



Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a“

Teil C Begründung

ersetzt in seinem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“

Vorentwurf 22.04.2021

Diese Begründung umfasst 23 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 22.04.2021

1 Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich liegt nördlich des Stadtzentrums von Garching, westlich der Freisinger Landstraße. Er umfasst die Flurnummern 127 und 129 bzw. die Hausnummern 17a und 17 der Freisinger Landstraße. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers. Eigentümerin ist die Königer Wohnbau GmbH.



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

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“. Der Bebauungsplan Nr. 111 mit Planstand vom 03.04.2014 setzt für den Geltungsbereich ein Dorfgebiet (MD) fest. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein ehemaliges Bauernhaus mit Stall und darüber liegendem Heulager, ein weiteres Wohngebäude mit angrenzender Garage, eine Scheune sowie ein Garagengebäude.

Der Gehölzbestand umfasst laut Baumbestandsplan (Stand: 06.10.2020) 36 Gehölze mit teils starken Stammumfängen. Die Grünflächen bestehen überwiegend aus Scherrasen und Beeten.

Das Geländenniveau im Bereich der Freisinger Landstraße liegt ca. bei ca. 481 m üHNN.

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 bedeutsame 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 das Vorhaben relevante Ziele und Grundsätze, die mit der Planung vollumfänglich erfüllt werden:

BII Siedlung und Freiraum

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2).

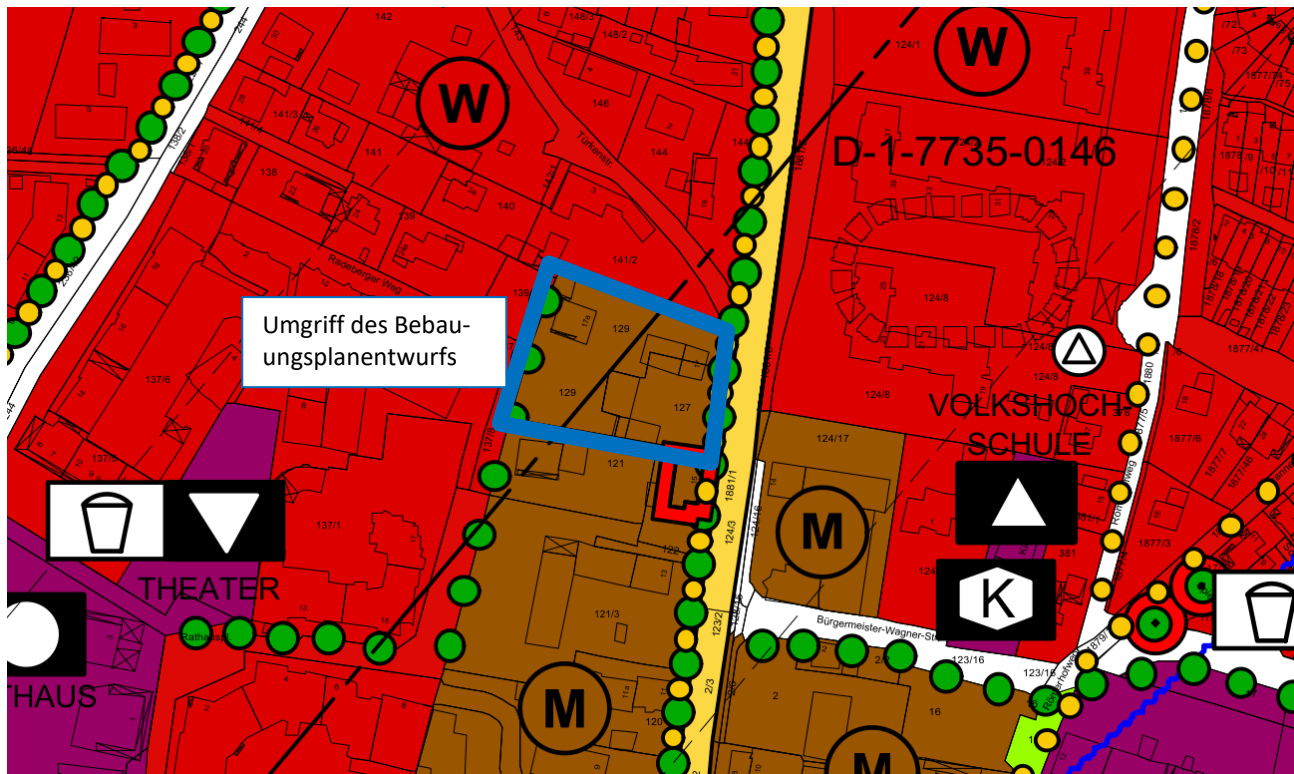
Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 3.1).

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 30.04.2020 ist das Gebiet als Mischgebiet (M) dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a“ erfolgt als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht entgegensteht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB).



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

1.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets (TG Abfahrt) erfolgt von Osten über die Freisinger Landstraße. Fußläufig sowie mit dem Fahrrad ist das Gebiet sowohl von Westen über den Rathausplatz, als auch von Osten über die Freisinger Landstraße zu erreichen.

Eine gesonderte Feuerwehzufahrt wird durch das geplante Gebäude nicht benötigt, da überall die 50 m Gehlänge der Feuerwehr eingehalten ist und an allen Wänden angeleitet werden kann. Rettungswege des 2. Dachgeschosses erfolgen über Dachliegefenster mit Rettungsstegen auf dem Dach, die zu einer Rettungstreppe auf den Balkon des 1. Dachgeschosses führen. Diese Rettungstreppe auf dem Balkon führt dann vom 1. Dachgeschoss auf die Balkone des 2. Obergeschosses oder auf die Verbindungsterrasse der Baukörper, von denen eine Rettung durch die Feuerwehr möglich ist.

1.4 Ver- und Entsorgung

Anfallendes Regenwasser wird direkt auf dem Gelände über drei Versickerungsmulden versickert. Abwasser wird an den städtischen Kanal angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt zusätzlich neben dem Stromnetz über eine eigene Photovoltaikanlage. Müll wird im Müllraum in der Tiefgarage gesammelt und am Abholtag an dem dafür vorgesehenen Müllstellplatz vom Entsorgungsunternehmen abgeholt. Das Planungsgebiet soll an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

2 Ziel und Zweck der Planung

Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der „WOHNANLAGE DAIMERHOF“, mit der im Zuge der Nachverdichtung der Garchingener Innenstadt insgesamt 42 Wohnungen in U-Bahn-Nähe geschaffen werden soll.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist erforderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben zu schaffen. Die Aufstellung erfolgt, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

Das Plangebiet ist heute größtenteils bebaut und versiegelt. Die Umnutzung in eine zu Wohnbauzwecken genutzte Fläche stellt insofern eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, wie sie § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vorrangig geeignet für die städtebauliche Entwicklung ansieht.

3 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht vor, auf derzeit bereits baulich genutzten innerstädtischen Flächen durch eine Nachverdichtung einen Wohnungsmix für alle Wohnbedürfnisse in U-Bahnnähe entstehen zu lassen. Dieser hat die Erfüllung der SoBon Quote als Grundlage und bietet auch Bürgern ohne eigenen PKW Lebensqualität.

Die Gestaltung des aus zwei Gebäuden zusammengesetzten L-Baukörpers orientiert sich an der Umgebung und passt sich auch in der Wahl der Dachform (Satteldach) an die Nachbarschaft an. Die beiden miteinander verbundenen Gebäude weisen eine Grundfläche von jeweils ca. 29 m x 13 m und eine Wandhöhe von max. 11,75 m auf.



Schnitt, Stand 06.12.2021

Es entstehen insgesamt 42 neue Wohnungen, davon 10 Wohnungen mit einem Raum, 14 Wohnungen mit zwei Räumen, 10 Wohnungen mit drei Räumen und 8 Wohnungen mit vier Räumen. Somit wird unterschiedlichster Wohnbedarf abgedeckt. Auch an die Barrierefreiheit ist durch den Aufzug in den Häusern und die 14 barrierefreien Wohnungen (nach DIN 18025 Teil 2) gedacht.

Die Wohnqualität wird durch die mit Terrasse, Balkon oder Dachterrasse gestalteten Freibereichen erhöht. Die Dachterrasse ist über die Zwerchgiebel in den Dachgeschosswohnungen erreichbar. Die Zwerchgiebel erhöhen auch den Wohnkomfort in den Dachgeschosswohnungen und dienen zur optischen Gestaltung des Baukörpers.

Da sich die U-Bahn in einem Radius von 300 m befindet, kann der Stellplatzbedarf reduziert werden und es sind nur 50 neue Stellplätze erforderlich. Davon befinden sich 42 in der Tiefgarage und nur 8 Stellplätze oberirdisch. Die 100 erforderlichen Fahrradstellplätze befinden sich in einer abgeschlossenen Nebenanlage für Fahrräder, um Diebstählen vorzubeugen. Vor den Hauseingängen werden jeweils 2 Doppelparker für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern vorgesehen.

Ein Spielplatz mit 160 m² dient zur Spiel- und Begegnungsstätte für Kinder. Insgesamt soll in der Wohnanlage ein Mix für Jeden entstehen. Die „Wohnanlage Daimerhof“ soll generationenübergreifende Wohnbedürfnisse abdecken.

4 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll die Zielsetzung der Durchgrünung des Baugebiets umgesetzt werden. Ziel ist es ca. 60 % der gesamten Baufläche zu begrünen.

Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Die nach den Festlegungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume zu verwenden. Beschädigte und ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Außerhalb der Grundfläche für Gebäude ist über der Oberkante der Tiefgaragendecke eine Überdeckung mit Mutterboden von mindestens 0,60 m vorzusehen.

5 Boden, Wasserhaltung und Niederschlagswasser

Das zu bebauende Grundstück liegt im Bereich von Nieder- und Spätglazialterrassenschottern, die sich aus Kiesen und Sanden zusammensetzen.

Unter diesen Böden folgen in sehr großer Mächtigkeit die tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolasse, die regional als Flinz bezeichnet werden. Erfahrungsgemäß sind örtlich lebhaftere Wechsellagerungen aus Tonen, Schluffen, Sanden und Mergeln zu erwarten.

Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten besteht der Untergrund überwiegend aus kiesig-schluffigen und damit gut versickerungsfähigen Boden.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser erschlossen. Zur Ermittlung des Grundwasserabstandes wurde daher die nächstgelegene Grundwassermessstelle „Garching 2“ des Hochwassernachrichtendienstes Bayerns herangezogen, welche sich ca. 950 m entfernt von der Baumaßnahme befindet. Der Mittelwert der vorliegenden Jahreshöchstwerte der Messstelle entspricht dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 477,35 m^{üNN}. Die im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe Fertigfuß-

boden beträgt 480,99 müNN. Der Abstand MHGW zur Bezugshöhe beträgt demnach 3,64 m.

Laut dem ebenfalls erstellten Entwässerungskonzept sind für die schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen (Dach-, Terrassen, Weg- und Stellplatzflächen) zwei Mulden und eine Rigole vorgesehen.

- 1.) Fläche im Bereich nördlich des Fahrradparkhauses, gemeinschaftlicher Gartenbereich => Mulde 1
- 2.) Fläche im Westen, privater Gartenbereich => Mulde 2
- 3.) Fläche im Norden, gemeinschaftlicher Gartenbereich => Rigole

Die Zuleitung zu den zwei Mulden erfolgt breitflächig oberflächlich. Die Zuleitung zur Rigole erfolgt über Fallrohre, Rinnen bzw. entsprechende Grundleitungen. Eine Vorreinigung des Regenwassers erfolgt bei den Mulden über eine Schicht aus 20 cm bewachsenem Oberboden. Bei den Rigolen erfolgt die Vorreinigung über Körbe, Schlammweimer und einen der Rigole vorgeschalteten Revisionsschacht.

Die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser ist nach jetzigem Kenntnis- und Planungsstand gemäß NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und bedarf keiner Genehmigung.

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.

6 Altlasten

Für das Planungsgebiet wurden im Jahr 2020 eine Untersuchung auf mögliche Schadstoffbelastungen im geplanten Bodenaushub durchgeführt.

Gemäß dem Ergebnis der Untersuchung ist der beprobte Boden – unter Einschränkung der ausschließlichen Bewertung einer untersuchten Mischprobe – gemäß der Definition nach LAGA im Bereich BS1 und BS2 mit dem Zuordnungswert Z0 zu bewerten. Gemäß der Definition Z0 ist eine uneingeschränkte Verwertung möglich.

Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass sich die Schadstoffinhalte bei Bodenaushub verändern können, da nur stichprobenartig beprobt werden konnte. Sollten sich bei der Baumaßnahme organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch etc.) ergeben, hat eine Separierung des auffälligen Materials und die Lagerung auf einem Haufwerk mit Abdeckung zu erfolgen. In diesem Fall ist eine weitergehende Untersuchung notwendig. Im Falle von Auffälligkeiten ist ein Gutachter hinzuzuziehen.

7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 7797.1 / 2021 - FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 17.05.2022 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Planungsgebiet zu quantifizieren und um beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Zur Beurteilung können die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Verkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit, sodass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Deshalb ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für alle geplanten Wohngebäude ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Garching b. München, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig hinterlegt.

Beim Abbruch bestehender Gebäude sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Baugebiet können neben Wohnnutzung in den Erdgeschossen auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die weiteren in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

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

Die sich bei einer Grundstücksgröße von 0,3 ha ergebende GRZ von ca. 0,32 liegt unter der gem. §17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Grundflächenzahl von 0,4. Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf jedoch durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden. Zusätzlich darf dieser Wert bis zu 0,84 durch die Tiefgaragenflächen überschritten werden, die mit mindestens 0,60 m Erdreich überdeckt sind.

Die festgesetzte Geschossfläche von 3.075 m² ermöglicht einen Wohnungsmix aus 42 Wohnungen in vier Vollgeschossen.

Die Baugrenzen verlaufen entlang des geplanten Gebäudekörpers.

Der Bebauungsplan umfasst ein Areal von ca. 0,3 ha und weist folgende Flächenbilanz auf:

Tabelle 1 Flächenbilanz

	B-Plan Nr. 193
Art der Nutzung	Allg. Wohngebiet WA
max. Grundfläche GR I	950 m ²
max. Grundfläche GR II	1.574 m ²
max. Geschossfläche	3.075 m ²
max. Anzahl an Vollgeschossen	IV
maximale Wandhöhe	11,75 m

9 Realisierung

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.2 Erschließungskosten

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

10 Umweltbericht

10.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

In der Sitzung vom 22.04.2021 hat der Stadtrat der Stadt Garching b. München für die Flurstücke Nr. 127 und 129, Gemarkung Garching b. München, gem. § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. v. 3. November 2017 ist für den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 193 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 Bebauungsplanaufstellung 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.

10.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 193 beabsichtigt die Stadt Garching b. München die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die „WOHNANLAGE DAIMERHOF“ mit insgesamt 42 Wohnungen zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Areal von ca. 0,3 ha.

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

Für das Baugebiet sollen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32 und eine maximale Wandhöhe von 11,75 m festgesetzt werden. Den beiliegenden Entwürfen von Satzungstext sowie der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Stand 22.04.2021 können die geplanten Festsetzungen zum Baugebiet mit Art und Maß der baulichen Nutzung, Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung entnommen werden.

10.3 Lage und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Areal von ca. 0,3 ha und umfasst die Flurstücke 127 und 129 der Gemarkung Garching b. München.



Abbildung 1: Lage des Bebauungsplanungsgebietes

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

¹ aufgerufen am 24.08.2021 um 15:57 Uhr im GIS-System als WMS-Datendienst
https://geoservices.bayern.de/wms/v2/ogc_dop80_oa.cgi?

10.4 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 Errichtung des Parkhauses 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.

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

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) vom 30.04.2020 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche nach § 6 BauNVO dar, die westlich und östlich durch straßenbegleitende Baumreihen eingegrenzt wird.

Da die Aufstellung von BPl. 193 im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

In welcher Form die vorgenannten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, wird in den einzelnen Schutzgutkapiteln dargestellt.

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

Mensch und seine Gesundheit

Bestandsbewertung

Derzeit befinden sich im Planungsgebiet die Wohnbebauungen der Grundstücke 17 und 17a an der Freisinger Landstraße. Neben den Wohn- und Nebengebäuden befinden sich asphaltierte und gepflasterte Befestigungsflächen sowie die Rasenflächen der Privatgärten. In den Randbereichen der Grundstücke befinden sich typischerweise vermehrt Baum- und Heckenpflanzungen. Im Westen und Norden schließen allgemeine Wohngebiete und im Süden weitere Mischgebiete an das Planungsgebiet an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über den Rathausplatz. Fußläufig sowie mit dem Fahrrad ist das Gebiet ebenfalls über die östlich angrenzende Freisinger Landstraße (St 2350) erreichbar.

Die St 2350 stellt auch die maßgebliche Quelle der im Planungsgebiet auftretenden Belastungen durch Lärmimmissionen dar. Laut der Schalltechnischen Untersuchung (INGENIEURBÜRO KOTTERMEIER GMBH, 2021) wird an der östlichen d.h. der St 2350 zugewandten Fassade des östlichen der beiden geplanten Gebäude der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete überschritten.

Aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet sind weder im Planungsgebiet selbst noch in den umgebenden Siedlungs- und Mischgebieten Flächen mit Erholungseignung vorhanden.

Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Erhöhung der Anzahl der Wohnanlagen, an denen die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden. Durch eine geeignete Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume sowie passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen kann eine Einhaltung der Grenzwerte erreicht werden (INGENIEURBÜRO KOTTERMEIER GMBH, 2021). Daher ist vorsorglich für alle Fassaden schutzbedürftiger Räume ein Schallschutznachweis zu erbringen.

Tiere und Pflanzen

Für die Angaben zur Pflanzen- und Tierwelt im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung wurden nach einer Begehung zur Ersteinschätzung des ökologischen Potenzials am 29.07.2020 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 6 weitere Begehungen im Laufe des Jahres 2021 durch einen Biologen durchgeführt (BORNTRÄGER, 2022) sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) und 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

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine ASK-Fundpunkte artenschutzrechtlich relevanter Arten vorhanden.

In einer Übersichtsbegehung in 2020 wurde ein hoher Strukturreichtum mit einer Vielzahl an Quartiermöglichkeiten für Brutvögel und Fledermäuse festgestellt. Daher wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2021 Kartierungen für Brutvögel und Fledermäuse zur Feststellung des Arteninventars und der Individuen- bzw. Brutbestandsdichte durchgeführt. Als Sekundärdaten wurden Daten der amtlichen Biotopkartierung aus diesem Bereich gesichtet.

Es bestehen im weiten Umkreis weder amtlich kartierte Biotope noch andere naturschutzfachlich hochwertige Flächen.

Fledermäuse

Bei den insgesamt 6 Begehungen wurden die Zwergfledermaus sowie die nicht unterscheidbare Rufgruppe von Rauhaut-/Weißrandfledermaus sicher nachgewiesen. Die Kleine Bartfledermaus und die Zweifarbfledermaus können als potentiell vorkommende Arten angenommen werden. Fortpflanzungsquartiere, Wochenstuben und Einzelstuben konnten jedoch für keine der Arten festgestellt werden. Insgesamt besitzt das Gebiet lediglich eine geringe lokale Bedeutung als Jagdhabitat und eine geringe Artenvielfalt.

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel fanden fünf Begehungen zwischen April bis Juni statt. Es wurden insgesamt 21 Vogelarten im Untersuchungsgebiet erfasst, darunter fünf naturschutzfachlich relevante Arten. An den Gebäuden wurden mehrere Vogelquartiere festgestellt, darunter ein Bruthabitat der Rauchschwalbe. Mögliche Brutvögel sind der Haussperling, Mauersegler und Saatkrähe, es konnten jedoch keine im Jahr 2021 brütende Vögel erfasst werden. Der Sperber wurde als überfliegende Art bestimmt und ist als potentieller Nahrungsgast anzusehen. Die Vögel gelten allesamt als sehr standorttreu. Damit kommt dem Gebiet eine hohe lokale Bedeutung für Brutvögel zu.

Andere Tierarten sind voraussichtlich nicht erheblich betroffen.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einem vorübergehenden Verlust von Habitatstrukturen mit nachrangiger Bedeutung (Scherrasen und Beete). Nach Umsetzung der Baumaßnahme stehen auf dem Baugrundstück mehr unversiegelte Vegetationsflächen und somit Lebensräume – wenngleich nachrangige – für Tiere zu Verfügung.

Naturschutzfachlich relevant ist der Verlust eines Bruthabitats der Rauchschwalbe infolge des Gebäudeabrisses. Es wird deshalb von einer geringen bis mittleren Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Tiere ausgegangen.

Pflanzen

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.

Der Gehölzbestand umfasst laut Baumbestandsplan (Stand: 06.10.2020) 15 Einzelbäume (4 Obstbäume, 3 Bergahorne, 3 Holunder sowie je eine Walnuss, Flieder, Haselnuss, Birke und Eibe) mit einem Stammumfang von über 80 cm in 100 cm Höhe. Die Grünflächen bestehen überwiegend aus Scherrasen und Beeten.

Das Baugebiet (ca. 0,3 ha) besteht bisher zu ca. 52 % (1.560 m²) aus vollversiegelten Flächen (Gebäude, Asphalt, Betonpflaster) und zu knapp 39 % aus geringwertigen Scherrasen und Beeten (1.170 m²) sowie einer Thuja-Hecke (ca. 40 m²) zur Freisinger Landstraße hin. Von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind lediglich die 36 Gehölze (davon 15 mit einem Stammumfang über 80 cm) auf ca. 8 % (240 m²) des Grundstücks.

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

Auswirkungen

Das Baugebiet kann auf max. 32 % (ca. 950 m²) seiner Fläche (GRZ = 0,32) für Hochbauten sowie Erschließungsflächen genutzt werden. Darüber hinaus sind auf weiteren max. 1.270 m² Tiefgaragen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 60 cm möglich.

Von der geplanten Baumaßnahme sind nahezu ausschließlich Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Im Gegenzug wird der Anteil vollversiegelter Flächen ohne Bedeutung für Natur und Landschaft im Vergleich zum Ist-Zustand bei Verwirklichung des Vorhabens von ca. 52 % auf ca. 42 % der Grundstücksfläche abnehmen. Dies bedeutet, dass sich auf ca. 300 m² (10 % der Grundstücksfläche) Lebensräume für Tiere und Pflanzen – wenngleich wenig wertvolle – neu entwickeln können.

Als Ersatz für den Verlust von 15 Bäumen mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe werden gleich viele Bäume auf dem Baugrundstück neu gepflanzt.

Insgesamt ist durch das Vorhaben nicht mit einem erheblichen Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen zu rechnen.

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 (Quellenangabe) 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 sind aus gutachterlicher Sicht keine Auflagen erforderlich.

Brutvögel: Das gesicherte Vorkommen der beiden artenschutzrechtlich relevanten Brutvögel Rauchschwalbe und Mauersegler macht aus gutachterlicher Sicht Ersatzmaßnahmen erforderlich. Für beide Arten ist der Erhaltungszustand sowohl in der biogeographischen Region als auch der lokalen Population als ungünstig anzunehmen.

Der Gebäudeabriss ist grundsätzlich nach dem Verlassen der Neststandorte bzw. nach Beginn des Vogelzugs zu terminieren. Rauchschwalben ziehen teils spät im Jahr noch Nachwuchs auf. Es sollte daher darauf geachtet werden, dass nicht vor Anfang Oktober oder erst nach Freigabe durch einen unabhängigen Gutachter mit dem Abriss begonnen wird. Grundsätzlich sind durch Gehölz- und Gebäudeabriss entfallenden künstlichen Nisthilfen zu ersetzen (CEF-Maßnahme).

Die Ersatzquartiere in Form von Quartiersteinen (Mauersegler) sowie Kunstnester (Rauchschwalbe) können erst nach Abschluss der Bauarbeiten bereitgestellt werden und dienen somit als FCS-Maßnahme.

Bei der Auswahl der künstlichen Quartiere empfehlen sich fassadenintegrierte Quartiersteine für den Mauersegler sowie Halbschalen für die Rauchschwalbe (Unterschied zu Mehlschwalbennestern beachten). Die Situierung sollte Süd bei ausreichender Beschattung durch das Dach (vgl. Bestandssituation) und/ oder Ost gewählt werden. Es gibt hierzu diverse kostenlose Publikationen, die weitere Hinweise geben.

Maßnahmen für die Saatkrähe, Haussperling sowie den Sperber sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Boden und Fläche

Bestand

Nach der hydrogeologischen Raumkarte des Umweltatlases des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU) kann das Planungsgebiet den Fluvioglazialen Schottern des Süddeutschen Molassebeckens zugeordnet werden. Entsprechend der Geologischen Übersichtskarte des Umweltatlas besteht der Untergrund des Planungsgebietes geologisch aus sandigen, steinigen oder schwach schluffigen Kiesen (spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter), auf denen sich vorherrschend humusreiche Pararendzinen aus Carbonatsandkies bis -schluffkies entwickelt haben.

Im Zuge der Altlastenuntersuchungen wurden aufliegend entweder 0,15 – 0,30 m mächtige humose Mutterbodenschichten oder 0,1 – 0,2 m mächtige Beton- bzw. Asphalt-schichten angetroffen. Darunter befinden sich bis zu einer Tiefe von 2,5 – 3,3 m feinsandige Grob- bis Feinkiesschichten über oft stark tonigem Schluff bis zur maximalen Untersuchungstiefe von 6,00 m unter GOK. Lediglich ein Bohrprofil im Bereich eines alten Kellers weist bis in eine Tiefe von 3,30 m anthropogene Auffüllungen über der sonst ähnlichen Abfolge von Kies und Schluff auf. Der Bodenaufbau im gründungsrelevanten Bereich besteht aus Kies und Schluff (GEOINFOTEC, 2020).

Im Bereich der Gebäude sowie der Beton- und Asphaltflächen ist der Boden voll- bzw. teilversiegelt. Es ist davon auszugehen, dass Bodenfunktionen hier nicht bzw. nur eingeschränkt wirksam sind. Im Bereich der bestehenden Heckenstrukturen und Baumreihen kann davon ausgegangen werden, dass der ursprünglich vorhandene Boden mit seinen Bodenfunktionen noch weitgehend erhalten ist.

Der hohe Anteil an (teil)versiegelten Flächen im Eingriffsbereich führt dazu, dass keine der im BBodSchG genannten Bodenfunktionen wertgebend bzw. höherwertiger ausgeprägt ist. Für dieses Schutzgut kann deshalb von einer eher geringen Wertigkeit ausgegangen werden.

Die chemische Analyse einer Bodenmischprobe ergab deren Bewertung mit dem Zuordnungswert Z0, wonach das Material – sofern sich aushubbegleitend keine organoleptischen Auffälligkeiten ergeben – uneingeschränkt verwertet werden kann. (GEOINFOTEC, 2020).

Auswirkungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Anteil vollversiegelter Flächen ohne Bedeutung für Natur und Landschaft im Vergleich zum Ist-Zustand bei Verwirklichung des Vorhabens von ca. 52 % auf ca. 42 % der Grundstücksfläche abnehmen.

Auf der zukünftig unversiegelten, teils aber unterbauten Fläche kommt es auf ca. 300 m² zur Entwicklung von Böden mit entsprechenden Bodenfunktionen. Eine Verschlechterung für das Schutzgut Boden ist bei Umsetzung des Vorhabens daher nicht anzunehmen.

Wasser

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Hydrogeologischen Teilraum der Fluvioglazialen Schotter (BayLfU, 2007). Bei den Fluvioglazialen Schottern handelt es sich um Grundwasserleiter aus quartären Lockergesteinen (Porengrundwasserleiter) mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit, welche durch die wasserundurchlässigen Molasseböden (Grundwasserstauer) nach unten hin begrenzt werden.

Die quartären Talschotter (Kiese und Sande) zählen zu den am besten durchlässigen (überwiegend sehr hohe bis hohe Durchlässigkeiten) hydrogeologischen Einheiten in Bayern und stellen sehr ergiebige Grundwasserleiter dar. Aufgrund der geringen Flurabstände und fehlender mächtigerer Deckschichten sind die Grundwasservorkommen in den fluvioglazialen Schottern gering gegen Schadstoffeinträge geschützt. Sie sind aufgrund ihrer Ergiebigkeit aber wasserwirtschaftlich intensiv genutzte, bedeutende Grundwasserleiter von regionaler bis überregionaler Bedeutung (BayLfU 2007).

Laut Bewirtschaftungsplan (BayLfU o. J.) befindet sich der im Planungsgebiet vorhandene Grundwasserkörper G099 Quartär – Freising mengenmäßig und chemisch in gutem Zustand. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurde auf dem Grundstück kein Grundwasser erschlossen. Zur Ermittlung des Grundwasserabstandes wird die nächstgelegene Grundwassermessstelle, „Garching 2“, des Hochwassernachrichtendienstes Bayerns herangezogen, welche sich ca. 950 m entfernt von der Baumaßnahme befindet. Der Mittelwert der vorliegenden Jahreshöchstwerte der Messstelle entspricht dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 477,35 müNN. Die Daten zur Grundwassermessstelle liegen in der Anlage 2.2 bei. Die laut Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe Fertigfußboden beträgt 480,99 müNN. Der Abstand MHGW zur Bezugshöhe beträgt demnach 3,64 m (GEOINFOTEC, 2020).

Die Böden innerhalb des Baugebietes sind zu ca. 52 % vollversiegelt (ca. 1.560 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 vollversiegelter Flächen ohne Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Vergleich zum Ist-Zustand von ca. 52 % auf ca. 42 % der Grundstücksfläche bzw. um 300 m² abnehmen.

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

Die Grundwasserneubildungsrate ist durch bestehende Versiegelungen bereits im Bestand stark 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.

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 nördlich des Ortskerns von Garching, wodurch eine, wenngleich mäßige, stadtklimatische Vorbelastung anzunehmen ist

Die Lufthygienische Vorbelastung wird im Wesentlichen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs der unmittelbar angrenzenden Freisinger Landstraße bestimmt.

Durch die Frischluft produzierenden Heide- und Waldflächen im weiteren Umfeld des Planungsgebiets kann in Verbindung mit einer vorhandenen 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 um 300 m² bzw. von ca. 52 % auf ca. 42 % der Grundstücksfläche zunehmen. Während der Bauphase kann es partiell zu Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Stäube kommen. Insgesamt ist durch die geplante Nutzung nicht von einer Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse auszugehen.

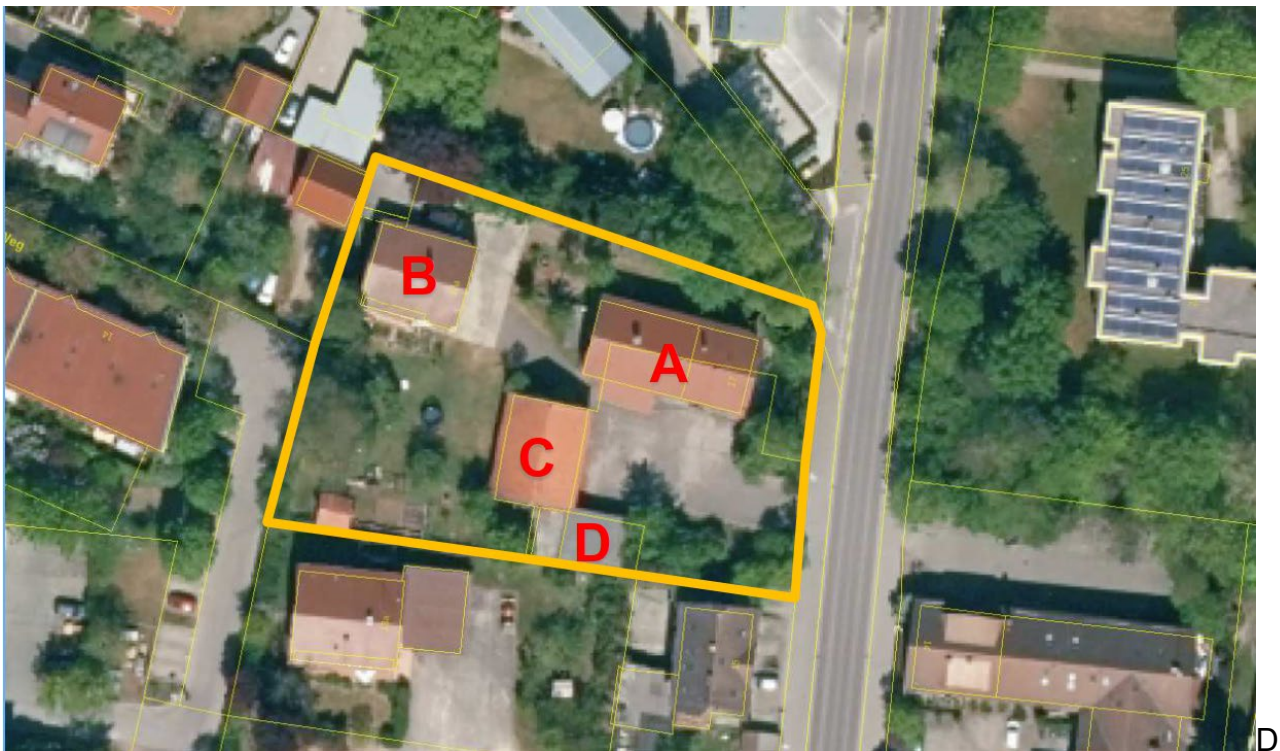
² Hier wird die Zeitreihe von Juni 2015 bis Mai 2020 verwendet
https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Garching_bei_Muenchen/Klima/

Landschaft

Bestand

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

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich unmittelbar nördlich des Ortszentrums von Garching und ist von relativ lockerer Bebauung mit Gärten umgeben.



Der derzeitige Gebäudebestand umfasst das ehemalige Bauernhaus mit Stall (A) und darüber liegendem Heulager, ein weiteres Wohngebäude mit angrenzender Garage (B), eine Scheune (C) sowie ein Garagengebäude (D).

Der Gehölzbestand umfasst laut Baumbestandsplan (Stand: 06.10.2020) 36 Gehölze mit teils starken Stammumfängen. Die Grünflächen bestehen überwiegend aus Scherrasen und Beeten (siehe Bild oben).

Prägende Landschafts- und Ortsbildelemente, die verlorengehen könnten, befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Auswirkungen

Durch den geplanten Baukörper, der giebelseitig zur Freisinger Landstraße steht, kommt es zu einer gewollten Nachverdichtung in der Garchinger Ortsmitte. Mit dem Neubau er-

hält das Ortszentrum ein Stück mehr kleinstädtischen Charakter. Im Gegenzug geht einer der letzten – wenngleich lange nicht mehr genutzten – Resthöfe in Garching verloren.

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Innerhalb des Planungsgebietes selbst befinden sich keine Baudenkmale.

Laut Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.10.2020 befindet sich unmittelbar südlich angrenzend jedoch das Baudenkmal D-I-84-119-6 - „Wohn- und Geschäftshaus, Putzbau mit Schopwalmdach und Dreiecksgiebel über der Balkon-Mittelachse, erbaut 1910. “. Für das Baudenkmal gelten die Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Des Weiteren weist das Landesamt darauf hin, dass sich das Bodendenkmal D-1-7735-0146 - „Verebnete Grabhügel mit Brandbestattungen der Bronzezeit. “ in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet befindet. Innerhalb des Planungsraums können sich weitere Bestattungen befinden, weswegen dort mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Vom Landesamt wurde deshalb gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

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.

10.6 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Planungsgebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Einfacher Bebauungsplan für den alten Ortskern, Nr. 111“ aus dem Jahr 1991. Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) mit einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 festgesetzt. Eine Grundfläche GR wurde nicht festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich gemäß § 30 Abs. 2 BauGB „im Übrigen“, d.h. soweit der einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, nach den Regeln des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund des großen Bedarfs zur Nachverdichtung sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung würde es auch bei Nichtdurchführung der Planung – also keiner Neuaufstellung eines Bebauungsplans – sehr wahrscheinlich zu einer Intensivierung der baulichen Nutzung des Planungsgebietes im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes kommen.

Die derzeitige Versiegelung von ca. 52 % des Grundstücks würde, da zulässig, wahrscheinlich beibehalten, so dass es zu keiner Entsiegelung käme. Aufgrund der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 0,5 wäre nur eine relativ geringfügige wohnbauliche Nutzung möglich. Es ist unwahrscheinlich, dass bei einer Neubebauung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben könnten. Die bestehenden Gebäude inkl. dem Brutplatz für die Rauchschnalbe würden mit hoher Wahrscheinlichkeit zurückgebaut werden.

10.7 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. Obwohl es bei vorliegendem Bebauungsplan nicht zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes kommt, wurden umweltfachliche Zielvorstellungen abgeleitet, die im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen wurden:

- Mindestens 60 % der Gesamtfläche des Baugrundstücks sind als Grünfläche herzustellen und zu erhalten. Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, als Grünflächen anzulegen.
- Außerhalb des Bauraums sind alle nicht befahrbaren Flächen bzw. Beläge wasser-durchlässig zu gestalten.
- Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune zulässig. Die Zäune sind beidseitig mit Sträuchern zu bepflanzen. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m auszuführen.
- Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Beschädigte und ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.
- Es ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.
- Verfügen schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen (Grundrissorientierung), so sind an den entsprechenden Fassadenseiten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Schallschutzfenster einzubauen und es ist sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung).

10.8 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.

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.

Gemäß oben genanntem Leitfaden ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach den §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021).

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 193 wird innerhalb des Geltungsbereichs der Anteil vollversiegelter Flächen im Vergleich zum Ist-Zustand um 300 m² abnehmen. Zwar werden diese 300 m² mit einer Tiefgarage unterbaut, dennoch können sich im Bereich der mit einer Bodenüberdeckung versehenen Tiefgarage Vegetationsflächen mit – wenngleich nachrangigen – Funktionen für die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Klima und Luft entwickeln.

In der Gesamtschau kommt es durch das geplante Vorhaben somit nicht zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne von § 15 BNatSchG.

Überdies gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit einer GR unter 20.000 m², dass Eingriffe als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind und somit keiner Ausgleichspflicht unterliegen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

10.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Muster-Einführungserlass vom 1. Juli 2004 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu nennen.

10.9 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:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2020: Abfrage Bodendenkmäler – Grundstück Freisinger Landstraße 17-17a in 85748 Garching – Stand 07.10.2020
- GeolInfoTec 2020a: Untersuchung auf mögliche Schadstoffbelastungen im geplanten Bodenaushub für den Neubau der Wohnanlage Daimerhof in Garching – Stand 24.06.2020
- GeolInfoTec 2020b: Probenahmeprotokoll nach LAGA PN 98 – Stand 24.07.2020

- Fachbüro Borntraeger, 2020: B-Plan „Freisinger Landstraße 17“, Garching bei München, Begehung zur Ersteinschätzung des ökologischen Potenzials: Protokoll 1
- Fachbüro Borntraeger 2021: Ergebnisbericht der faunistischen Kartierung Fledermäuse, Brutvögel zum Vorhaben B-Plan 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a“ Garching – Stand 29.11.2021
- Fachbüro Borntraeger, 2022: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben B-Plan 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17–17a“, Garching – Entwurf, Stand 23.01.2022
- Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a“ in der Stadt Garching, Landkreis München – Stand 10.12.2021
- WipflerPLAN Köpf Planungsgesellschaft mbH 2021: Entwässerungskonzept „Daimer Hof“ – Stand 15.11.2021

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 oder eher positiv 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.

10.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Insgesamt erfolgt durch die Vorhabenrealisierung der Neubau einer gut eingegrünt Wohnanlage im Zuge der Nachverdichtung der Garchinger Innenstadt an der Stelle eines alten, nicht mehr genutzten Resthofes.

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 im Allgemeinen nur geringe 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.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Entsiegelung vom 300 m² bisher vollversiegelter Flächen (wobei die entsiegelten Flächen allerdings von einer Tiefgarage unterbaut sind). Im Bereich der (teil-)entsiegelten Flächen über der Tiefgarage können sich in einem gewissen Umfang Böden neu entwickeln und Lebensräume für Tiere und Pflanzen neu entstehen. Zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG kommt es durch das Vorhaben somit nicht.

Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes wird der geplante Baukörper zu einer gewollten Nachverdichtung in der Garchinger Ortsmitte führen. Mit dem Neubau erhält das Ortszentrum ein Stück mehr kleinstädtischen Charakter. Im Gegenzug geht einer der letzten – wenngleich lange nicht mehr genutzten – Resthöfe in Garching verloren.

Für die nach Anhang IV FFH-RL streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL werden zusätzlich zu Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Ersatzquartiere in Form von Quartiersteinen für den Mauersegler sowie Kunstnester für die Rauchschnalbe erforderlich. Diese können erst nach Abschluss der Bauarbeiten bereitgestellt werden und stellen somit eine sogenannte FCS-Maßnahmen dar.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes wird festgestellt, dass unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Realisierung des vorhabenbezogenen 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, _____.____.2021

Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister