



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

An das

Sachgebiet 4.1.1.3 Bauleitplanung

-im Hause-

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Ihr Zeichen:

4.1-0003/22/VE

Ihr Schreiben vom:

22.06.2022

Unser Zeichen: München,

4.4.1-0003/2022/VE

04.08.2022

|       |  | ¥ .                         | Fax:                |                    |                 |             |
|-------|--|-----------------------------|---------------------|--------------------|-----------------|-------------|
|       |  | 20.00                       |                     |                    |                 | 535 1 005   |
| Stadi | t Garching   | ~ <sub>8</sub>              |                     | ÷ .                |                 | *           |
| ]     | Flächennutzungsplan  | * a                         |                     | mit La             | ndschaftspla    | n .         |
| ⊠ .   | Bebauungsplan Nr. 193 (vorhabenbezog   | 22                          |                     |                    |                 | +1          |
|       | für den Bereich Nachverdichtung Freisin  | iger Land                   | dstraß              | e 17 - 17          | A               |             |
|       | mit Grünordnungsplan<br>dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs   |                             | ja                  |                    | nein            | 40          |
| ]     | Sonstige Satzung   |                             |                     |                    |                 |             |
|       | Frist für die Stellungnahme: (intern) 18.07.2022 (§ 4 Ab<br>Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)             | s. BauGB)                   | 2 4                 |                    |                 | -           |
| -     | ffentlicher Belange<br>gebiet Immissionsschutz   |                             | -                   |                    |                 |             |
| ]     | keine Äußerung   |                             | 31                  |                    |                 | 15          |
| ]     | Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine A  | npassungs                   | pflicht na          | ach § 1 Abs.       | 4 BauGB a       | uslösen     |
| J     | Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die  | den o. g. Pl                | an berül            | ren können         | , mit Angabe    | des Sachst  |
| inwen | ndungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgeset<br>unden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschu | zlicher Reg<br>utzgebietsve | elungen,<br>rordnun | die im Reg<br>gen) | elfall in der A | \bwägung ni |
|       |  |                             |                     | .8                 |                 |             |
|       | Einwendungen   |                             |                     |                    |                 |             |
|       | Rechtsgrundlagen   |                             |                     |                    |                 |             |



08:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 17:30 Uhr Mo. - Fr. und Do.

Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon Telefax E-Mail

089 6221-0 089 6221-2278

www.landkreis-muenchen.de poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit Frankenthaler Str. 5-9 U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7 Straßenbahn Linie 17 Bus Linien 54, 139, 144, 147 Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus Zufahrt über Frankenthaler Str. Bankverbindungen KSK München Starnberg Ebersberg (BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109 IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS Postbank München (BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804 IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04 SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

# 1. Allgemein

Das Plangebiet soll neu bebaut werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll u.a. eine Umnutzung von einem Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Im Westen und Norden schließen allgemeine Wohngebiete und im Süden weitere Mischgebiete an das Planungsgebiet an. Im Plangebiet selbst sollen gem. Punkt 2.2 der Satzung in den Erdgeschossen ausnahmsweise sonstige nicht störende Betriebe zugelassen werden.

#### 2. Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet ist – vor allem im östlichen Bereich – Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, welche nach dem zugrundeliegenden Gutachten (Ingenieurbüro Kottermair, Nr. 7797.1/2021-FB vom 17.05.2022) zu Überschreitungen der nach DIN 18005-1 (Beiblatt 1) maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete führen. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen sind deshalb folgende Punkte zu beachten:

2.1. Da im Plangebiet z.T. deutliche Überschreitungen der Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum auftreten, ist eine konkrete Formulierung zu den lüftungstechnischen Anforderungen in die Satzung mitaufzunehmen:

"An Fassaden mit einem A-bewerteten Außengeräuschpegel La > 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster an Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Diese Räume sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung (schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, zentrale Be- und Entlüftungseinrichtung oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahme) auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Berechnung des erforderlichen, bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 zu berücksichtigen."

- 2.2. In dem o.g. Gutachten werden auf S. 3 u. 4 in der Zusammenfassung bauliche Maßnahmen genannt. Es wird empfohlen diese in der weiteren Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Satzung mitaufzunehmen.
- 2.3. Es ist zu berücksichtigen, dass Außenwohnbereiche (Balkone und (Dach-) Terrassen) auch als schützenswerte Orte anzusehen sind. Die Beurteilungspegel aus dem Schallgutachten zeigen, dass hier zum Teil keine ungestörte Kommunikation mehr möglich wäre, die Pegel liegen z.T. deutlich über dem maßgeblichen Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebietes in Höhe von 55 dB(A). Es wird empfohlen, entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten oder Anordnung auf der lärmabgewandten Seite) bei geplanten Außenwohnbereichen vorzusehen. Bei Beurteilungspegeln > 60 dB(A) ist davon auszugehen, dass eine Erholungsfunktion der Außenwohnbereiche nicht mehr gegeben ist.

## Tiefgaragen

Punkt 5.3 der *Festsetzungen durch Text* legt fest, dass die Tiefgaragenrampe einzuhausen sei. Dies ist aus fachtechnischer Sicht nicht ausreichend. Es wird deshalb vorgeschlagen folgende Ausführungen in die Satzung mitaufzunehmen:

Die Wände und ggfs. die Decke der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage müssen ein

bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient α=0,6 bei 500 Hz)

Regenablaufrinnen in der Fahrbahn sind so auszuführen, dass das Überfahren zu keinen vermeidbaren Geräuschspitzen führt (geräuscharme Ausführung).

Des Weiteren wird vorgeschlagen folgenden Hinweis in die Satzung aufzunehmen:

Ausfahrten sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

# 4. Gewerbelärm

In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wird angeführt, dass nördlich und südöstlich (Klein-) Gewerbe vorhanden ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass bei bestehenden Gewerbebetrieben u.U. Bestandsschutz besteht. Ein Heranrücken von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen würde somit u.U. einen Eingriff in den Bestandsschutz darstellen. Solche Nahtstellen (Wohnnutzung/Gewerbenutzung) gilt es zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung) zu vermeiden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung von einem Dorfgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet das Plangebiet eine höhere Schutzwürdigkeit (Reduzierung des Immissionsrichtwertes um 5 dB (A)) besitzt.

Es wird deshalb empfohlen, mögliche Konflikte, welche durch ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe entstehen könnten, zu ermitteln. Es wird angeraten, ein schalltechnisches Gutachten anzufertigen. Dies stellt ein hilfreiches Abwägungsmaterial dar, um evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktlösung festlegen zu können.

#### 5. Gutachten d. Ingenieurbüro Kottermair, Nr. 7797.1/2021-FB vom 17.05.2022

Im Gutachten wurde jeweils an der Nord- und Südfassade des Baukörpers OW mittig ein Immissionsort (IO 2 und 3) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass in Richtung der Freisinger Landstraße höhere Beurteilungspegel auftreten, weshalb ein Immissionsort in der Mitte der Fassade aus fachtechnischer Sicht als nicht ausreichend erscheint. Es sind deshalb mind. jeweils zwei Immissionsorte für die o.g. Fassaden festzulegen.

Aus unserer Sicht wird es als kritisch angesehen, wenn der Gutachter eine Abwägung (hier u.a. unter Heranziehung städtebaulicher Gründe) vornimmt. In dem Gutachten hat lediglich eine Sachverhaltensermittlung zu erfolgen. Die Abwägung ist von der Stadt und nicht vom Gutachter vorzunehmen.

#### 6. Festsetzungen durch Planzeichen

In Punkt 9.1 der *Festsetzungen durch Text* werden die maßgeblichen Fassaden genannt, welche gem. Punkt 7.1 *Festsetzungen durch Planzeichen* gekennzeichnet werden sollen. Die nördliche Ostfassade des Baukörpers NS ist im Plan nicht gekennzeichnet. Bitte entsprechend kennzeichnen.

## 7. Gebäudeanordnung

Im Allgemeinen ist anzumerken, dass bei der Planung aus fachtechnischer Sicht eine schalltechnisch sehr ungünstige Gebäudeanordnung vorgenommen wurde. Bei einer seitenverkehrten Anordnung der Gebäude würde der *Baukörper NS* als Abschirmung dienen.

|      | Dies wäre u.a.<br>gere Variante.<br>Variante wäre<br>Sinne des Vors<br>gen) – schallal | Es wird er<br>dann zu be<br>sorgechara | mpfohlen, d<br>erücksichtig<br>akters der E | lie Planun<br>gen, dass<br>Bauleitplar | g dahin<br>die Ost<br>nung (V | gehend zu ü<br>fassade des<br>ermeidung v | berarbeite<br><i>Baukörp</i> e<br>veiterer Pe | n. Bei dieser<br>rs NS – im<br>gelerhöhun- |  |
|------|--|--|---|--|-------------------------------|---|---|--|--|
| (    |  |  |   |  | , V                           | 2/  | 1   | 2 x  |  |
|      |  | *                                      | 72<br>72<br>73                              | la la                                  |                               | 7.<br>14%                                 |   |  |  |
| Anla | gen:   |  |   | ****************                       |                               |   | ry dia nakan kampanan aki peruf panamaki      |  |  |



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

Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Fachbereich 4.1

Ihr Zeichen:

4.1-0003/22/VE

Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen:

4.4.3/Gu

München,

15.07.2022

| Auskunft erteilt: | E-Mail: |    | Tel.: | Zimmer-Nr.: |  |
|-------------------|---------|----|-------|-------------|--|
|                   |         | 31 | Fax:  |             |  |

|             | Flächennutzungsplan        |             |           |         | 2.4           |          | mit Land       | schaftspla | n  |
|-------------|----------------------------|-------------|-----------|---------|---------------|----------|----------------|------------|----|
| $\boxtimes$ | Bebauungsplan Nr. 193      | 3 (vorhabe  | nsbezoo   | en)     |               | 120      | 2              | . :        |    |
|             |                            | •           |           | ,       | *             |          |                | 95         | F  |
|             | für das Gebiet Nachve      | rdichtung l | Freisinge | r Lands | traße         | 17 – 17/ | Α .            |            |    |
|             |                            |             |           | £       | 91<br>•3      |          |                | 55         |    |
|             | mit Grünordnungsplan       | 6           | 7         | v .     | 9             |          |                | *          |    |
|             |                            | <i>2</i>    |           | 9 3     | 55%           | 9        | # 6            |            |    |
|             | Sonstige Satzung           | B K         |           |         |               | *******  |                |            |    |
|             |                            | **          |           |         | *<br>V        |          | ¥1             |            |    |
|             | Frist für die Stellungnahr | ne:         | je<br>pr  |         | ,             | ia,      | ) \$2<br>) \$2 | at 1       |    |
| 8.          |                            |             |           | 50      | ************* |          |                | F. 1       | 74 |
| Γräg        | er öffentlicher Bela       | ange        |           |         | 71<br>71      |          |                | * *        |    |
|             | Keine Äußerung             | 8 8         |           | 9       |               | 100      | # 1<br>(*4)    | * 2        | 92 |
|             |                            |             |           |         | - 8           | 800      |                |            |    |

Anlagen



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3 Bauleitplanung im Hause

Ihr Zeichen:

4.1-0003/22/VE

Garching b. München

Ihr Schreiben vom:

22.06.2022

Unser Zeichen:

4.1.2.4 Grünordnung

München,

02.08.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: Fax: 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. 193

für das Gebiet Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17 - 17A

in der Fassung vom 22.04.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 25.07.2022

#### 2. Stellungnahme

Zu 5.6

Aufgrund des Pflanzgebots empfehlen wir folgende Ergänzung: Für Baumstandorte auf Tiefgaragen ist eine Überdeckung mit Pflanzsubstrat von mindestens 1,00 m Stärke vorzusehen.

Zu 8.5

Der zweite Satz des Pflanzgebots ist schwierig zu berechnen und umzusetzen, da hier die Bezugsgröße plötzlich "Grünfläche" statt Grundstücksfläche ist. Wenn man nun viele Unterbrechungen durch Wege in der Grünfläche hat, wird es wohl nur wenige Grünflächen mit mehr als 350 m² geben. Wir empfehlen daher auch hier als Bezugsgröße die Grundstücksfläche zu nehmen.

Zudem sind je angefangener 350 m² Grundstücksfläche 5 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Sollen die Gärten noch extra bepflanzt werden oder handelt es sich um eine Konkretisierung des Pflanzgebots aus dem ersten Satz bezüglich der Standorte?

Die Angabe 50 – 100 m² ist nicht hinreichend genau bestimmt.

Wir empfehlen folgende Umformulierung:

Von den per Pflanzgebot festgesetzten Baumneupflanzungen ist pro Garten ab einer Größe von 75 m² mindestens ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen.

Der durchwurzelbare Bodenraum ist bereits in der Festsetzung 8.8 geregelt und kann hier entfallen. Der Hinweis zu geeigneten Baumarten auf Tiefgaragen kann entfallen oder in Ziffer 5.6 aufgenommen werden.

Durch den Titel der Pflanzliste Nr. 3 ergibt sich der Bezug zur Tiefgarage. Dies ist aus unserer Sicht ausreichend.

Statt Ersatzpflanzungen "gleicher Art und Größe" empfehlen wir die Formulierung "in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsklasse. Mindestpflanzgrößen gemäß Festsetzung 8.7."

Begründung: Wenn eine Pflanze aufgrund des Standorts nicht gut wächst und eingeht, ergibt es keinen Sinn, dieselbe Art erneut zu pflanzen. Mit der Bezeichnung "gleichwertiger Art" bleibt man freier in der Auswahl.

Falls mit "Größe" die Wuchsklasse/Ordnung gemeint ist, gilt der obige Formulierungsvorschlag. Sollte sich die Größe tatsächlich auf die Größe der Pflanze/des Gehölzes zum Zeitpunkt des Ausfalls beziehen, so sollte der Verweis auf die Mindestpflanzgröße gestrichen werden, da diese natürlich wesentlich geringer sind.

#### Zu 8.8

Grundsätzlich empfehlen wir aufgrund der klimatischen Bedingungen und des schwierigen Standorts auf der Tiefgarage robuste, hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten und Sorten.

Crataegus monogyna zählt mit 5-7 m Höhe zu den Bäumen III. Ordnung, bitte in die Liste Nr. 3 verschieben.

Sorbus aucuparia können wir nach den Erfahrungen der der letzten Jahre aufgrund der vielen Ausfälle nicht empfehlen. In die Liste der Bäume II. Ordnung könnten stattdessen Sorbus domestica, Pyrus pyraster und Corylus colurna (wenn eine nicht heimische Art erwünscht ist) aufgenommen werden.

Aesculus pavia braucht gleichmäßige Bodenfeuchte, das bedeutet regelmäßige Bewässerung. Die Anfälligkeit gegenüber der Miniermotte ist unbekannt, aber nicht ausgeschlossen. Diese Baumart würden wir eher nicht empfehlen.

Lonicera maackii ist erstens giftig und zweitens ein Großstrauch. Bitte aus der Liste Nr. 3 streichen.

Statt Cornus alternifolia (bevorzugt saures, feuchtes Substrat) empfehlen wir den heimischen Cornus mas (kalkverträglich und als Hochstamm erhältlich).

#### Zu 8.8

Für eine bessere Akzeptanz der absolut sinnvollen Mindestvolumina empfehlen wir folgende Ergänzung:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind bei Baumpflanzungen nachfolgend ausgeführte Mindestvolumina für den durchwurzelbaren Raum sicherzustellen: [...]