



Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching

Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“

Teil C Begründung

Entwurf

Diese Begründung umfasst 30 Seiten

Verfasser:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
80337 München • Reisingerstraße 13
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

München, den 05.08.2024

1 Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 liegt im Osten des Hauptorts Garching östlich des Hüterwegs und grenzt im Osten und Süden an den Bürgerpark. Er umfasst die Flurnummern 1852 und 1852/2 vollumfänglich sowie Teilflächen der Flurstücke 1851 und 1851/1. Die Grundstücke FINr. 1852 und 1852/2 sind im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers. Eine Teilfläche im südöstlichen Bereich von FINr. 1852/2 ist an die Stadt Garching bei München veräußert worden. Die Flurstücke 1851 und 1851/1 und alle an den Bebauungsplanumgriff angrenzenden Flächen sind im Eigentum der Stadt Garching bei München.



Lage des Bebauungsplangebiets im Ort (Auszug aus der topographischen Karte, ohne Maßstab)

Für den Geltungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Flurstück 1852 war bebaut mit einem Zweifamilienhaus, Flurnummer 1852/2 mit einer Lagerhalle. Der ehemalige Gebäudebestand ist beseitigt.

Das Geländeniveau des Baugrundstücks liegt zwischen ca. 478,5 m ü NH im Nordosten und ca. 480,0 m ü NHN am Hüterweg. Alle im Bebauungsplan dargestellten Höhen sind in Meter über Normalhöhennull angegeben und befinden sich entlang der Ränder des Geltungsbereiches.

1.2 Aussagen übergeordneter Planungen

Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Garching b. München als Teil des Verdichtungsraumes München dargestellt. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.01.2020, enthält folgende für das Gebiet bedeutsamen Ziele und Grundsätze, die mit der Planung vollumfänglich erfüllt werden.

Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zu Verfügung stehen (Z 3.2).

Regionalplan

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans, in Kraft seit 01.04.2019, stellt Garching b. München als Teil des Verdichtungsraums dar. Er nennt folgende für die Planung relevante Ziele und Grundsätze, die mit der Planung vollumfänglich erfüllt werden:

BII Siedlung und Freiraum

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2).

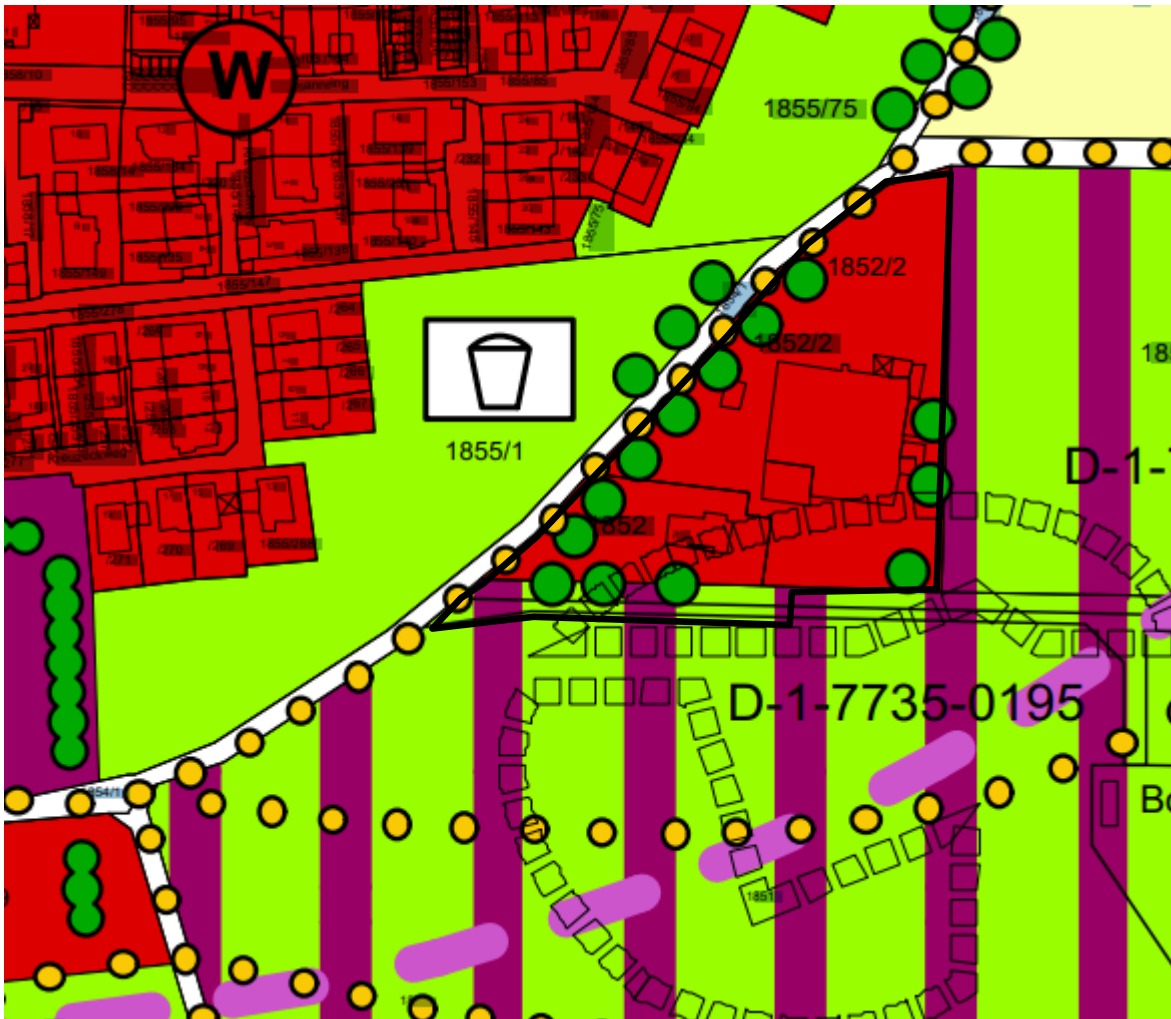
Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 3.1).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen ... (Z 4.1).

Flächennutzungsplan

Im aktuellen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) vom 05.05.2020 ist das Gebiet weitestgehend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nun ein kleiner Teil im Süden ist als Grünfläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Für die geplante Nutzung der Fläche muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.



Flächennutzungsplan, aktuell rechtsgültige Fassung vom 30.04.2020 (Auszug, ohne Maßstab)

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von Südwesten über den Hüterweg (TG-Zufahrt). Der gesamte Verkehr wird am südwestlichen Rand des Planungsgebiets in die Tiefgarage geleitet, das Quartier ist somit überirdisch frei von motorisiertem Individualverkehr; die KFZ-Stellplätze wurden nach der Stellplatzsatzung der Stadt Garching berechnet und können nur in der Tiefgarage untergebracht werden; zusätzlich werden 3 Behindertenparkplätze nahe der Eingänge zu den Häusern sowie 9 Besucherparkplätze nachgewiesen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient ausschließlich der Zufahrt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie Fahrzeugen der Müllabfuhr.

10 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage werden der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage des städtischen Hauses für Kinder (Gemeinbedarfsfläche mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen) im Südosten erfolgt ebenfalls über die zentrale Tiefgarageneinfahrt und wird mittels Dienstbarkeiten abgesichert.

Während die Wohnbaugrundstücke im Inneren im Wesentlichen durch private Verkehrsflächen anfahrbar sind, wird die Erschließung der südlichen Grundstücke, insbesondere dem Grundstück, auf der eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke geplant ist, dadurch gesichert, dass dieses an einer öffentlichen Verkehrsfläche „beschränkt öffentlicher Weg“ anliegt.

Die Lage der Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für das Haus für Kinder erfolgt auf bereits vorhandenen Stellplätzen am Hüterweg, die für den Bürgerpark errichtet wurden. Sie liegen südwestlich des Planungsgebiets (siehe Übersicht der Planzeichnung). Die Doppelnutzung der Stellplätze ist möglich, da diese überwiegend am Wochenende und in den Abendstunden belegt sind.

Der Hüterweg wird als Share-Space-Straßenlösung gestaltet bleiben. Ziel ist es, dass der Autofahrer eine sehr reduzierte Geschwindigkeit fährt und auf die weiteren Verkehrsteilnehmer Rücksicht zu nehmen hat. Weiterhin hat der Hüterweg für den landwirtschaftlichen Verkehr, der zu den Feldern im Vorfeld der Isarauen fährt, eine Erschließungsfunktion.

Die vorgesehenen Fahrradstellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Garching (notwendig 161 St., davon 140 Fahrräder und 21 Lastenräder; nachgewiesen 182 St., davon 21 Lastenräder) berechnet, wovon 18 in der Tiefgarage und 74 in drei Fahrradkellern über das UG verteilt sind; 51 Fahrräder und 21 Lastenfahrräder sind im Erdgeschoss (EG) verteilt, vor den Hauseingängen und in EG-Durchgängen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt über die Stadtwerke München und die Abwasserentsorgung über die zentrale Kanalisation der Stadt Garching.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das Netz der Stadtwerke München mit ihrer Tochter RegioNetzMünchen GmbH & Co. KG sichergestellt.

Die Heizwärmebereitstellung für das gesamte Planungsgebiet inkl. Gemeinbedarfsfläche ist mittels Fernwärme über einen Rücklauf des lokalen Netzes der Energiewende Garching (EWG) vorgesehen.

Müll wird grundsätzlich an zentralen Müllsammelstellen entsorgt, welche in die Gebäudestrukturen integriert werden. Die Müllbeseitigung erfolgt über das von der Stadt Garching beauftragte Müllabfuhrunternehmen. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche dient für Rettungs- und Versorgungszwecke, v.a. zur Müllentsorgung am Tag der Abholung und für Rettungsfahrzeuge.

2 Ziel und Zweck der Planung

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Wohnanlage „WOHNEN AM BÜRGERPARK“, mit der auf einer Grundstücksfläche von ca. 0,76 ha insgesamt 42 Wohnungen in fünf Mehrfamilien- und zwei Reihenhäuserzeilen mit insgesamt 8 Reihenhäusern direkt am Bürgerpark Garching neu geschaffen werden soll. Hinzu kommt ein Haus für Kinder der Stadt mit Wohnungen für Mitarbeiter der Stadt Garching oder für Mitarbeiter anderer Träger von Kinderbetreuungseinrichtungen.

Weitere Planungsziele sind die Schaffung

- eines durchgrüntes Wohngebiets frei von motorisiertem Individualverkehr
- von Wohnungen unterschiedlicher Größe und familiengerechtem Wohnraum, flächenschonend durch Umnutzung auf bereits versiegelten Bereichen mit ortsspezifisch angemessener städtebaulicher Dichte
- eines energieeffizienten, nachhaltigen und eigenständigen Wohnquartiers
- einer landschaftsplanerischen Anbindung an den angrenzenden Bürgerpark
- einer städtebaulichen Abrundung des östlichen Ortsrands durch einen behutsamen Übergang zwischen der Bestandsbebauung am Kreuzeckweg/Watzmannring um den Bürgerpark
- benötigter sozialer Infrastruktur (Kita/Hort/Haus für Kinder) und Wohnraum für dort Angestellte
- der Aufwertung angrenzender öffentlicher Grün- und Spielflächen

Das Planungsgebiet ist bereits heute teilweise bebaut (zu ca. 20 %) und darüber hinaus durch Verkehrsflächen versiegelt (zu weiteren ca. 27 %). Die Umnutzung einer gewerblich genutzten Fläche zu Wohnbauzwecken stellt insofern eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, wie sie § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vorrangig geeignet für die städtebauliche Entwicklung ansieht.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Planung zu schaffen.

3 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht insgesamt 42 Wohnungen (nicht mehr als 12 2-Zimmerwohnungen, mindestens 13 4-Zimmerwohnungen) in fünf Mehrfamilienhäusern sowie acht Reihenhäuser vor. Hinzu kommt ein Haus für Kinder der Stadt, mit Wohnungen für das Betreuungspersonal oder Mitarbeiter der Stadt Garching im 2. Obergeschoss. Für jedes Reihenhaus und jede Gartenwohnung ist die Errichtung eines Gartenhäuschens mit den Ausmaßen 2 x 2 m und einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig; für die beiden Reihenhausstangen werden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 35 Grad festgesetzt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Auf einen Spielplatz wird innerhalb des Geltungsbereichs verzichtet. Stattdessen wird eine Spielplatzabläse an die Stadt bezahlt, mit der Spielplätze in der Umgebung (z.B. westlich des Hüterwegs oder im Bürgerpark) ertüchtigt werden können. Grundsätzlich gilt, dass für die Kinder und Jugendlichen im geplanten Wohngebiet im angrenzenden Bürgerpark viel Platz zum „Austoben“ vorhanden sind.

Insgesamt sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Baugebietes ermöglichen. Auf diese Weise kann den Planungszielen entsprechend ein kompaktes und dicht genutztes, aber dennoch gut eingegrüntes Wohnbaugebiet geschaffen werden. Die festgesetzten Gebäudeausrichtungen und Kubaturen orientieren sich am vorhandenen Umfeld. Die geplante Staffelung mit Balkon- und Terrassenbereichen in südlicher Richtung tragen zu einem offenen Charakter und Integration in Bezug mit dem Bürgerpark bei.

4 Grünordnung

Ziel der Freiflächengestaltung ist die Entwicklung eines gut durch- und eingegrünten Wohnquartiers mit einer hohen Wohnumfeldqualität. Die Grünordnung trägt dazu bei, die baulichen Anlagen in das landschaftsbezogene Umfeld einzubinden. Dahingehend wird der Freiraum weitestgehend frei von Verkehr gehalten und die einzelnen Bereiche lediglich durch ein fußläufiges Wegesystem angebunden. Zu den Begrünungsmaßnahmen der zentral gelegenen Fläche für gemeinschaftliche Nutzungen sowie zu den überwiegend privat genutzten Freiflächen bestehen entsprechende textliche Festsetzungen. Dabei werden Baum-, Gehölz- und Unterpflanzungen vorgesehen. Insbesondere die festgesetzten Bäume tragen mit ihrer vertikalen Ausrichtung zur Strukturierung innerhalb des Wohngebietes bei. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere groß gewachsene Baumbestände in Form einer Baumreihe entlang des Hüterweges sowie einer Baumgruppe im Südosten des Geltungsbereiches im Bereich des Bürgerparks.

Insgesamt sind mindestens 20 % der Flächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs mit Gehölzen zu bepflanzen. Alle nicht befahrbaren Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Mit der Lage des Plangebietes am äußeren Rand des Bürgerparks sowie am Ortsrand der Stadt Garching wird eine landschaftsplanerische Anbindung und harmonischer Übergang angestrebt. Es werden vielfältig strukturierte Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Randbereiche vorgesehen, die das Gebiet grünordnerisch erfassen. Das Baugebiet wird mit einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen umlaufend eingegrünt, um eine landschaftsplanerische Anbindung im Sinne des Ortsrands und zum angrenzenden Bürgerpark mit Erholungsfunktion zu schaffen. Damit erfolgt auch die Eingrünung der Tiefgaragentreppe.

Die südlich angrenzende Fläche, zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ist durch einen Strauchbestand gekennzeichnet, so dass die tatsächliche Eingrünung in südlicher Richtung breiter ist. Die Tiefgaragenzufahrt wird überdacht und nach allen Seiten, mit Ausnahme der Zufahrt, begrünt. Im Süd-Osten des Planungsgebietes befinden sich angrenzend zur Gemeinbedarfsfläche bereits eine bestehende Baum- und Heckenpflanzung.

Damit ist eine Eingrünung des Planungsgebietes gegeben.

Aufgrund des Baus der Tiefgarage können keine Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereiches erhalten werden. Als Kompensation wurde eine Anzahl von 30 Bäumen als Anpflanzgebot festgesetzt.

Grundlage für die Auswahl der Pflanzen bildet die Bepflanzung des angrenzenden Bürgerparks, welche auf die Bedürfnisse eines Wohngebietes mit Plantagen auf einer Tiefgarage angepasst ist. Die randliche Eingrünung berücksichtigt darüber hinaus naturschutzfachliche Aspekte und bietet durch die Einbeziehung heimischer Arten einen positiven Effekt für den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für die Aufwertung der Kleinklimafunktionen.

Weiterhin sehen die Festsetzungen die Pflanzung eines Baums 2. oder 3. Ordnung je angefangene 250 m² Grundstücksfläche vor. Um eine entsprechende Pflanzqualität zu erhalten, werden Mindestanforderungen festgesetzt. Dabei wird besonderen Wert auf die Verwendung von standortgerechten, überwiegend einheimischen Laubbäumen (z. B. Obstbäume) und Gehölzen gelegt, die klimaangepasste Eigenschaften aufweisen. Vorgaben zur gärtnerischen Entwicklung der Vor- und Rückseiten von Häusern dienen der Begrünung der Gesamtanlage und der Erhaltung eines attraktiven Wohnumfeldes.

Die nach den Festlegungen gepflanzten Bäume, Sträucher, Unterpflanzungen und Kletterpflanzen sind zu pflegen und zu erhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. Beschädigte und ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode durch eine in Art und Wuchsordnung gleich- oder höherwertige Ersatzpflanzung zu ersetzen.

Um den Bäumen 2. und 3. Ordnung eine gute Standortqualität zu ermöglichen, sind Baumstandorte oberhalb der Tiefgarage mindestens mit 1,00 m Mutterboden beziehungsweise mit Substrat zu überdecken.

Insgesamt werden im Planungsgebiet 30 Bäume 2. und 3. Ordnung als Ersatzpflanzung aufgrund zu rodender Bestandsbäume gepflanzt, wobei auf die Gemeinbedarfsfläche 5 Bäume entfallen. Weiterhin ergeben sich Neuanpflanzungen von etwa 31 Bäumen aufgrund der Begrünungsfestsetzung im Zusammenhang mit der Grundstücksfläche (1 Baum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche). Dabei sind klimaangepasste Eigenschaften zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Festsetzungen der Grünordnung sind im Bauantrag z. B. in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

5 Boden, Wasserhaltung und Niederschlagswasser

Das zu bebauende Grundstück liegt im nördlichen Bereich der Münchner Schotterebene. Über den Schottern, bestehend aus würmeiszeitlichen Kiesen, können anthropogen veränderte Böden oder Auffüllungen auftreten. Unter den Schottern folgen Sande, Schluffe und Tone der Oberen Süßwassermolasse. In den bodenkundlichen Untersuchungen wurde eine dichte Lagerung der quartären Kiese bzw. tertiären Sande sowie eine halbfeste bis feste Konsistenz der bindigen Böden der oberen Süßwassermolasse festgestellt.

Gemäß Baugrunduntersuchung wurden im Bereich des Baufeldes ab Geländeoberkante nicht natürliche Oberböden angetroffen. Im Liegenden befinden sich die natürlichen, eiszeitlichen Quartärkiese. Darunter folgen die tertiären Schluffe, Sande und Tone der oberen Süßwassermolasse.

Die nicht natürlichen Oberböden dürfen nicht überbaut werden. Das gezielte Versickern in diese Auffüllböden ist unzulässig. Die Rotlagenhorizonte weisen geringe Tragfähigkeitseigenschaften auf und sind für die Aufnahme von Bauwerkslasten ungeeignet. Die natürlichen mitteldicht bis dicht gelagerten Quartärkiese weisen sehr gute bodenmechanische sowie sehr gute Tragfähigkeitseigenschaften auf und sind für die Aufnahme von Bauwerkslasten sehr gut geeignet.

Die überwiegend halbfesten Schluffe sowie die schluffigen, mitteldichten bis dichten Sande der oberen Süßwassermolasse weisen mäßige bis gute Tragfähigkeitseigenschaften auf und sind für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet.

Den oberen Grundwasserleiter bilden die Quartärschotter. Die sandigen Schichten der oberen Süßwassermolasse bilden den unteren Grundwasserleiter. Grundwasser wurde jeweils in einer Tiefe von ca. 3,5 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Eingriffe in den Baugrund stehen unter dem Einfluss des Grundwassers. In den Wasserschichten des Tertiärs besteht ein geringes Druckpotential bei ca. 470 m ü. NHN, sodass bei den Bodeneingriffen für die Duplexgaragen keine Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs zu erwarten ist.

Die Entwässerung von Dachflächen und der Tiefgaragendecke erfolgt gemäß Baugrundgutachten seitlich an den Gebäudekanten über die Arbeitsraumhinterfüllung, welche zudem als Retentionsraum dienen soll. Die Arbeitsraumhinterfüllung soll zudem eine Unterströmung der im Tertiär gegründeten Bauteile ($\leq 474,5$ m ü. NHN) durch das Grundwasser über eine Anbindung an das gut durchlässige Kiespolster unterhalb der Bauteile ermöglichen und einen Grundwasseraufstau minimieren. Flachdächer sind extensiv zu begrünen und müssen ein Wasser-Rückhaltevolumen von 50 l/m² aufweisen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser ist als fachliche Arbeitsgrundlage das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu verwenden.

Dies gilt grundsätzlich auch für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser von stark befahrenen Verkehrsflächen sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Hier ist eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation nur zulässig, sofern eine Beseitigung gemäß den technischen Regeln nicht umsetzbar ist. Hierzu ist zudem die Zustimmung des Kanalnetzbetreibers erforderlich.

6 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeder Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ggf. eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7 Altlasten

Gemäß Baugrunduntersuchung wurden im Bereich des Baufeldes ab Geländeoberkante nicht natürliche Oberböden (Auffüllböden) angetroffen. Die gemäß Baugrundgutachten im Bereich des Baufeldes vorhandenen / angetroffenen Auffüllböden (Homogenbereich A1) sowie ggf. nicht erbohrte Auffüllböden (insbesondere im Bereich rückgebauter Gebäude) sind entsprechend den Vorgaben des Abfallrechts zu handhaben.

In den Bereichen von schädlichen Bodenverunreinigungen ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist den Freizeitgeräuschen durch Nutzungen des Bürgerparks Garching ausgesetzt.

Die Geräuschsituation wurde in dem schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr. 5901/B1/kad vom 19.05.2022 der Steger & Partner GmbH untersucht. Er kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts durch die einwirkenden Freizeit- und Anlagengeräusche im gesamten Bebauungsplangebiet im Regelbetrieb eingehalten.

Im Rahmen von seltenen Veranstaltungen, die zukünftig im Bürgerpark durchgeführt werden, können unter Anwendung der Regelungen für seltene Ereignisse im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 06.03.2015 die Beurteilungspegel dieser Veranstaltungsgeräusche im Bebauungsplangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie übersteigen. Nach Ziff. 4.4.2 der Freizeitlärmrichtlinie soll die Anzahl der Tage (24-Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Sofern bei seltenen Veranstaltungen Überschreitungen des Beurteilungspegels vor den Fenstern im Freien von 70 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts zu erwarten sind, ist deren Zumutbarkeit explizit zu begründen.

Eine Überprüfung der schalltechnischen Belange nach Drehung der südwestlichen Reihenhäuser, also nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren, hat ergeben, dass die immissionsschutzrechtlich notwendigen Abstände auch nach Drehung noch eingehalten werden.

Der Hüterweg bildet eine wichtige Erschließungsfunktion für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Bewirtschaftung entsprechender Flächen im weiteren Umfeld. Damit verbundene Geräuschkulissen oder Staubentwicklungen sind zu dulden, auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Südosten des Planungsgebiets wird auf einem städtischen Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (Kita/Hort/Haus für Kinder und Wohnraum für dort Angestellte) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet je Bauraum zum einen über die maximal zulässige Grund- sowie Geschossfläche, zum anderen über die maximale Wandhöhe und die maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen begrenzt.

Die sich im Allgemeinen Wohngebiet WA bei einer festgesetzten Grundfläche (GR) von 2.135 m² zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit für Balkone, Terrassen und Lichtschächte sowie Vordächer von 15% - entsprechend 320 m² - und einer Fläche des WA von 0,65 ha ergebende GRZ (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 0,38 liegt unter der gem. §17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Grundflächenzahl von 0,4. Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Baugebietes durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wobei Tiefgaragen außerhalb der Bauräume mit mindestens 0,80 m Erdreich überdeckt werden müssen.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der geplanten Gebäudekörper.

Im Bauraum 2 darf die festgesetzte höchstzulässige Geschossfläche (GF) durch Arkadendurchgänge um maximal 25 m² und im Bauraum 4 um maximal 35 m² überschritten werden. Die festgesetzte höchstzulässige Geschossfläche (GF) darf durch Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Müllräume, wenn diese vollständig in das Erdgeschoss integriert sind, im Bauraum 2 um maximal 90 m² und im Bauraum 4 um maximal 80 m² überschritten werden. Die sich bei einer im WA festgesetzten Geschossfläche von 5.334 m² zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit für Arkadendurchgänge (max. 60 m²) sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Müllräume (max. 170 m²) und einer Fläche des WA von 0,65 ha ergebende GFZ von ca. 0,86 liegt unter der gem. §17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2.

Der Bebauungsplan Nr. 175 umfasst ein Areal von ca. 0,81 ha und weist folgende Flächenbilanz auf:

	B-Plan Nr. 175
Fläche Bebauungsplanumgriff	8.140 m ²
davon sonstige Verkehrsflächen	493 m ²
davon Nettobauland (=Baugrundstücke)	7.647 m ²

Art der Nutzung	Allg. Wohngebiet (WA)	Flächen für den Gemeinbedarf
Fläche	6.465 m ²	1.182 m ²
festgesetzte Grundfläche GR (§ 19 Abs. 2)	2.135 m ²	450 m ²

BauNVO)		
festgesetzte Geschossfläche GF	5.334 m ²	1.145 m ²
max. Anzahl an Vollgeschossen	II / III	II / III
maximale Wandhöhen	II, FD: 6,80 m II+D, SD: 6,80 m III, FD: 9,10 m	II, FD: 7,80 m III, FD: 10,10 m

Abstandsflächenbelange

Die Abstandsflächen nach der BayBO 2021 werden nicht unterschritten. Eine von der BayBO abweichende städtische Satzung, deren Geltungsbereich sich auf den Bebauungsplanumgriff erstreckt, gibt es nicht.

Abstand zu vorhandenen U-Bahnbauwerk

Zum vorhanden U-Bahnbauwerk ist ein baulicher Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Der Bereich wird in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

Für eine mögliche temporäre Unterschreitung des 30 m Radius zur Herstellung einer geböschten Baugrube (bis zu 1,5 m) während der Bauphase liegt eine entsprechende Zustimmung seitens der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) vor und ist im Zuge der weiteren Planung mit der Stadt Garching abzustimmen.

10 Realisierung

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.2 Erschließungskosten

Das Grundstück im Planungsumgriff ist vollständig erschlossen. Es fallen zunächst keine Kosten für die öffentliche Erschließung an.

11 Umweltbericht

11.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

In der Sitzung vom 27.01.2022 hat der Stadtrat der Stadt Garching b. München für Teilflächen des Flurstücks Nr. 1851 und 1851/1 sowie die gesamten Flurstücke 1852 und 1852/2, Gemarkung Garching b. München, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. v. 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, ist für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen.

Darüber hinaus soll durch das Verfahren sichergestellt werden, dass relevante Auswirkungen durch die angestrebten Nutzungen des Bebauungsplans auf die verschiedenen Schutzgüter angemessen und hinreichend genau dargestellt und überflüssige Untersuchungen vermieden werden.

Im Rahmen der Planaufstellung werden die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB berücksichtigt.

11.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

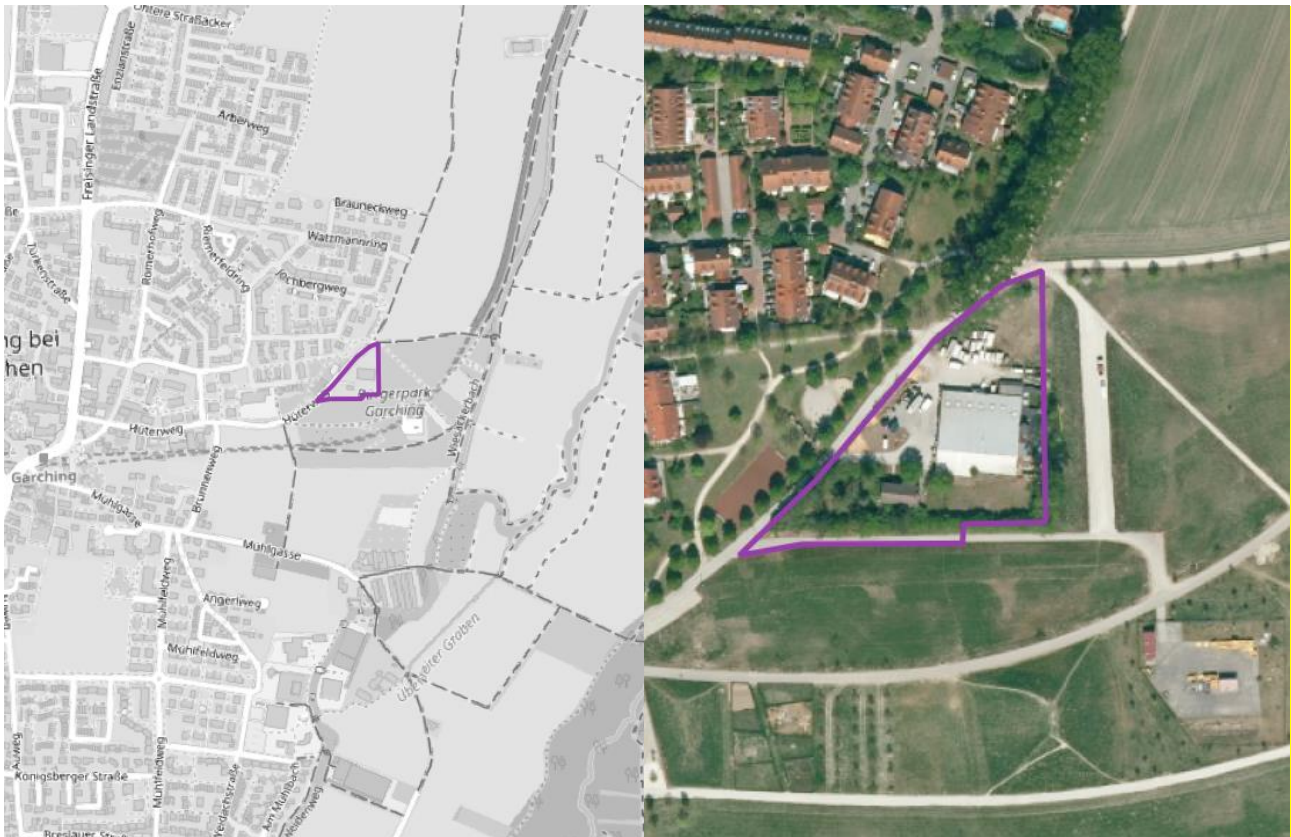
Mit dem Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 beabsichtigt der Grundstückseigentümer die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes östlich des Hüterweges am Garchinger Bürgerpark zu schaffen. Weiterhin wird im südöstlichen Planungsbereich ein Haus für Kinder durch die Stadt Garching errichtet.

Ausführungen und Erläuterungen zur städtebaulichen Planung können dem beiliegenden Entwurf der Begründung sowie planlichen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Für das Baugebiet sollen insgesamt eine Grundfläche (GR) von max. ca. 2.600 m² und eine Geschossfläche (GF) von max. ca. 6.500 m² festgesetzt werden. Im Satzungstext sowie der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Stand Vorentwurf 30.06.2022 werden Baugebiete bzw. Baufenster mit Art und Maß der baulichen Nutzung, Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

11.3 Lage und Umfang des Plangebiets sowie Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Areal von ca. 0,81 ha und umfasst Teilflächen des Flurstücks Nr. 1851 und 1851/1 sowie die gesamten Flurstücke 1852 und 1852/2 der Gemarkung Garching b. München.



Lage des Bebauungsplanungsgebietes

Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung (Luftbild)¹ und Geltungsbereich des Bebauungsplans

11.4 Ziele des Umweltschutzes (in Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele, Art der Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere nachfolgende Gesetze, Pläne und Programme beachtet:

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Regelungen des BayNatSchG anzuwenden. Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist nach § 15 BNatSchG i. V. m. § 1 a BauGB auszugleichen. Der Ausgleichsflächenbedarf für den Eingriff wird in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ - vom Dezember 2021 des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.

¹ zuletzt aufgerufen am 24.08.2021 um 15:57 Uhr im GIS-System als WMS-Datendienst https://ogc_dop80_oa.cgi?

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG darf es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung von benachbarten Wohnnutzungen kommen. Dem interkommunalen Abstimmungsgebot und dem Optimierungsgebot im Sinne des § 50 BImSchG werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu sollen u.a. Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Zudem sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden. Diese Grundsätze finden im Umweltbericht in den Kapiteln zum Schutzgut Boden sowie zur Eingriffsregelung Beachtung.

Regionalplan (Region München, Stand 01.04.2019)

Der Regionalplan stellt das Planungsgebiet als Bereich für die Siedlungsentwicklung dar.

Flächennutzungsplan der Stadt Garching b. München

Im aktuellen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) vom 05.05.2020 ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Für die geplante Nutzung der Fläche muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.

11.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch und seine Gesundheit

Bestand

Im Planungsgebiet befand sich ein Zweifamilienhaus sowie eine Lagerhalle, die teilweise leer standen und teilweise an ein Zoogeschäft vermietet waren. Die Bestandsgebäude wurden inzwischen zurückgebaut.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über den Hüterweg. Fußläufig sowie mit dem Fahrrad ist das Gebiet ebenfalls über den Hüterweg erreichbar.

Zur Erholungsnutzung sowie für Wohnumfeldfunktionen hat das Planungsgebiet selbst keine Bedeutung.

Westlich des Hüterwegs befinden sich die Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes „Am Riemerfeld Nr. 3“ mit zweistöckigen Mehrfamilienhäusern. Zwischen dem Wohngebiet und dem Hüterweg liegen die Flächen des Spielplatzes am Hüterweg.

Im Planungsgebiet selbst sind keine Flächen mit Erholungseignung vorhanden. Unmittelbar südlich und östlich befindet sich jedoch der neue Bürgerpark Garching mit seinen Hainen und Spielwiesen.

Durch Nutzungen des Bürgerparks Garching ist das Plangebiet Freizeitgeräuschen ausgesetzt.

Auswirkungen

Durch das geplante städtebauliche Konzept werden attraktive Wohn- und Wohnumfeldnutzungen neu entwickelt.

Die zukünftige Geräuschsituation wurde in einem schalltechnischen Untersuchungsbericht beurteilt, dass zum Ergebnis kommt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags und nachts durch die einwirkenden Freizeit- und Anlagengeräusche im gesamten Bebauungsplangebiet im Regelbetrieb eingehalten werden.

Tiere und Pflanzen

Für die Angaben zur Pflanzen- und Tierwelt im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung wurde im Jahr 2020 mit der unteren Naturschutzbehörde ein Untersuchungsprogramm abgestimmt, das mehrere Begehungen des Geländes von September 2020 bis August 2021 umfasste (BORNTRÄGER, 2022).

Als Sekundärdaten wurden Daten der amtlichen Biotopkartierung aus diesem Bereich gesichtet. Als Datengrundlage zur Einschätzung von Arten Vorkommen wurden im Zuge der Sekundärdatenauswertung die in der Internet-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgeführten Arten zum TK Blatt „7735“ und Daten der Artenschutzkartierung (ASK) im Umkreis von rd. 1,5 km herangezogen sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises München ausgewertet.

Weiterhin wurde geprüft, ob sich sonstige geschützte Gebiete oder Strukturen nach dem Bayerischen bzw. dem (Bundes-) Naturschutzgesetz sowie den europäischen Naturschutzrichtlinien im Planungsgebiet befinden.

Tiere

Bestand

Fledermäuse

Die Tiergruppe der Fledermäuse ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und deshalb nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Mithilfe mehrerer Begehungen im Jahr 2021 wurde das Vorkommen der Tiergruppe untersucht.

Sicher nachgewiesen wurde die Rauhaut-/ Weißrandfledermaus, die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler. Potentiell vorkommend sind die Kleine Bartfledermaus und die Zweifarbfledermaus.

Eine Quartiernutzung konnte jedoch nicht festgestellt werden. Ebenso bestehen keine geeigneten Strukturen als Winterquartiere.

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel fanden fünf Begehungen zwischen März und Juni statt. Zudem wurden vier Begehungen im erweiterten Untersuchungsgebiet zur Erfassung der Offenlandbrüter durchgeführt.

Insgesamt wurden 19 Vogelarten im engeren Untersuchungsgebiet (UG) erfasst. In einem Höhlenbaum konnte ein Brutplatz des Stars festgestellt werden. Gesichert als Brutvögel

sind auch die Arten Hausrotschwanz und Feldsperling. Letztere Art ist hinsichtlich ihres Brutplatzes mäßig standorttreu. Naturschutzfachlich relevant sind die Dorngrasmücke, Feldsperling, Star, Mehlschwalbe und Rauchschnalbe. Stare gelten als sehr standorttreu, während Dorngrasmücken als wenig standorttreu beschrieben werden.

Reptilien

Es erfolgten drei Begehungen im Zeitraum Ende März bis Ende Juli. Das Vorkommen relevanter Arten wie z. B. Zauneidechse kann mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter

In drei Begehungen zwischen Mai und August wurde das UG auf das Vorkommen von Tagfaltern untersucht. Es wurden jedoch keine geschützten Arten der Roten Liste vorgefunden.

Heuschrecken

Mittels akustischer Kartierung sowie Abkeschern der Bodenvegetation wurde auf das Vorkommen von Heuschrecken kartiert. Die Heuschreckenfauna ist mit nur sechs nachgewiesenen Arten als artenarm zu bezeichnen.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einem zumindest vorübergehenden Verlust von Habitatstrukturen z. B. in Höhlenbäumen und Gebüsch.

Naturschutzfachlich relevant ist der Verlust der Bruthabitate von Feldsperling, Star und Hausrotschwanz. Dem Gebiet kommt somit eine lokale Bedeutung für Brutvögel zu. Für Fledermäuse besitzt das Gebiet lediglich eine lokale Bedeutung als Jagdhabitat.

Pflanzen / Biotoptypen

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit der „Münchener Ebene“ innerhalb der Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Als potentiell natürliche Vegetation wird vom Landesamt für Umwelt (LfU) der Weißseggen-(Winterlinden)-Eschen-Hainbuchenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Seggen-Buchenwald angegeben.

Nach den Angaben des LfU befinden sich im Planungsgebiet keine nationalen Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Ebenso kommen keine europarechtlich geschützten FFH- oder Vogelschutzgebiete vor.

Die Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNT) stellen sich wie folgt dar:

BNT		Fläche m ²	Bewertung
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), mittlere Ausprägung	345	mittel
B313	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), alte Ausbildung	158	hoch
B322	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten (inkl. Alleen), mittlere Ausprägung	157	mittel
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	148	mittel
G213	Artenarmes Extensivgrünland	641	mittel
G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	2.116	mittel
K132	Artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	430	mittel
V11	Verkehrsflächen, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Decke: Asphalt, Beton, Pflaster)	1.770	keine
V12	Verkehrsflächen, versiegelt (geschottert oder mit wassergebundener Decke; Bankette)	789	gering
X11	Wohnbaufläche	148	gering
X2	Industrie- und Gewerbefläche	1.438	gering
Gesamtfläche		8.140	
davon (teil-)versiegelt (V11, V12, X11 und X2)		4.145	

* nach BNatSchG

Der in der Tabelle genannte Baumbestand besteht aus Altbäumen der Arten Hainbuche, Esche, Berg-Ahorn und Walnuss. Diese naturschutzfachlich mittel- bis hochwertigen Flächen machen zusammen ca. 8 % des Planungsgebietes aus. Mittelwertiges extensives Grünland sowie Staudenfluren machen ca. 44 % des Geltungsbereichs aus.

Knapp 51 % des Geltungsbereichs sind (teil-)versiegelte Flächen in Form von Verkehrs- und Bauflächen.

Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten nach Anhang VI b) FFH-RL im Gebiet ist nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Von der geplanten Baumaßnahme sind nur in geringem Umfang (auf ca. 160 m²) Biotop- und Nutzungstypen (BNT) hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Auf ca. 3.840 m² werden mittelwertige Biotop- und Nutzungstypen (v.a. extensive Grünländer) beansprucht. Zu einer Inanspruchnahme geringwertiger BNT kommt es auf ca. 2.380 m².

Der Verlust der oben angeführten Biotopstrukturen stellt für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG dar.

Im Gegenzug zu den oben genannten Eingriffen werden auf mindestens 2.300 m² (30 % des Baugrundstücks) Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die Anlage von Grünflächen und Gehölzen neu geschaffen.

Als Ersatz für den Verlust von 12 Bestandsbäumen mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr (Stand 03/2022), gemessen in 1 m Höhe, werden entsprechend 30 Bäume 2. und 3. Ordnung neu gepflanzt. Bäume 1. Ordnung sind aufgrund der Bebauungsstruktur und der Dimensionierung der Tiefgarage nicht umsetzbar.

Artenschutz

Im Folgenden werden die gesetzlichen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes, die durch den Bebauungsplanentwurf berührt werden können, abgehandelt.

Für die nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Regelungen nach § 44 ff. BNatSchG die europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant.

Gemäß den „Hinweisen“ der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2011) gelten bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben bezüglich streng geschützter Arten sowie der Europäischen Vogelarten folgende Verbote:

- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)
Verletzung oder Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bzw. ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)
Erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt.
- Tötungs- und Verletzungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 2 BNatSchG
Treten Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungen, Verletzungen, usw.) im Zusammenhang mit der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) auf (z. B. baubedingte Verluste), so beschränkt sich die Prüfung dieses Verbotstatbestandes nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG auf die Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen, sofern die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Soweit Tötungen nicht im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auftreten (insbesondere sog. Kollisionsverluste), gilt ein individuumsbezogener Maßstab, d. h. die Einschränkung des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist insoweit nicht anzuwenden. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist aber nur dann als erfüllt anzusehen, wenn sich durch ein Vorhaben das Tötungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten signifikant erhöht (BVerwG,

Urteil vom 09.07.2008, Az.: 9 A 14.07, Rdnr. 91)

Zur Ermittlung der Belange des Artenschutzes (saP, spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) wird ein eigener Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (JESTAEDT+Partner, 2022) kann für folgende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie eine saP-Relevanz festgestellt werden.

Fledermäuse: Im Untersuchungsgebiet wurden fünf potenzielle Fledermausarten (davon ein Komplex) festgestellt. Das UG ist als wenig artenreich einzustufen.

Die Untersuchung hatte u.a. die Überprüfung der Quartiersituation zum Inhalt. Auf Grundlage der Untersuchung können Quartiere von Fledermäusen im UG mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse wird aus gutachterlicher Sicht dringend empfohlen, Beleuchtungsauswirkungen auf die freie Landschaft zu vermeiden und generell die Beleuchtung auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

Brutvögel: Das gesicherte Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Brutvögel wie Feldsperling, Star und Dorngrasmücke macht aus gutachterlicher Sicht Ersatzmaßnahmen erforderlich. Für letztere beiden Arten ist der Erhaltungszustand der lokalen Population als ungünstig anzunehmen.

Gehölzrodungen sind erst nach Beendigung der Vogelbrutzeit durchzuführen, somit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar.

Der Gebäudeabriss ist grundsätzlich nach dem Verlassen der Neststandorte bzw. nach Beginn des Vogelzugs zu terminieren. Nachbruten sind zu berücksichtigen. Es sollte daher darauf geachtet werden, dass nicht vor Anfang Oktober oder erst nach Freigabe durch einen unabhängigen Gutachter mit dem Abriss begonnen wird.

Im Optimalfall sollten Ersatzquartiere für die Arten Star und Feldsperling vor Beginn der nächsten Brutsaison wieder zur Verfügung stehen (CEF). Bei CEF-Maßnahmen sollte jedoch bedacht werden, dass eventuell Beunruhigungen durch noch andauernde Bauarbeiten den Störungstatbestand nach § 44 BNatSchG auslösen.

Bei der Auswahl der künstlichen Quartiere empfehlen sich der jeweiligen Art entsprechende Nistkästen (Starenkästen, Nisthöhlen). Der Verlust von Brutstätten sollte mindestens im Verhältnis 1:4 ausgeglichen werden. Als Maßnahme für die Dorngrasmücke ist aus gutachterlicher Sicht die Eingrünung des Grundstücks mit heimischen Gehölzarten zu empfehlen.

Da keine relevanten Tagfalter, Heuschrecken oder Reptilienarten nachgewiesen werden konnten, müssen für diese keine Maßnahmen ergriffen werden.

Zusammenfassend kommt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ergänzt durch die Stellungnahme der UNB im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens) zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung folgender Vermeidungs (VM)- und CEF-Maßnahmen (siehe auch Kap. 10.7) ...

- VM-1 Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb des Zeitraumes, in dem Fledermäuse Sommer- oder Einzelquartiere nutzen, somit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)

- VM-2 Gebäudeabriss außerhalb der Brutsaison von Vögeln bzw. außerhalb des Zeitraumes, in dem Fledermäuse Einzelquartiere nutzen
- VM-3 Reduzierung von Lichtemissionen
- CEF 1 Anbringen von 4 Nistkästen oder einem Spatzenurm
- CEF 2 Anbringen von 4 Starenkästen

... bei dem Abriss der Gebäude, der Rodung der Bäume sowie der Realisierung des B-Plans Nr. 175 keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden. Demzufolge ist eine Prüfung und Inaussichtstellung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

Die Nistkästen (CEF-Maßnahmen) während der Bauphase wurden im Herbst 2023 an angrenzenden städtischen Bäumen befestigt und deren Standorte der uNB mitgeteilt (09.01.2024). Im Nachgang zur Bauphase werden innerhalb des Bebauungsplangebietes die vier Nistkästen sowie die vier Starenkästen an geeigneten Standorten angebracht. Die Standorte werden dem Landratsamt München, untere Naturschutzbehörde mitgeteilt. Die Anbringung ist fachlich zu begleiten. In dem Planungsgebiet werden basierend auf den ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München vom 20.10.2021, soweit die Fassadengestaltung es ermöglicht, die erforderlichen Nistkästen angebracht.

Allgemeine Hinweise

Die Gehölzbestände und insb. die Altbäume sollten so weit wie möglich erhalten werden. Bei Verlust von Höhlenbäumen sollten Ersatzquartiere angeboten werden. Auf nächtliche Beleuchtung, insbesondere im Bereich des Gehölzriegels im Osten, sollte möglichst verzichtet werden. Während der Bauphase sollte die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert werden.

Grundsätzlich sollten bei der Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen aus Gründen des Insektenschutzes nur Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur ab 2.700 bis max. 3.000 Kelvin verwendet werden.

Boden und Fläche

Bestand

Das zu bebauende Grundstück liegt im nördlichen Bereich der Münchner Schotterebene. Über den Schottern, bestehend aus würmeiszeitlichen Kiesen, können anthropogen veränderte Böden oder Auffüllungen auftreten. Unter den Schottern folgen Sande, Schluffe und Tone der Oberen Süßwassermolasse. In den bodenkundlichen Untersuchungen wurde eine dichte Lagerung der quartären Kiese bzw. tertiären Sande sowie eine halb feste bis feste Konsistenz der bindigen Böden der oberen Süßwassermolasse festgestellt. Das Gelände im Bereich der Baumaßnahme ist weitgehend eben.

Die Geländehöhe befindet sich auf ca. 478,50 m bis 479,50 m ü. NHN. Der Anteil voll- oder teilversiegelter Flächen weist einen Anteil von ca. 51 % auf. Natürliche Böden kommen im Planungsgebiet kaum mehr vor.

Auswirkungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Anteil (teil-)versiegelter Flächen im Vergleich zum Ist-Zustand von ca. 51 % auf ca. 74 % des Planungsgebietes zunehmen. Allerdings erhalten ca. 3.050 m² der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen einen Bodenaufbau von mindestens 80 cm, in dem sich Böden mit entsprechenden Bodenfunktionen entwickeln können.

Unabhängig davon stellt die Neuversiegelung von Böden und der damit einhergehende Verlust von Bodenfunktionen für das Schutzgut Boden einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG dar.

Wasser

Bestand

Im Planungsgebiet bilden Quartärschotter den oberen Grundwasserleiter. Die sandigen Schichten der oberen Süßwassermolasse bilden den unteren Grundwasserleiter. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurde Grundwasser jeweils in einer Tiefe von ca. 3,5 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Die Böden innerhalb des Planungsgebietes sind zu ca. 51 % (teil-)versiegelt (ca. 4.145 m²), wodurch die Grundwasserneubildungsrate verringert ist.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, noch gibt es bestehende Überschwemmungszonen, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete oder Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und den Hochwasserschutz.

Auswirkungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Anteil (teil-)versiegelter Flächen ohne nennenswerte Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Vergleich zum Ist-Zustand von ca. 51 % auf ca. 74 % der Grundstücksfläche bzw. um knapp 2.000 m² zunehmen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist durch bestehende Versiegelungen bereits im Bestand beeinträchtigt und anhand der Bodentypen sind keine Grundwasserböden oder eine oberflächennahe Ausprägung des Grundwassers erkennbar.

Außerdem wird das anfallende Niederschlagswasser wie bisher auf dem Grundstück versickert.

Wesentliche und erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser im Sinne der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden sich durch das Vorhaben voraussichtlich nicht ergeben.

Klima / Luft

Bestand

Nach den Daten des Wetterdienstes² beträgt die Jahresmitteltemperatur ca. 10,9°C, während im Juli / August bzw. Januar die mittleren Höchst- bzw. Tiefstwerte mit 26,2 bzw. -1,6°C zu verzeichnen sind. Laut LfU liegen die Jahresniederschläge in der naturräumlichen Haupteinheit der Münchner Ebene zwischen 700 und 900 mm und die Jahresdurchschnittstemperatur zwischen 7 und 8° C. Die Beckenlage des Raums unterstützt Inversionswetterlagen mit erhöhter Nebelhäufigkeit sowie Smogbildung. Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar östlich von Garching, am Rande des Garchinger Bürgerparks. Es ist eine, wenngleich mäßige, stadtklimatische Vorbelastung anzunehmen.

Die Lufthygienische Vorbelastung wird im Wesentlichen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs des westlich angrenzenden Ortszentrums von Garching bestimmt. Durch die Frischluft produzierenden Flächen des Bürgerparks, der angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie der Isarauen im Umfeld des Planungsgebiets kann in Verbindung mit der vorhandenen guten Durchlüftung von einer mittleren bis guten Lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ausgegangen werden.

Auswirkungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Anteil von Vegetationsflächen mit kleinklimatischen und lufthygienischen Funktionen etwas zunehmen (Bestand: 52 %; Planung: ca. 60 %). Des Weiteren kommt es zu einer Zunahme des KfZ-Verkehrs von und zum Planungsgebiet, wodurch es wiederum zu Verkehrsemissionen kommt. Während der Bauphase kann es partiell zu Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Stäube kommen.

Insgesamt ist durch die geplante Nutzung nicht von einer erheblichen Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse auszugehen.

Landschaft

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum der Münchner Ebene (051), welcher außerhalb des Münchener Verdichtungsraums durch die von Süden nach Norden in ihrer Mächtigkeit abnehmenden Schmelzschotter-schichten geprägt ist. Während sich auf den mächtigen Schotter-schichten im Süden große Waldgebiete entwickeln konnten, haben sich weiter im Norden weite Heidelandschaften eingestellt. Da die wasserführenden Schotter-schichten nach Norden immer flacher werden, treten im Norden des Naturraums vermehrt Niedermoore auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Rand der Stadt Garching und war von relativ lockerer Bebauung mit Gärten umgeben. Der damalige Gebäudebestand umfasste ein zweigeschossiges Wohngebäude (A), ein das Planungsgebiet visuell dominierendes Gewerbegebäude mit einem Geschäft für Tierfutterbedarf (B) sowie östlich und nördlich angrenzend niedrige und verschachtelte Lagerschuppen (C). Die ehemaligen Bestandgebäude wurden inzwischen zurückgebaut.

² Hier wird die Zeitreihe von Juni 2015 bis Mai 2020 verwendet
https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Garching_bei_Muenchen/Klima/



Luftbild mit Darstellung des Bestands

Der Gehölzbestand umfasste ursprünglich laut Baumbestandsplan Gehölze mit teils starken Stammumfängen. Nach Windwurf durch starke Winterstürme im Februar 2020 musste zum Erhalt der Verkehrssicherheit durch zwei Baumfällungen der Gehölzbestand stark reduziert werden. Die Grünflächen bestehen überwiegend aus Ruderal- und Brachflächen, teils im Verbuschungsstadium. Prägende Landschafts- und Ortsbildelemente, die verlorengehen könnten, befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Auswirkungen

Durch geplante Bebauung kommt es zu einer gewollten Nachverdichtung am östlichen Ortsrand von Garching. Anstelle einer größeren Gewerbefläche entsteht ein gut durch- und eingegrüntes Wohngebiet mit fünf Mehrfamilien- und zwei Reihenhauszeilen. Das Planungsgebiet wird somit städtebaulich geordnet, was zur Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbilds der Stadt Garching baukulturell beiträgt. Eine landschaftsbezogene Erholung ist für die zukünftigen Bewohner des Baugebietes vor der Haustüre im Bürgerpark Garching möglich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes selbst befinden sich keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind gemäß DenkmalAtlas 2.0 – geoportal.bayern.de (Online-Abfrage am 22.03.2022) im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht anzutreffen.

Falls bei der Ausführung von Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Wechselwirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen abgehandelt. Die Untersuchung der Wechselwirkungen wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt.

Bei der Beschreibung von ökosystemaren Wechselwirkungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungen bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über die schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt indirekt ökosystemare Wechselwirkungen miterfasst. Im Planungsgebiet bestehen keine entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zusätzlich zu den in der Analyse der einzelnen Schutzgüter bearbeiteten Projektwirkungen.

Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt, auch Biodiversität genannt, umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die genetische und ökosystemare Vielfalt. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert. Durch eine große Vielfalt der Arten und Lebensgemeinschaften ist es der Natur möglich, sich an wandelnde Umweltbedingungen anzupassen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes vollzieht sich in großen Teilen auf bereits versiegelten Flächen. Insgesamt sind im Planungsgebiet keine Biotope und Tiergemeinschaften zu finden, die sich durch ihre Artenvielfalt auszeichnen. In Bezug auf die genetische Vielfalt ist für das Planungsgebiet aufgrund der im Allgemeinen ungünstigen Habitatverhältnisse und damit anzunehmender geringer Individuen- und Artenzahlen eine untergeordnete Bedeutung anzunehmen.

11.6 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Fläche ist im neu aufgestellten FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Planungsgebiet entweder weiterhin als Gewerbefläche oder aber im Zug des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ soweit zulässig für den Wohnungsbau genutzt. Insgesamt ist somit auch ohne Umsetzung des vorliegenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit einer vermehrten Wohnnutzung der Fläche zu rechnen, mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach BNatSchG.

11.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG) bzw. nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Folgende Vermeidungs- bzw. minderungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen:

- Mindestens 20 % der Flächen der Baugrundstücke sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Alle nicht befahrbaren Flächen bzw. Beläge sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Einfriedungen sind sockelfrei mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen; Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedungen unzulässig.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind ein standortgerechter, vorwiegend heimischer Laubbaum 2. bis 3. Ordnung sowie fünf standortgerechte, vorwiegend heimische Laubsträucher (Ausschluss privater Gärten, keine Anrechnung zeichnerisch festgesetzter Bäume) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher, Unterpflanzungen und Kletterpflanzen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Beschädigte und ausgewachsene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode durch eine in Art und Wuchsordnung gleich- oder höherwertige Ersatzpflanzung zu ersetzen.
- Zeichnerisch werden weiterhin 30 Bäume 2. bis 3. Ordnung festgesetzt als Ersatz für den Verlust von Bestandsbäumen
- Bei Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechte Vegetation, unter Berücksichtigung klimaangepasster Eigenschaften zu verwenden
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig auf Flächen innerhalb des Baugebietes WA über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.

Darüber hinaus sind gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag folgende Vermeidungsmaßnahmen (VM-1 bis VM-2) sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahmen CEF-1 bis CEF-2 (continuous ecological functionality measures) vor Umsetzung des Vorhabens sicherzustellen:

- VM-1: Baumfällungen außerhalb der Brutsaison von Vögeln bzw. außerhalb des Zeitraumes, in dem Fledermäuse Sommer- oder Einzelquartiere nutzen

Die notwendige Fällung von Bäumen ist in einem Zeitfenster durchzuführen, in dem gehölzbrütende Vogelarten nicht brüten und Fledermäuse keine Sommer- oder Einzelquartiere in Bäumen beziehen. Dies ist dann gewährleistet, wenn die Fällungen von Anfang Oktober bis Ende Februar gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 erfolgen. Die zu fällenden Bäume weisen keine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse auf, weswegen eine Winterquartiersnutzung in diesem Zeitraum ausgeschlossen werden kann.

Sind aufgrund des konkreten Bauablaufs Eingriffe in Bäume außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, ist durch eine vogel- und fledermauskundlich versierte Person sicherzustellen, dass keine besetzten Nester oder andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten davon betroffen sind.

- VM-2: Gebäudeabriss außerhalb der Brutsaison von Vögeln bzw. außerhalb des Zeitraumes, in dem Fledermäuse Einzelquartiere nutzen

Der Abriss der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 175 ist ebenfalls im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. So kann sichergestellt werden, dass keine gebäudebrütenden Vögel und Fledermäuse, die Einzelquartiere an Gebäuden nutzen, zu Schaden kommen. Eine Nutzung der Gebäude als Winterquartiere für Fledermäuse kann laut Ergebnisbericht zu den Fledermauserfassungen ausgeschlossen werden.

- CEF-1: Aufhängen von drei Nistkästen oder Aufstellen eines Spatzenturmes für den Feldsperling

Im Rahmen der Brutvogelerfassung innerhalb des Geltungsbereiches, wurde festgestellt, dass ein Brutpaar des Feldsperlings unter der nördlichen Dachtraufe der Lagerhalle nistet. Um die Planungsziele des B-Planes Nr. 175 umsetzen zu können, muss das Gebäude im Vorfeld abgerissen werden, wodurch dieser Brutplatz verloren geht. Aus diesem Grunde müssen neue Nistmöglichkeiten für die Art geschaffen werden. Hierfür können entweder drei für den Feldsperling geeignete Nistkästen an Bäumen im direkten Umfeld aufgehängt oder ein freistehender Spatzenturm aufgestellt werden.

- CEF-2: Aufhängen von drei Nistkästen für den Star

In einer Höhle im Baum Nr. 102 wurde ein Brutpaar des Stares sicher nachgewiesen. Dieser muss gerodet werden, um die Ziele des B-Planes Nr. 175 verwirklichen zu können. Weil damit eine Fortpflanzungsstätte des Stares verloren geht, müssen drei für die Art geeignete Nistkästen an Bäumen im direkten Umfeld angebracht werden.

11.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) bzw. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Gemäß §1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach dem § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Der Ausgleich kann anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch durch vertragliche Vereinbarungen nach §11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen festgelegt werden.

Damit wird insbesondere auch den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen.

Das städtebauliche Konzept führt sowohl für das Schutzgut Boden, als auch das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird auf Grundlage des neuen, vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Dezember 2021 herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark" der Stadt Garching

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
ohne	1.760	0	0,34	0
gering	2.380	3	0,34	2.428
mittel	3.840	8	0,34	10.445
hoch	160	12	1	1.920
Summe	8.140			14.792
Planungsfaktor (Pflanzmaßnahmen laut Grünordnungsplan)				0,15
Ausgleichsbedarf in WP				12.573

Stand 20.12.2021

Der oben angegebene Planungsfaktor (0,15 bzw. 15 %) zur Reduktion der Eingriffsschwere ergibt sich gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung wie folgt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Mindestens 20 % der Gesamtfläche des Baugrundstücks sind mit Gehölzen zu bepflanzen	Durchgrünung	Festsetzung im B-Plan
Bauliche Anlagen, für die die Dachform Flachdach zulässig ist, sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die zu begrünende Dachfläche muss ein Wasser-Rückhaltevolumen von 50 l/m ² aufweisen.	Durchgrünung sowie Erhalt von Retentionsflächen	Festsetzung im B-Plan
Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.	Durchgrünung	Festsetzung im B-Plan
Alle nicht befahrbaren Flächen bzw. Beläge sind wasserdurchlässig zu gestalten.	Erhalt der Versickerungsfähigkeit	Festsetzung im B-Plan
Einfriedungen sind sockelfrei mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen	Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere	Festsetzung im B-Plan
Summe (max. 20 %)		15 %

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto 1 der Stadt Garching nachgewiesen.

11.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Muster-Einführungserlass zum EAG Bau handelt es sich bei den laut Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Baugebietes.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind unter Zugrundelegung der städtebaulichen und funktionalen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes nicht zu nennen.

11.10 Zusätzliche Angaben

Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Der Umweltbericht wurde auf verbal-argumentativer Basis erstellt. Weiterhin wurden folgende Fachgutachten im Zuge der Umweltprüfung erstellt und im Umweltbericht berücksichtigt:

- Fachbüro Borntraeger 2022: Ergebnisbericht der faunistischen Kartierung zum Vorhaben B-Plan Nr. 175 „Am Bürgerpark“ Garching – Stand 07.02.2022
- mPlan eG 2022: Baugrundgutachten (aktualisierte und ergänzte Fassung zum Bericht der mPlan eG vom 30.01.2022) – Stand 28.02.2022
- Jestaedt + Partner 2022: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben B-Plan 175 „Wohnen am Bürgerpark“ – Entwurfsstand 08.04.2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ der Garching b. München (Steger & Partner GmbH, Fassung vom 03.06.2022)

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Nach § 4 c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) frühzeitig ermittelt werden.

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht und geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen.

Die Auswirkungen sind absehbar gering und sind vor allem gut abschätzbar. Darüber hinaus gehende, unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen gemäß BauGB von den jeweiligen Fachbehörden Hinweise auf Erkenntnisse über mögliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen geäußert werden, die bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

11.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Insgesamt erfolgt durch die Vorhabenrealisierung der Neubau eines guten durch- und eingegrüntes Wohngebiets an der Stelle einer bisher größtenteils gewerblich genutzten Fläche.

Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt. So ist die vorhabenspezifische Zusatzbelastung für die Schutzgüter Landschaft, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als nicht erheblich im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB anzunehmen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird eine im Allgemeinen nur mäßige Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt. So ist die vorhabenspezifische Zusatzbelastung für alle Schutzgüter als nicht erheblich im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB anzunehmen.

Die Über- bzw. Unterbauung von Böden stellt lokal einen Verlust deren Versickerungsfähigkeit dar, der Eingriff kann aber durch die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück und Begrünungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es ist anzunehmen, dass es auf das Gesamtgebiet bezogen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts kommt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Anteil (teil-)versiegelter Flächen im Vergleich zum Ist-Zustand von ca. 51 % auf ca. 74 % der Grundstücksfläche zunehmen, was zumindest zu einem teilweisen Verlust von Bodenfunktionen führt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes verursacht Eingriffe auf naturschutzfachlich mittelwertigen und nachrangigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen auf insgesamt ca. 0,6 ha. Hochwertige Lebensräume sind nur auf ca. 160 m² betroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden und der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen stellen einen erheblichen und somit ausgleichenden Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG dar.

Die oben genannten Eingriffe können unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend durch Entsiegelungs- sowie anschließender Biotopentwicklungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Auf der Ausgleichsfläche kann der Eingriffe in den Naturhaushalt voraussichtlich in geeigneter Weise kompensiert werden.

Für die nach Anhang IV FFH-RL streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL werden bei Umsetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes wird festgestellt, dass unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Realisierung des Bebauungsplanes keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind. Damit liegen die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des Vorhabens vor.

Stadt Garching
Garching, _____.____.202x

Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister