht zu besorgen. Grundsätzlich wären Negativwirkungen am ehesten aufgrund der Höhenausdehnung der geplanten Bauten und einer entsprechend retardierenden Wirkung auf Feldvögel vorstellbar. Zwischen dem Vorhabengebiet und den nächstgelegenen Teilen des Schutzgebiets befindet sich aber durchweg bereits heute eine Kulisse aus Gehölzen und/oder hohen Gebäuden (vgl. Abb. 3 oben). Abgesehen davon wäre auch der minimale Abstand von knapp 200 m zum Schutzgebiet für die meisten Arten diesbezüglich wenig kritisch.

Eine anlagenbedingte Belastung der Erhaltungszielarten des SPA ist auszuschließen. Gleichermaßen gilt auch für sämtliche weitere Vogelarten mit Vorkommen im hier betrachteten Teil des SPA, die nicht explizit vom Schutzzweck erfasst sind; zu nennen sind hier beispielsweise Dorngrasmücke, Rebhuhn oder Bachstelze. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

### Betriebsbedingte Wirkungen

Als potenzielle Wirkfaktoren des Betriebs auf die Erhaltungszielarten und weitere Vogelarten des Schutzgebiets sind im vorliegenden Fall vorrangig zu nennen: Belastung der Vogelbestände des Schutzgebiets durch Schallemissionen vorhabenbedingt erhöhter Verkehre bzw. aus dem Betrieb der Arena, Beunruhigungen durch eine erhöhte Betriebsamkeit auf dem Vorhabengebiet (Lärm, optische Reize) sowie direkte oder indirekte Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen. Das in der saP besprochene erhöhte Kollisionsrisiko an Glasfassaden insbesondere der Arena dürfte in der vorgesehenen Konstellation für die Bestände des Schutzgebiets kaum von Bedeutung sein, es wäre aber durch die in der Artenschutzunterlage vorgesehenen Maßnahmen jedenfalls hinreichend minimiert.

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Zu-/Abfahrtstraßen bzw. der Schiene: Es sind durch das Vorhaben überhaupt keine für die Avifauna relevanten Erhöhungen des Verkehrsaufkommens prognostiziert, weder auf den Straßen noch im ÖPNV auf der Schiene. Die entsprechenden Auswertungen sind in der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung niedergelegt und gelten vollumfänglich auch für die Arten und Bestände des Schutzgebiets.
- Beunruhigung durch Anlagenlärm und mit der erhöhten Betriebsamkeit verbundene optische Reize: Relevante Zusatzbelastungen aus dem Anlagenlärm erreichen das Schutzgebiet nicht (vgl. dazu auch Abb. 12 und Anlage 1.6 der schalltechnischen Untersuchung). Für die Arena wird in der Schalltechnischen Untersuchung eine Mindestdämmung des Dachs von 45 dB(A) gegenüber der Maximallautstärke von 99 dB(A) innen angegeben, bei den Seitenwänden ist von einer noch höheren Dämmung auszugehen. Mit dem Mindestabstand der Arena (!) zur Schutzgebietsgrenze von etwa 400 m und angesichts der dazwischenliegenden abschirmenden Bebauung sind Negativwirkungen auch auf empfindliche Vogelarten nicht zu besorgen. Gleichermaßen gilt für eine mögliche Beunruhigung durch die erhöhte Betriebsamkeit um die Arena.
- Beeinträchtigung/Störung durch Licht (Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen): Das Vorhabengebiet befindet sich in unmittelbarem Anschluss an ein nach Norden, Osten und Süden gut beleuchtetes und bebautes Terrain. Speziell der dem Vorhaben maximal genäherte Teil des Schutzgebiets ist durch einen mindestens gut 300 m breiten Riegel aus Gebäuden und Nebenflächen sowie Gehölzen abgeschirmt (abgesehen vom äußersten Westrand, an dem die minimale Distanz zum Schutzgebiet nur knapp 200 m beträgt, aber die Vorhabenfläche über Gehölze ebenfalls abgeschirmt wird). Eine Beeinträchtigung der Erhaltungszielarten sowie auch weiterer Vogelarten mit nennenswerten Vorkommen im vorhabennahen Teil des SPA ist angesichts der Distanzen, der beschriebenen Abschirmung und der zwischen Vorhabengebiet und Schutzgebiet vorhandenen bestehenden Lichtquellen nicht zu besorgen. Ein entsprechender Nachweis wurde im Nachgang auch durch die lichttechnische Untersuchung von Müller-BBM erbracht: Es wurde dort die vorhabenbedingte Zusatzbelastung in den dem Geltungsbereich nächstgelegenen Flächen des Vogelschutzgebiets berechnet, basierend auf einem konkretisierten Beleuchtungskonzept, das auch die geplanten Werbeanlagen einschließt. Berechnungen wurden für zwei Immissionspunkte durchgeführt, am Südrand der westlichsten Teilfläche zur Goldach und am Zaun zu den Wiesen um die nördliche Start-/Landebahn. Es wurde dort keine nennenswerte Zusatzbelastung ermittelt; die entsprechenden Werte liegen unter bzw. um 0,1 lx. Vorkehrungen gegen eine mögliche Beeinträchtigung des Vogelzugs sind festgesetzt (vgl. auch ausführlicher in der Unterlage zum Artenschutz). Sie

richten sich insbesondere gegen eine Abstrahlung nach oben bzw. umfassen Vorgaben zur Abschaltung der Werbeanlage auf dem Arenadach zu definierten Jahres- und Nachtzeiten als derzeit wirksamste Minimierungsmaßnahme.

Damit sind insgesamt betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungszielarten des SPA nicht zu besorgen. Gleches gilt auch für sämtliche weitere Vogelarten mit Vorkommen im hier betrachteten Teil des SPA, die nicht explizit vom Schutzzweck erfasst sind; zu nennen sind beispielsweise Dorngrasmücke, Rebhuhn oder Bachstelze. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

#### E Summation

Nachdem Negativwirkungen auf das Schutzgebiet bzw. seine Erhaltungszielarten und ggf. auch weitere dort siedelnde Vogelarten, die nicht explizit vom Schutzzweck erfasst sind, nicht zu besorgen sind, ist eine Betrachtung etwaig weiterer anhängiger Pläne oder Projekte bzw. von deren Wirkungen auf das Schutzgebiet im Sinne einer Summationsprüfung nicht erforderlich.

#### F Ergebnis

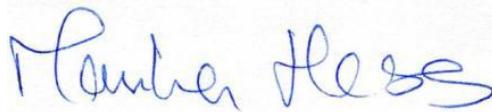
Aufgrund der oben durchgeföhrten FFH-VA sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

<input checked="" type="checkbox"/> ja	Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich
<input type="checkbox"/> nein	FFH-VP erforderlich
<input type="checkbox"/> Im Rahmen der oben durchgeföhrten FFH-VA konnte keine eindeutige Klärung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele herbeigeföhrt werden; es verbleiben Zweifel.	FFH-VP erforderlich

#### Die FFH-VA wurde durchgeführt

München, 04.12.2025	Büro H2 Ökologische Gutachten, Hess+ Heikes GbR, Rumfordstraße 42, 80469 München
---------------------	--

Unterschrift



#### Die FFH-VA wurde an die uNB zur Eingabe in die VA/VP Datenbank weitergegeben

--	--