



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: 10.08.2023
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 02.10.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel :

Zimmer-Nr.:

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Plan Nr. 197

für das Gebiet Erweiterung des nördlichen Büro und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM

in der Fassung vom 25.07.2023

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 22.09.2023

2. Stellungnahme

Zu Ziffer B.5.1

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist sehr gering. Wir regen an, die Anzahl um wenigstens zwei Bäume zu erhöhen, und zwar nördlich des Gebäudes.

Zu Ziffer B.5.2

Statt „Gehölzqualitäten“ empfehlen wir die Verwendung des Begriffs „Mindestpflanzqualität“.
Textvorschlag:

Für das Plangebiet werden folgende Baumarten festgesetzt:

[...]

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm.

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

Bei *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' handelt es sich um die nicht heimische Chinesische Birne oder Stadt-Birne, nicht zu verwechseln mit *Pyrus pyraeaster*, der Wild-Birne. Wir bitten um Korrektur.

Aufgrund der beengten Standorte könnte die Baumliste mit der straßenbaumgeeigneten *Populus nigra* 'Italica' – Säulen-Pappel und *Quercus robur* 'Fastigiata' – Säulen-Eiche ergänzt werden.

Zu Ziffer B.5.3

Es sind lediglich Baumpflanzungen und extensive Dachbegrünung festgesetzt. Der Textvorschlag zur Dachbegrünung beinhaltet bereits die Nachpflanzung bei Ausfall.

Deshalb empfehlen wir hier den Fokus auf die Baumpflanzungen zu setzen. Wichtig ist, bei Ausfall aufgrund von Krankheiten oder Schädlingen nicht dieselbe Art nachzupflanzen.

Textvorschlag:

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauffolgenden geeigneten Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben oder einer höheren Wuchsordnung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten nachzupflanzen.

Zu Ziffer B.5.4

Damit die wenigen zu pflanzenden Bäume an Sonderstandorten wie hier (außerhalb von Gärten und Parks) gut gedeihen, ist es von besonders großer Bedeutung, die Baumgruben mit einer Tiefe von mind. 1,5 m und in ausreichender Gesamtgröße herzustellen.

Eine Tiefe von nur 0,8 m ist für eine Baumgrube zu wenig. Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren, längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.

Textvorschlag:

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei mind. 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen II. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 24 - 28 m³ (bei mind. 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen III. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 18 - 24 m³ (bei 1,5 bis 1,2 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder nach ZTV-Vegtra-Mü erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen I. und II. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen III. Ordnung einzuhalten.

Zu Ziffer B.5.6

Hier fehlt die Festlegung der Höhe des Substrataufbaus und eine nähere Bestimmung der extensiven Dachbegrünung.

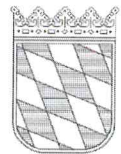
Textvorschlag:

[...] Die extensive Dachbegrünung ist mit einem Substrataufbau von mind. 13 cm auszuführen und mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

Zu C.7.3

Wir empfehlen folgende Ergänzung, um Baumneupflanzungen nicht zu beeinträchtigen:

Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronen-durchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten.



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

Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 10.08.2023

Unser Zeichen:
München, 02.01.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

1. Gemeinde Garching

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 197

für das Gebiet

Erweiterung des nördlichen Büro und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

15.09.2023

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>Den Unterlagen liegt die herangezogene und aktualisierte saP vom 01.06.2021 nicht bei, daher sind die Erläuterungen nicht vollständig nachvollziehbar.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 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>Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass die CEF-Maßnahmen für Rebhuhn und Feldlerche bereits vorausgegangenen BPlänen 182 und 183 zugeordnet und dort festgelegt wurden. Dies ist in den Unterlagen nachvollziehbar darzulegen und planerisch darzustellen, damit es zu keinen Missverständnissen kommt. Dementsprechend wären für den aktuellen BPlan 197 keine CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn mehr notwendig. Gleiches gilt für die angelegten CEF-Maßnahmen für die Wechselkröte.</p> <p>Da die Fläche des 2.Bauabschnittes (BPlan 197) derzeit als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt wird ist nicht mit einer Besiedelung durch den Flussregenpfeifer zu rechnen. Da jedoch angrenzend weitere Kiesflächen bestehen, die ggf. zukünftig als Baustelleneinrichtungsfläche dienen könnten und durch den Flussregenpfeifer genutzt werden könnten sind die Vermeidungsmaßnahmen für den Flussregenpfeifer (s. S. 7 „Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, artenschutzrechtliche Maßnahmen“) in die Festsetzungen zu integrieren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sollte im Anschluss an die Baufeldfreimachung keine kontinuierliche Bautätigkeit erfolgen, sollte eine zwischenzeitliche Brut der Art möglichst geduldet werden.• Alternativ können - sofern der Beginn der Bautätigkeit innerhalb der Brutzeit liegt - Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt werden, die eine Ansiedlung der Art verhindern (z. B. Pfosten mit Flutterbändern).• Sollte die Fläche von der Art jedoch als Brutstätte genutzt werden, so ist eine Verschiebung der Bauarbeiten auf einen Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit, also nach Juli, notwendig.
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>In den Hinweisen Punkt C im BPlan wurde die Ausgleichsfläche flächenscharf dargestellt. Für die Nachvollziehbarkeit und zu Vermeidung von Doppelbuchungen bittet die uNB um die planerische Darstellung der Ausgleichsflächen und bereits abgebuchten Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto sowie um die Darstellung des Ausgleichsflächenkonzeptes. Da die Ausgleichsfläche und die CEF-Maßnahme für die Offenlandbrüter auf derselben Fläche erfolgen, kann dies in einem gemeinsamen Plan dargestellt werden (s. Ausgleichsflächenplan BPlan 182 und 183).</p> <p>Es wird angeregt eine Fassadenbegrünung des Gebäudes festzulegen.</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><u>Anlagen</u></p>

Abgegeben

Wasserwirtschaftsamt
München



WWA München - Heistrae 128 - 80797 München
Stadt Garching b. München
<bauleitplanung@garching.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum
07.09.2023

Bebauungsplan Nr. 197 "Erweiterung des nördlichen Büro-und Verwaltungsgebäudes für einen Kooperationspartner der TUM"; Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangsturen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschichten, ausgeführt werden.“

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeintrchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

Standort
Heistrae 128
80797 München

Telefon / Telefax
+49 89 21233-03
+49 89 21233-2606

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-m.bayern.de
www.wwa-m.bayern.de

2. Regenwassermanagement:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

3. Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern

„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.“

4. Bodenschutz

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

Hinweise:

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

Im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel sollten zeitnah alle Aspekte einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung bei allen Bebauungsplänen umgesetzt werden. Hilfreiche Informationen erhalten Sie beispielsweise hier: https://www.stadtklimanatur.bayern.de/klimaanpassung/wassersensible_stadt/index.html Multifunktionale Flächen und Regenwassermehrfachnutzung sollten angestrebt werden.

Bei der Wahl der Ausgleichsflächen sind die Klimaentwicklung und der vorsorgende Bodenschutz zu berücksichtigen. Wir empfehlen daher Maßnahmen an Gewässern oder sogenannten PIK – Maßnahmen (=Produktionsintegrierte Kompensation) umzusetzen. Ist ist unseres Erachtens zu prüfen, ob die Ausgleichsflächen nicht an Wießäckerbach und Garchingener Mühlbach umgesetzt werden können, da dadurch auch die Naherholung im Forschungsgebiet erhöht werden kann.

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

- 3 -

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

-

