



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

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen: II/616-2/172
Ihr Schreiben vom: 12.10.2020
Unser Zeichen: 4.1-0061/2017/BL
Garching b. München
München, 17.12.2020

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-~~12345~~

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 6221-~~12345~~

F 1.04

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

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 172

für das Gebiet Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg

in der Fassung vom 21.01.2020 bzw. 17.07.2020 (Umweltbericht)

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 20.11.2020

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

2.3	<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 type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<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> <ol style="list-style-type: none">1. Die Bezeichnung der Satzung sollte aus Gründen der Rechtsklarheit nochmals überprüft und angepasst werden. Durch die Nummerierung B, C, D, E entsteht der Eindruck dass es noch einen Teil A gibt, der aber in der Satzung nicht vorhanden sind. Der Satzung ist außerdem noch eine Präambel voranzustellen, aus der die gesetzlichen Grundlagen ersichtlich sind.2. Bei der Festsetzung C 2.1 wird auf § 4 Abs. 2 BauNVO Bezug genommen. Was soll damit geregelt werden? Soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind? Die Festsetzung ist aus Gründen der Rechtsklarheit diesbezüglich eindeutiger zu formulieren (z. B. die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig).3. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass von uns nicht abschließend beurteilt werden kann, ob im vorliegenden Fall auf Grund der geplanten Nutzungen und des geplanten prozentualen Anteils der einzelnen Nutzungen (vgl. Anlage 1 der Begründung) die Zweckbestimmung eine Mischgebietes noch gewahrt ist. Welchen Anteil die Wohnnutzung bzw. die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet tatsächlich erreichen kann bzw. nicht überschreiten darf, beurteilt sich grundsätzlich nach den allgemeinen Grundsätzen zur Wahrung des Gebietscharakters nach § 6 Abs. 1 i. V. m. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.4. Aus den Festsetzungen C 2.2 und C 2.3 geht nicht zweifelsfrei hervor, welche Nutzungen in den einzelnen Mischgebieten tatsächlich zulässig bzw. nicht zulässig sind und ob diese Nutzungen nur im Erdgeschoss oder auch in anderen Geschossen zulässig sein sollen. Nach der jetzigen Formulierung wären nur Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und teils Vollsortimenter und Discounter zulässig. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wären unzulässig, da diese bei den im MI zulässigen Nutzungen nicht aufgeführt worden sind. Auch die Festsetzung hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss ist u. E. nicht eindeutig, da nicht klar ablesbar ist, dass diese nur im Erdgeschoss zulässig sind. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sind daher die Festsetzungen nochmals zu überarbeiten. Aus den Festsetzungen muss klar erkennbar sein, welche der in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen jeweils zulässig oder nicht zulässig sind.

5. Nach der Festsetzung C 2.3 sind im MI 2 Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer max. Verkaufsfläche von 400 qm zulässig. Diese Festsetzung halten wir für rechtlich bedenklich. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen die im Mischgebiet allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt bleibt. Zu den Arten von Nutzungen, die ausgeschlossen werden können, gehören auch Einzelhandelsbetriebe, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann darüber hinaus als „Feingliederung“ festgesetzt werden, dass nur bestimmte Branchen oder Warensortimente zulässig oder nicht zulässig sind. Der Stadt ist es auch nicht grundsätzlich verwehrt, die Zulässigkeit auch nach der Größe der Anlagen (z. B. Verkaufsfläche) unterschiedlich zu regeln. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Regelung allerdings nur, wenn durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden. Betriebe, bei denen die Verkaufsfläche eine bestimmte Größe überschreitet, sind nicht schon allein deshalb auch „bestimmte Arten“ im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Stadt muss vielmehr darlegen, warum Betriebe unter bzw. über der von ihr festgesetzten Größe generell, oder jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse, einem bestimmten Anlagentyp entsprechen. Die Begründung enthält hierzu jedoch bisher keine Angaben.

Um nochmalige Überprüfung und Ergänzung der Begründung bzw. Änderung der Festsetzung wird gebeten.

In dem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 1 Abs. 7 BauNVO. Danach kann, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen z. B. nur einzelne der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind. In der Begründung sind aber für eine solche Festsetzung (Festsetzungen C 2.2 und C 2.3 im EG Einzelhandelsbetriebe usw.) die besonderen städtebaulichen Gründe anzugeben. Diesbezüglich müsste die Begründung ebenfalls noch ergänzt werden.

6. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird für die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt. Nach der Aussage in der Begründung (Seite 10) beinhalten die festgesetzten Werte auch die Bestandteile der Hauptgebäude wie Terrassen, Balkone, Wintergärten. In der Satzung fehlt aber nach wie vor eine Festsetzung bezüglich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BayVGH muss bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche durch eine absolute Quadratmeterzahl ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen, festgesetzt werden. Ob eine auf die einzelnen Anlagen oder Anlagentypen (wie Hauptgebäude) bezogene Festsetzung als ergänzende Regelung zulässig ist, wurde vom BayVGH offen gelassen (Urteil vom 13.04.2006 Az. 1 N 04.3519 bzw. vom 22.09.2015 Az. 1 N B 14.1652).

In die Festsetzung der zulässigen Grundfläche als absolute Größe sind daher alle Flächen einzubeziehen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche muss daher die Hauptanlagen einschl. der Bestandteile der Hauptanlagen und die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfassen. Insoweit lückenhafte Festsetzungen können zur Unwirksamkeit der Festsetzungen zum Maß der Nutzung führen.

§ 19 Abs. 4 BauNVO findet nach der Rechtsprechung des BayVGH und teilweise auch nach den Kommentierungen hierzu nur unmittelbar Anwendung, wenn im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl als relativer Maßbestimmungs-

faktor festgesetzt ist und nicht auch bei einer festgesetzten Größe der Grundfläche als absolute Zahl.

In die Satzung ist daher noch eine Festsetzung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufzunehmen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass von uns nicht abschließend beurteilt werden kann, ob eine max. GRZ als Obergrenze für alle Anlagen die bei der Grundfläche mitzurechnen sind, von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gedeckt wäre. Nachdem der BayVGH aber in seinem Urteil vom 21.10.2014 Az. 1 N 11.1456 entschieden hat, dass eine Kombination beider Festsetzungen (GR und GRZ) aus regeltechnischen Gründen nicht möglich ist und damit die Festsetzungen zum Maß der Nutzung unwirksam wären, empfehlen wir der Stadt auf die Festsetzung einer max. GRZ als Obergrenze zu verzichten und hierfür ebenfalls eine max. zulässige Grundfläche als absolute Zahl festzusetzen.

In dem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der zulässigen Grundfläche immer, unabhängig von der vorgesehenen Erdüberdeckung, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen sind. Die Aussage auf Seite 12 Abs. 2 der Begründung bzw. Seite 16 des Umweltberichtes wäre insofern nicht zutreffend.

7. Bei der Bestimmung des Nutzungsmaßes dürfen die in § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltenen Obergrenzen (WA GRZ 0,4 und GFZ 1,2, MI GRZ 0,6 und GFZ 1,2) grundsätzlich nicht überschritten werden. Der Begründung wurde die Anlage 1 beigefügt, aus der die Nutzungszahlen ersichtlich sind. In der Anlage 1 wurde aber nicht klar zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet differenziert. Nachdem hier unterschiedliche Obergrenzen gelten, muss aus der Anlage 1 eindeutig erkennbar sein, welche GRZ bzw. GFZ für das WA bzw. das MI festgesetzt worden ist und ob dadurch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten oder überschritten werden.

In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für die Beurteilung, ob die Obergrenzen überschritten werden, nicht nur die Hauptgebäude, sondern auch alle Bauteile die Bestandteil des Hauptgebäudes sind, wie Balkone, Terrassen usw., bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen sind. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind hierbei nicht relevant.

Hinsichtlich der Geschossfläche sind nicht nur die für den jeweiligen Bauraum festgesetzten Werte, sondern auch die Überschreitungsregelungen und die Flächen, die nach den Festsetzungen bei der Ermittlung der Geschossfläche außer Betracht bleiben sollen, bei der Ermittlung der Überschreitung der Obergrenze zu berücksichtigen.

In der Tabelle auf Seite 10 unten der Begründung muss es in der ersten Spalte statt „Größe Grundfläche“ richtig „Größe Grundstücksfläche“ lauten, wie aus Anlage 1 ersichtlich ist. Aus den vorliegenden Unterlagen (vgl. Anlage 4 der Begründung) ist erkennbar, dass dieser Wert auch die Fläche der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatzfläche, umfasst. Diese sind jedoch gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO nicht Teil des Baugrundstückes und daher bei der Spalte 1 herauszurechnen (das gilt auch für die Anlage 1).

Der Wert der Geschossfläche von 23448 qm in Spalte 6 beinhaltet nur die für die Bauräume festgesetzten Geschossflächen ohne die zulässigen Überschreitungen usw.. Diese sind aber ebenfalls, wie bereits erwähnt, bei der Ermittlung der Obergrenze zu berücksichtigen.

Die Tabelle auf Seite 10 und die Anlagen 1 und 4 zur Begründung sind somit nochmals zu überarbeiten. Sofern die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, und für die Überschreitung die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO nicht gegeben sind, führt das zur Unwirksamkeit der Festsetzungen. In der Begründung sind für die Überschreitung daher noch die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO notwendigen städtebaulichen Gründe zu ergänzen. Die Aussage in Ziffer 4.3 der Begründung wäre u. E. hierfür nicht ausreichend.

8. Für die Festsetzungen C 3.2 Abs. 4 (Feuerwehrdurchfahrt) und C 3.2 Abs. 5 (Wintergärten) gibt es u. E. in der vorliegenden Form keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Eine Nichtanrechnung kann nicht festgesetzt werden. In der Satzung müsste hierfür ebenfalls eine Überschreitungsregelung mit Angabe einer max. Obergrenze formuliert werden.
9. Bei Ziffer C 3.3 ist noch anzufügen z. B. II, da im Plangebiet auch andere Vollgeschosszahlen festgesetzt worden sind.
10. Bei Ziffer C 3.4 sollte noch ein Verweis auf Ziffer C 8.3 aufgenommen werden.

Für die Wandhöhe ist außerdem noch der obere Bezugspunkt bei Pultdach - bzw. Flachdachausführung festzusetzen (vgl. § 18 BauNVO), sonst ist die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt (z. B. wäre analog Art. 6 Abs. 4 BayBO folgende Formulierung denkbar „die Wandhöhe errechnet sich aus dem Maß zwischen der festgesetzten Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“). Für die Pultdächer sollte in diesem Zusammenhang aus Gründen der Rechtseindeutigkeit angegeben werden, ob sich die Wandhöhe auf die niedrigere oder höhere Seite des Pultdaches bezieht.

Für die Aussage auf Seite 13 oben der Begründung (Ziffer 4.6.1) hinsichtlich der Abweichungen von der festgesetzten Bezugshöhe gibt es bisher keine Festsetzung in der Satzung. Gegebenenfalls müsste hierfür eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB formuliert werden. Art und Umfang der Ausnahmeregelung sind in der Satzung zu konkretisieren.

11. Die Festsetzung C 4.3 enthält bisher keine Regelung für mögliche Terrassen. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Stadt hierfür noch entsprechende Regelungen aufzunehmen (max. Länge und Tiefe, Überschreitung der Baugrenzen ja oder nein).
12. Bei Ziffer C 4.4 Satz 2 sollte zur Klarstellung nach Staffelgeschoss noch in Klammer „oberstes Geschoss“ eingefügt werden.
13. Sofern nur Flachdächer bzw. Pultdächer zulässig sein sollen, müsste das eindeutiger in Ziffer C 5.1 formuliert werden.
14. Die Formulierung in Ziffer C 5.2 Satz 1 sollte nochmals überprüft werden. Aus der Formulierung geht u. E. nicht zweifelsfrei hervor, wo Dachterrassen zulässig sind. Zur Verdeutlichung empfehlen wir der Stadt in der Begründung entsprechende Schemaskizzen aufzunehmen.
Für die Absturzsicherungen in Ziffer C 5.2 ist noch die max. Höhe zu ergänzen; in dem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass diese gegebenenfalls abstandsflächenrelevant sein können.
Ziffer C 5.2 Abs. 2 ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Terrassen auf Nebenge-

bäuden im WA nochmals zu überprüfen. Im WA sind nur entlang des Hardtweges an das Hauptgebäude angrenzende Nebenanlagen festgesetzt. Darüber hinaus gibt es nur die Nebenanlagen im MI 1, die unmittelbar an das WA-Gebäude angrenzen.

15. Um Widersprüchlichkeiten in den Festsetzungen zu vermeiden, sind die Ziffern C 5.3 Abs. 2 und 3 nochmals zu überprüfen. Nach Absatz 2 beträgt der Abstand zum Dachrand lediglich 1m bei einer Höhe von 1,25 m. Damit können gegebenenfalls diese Dachaufbauten abstandsflächenrelevant sein. Nach Abs. 3 müssen Aufbauten aber so situiert werden, dass sie nicht abstandsflächenrelevant sind.

16. Für die Festsetzung „gewidmete Eigentümerwege“ in Ziffer C 6.2 gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können nur Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. Unter den Hinweisen kann aber ein Planzeichen für den „gewidmeten Eigentümerweg“ aufgenommen werden.

Nach dem Abwägungsbeschluss handelt es sich um private Verkehrsflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet sind. Das müsste bei der Festsetzung noch ergänzt werden.

Außerdem sind diese Flächen noch mit dem Planzeichen Nr. 15.5. PlanzV zu umgrenzen.

17. Was bedeutet die Abkürzung „Str“ bei dem Planzeichen C 6.5? Da die Abkürzung in der Planzeichnung nicht verwendet wird, kann sie u. E. entfallen.

18. Die mit Planzeichen C 7.1 festgesetzten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Nachdem aber auch oberirdische Fahrradstellplätze, Gartenhäuschen und ggfls. auch Terrassen zulässig sind, müsste für diese u. E. bei C 7.1 noch eine Ausnahmeregelung aufgenommen werden, sonst besteht ein Widerspruch in den Festsetzungen.

19. Im vorliegenden Fall regelt der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen durch die vermaßten Abstände der Baugrenzen untereinander und zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie und durch die zulässige Wandhöhe. Das müsste auch in der Begründung Ziffer 4.5 Seite 12 noch eindeutig zum Ausdruck gebracht werden.

Die Aussage in Ziffer 4.5 letzt. Absatz der Begründung hinsichtlich der notwendigen Abstandsflächenübernahme ist u. E. im vorliegenden Fall nicht zutreffend, da der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen abschließend regelt. Damit der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen auch tatsächlich regeln kann, sollte die Vermaßung nochmals zu überprüfen und in den Bereichen, in denen es zu Abstandsflächenunterschreitungen kommen kann, vervollständigt werden (z. B. zwischen Flurnummer 1215 und 1216).

Teilweise wurden auch die Maßzahlen nicht auf die Straßenbegrenzungslinie, als Abgrenzung des Baugrundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen, sondern auf eine Grundstücksgrenze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. In diesen Bereichen ist noch der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzutragen.

Durch die Änderung der Planung gegenüber dem letzten Verfahren beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden im MI 2 und dem Gebäude im MI 1 lediglich 5,50 m bzw. 5,70 m. Wir empfehlen der Stadt die Planung diesbezüglich nochmals zu überdenken und wie im letzten Verfahren zumindest jeweils die Mindestabstandsflächen festzusetzen.

20. Da der Höhenbezugspunkt C 8.2 nur den Bestand, zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches darstellt, empfehlen wir das Planzeichen nur unter den Hinweisen aufzuführen.
21. Um Missverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden, sollte der Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe (C 8.3) in jedem Baugebiet festgesetzt werden.
22. Zwischen dem MI 1 und dem westlichen WA- Gebiet wird mit Planzeichen C 8.6 eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Außerdem wird auf dieser Fläche auch das Planzeichen C 6.2 (Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) eingetragen. U. E. müsste im Bereich der Stellplätze das Planzeichen C 6.2 herausgenommen und nur im Bereich der Zufahrtsfläche eingetragen werden, sonst besteht u. U. ein Widerspruch in den Festsetzungen.
23. Für die zulässige Wandhöhe in den Ziffern C 8.7, C 8.8 und C 8.9 ist noch der obere Bezugspunkt zu ergänzen (vgl. § 18 Abs. 1 BauNVO).
24. Beim nordöstlichen Bauraum im MI 2 und auf Flurnummer 1215 wurden Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „F“ bzw. „M“ festgesetzt. Sofern für diese die Festsetzungen zur Wandhöhe bzw. Dachform aus Ziffer C 8.8 ebenfalls gelten sollen, müsste das noch bei Ziffer C 8.8 ergänzt werden, oder es werden für diese Nebenanlagen eigene Planzeichen in die Satzung aufgenommen.
25. Zur Abgrenzung der Art der Nutzung wurde in der Planzeichnung u. a. zwischen dem MI 1 und dem MI 2 eine Knödellinie (C 8.10) gezogen. Nachdem die Grundstücksgrenze zwischen den Flurnummern 1218/2 und 1218 nicht aufgehoben werden soll, und nach Anlage 3 der Begründung die Abgrenzung zwischen 2. und 3. Bauabschnitt entlang der Grundstücksgrenze verläuft, empfehlen wir der Stadt aus Gründen der Rechtsklarheit auch die Knödellinie auf die Grundstücksgrenze zu legen.
26. Wir empfehlen der Stadt zu prüfen, ob das Planzeichen D 11 (Durchfahrt für Feuerwehr) und die Ziffer D 25.1 Abs. 1 („Baugrundstücke sind... je 200 qm un bebauter Fläche anzupflanzen“) nicht unter den Festsetzungen aufgenommen werden sollte, damit sie rechtliche Wirkung entfalten können.
27. Bei den Verfahrensvermerken ist noch ein Vermerk über die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor dem Satzungsbeschluss einzufügen.
28. Ab Seite 10 der Begründung ist die fortlaufende Nummerierung zu überprüfen und anzupassen.
29. Nach den Festsetzungen und der Aussage in der Begründung handelt es sich bei der Spielplatzfläche um eine öffentliche Grünfläche. Die Aussage in Anlage 4 ist diesbezüglich zu berichtigen (statt private Spielplatzfläche öffentliche Spielplatzfläche).
30. Die Tabelle bei Ziffer 8 des Umweltberichtes (Seite 30) sollte für den Bereich Wasser mit der Aussage auf Seite 31 oben in Übereinstimmung gebracht werden (geringe Erheblichkeit).

2.5 Aus der Sicht des Naturschutzes und des Immissionsschutzes erfolgt keine Äußerung. Zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.

████████████████████
Telefon-Durchwahl: 089 6221-██████

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 12.11.2020



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0061/2017/BL
Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 14.10.2020
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 12.11.2020

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:
F 1.62

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 172

für das Gebiet Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg

in der Fassung vom 21.01.2020

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 13.11.2020 bei der Gemeinde 20.11.2020

2. Stellungnahme

Anregungen zur Grünordnung

Zu C 7.4

Hier könnte noch genauer definiert werden, was mit „gleichwertig“ gemeint ist:

Bäume zu erhalten und bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen.

Zu 7.6

Auch die neu zu pflanzenden Bäume sollten so dauerhaft gesichert werden, denn ohne diese Ergänzung müssen ausgefallene Gehölze nicht nachgepflanzt werden:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzgrößen gemäß 7.6).

Zu C 7.6

Schädlinge und Krankheiten, die bestimmte Baumarten betreffen, sind aktuelle Probleme, die uns immer häufiger beschäftigen. Um möglichst flexibel reagieren zu können, empfehlen wir, das grundsätzliche Pflanzgebot und die Pflanzgrößen zu belassen, die genaue Pflanzenauswahl jedoch zu den „Hinweisen“ unter D. 25 zu verschieben. Unter C.7.6 sollte dann die Formulierung „Sämtliche Pflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten bzw. Pflanzen aus Pflanzkatalog unter D.25 und in den Mindestgrößen gemäß C 7.6 vorzunehmen“ gewählt werden, damit andere Arten nicht ausgeschlossen sind und gepflanzt werden können, auch wenn sie nicht auf der Pflanzliste stehen.

Zu D 25.1

Der erste Absatz dieses Hinweises sollte in die Festsetzungen verschoben werden. Besser wäre es noch die Anzahl der Pflanzungen an die tatsächliche Grundstücksfläche zu knüpfen und dafür entsprechend weniger Sträucher pro m² festzusetzen. Dies erleichtert die Prüfung von Bauanträgen sehr, da nicht es gerechnet werden muss. Zudem wird auch nicht das Zeichen gesetzt, dass man, wenn man maximal baut und versiegelt, minimal auf seinem Grundstück pflanzen muss.

Wir bitten zusätzlich um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen, vor allem wegen der festgesetzten Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen und angrenzend an Verkehrsflächen.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³
- Obstbäume: 13 – 18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden:

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

Unter Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist und dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

Wir empfehlen folgenden Hinweis zu den Spielplätzen aufzunehmen:
Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen – jeweils neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.

Gez. 