



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten**

Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom: 26.08.2022

Unser Zeichen:  
München, 27.09.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221  
Fax: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:

## 1. Stadt Garching bei München

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 175  
für das Gebiet Wohnen am Bürgerpark

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 19.09.2022

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

**Öffnungszeiten**  
Mo. – 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

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>Eine Betroffenheit von Brutvögeln wie Star, Dorngrasmücke und Feldsperling kann nicht ausgeschlossen werden. Ein Normenkonflikt des B-Plans mit § 44 Abs.1 BNatSchG ist möglich. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde. Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, droht ein Normenkonflikt und es können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen und hinreichend konkrete Maßnahmen darzustellen.</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 44 Abs.1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen (Starenkästen und Nisthöhlen) sind im <b>Verhältnis 1:4</b> im näheren Umfang des Eingriffs umzusetzen. Die Standorte sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die in der Zusammenfassung der Begründung formulierten CEF-Maßnahmen sind anzupassen: CEF-1: Anbringen von <b>4 Nistkästen</b> oder einem Spatzenturm. CEF-2: Anbringen von <b>4 Starenkästen</b>.</p> <p>Speziell für die CEF-Maßnahmen regelt § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, dass diese Maßnahmen festgelegt werden müssen. Ist auf Bebauungsplanebene ein artenschutzrechtlicher Konflikt absehbar und wird dieser durch diese Maßnahme gelöst, muss die Festlegung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Eine Sicherung von CEF-Maßnahmen und auch Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) oder durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) erfolgen.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde schlägt neben den oben genannten CEF-Maßnahmen zusätzlich vor, Nistmöglichkeiten in die Fassaden der geplanten Gebäude zu integrieren und so ein weiteres Angebot für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.</p>
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Der Ausgleichsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr von 2021) ermittelt. Der Leitfaden findet Anwendung bei Grundflächen von über 20.000 m<sup>2</sup>. Da das Vorhaben eine Grundfläche von etwa 8.000 m<sup>2</sup> umfasst, findet hier die vereinfachte Vor-</p>

gehensweise des Leitfadens Anwendung. Sobald die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise vollständig mit „ja“ beantwortet werden kann, fällt für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf an. Können nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden, ist entsprechend dem **Regelverfahren** vorzugehen. Dies ist hier der Fall, da die GRZ > als 0,3 ist und auch Schutzgüter von mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind. Der in der Begründung ermittelte Ausgleichsbedarf beläuft sich auf **12.573 Wertpunkte**. Diese sollen über das Ökokonto der Stadt Garching nachgewiesen werden. **Der Nachweis und eine flächenscharfe Darstellung der abgebuchten Fläche auf dem Ökokonto bitten wir der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verlauf des Verfahrens vorzulegen.**

In der Begründung zum Bebauungsplan steht Folgendes: „Im Gegenzug zu den oben genannten Eingriffen werden auf mindestens 2300 m<sup>2</sup> (30% des Baugrundstücks) Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die Anlage von Grünflächen und Gehölzen neu geschaffen.“ Diese Maßnahmen werden von der unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

#### Umweltbericht

Im Jahr 2020 wurde bereits mit der unteren Naturschutzbehörde ein Untersuchungsprogramm bezüglich Tier- und Pflanzenwelt abgestimmt, das mehrere Begehungen des Geländes von September 2020 bis August 2021 umfasste. Im Gebiet kommen verschiedene Fledermausarten vor, allerdings wird das Gebiet vorwiegend als Jagdhabitat genutzt. Bei den Brutvögeln wurde der Feldsperling, Star (Baumnummer 102) und potentiell Hausrotschwanz vorgefunden. Unklar ist, ob eine **Untersuchung auf Quartierstrukturen** an allen Bestandgehölzen stattgefunden hat. Im weiteren Verlauf sollte ansonsten eine **entsprechende Untersuchung durchgeführt werden, um festzustellen, ob gegebenenfalls ein Bedarf an Ersatzquartieren besteht. Sollte eine entsprechende Unterlage existieren, bitten wir diese ebenfalls der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.**

#### Landschaftsplanerische Anbindung

In der Begründung zum Bauvorhaben wird von der landschaftsplanerischen Anbindung an den Bürgerpark geredet. Diese sollte näher erläutert werden. Sinnvoll wäre es die Höhengniveaus der Gebäude entsprechend dem Gelände in einem Verlauf anzupassen und / oder eine Eingrünung vorzunehmen. Aus der **Planzeichnung** geht nicht hervor, ob der **bestehende Gehölzstreifen** bestehen bleibt bzw. wo ein Eingriff in den Bestand erfolgt. Ein Erhalt möglichst vieler Gehölze würde der Einbindung in die Landschaft förderlich sein und gilt grundsätzlich im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes. Da das Vorhaben an den Bürgerpark, der vermutlich stark von Erholungssuchenden frequentiert wird, angrenzt, ist eine Eingrünung umso wichtiger.

Es wird darauf verwiesen, dass die Eingrünung auf privaten Flächen selten eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung bedeutet. Um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben in die Landschaft eingebunden wird, sollten die Flächen für die Ortsrandeingrünung von der Gemeinde bereitgestellt und gepflegt werden. Die Kosten können auf die Nutzer umgelegt werden.

#### Artenschutz

Wir bitten, die Hinweise zum Artenschutz nach Satz 1 wie folgt zu ergänzen:

Es sollte vor Gebäudeabbruch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis bitten wir der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch mitzuteilen. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Dasselbe gilt für zu beseitigende **Gehölze** im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen).

Zu ergänzen wäre unter Punkt 8.13 der Grünordnung im Textteil des Bebauungsplans (Festsetzungen der Satzung) zu den Angaben der Vogelbrutzeit der Bezug zu § 39 BNatSchG: (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

Folgendes sollte neu mit in die Hinweise aufgenommen werden:

- Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarren.de/glasanflug.htm>).
- Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a Bay-NatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen ([www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith\\_et\\_al\\_2019\\_lichtverschmutzung.pdf](http://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)).

Anlagen