

Stadt

# Garching b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 194

Verlängerung Daimlerstraße

Richtung Süden

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

Gar 2-143

Bearbeiter: Kastrup/Kneucker

Plandatum

16.07.2024 (Entwurf)

17.01.2023 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	4
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
4.1	Lage und Nutzungen .....	5
4.2	Immissionen .....	5
4.3	Flora/ Fauna.....	5
4.4	Altlasten .....	6
4.5	Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler) .....	6
4.6	Wasser.....	6
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
5.1	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Öffentliche Verkehrsfläche .....	7
5.3	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	8
5.4	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	9
5.5	Erschließung .....	9
5.6	Flächenbilanz .....	9
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>9</b>
6.1	Hinweise zur Umsetzung.....	10

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Garching plant östlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung in Hochbrück zwischen Schleißheimer Kanal und Gewerbegebiet Hochbrück eine weitere Wohnbauentwicklung. Das im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ermittelte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die Bauleitplanung in diesem Bereich. Die Anbindung des neuen Quartiers an das örtliche und überörtliche Straßennetz soll über eine geplante Straßenspanne erfolgen, die im Norden durch eine nach Süden verlängerte Daimlerstraße an die B 471 angebunden wird. Die Straße soll auch als zusätzliche Anbindung des bestehenden Wohngebiets Hochbrück an die B 471 dienen.

Für die südliche Verlängerung der Daimlerstraße stehen keine ausreichenden öffentlichen Grundstücksflächen zur Verfügung. Mit diesem Bebauungsplan sollen daher die notwendigen Flächen für die Realisierung der Erschließungsstraße planungsrechtlich gesichert und zudem ein etwas erhöhtes Nutzungsmaß für den betroffenen privaten Grundstückseigentümer ermöglicht werden.

## 2. Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 194 „Verlängerung der Daimlerstraße nach Süden“ aufzustellen. In der Stadtratsitzung am 23.09.2021 wurde der Geltungsbereich angepasst. In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 17.01.2023 wurde eine Anhebung der GRZ von 0,6 auf 0,67 beschlossen.

Der Bebauungsplan ändert den rechtsverbindlichen „Bebauungsplan Nr. 119 Teil E für das Gebiet südlich der Daimlerstraße, beiderseits der Gutenbergstraße“ im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1233/12. Es handelt sich dabei um eine unselbstständige Änderung. Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 119 Teil E i.d.F. vom 25.07.1997, soweit sie nicht durch den gegenständlichen Bebauungsplan geändert werden und soweit sie den Geltungsbereich betreffen, gelten für den gegenständlichen Bebauungsplan unverändert fort. Die Planzeichnung wird innerhalb des Geltungsbereichs komplett durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Voraussetzungen liegen vor:

- Die Grundfläche umfasst weniger als 20 000 Quadratmeter,
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor
- es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Garching geht davon aus, dass die Planung aufgrund des geringen Umfangs der Straßenbaumaßnahme den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, Stand 01.06.2023, wie auch der Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Region München, in Kraft seit 01.04.2019 nicht entgegensteht.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im mit Schreiben des Landratsamts vom 02.03.2020 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Garching in der Fassung vom 25.07.2019 ist die Fläche des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche sowie am westlichen Rand als Grünfläche mit einer als Eingrünung vorgesehenen Schutz- und Leitpflanzung dargestellt. Westlich daran angrenzend stellt der Flächennutzungsplan eine wichtige örtliche Straße mit gleichzeitiger Funktion als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung dar.

Der Bebauungsplan weicht hinsichtlich der Grünflächendarstellung stellenweise vom Flächennutzungsplan ab. Es erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

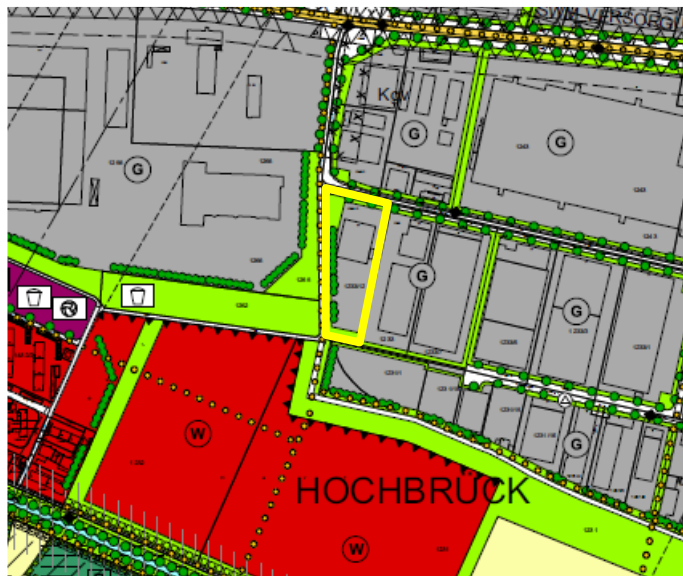


Abb. 1: Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 25.07.2019), ohne Maßstab

#### 3.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das betroffene Grundstück Fl. Nr. 1233/12, Gemarkung Garching, gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 119 Teil E für das Gebiet südlich der Daimlerstraße, beiderseits der Gutenbergstraße i.d.F. vom 25.07.1997.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage und Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Teil des Gewerbegebiets Hochbrück, im Westen der Stadt Garching. Er umfasst die Flurnummer 1233/12, Gemarkung Garching, und hat eine Größe von rd. 10.092 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist weitgehend eben.



Abb. 2: Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 26.04.2020

Es ist bebaut und überwiegend versiegelt. Am westlichen Rand des Grundstücks, also in dem Bereich, in dem der gegenständliche Bebauungsplan Verkehrsflächen festsetzt, befinden sich unversiegelte Flächen mit Baum- und Gehölzbestand.

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

### 4.2 Immissionen

Nach Realisierung des neuen Wohnquartiers und der Straßenbaumaßnahme wird für diese eine Verkehrsbelastung von rd. 2.800 Kfz/24 h prognostiziert. (vgl. Verkehrsgutachten Prof. Kurzak, 2016). Dementsprechend ist mit Lärmimmissionen in den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der benachbarten gewerblichen Nutzung sind aufgrund deren geringen Schutzanspruchs nicht zu erwarten.

### 4.3 Flora/ Fauna

Schutzgebiete des Naturschutzes sowie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung sind im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich ist derzeit weitgehend versiegelt, Bäume und Gehölze sind vor allem im Westteil und an der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden.

#### **4.4 Altlasten**

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt nicht bekannt. Generell gilt aber, dass bei Aushubarbeiten auf optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens geachtet werden muss. Sollten diese auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen.

#### **4.5 Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler)**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet und im Nahumfeld nicht vorhanden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

#### **4.6 Wasser**

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

Ein Grundwassereingriff ist durch die Straßenbaumaßnahme nicht zu erwarten.

### **5. Planinhalte**

#### **5.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 119 Teil E u.a. mittels Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für das Baugrundstück gilt bislang eine max. GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2.

Da sich durch die Grundstücksabtretung für die öffentliche Verkehrsfläche das Baugrundstück verkleinert, würde sich bei Beibehaltung der GRZ- und GFZ-Festsetzung die realisierbare Grund- und Geschossfläche verringern. Dies ist von der Stadt nicht intendiert, im Gegenteil. Sie möchte nicht nur gleiches Baurecht auf dem nun kleineren Baugrundstück ermöglichen, sondern die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers würdigen und etwaige Nachteile in der Nutzbarkeit des kleineren Baugrundstücks ausgleichen, indem sie das Baurecht moderat anhebt. Die nun zulässige max. GRZ von 0,67 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits auf zwei Grundstücken festgesetzt (Fl. Nrn. 1233/5 und 1231/2). Die Ausnutzung des Grundstücks steigt dadurch um eine GRZ von 0,07.

Analog zur Festsetzsetzungssystematik des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (GFZ = doppelte GRZ) wird die GFZ auf 1,34 erhöht. Die Ausnutzung des Grundstückstücks steigt dadurch um eine GFZ von 0,14.

Die geringfügig erhöhte Baudichte ist aus kommunaler Sicht städtebaulich verträglich, zumal die Baugrenzen und die Wandhöhe nicht verändert werden.



## 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Die am westlichen Rand des Plangebiets liegende öffentliche Verkehrsfläche ist Teil der geplanten Verlängerung der Daimlerstraße nach Süden. Auf das Plangebiet entfallen der 2,5 m breite Fuß- und Radweg sowie Teile des 2,5 m breiten Grünstreifens mit Baumpflanzungen und der künftigen Fahrbahn.

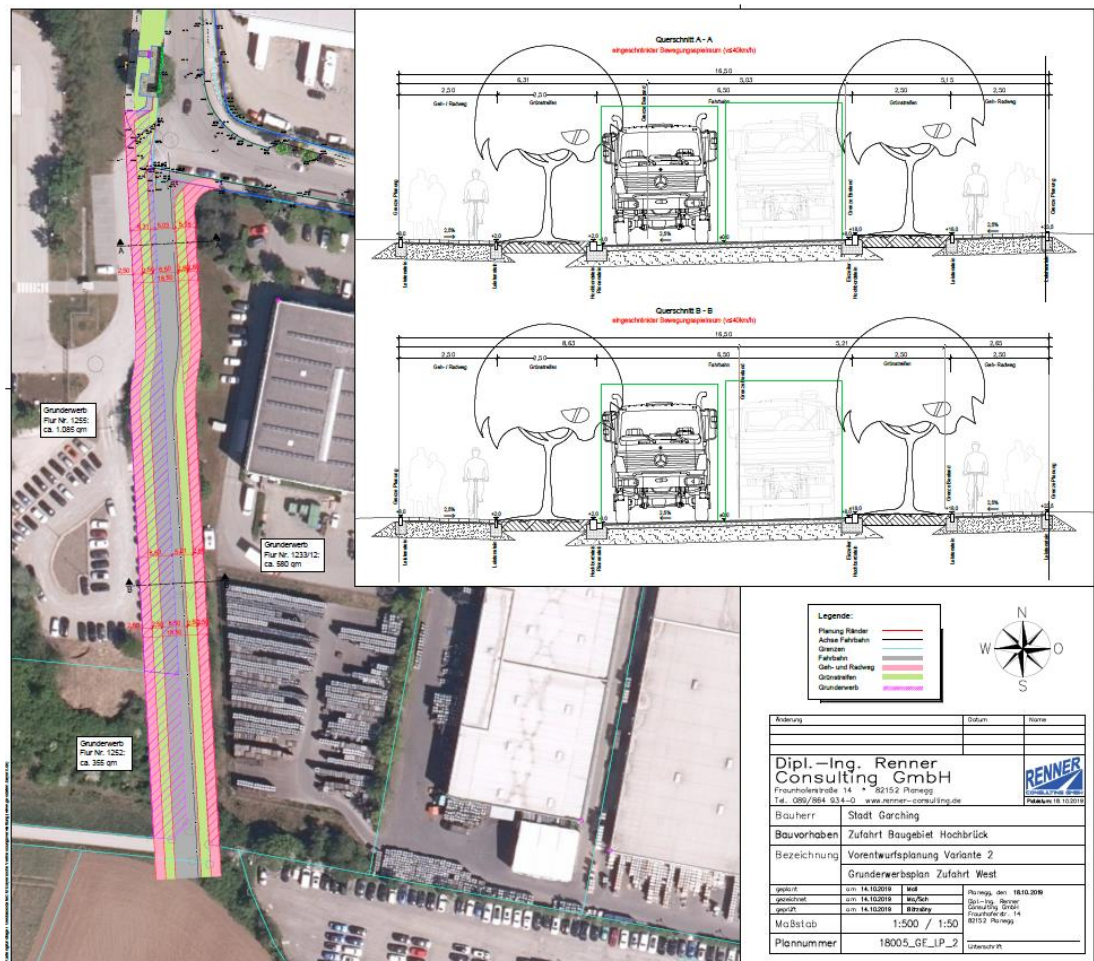


Abb. 3: Planung Zufahrt Baugebiet Hochbrück, ohne Maßstab, Quelle: Dipl.-Ing. Renner Consulting GmbH, Stand 18.10.2019

Die gesamte Fläche ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dass eine straßenverkehrsrechtliche Widmung als Fuß- und Radweg erfolgen soll und dass Verkehrsgrün angelegt werden soll, ist hinweislich im Plan dargestellt. Die Stadt behält damit die Möglichkeit, auf Änderungen der Ausführungsplanung noch flexibel, d.h. ohne Änderung des Bebauungsplans, reagieren zu können.

Der Stadt ist es ein wichtiges Anliegen, dass der Fuß- und Radverkehr sicher geführt wird. Grundstückszufahrten zum Baugrundstück im Plangebiet, die ein Überfahren des Fuß- und Radwegs zur Folge hätten, sollen daher nicht möglich sein. Um dies zu verhindern, ist an der westlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1233/12 zur öffentlichen Verkehrsfläche hin festgesetzt, dass dieser Bereich keine Ein- oder Ausfahrt haben darf.

Der im Ursprungsplan festgesetzte Grünstreifen auf dem Baugrundstück entfällt künftig an der westlichen Grundstücksseite. Dem Grundstückseigentümer soll damit mehr Flexibilität in der Nutzung seines verkleinerten Baugrundstücks gewährt werden. Im Süden und Norden wird der Grünstreifen in einer Breite von 5m (nord) und 13 m (süd) jedoch beibehalten.

Gegenüber dem Ursprungsplan in Lage und Größe unverändert sind festgesetzt:

- die Baugrenzen,
  - die Fläche für Stellplätze zwischen Daimlerstraße und Baugrenze sowie
  - die öffentliche Verkehrsfläche im Süden des Plangebiets.
- Für sie gilt - wie für den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg - der Hinweis, dass hier ein Fuß- und Radweg entstehen soll.

### **5.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

#### *5.3.1 Umweltprüfung*

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

#### *5.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Der vorliegende Bebauungsplan hat zudem keine Auswirkungen auf ein früheres Ausgleichskonzept, da dies zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans nicht erforderlich war. Der zu ändernde Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1997. Zu diesem Zeitpunkt mussten Eingriffe noch nicht ausgeglichen werden, die im Plan festgesetzten Grünbereiche stellen insofern keine Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen dar.

#### *5.3.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung mit Übersichtsbegehung durch eine sachkundige Person (Fr. Schyschka, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) durchgeführt. Die Vorabschätzung ist als Anlage Teil der Begründung. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Gehölze keine Habitatstrukturen für geschützte Arten bieten. Weder die Bäume noch die Sträucher weisen Mikrohabitate vor, wie z.B. Totholz, Höhlen oder Stammverletzungen, die von u.a. spezialisierten und/oder geschützten Arten genutzt werden könnten. Aufgrund unmittelbarer Störfaktoren im Plangebiet durch Lärm, Licht und menschliche Aktivität ist ein potenzielles



Vorkommen störungsempfindlicher Arten unwahrscheinlich.

Als einzig planungsrelevante Art wurde der Feldsperling im Plangebiet nachgewiesen. Die Gruppe suchte allerdings gezielt die künstliche Futterstelle auf und wurde außerhalb des Futterbereiches nicht im Plangebiet beobachtet, sondern es wurden vorrangig die angrenzenden, westlichen Gehölze von der Art genutzt. Mit dem Wegfall der Futterstelle wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet bzw. die Gehölze nur eine untergeordnete Bedeutung für die Feldsperlinge haben. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen kann somit ausgeschlossen werden.

Um dennoch Verbotstatbestände für alle Vogelarten auszuschließen zu können, sind gemäß aufzunehmendem Hinweis Gehölzschnittmaßnahmen sowie Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

#### **5.4 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

#### **5.5 Erschließung**

In der Daimlerstraße ist sowohl eine Trinkwasserleitung als auch ein Abwasserkanal vorhanden. Künftige Bauvorhaben im Plangebiet können daran angeschlossen werden. Die entsprechenden Kläranlagenkapazitäten sind vorhanden.

#### **5.6 Flächenbilanz**

	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Geltungsbereich, davon	10.092
Gewerbliche Baufläche	9.300
Öffentliche Verkehrsfläche	792

### **6. Verwirklichung der Planung**

Zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt ein Grundstückserwerb durch die Stadt Garching. Die Baumaßnahme wird in den nächsten Jahren umgesetzt.

## 6.1 Hinweise zur Umsetzung

### *Stadtwerke München (SWM)*

Vor Abbruch bestehender Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt bzw. die in geplante Tiefgaragen, Garagen, Anbauten, Wintergärten u.a. zu liegen kommenden Hausanschlussleitungen zu Lasten des Grundstückseigentümers umgelegt werden. Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen sind entsprechende Anträge unter [www.swm.de](http://www.swm.de) zu erhalten.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der SWM begonnen werden. Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

### *Wasserwirtschaftsamt München*

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfUM Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

### *Deutsche Telekom*

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfehlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Stadt Garching b. München, den .....

.....  
Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

**Anlage:**

Artenschutzrechtliche Vorabschätzung, 30.11.2023