



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 26.08.22
Unser Zeichen: München, 26.10.2022

Auskunft erteilt: E-Mail: Tel.: 089 6221- Zimmer-Nr.:
Fax: 089 6221-

Vollzug der Baugesetze; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 175
für das Gebiet Wohnen am Bürgerpark
in der Fassung vom 30.06.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 26.09.2022

2. Stellungnahme

Allgemein
Im Luftbild von 2020 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandsgehölze zu erkennen. Auffällig sind insbesondere die beiden Solitärbäume nördlich des Gebäudes Hüterweg 24 auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1852 und nordöstlich dieses Gebäudes, südwestlich des Gewerbebaus auf der Flur-Nr. 1852/2. Ebenso ist auf der Flur-Nr. 1852 ein Gehölzstreifen zum Hüterweg zu sehen.
Da in der Begründung auf S. 15 naturschutzfachlich mittel- bis hochwertige Flächen mit Altbäumen der Arten Hainbuche, Esche, Berg-Ahorn und Walnuss genannt werden, ist es unverständlich, dass diese Flächen und einzelne erhaltenswerte Solitärbäume nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Laut Begründung geht es lediglich um 8 % der Fläche des Planungsbereichs.

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Um das auf S. 5 der Begründung genannte Ziel eines gut durch- und eingegrünten Wohnquartiers zu erreichen, sollten so viele der Bestandsgehölze wie möglich erhalten und damit eine angemessene und ressourcenschonende Planung verwirklicht werden.

Wir empfehlen, die Bestandsgehölze zu kartieren und die Neuplanung des Wohnquartiers mit deren Erhalt abzustimmen. Durch eine geschickte Platzierung der Gebäude und gut durchdachte Tiefgaragenumgriffe kann hier bei dem ausreichenden Platzangebot der Gesamtfläche sicher eine Lösung gefunden werden, bei der die letzten noch verbliebenen Bestandsbäume erhalten werden können.

Eine komplette Rodung des Geländes ist unangemessen und hinsichtlich Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu vermeiden. Nachpflanzungen in der Pflanzqualität StU 18-20 cm bzw. 16-18 cm stellen nicht annähernd einen Ersatz für den Verlust der Bestandsgehölze dar.

Zu Planzeichen 4.1 und 4-2

Die Lage der Umgrenzungen sollten auf den Erhalt der letzten noch verbliebenen Bestandsgehölze abgestimmt werden. Im Planungsgebiet ist ausreichend Platz vorhanden, um die erforderlichen Tiefgaragenzufahrten und Tiefgaragenflächen außerhalb von Schutzbereichen zu erhaltender Bäume zu planen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Eingriffe in Wurzelbereiche (wie Abgrabungen für Einbauten oder Fundamente) einen Mindestabstand des vierfachen Stammumfangs, mindestens jedoch 2,5 m einhalten müssen. Die wenigen, noch verbliebenen Bestandsgehölze können mit einer Umplanung erhalten werden.

Zu Planzeichen 7.1

Die Breite der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit 2 m deutlich zu schmal. Der zur Entwicklung von Gehölzen bei Pflanzungen sinnvolle Grenzabstand von 2 m sollte unbedingt eingehalten werden. Zu landwirtschaftlichen Flächen sollten sogar 4 m Abstand eingehalten werden.

Zu Gebäuden und Tiefgaragen sollte je nach Baumgröße ebenfalls ein Mindestabstand eingehalten werden, damit ausreichend Raum für Wurzeln und Krone vorhanden ist. Die empfohlene Mindestbreite von Grünstreifen beträgt daher 5 m, angrenzend an landwirtschaftliche Flächen 7 m.

Im Südwesten sollte statt einer Neupflanzung der vorhandene Gehölzstreifen erhalten werden.

Zu Planzeichen 7.2

Hier sollten als Ersatz für bereits gefälltete Großbäume Laubbäume 1. Ordnung zur Pflanzung festgesetzt werden.

Wir empfehlen folgende Bezeichnung:

Bäume 1. Ordnung mit Anpflanzgebot

Ein Planzeichen für zu erhaltende Bestandsbäume ist zu ergänzen. Die Bestandsbäume sind lagegenau im Plan darzustellen und zu vermaßen. Als Bezeichnung schlagen wir vor:

Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

Die Neupflanzungen im Südwesten werden dadurch ggf. teilweise überflüssig.

Zu den zeichnerischen Hinweisen:

Bitte ergänzen Sie hier die zu fällenden Bestandsbäume.

Zu B.5.5

Wir empfehlen für Baumstandorte eine Mindestüberdeckung von 1,00 m Mutterboden (Pflanzsubstrat). Wir empfehlen daher folgende Ergänzung:

Außerhalb der Grundfläche für Gebäude ist über der Oberkante Tiefgaragendecke eine Überdeckung mit Mutterboden von mindestens 0,80 m, an Baumstandorten von mindestens 1,00 m vorzusehen.

Zu B.8

Aufgrund der bereits erfolgten massiven Verluste an Bestandsgehölze sollten die letzten verbliebenen Bestandsbäume gesichert werden. Zusätzlich zum Planzeichen „Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)“ sollte eine textliche Festsetzung ergänzt werden:

Die gemäß Planzeichen x zu erhaltenden Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht durchführbar nachgewiesen und eine Fällungsgenehmigung erteilt werden, ist in bis zu 5 m Entfernung vom bisherigen Standort eine in Baumart und Wuchsordnung gleich- oder höherwertige Ersatzpflanzung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20 -25 cm vorzunehmen.

Zu B.8.3

Auch auf unterbauten Flächen (Tiefgaragen) sollten die nicht befahrbaren Flächen bzw. Beläge wasserdurchlässig gestaltet werden.

Zu B.8.4

Für eine eindeutige Definition empfehlen wir folgende Formulierung:
*Mindestens 50 % der Gesamtfläche des Baugrundstücks sind als Grünflächen anzulegen, wobei **davon mindestens 20 % Gehölzpflanzungen** gemäß Pflanzliste **B. 8.10.** vorzusehen sind. **Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.***

Zu B.8.5

Wir empfehlen die Berechnung des Pflanzgebots zu vereinfachen und die fünf Sträucher auf dieselbe Maßeinheit wie die der Kleinbäume anzuwenden.

Es ist zu klären, ob die Bäume 3. Ordnung in Gärten zusätzlich gepflanzt oder auf das Pflanzgebot angerechnet werden sollen. Der Text sollte dementsprechend ergänzt werden.

Textvorschlag:

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind ein standortgerechter, vorwiegend heimischer Laubbaum 2. bis 3. Ordnung sowie fünf standortgerechte, heimische Laubsträucher zu pflanzen. In privaten Gartenflächen ist ab einer Größe von 100 m² mindestens ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen.

Zu B.8.6

Da Neupflanzungen von Bäumen 2. und 3. Ordnung keinen Ersatz für die bereits verlorenen Bäume der Arten Hainbuche, Esche, Berg-Ahorn und Walnuss darstellen, sollten hier die Neupflanzungen gemäß Planzeichen 7.2 textlich definiert werden.

Textvorschlag:

An den gemäß Planzeichen 7.2 festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann in der Örtlichkeit um bis zu 5 m von der Planung abweichen, wenn die Lage von Versorgungsleitungen oder geplanten Grundstückszugängen dies erfordert.

Zu B.8.9

Wenn sich aufgrund von Schädlingen oder Krankheiten bestimmte Arten oder Sorten als untauglich erweisen, sollte bei Ausfall nicht die gleiche Art nachgepflanzt werden.

Textvorschlag:

[...] **Die Pflanzungen sind entsprechend dem Baufortschritt abschnittsweise vorzunehmen.**

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher, Unterpflanzungen und Kletterpflanzen **sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.** Beschädigte und ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode **durch eine in Art und Wuchsordnung gleich- oder höherwertige Ersatzpflanzung zu ersetzen, Mindestpflanzqualitäten gemäß Ziffer B.8.11.**

B.8.10

Hier sollten standortgerechte, heimische Baumarten 1. und 2. Ordnung ergänzt werden:

1. Ordnung

Acer platanoides

Tilia cordata

Quercus robur

2. Ordnung

Acer campestre

Carpinus betulus 'Fastigiata'

Prunus avium

Quercus robur 'Fastigiata'

Sorbus domestica

3. Ordnung

Acer monspessulanum

Sorbus aria

Verschieben:

Acer campestre 'Fastigiata' bitte zur 3. Ordnung verschieben.

Zu B.8.11

Bitte die Bäume 1. Ordnung ergänzen.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm

Achtung: bisher wurde „2. und 3. Ordnung“ verwendet, hier nun „II. und III. Ordnung“. Wir bitten um Angleichung.

Zu B.8.12

Bitte die Bäume 1. Ordnung ergänzen.

Textvorschlag:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 3. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen 1. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen 2. bis 3. Ordnung einzuhalten.

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.