

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0059/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 21.05.2025

BPl. 196 "Erweiterung Angerlweg Süd/Ost"; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB; Billigungsbeschluss.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
03.06.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat mit Sitzung vom 26.10.2023 beschlossen einen Aufstellungsbeschluss zu Bebauungsplan Nr. 196 "Erweiterung Angerlweg Süd-Ost" zu fassen. Der Geltungsbereich liegt am Angerlweg, im südöstlichen Bereich Garchings, in der Nähe von Grundschule Ost und Werner-Heisenberg-Gymnasium. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Abrundung des bisherigen Siedlungsbereichs. Das Plankonzept für Bebauungsplan Nr. 196 wurde in der Stadtratssitzung am 26.10.2023 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 26.02.2025 bis 31.03.2025 öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

A1.1 LRA München, FB Bauen
Sachvortrag s. Anlage A 1.1

Stellungnahme Verwaltung:

- zu 1. Die Knödellinie wird unter den Festsetzungen durch Planzeichen ergänzt.
- zu 2. Mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, dass sich das Plangebiet in die umliegende Bebauung östlich des Angerlwegs mit ausschließlich lockerer Einfamilien- und Reihenhausbebauung einfügt. Zudem soll verhindert werden, dass sich durch die Zulassung mehrerer Wohneinheiten je Gebäude die Struktur schrittweise in Richtung einer dichteren Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ändert. Die Erschließung im Plangebiet ist zudem nur für die geplante Bebauung ausgelegt. Die Erschließungsfunktion kann nur für eine gewisse Zahl an Stellplätzen, wie in der Planung derzeit festgesetzt, dargestellt werden.
- zu 3. Die Formulierung in Ziff. A 3.1.1 wird redaktionell zu „...Grundflächenzahl...“ angepasst.



Gebäude	Kfz-Stellplätze	Fahrrad-Stellplätze
Einfamilienhäuser (auch Doppel- und Reihenhäuser)	2 Stpl.	4 FStpl.

b) Der Hinweis auf die Abstandsflächensatzung wird gestrichen.

zu 15. Ziel ist es, eine Verbindung für Fußgänger/Radfahrer von der Lindenallee in Richtung der GS Ost zu schaffen. Diese dient hauptsächlich als direkter - möglichst ohne Kreuzung von Wohnstraßen - Schulweg der Grundschulkinder aus den nördlichen Wohngebieten. In der Begründung wird dies unter Ziff. 4.6.1 ergänzt.

zu 16. Der Hinweis wird aufgenommen, in der Begründung wird unter Ziff. 4.2 Abs. 2 ergänzt, dass es sich um Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO handelt.

zu 17. Die Flächenbilanz in der Begründung, Ziff. 4.11 wird ergänzt.

zu 18. Die Angaben in der Tabelle auf S. 5 des Umweltberichts werden überprüft und ggfs. berichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie vorstehend ausgeführt berichtigt bzw. ergänzt.

A1.2 LRA, Fachstelle für Grünordnung
Sachvortrag s. Anlage A 1.2

Stellungnahme Verwaltung:

zu A 7.4 Der Hinweis wird aufgenommen und die Formulierung gemäß dem Vorschlag angepasst.

zu A8 Da die Planung lediglich Doppelhäuser, Hausgruppen zulässt und keine Tiefgaragen geplant sind, erscheint die Empfehlung, den Wurzelraum für die einzelnen Wuchsklassen genau festzusetzen, nicht erforderlich.

zu A 8.4 Aus Sicht der Verwaltung wird mit der bisherigen Formulierung der gleiche Regelungsinhalt ausgedrückt. Eine weitere Präzisierung erscheint nicht notwendig.

zu B 7.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen in den Antragsunterlagen, Plänen prüfbar enthalten sein. Das Erfordernis zum Hinweis auf einen qualifizierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan wird nicht gesehen.

Mit der hinweislichen Nennung der DIN 18920 wird die einschlägige Norm, aus Sicht der Verwaltung, in ausreichender Form benannt. Um evtl. Unklarheiten nicht entstehen zu lassen wird die redaktionelle Klarstellung aufgenommen.

zu B 7.3 Die Anregung zu den möglicherweise unverträglichen oder schlecht angenommenen Gehölzen wird aufgenommen. Für die genannten Baumarten

wird eine Alternative aus der zu Verfügung gestellten Liste gewählt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß vorstehender Ausführungen aufgenommen.

A 1.3 LRA, FB Immissionsschutz
Sachvortrag s. Anlage A 1.3

Stellungnahme Verwaltung:

Die bestehenden Schulen (GS Ost, WHG) wurden bislang in die Betrachtung nicht einbezogen, da - wie vom LRA angeführt - der von Schulen ausgelöste Lärm als sozialadäquat einzustufen ist. Eine außerschulische Nutzung in den Sporthallen der Schulen findet in schutzwürdigen Zeiten (z.B. nachts ab 22 Uhr) gar nicht (WHG) bzw. nur in Ausnahmefällen statt. In die Begründung wird eine Auseinandersetzung mit der Lärmbelastung durch die Schulen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Dem Hinweis wird nachgekommen, die Lärmbelastung durch die benachbarten Schulen wird in der Begründung thematisiert.

A 1.4 LRA, FB Naturschutz
Sachvortrag s. Anlage A 1.4

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zu A7 verwiesen, die Eingriffskompensation wird in den Unterlagen ergänzt und erfolgt aus dem Ökokonto 1 der Stadt Garching.

Zum Artenschutz werden die in der saP, Ziff. 3, S. 14, genannten CEF-Maßnahmen ebenfalls in der Satzung ergänzt. An den Gebäuden der GS Ost sind keine Maßnahmen geplant.

Beschlussvorschlag:

Die Eingriffskompensation und die in der saP festgelegten CEF-Maßnahmen werden in den Planunterlagen ergänzt.

A2) WWA München
Sachvortrag siehe Anlage A2

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1. In der Satzung wird als Festsetzung ergänzt, dass bauliche Vorsorgemaßnahme zu ergreifen sind, damit Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen verhindert werden. Die Kellergeschosse sind wasserdicht auszuführen.

zu 2. Es ist geplant, nutzbare Böden in der Nähe auf bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen wieder aufzubringen.

zu 3. In der Satzung wird hinweislich ergänzt:

„Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Entsprechende Versickerungsanlagen wie Rigolen und Sickerschächte sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die vorstehenden Ergänzungen hinweislich bzw. als Festsetzung aufgenommen.

- A3) Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege
Sachvortrag siehe Anlage A3

Stellungnahme Verwaltung

Im Rahmen des westlich an den Angerlweg angrenzenden BPl. 129 wurden archäologische Untersuchungen erstellt, es wurden überwiegend Pfostengruben - vereinzelt Hausgrundrisse - mittlerer Befunddichte verzeichnet. In der Begründung wird ergänzt: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

- A4) WHG
Sachvortrag siehe Anlage A4

Stellungnahme Verwaltung:

Geschildert werden Bedenken zur Verkehrssicherheit während bzw. nach der Bauphase und zu einer möglichen Lärmbelastigung während der Bauphase. Es handelt sich um keinen Belang der Bauleitplanung, sondern ist vielmehr anschließend zwischen dem Bauherrn, der beauftragten Baufirma, dem Ordnungsamt und der Schulleitung zu klären.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- A5) Energieagentur Ebersberg
Sachvortrag siehe Anlage A5

Stellungnahme Verwaltung:

Bei den mit Planzeichen 8.2, 8.3 festgesetzten Flächen handelt es sich um bestehende, aus Sicht der Stadt erhaltenswerte Heckenstrukturen die erweitert werden sollen. Diese sind auf den nördlichen Grundstücken nicht vorhanden. Die Festsetzungen zur Begrünung unbebauter Grundstücksteile richten sich nach Ziff. 8.4 ff.

zu 8.4 Es wird auf die Ausführungen unter A2) zu 3. verwiesen, es wird ein Hinweis ergänzt, dass das anfallende Oberflächenwassers vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist.

Durch Ziff. 6.2 der Festsetzungen wird der gewünschten Rückhaltefunktion z. B. durch zu begrünende Flachdächer Rechnung getragen. Aufgrund der relativ klein parzellierten Grundstücke werden Anlagen für die Sammlung von Regenwasser nicht festgesetzt, sondern nur als Hinweis empfohlen.

zu 8.5 Es wird in Ziff. 8.5 ergänzt, dass 1 Strauch je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche zu pflanzen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und Ziff. 8.5, wie vorstehend ausgeführt, ergänzt. Es wird ein Hinweis zur Sammlung von Regenwasser in z. B. Zisternen ergänzt.

A6) SWM
Sachvortrag siehe Anlage A6

Stellungnahme Verwaltung:

Die im bzw. nahe dem Geltungsbereich liegenden Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Wasser sind bekannt. Die östlich des Plangebiets naheliegende Wasserleitung wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Leitung liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist die Leitung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Wasserleitung in der Planzeichnung als Hinweis ergänzt.

A7) FB Natur- und Umwelt
Sachvortrag siehe Anlage A7

Stellungnahme Verwaltung:

zu 8.2 Es wird präzisiert, dass sich die Festsetzung nur auf Sträucher bezieht.

zu 8.6 Die Festsetzung bezieht sich auf Flächen gemäß Ziff. 8.2

zu 9.1 Die Flächenbilanzierung des Ausgleichs durch die Bauleitplanung war bei Erstellung der Unterlagen für die vorgezogene Beteiligung noch nicht abgeschlossen Inzwischen liegt diese vor, es sind insgesamt 906 WP erforderlich, diese werden aus dem Kontingent des Ökokonto 1 abgebucht.
Bild 2:



zu Hinweise 7.2 Die Aktualisierung der „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – R SBB“ wird redaktionell korrigiert.

zu Hinweis 8. In der durchgeführten saP wurden die möglichen Beeinträchtigungen ermittelt und dokumentiert.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Ausgleichsbilanzierung und die vorstehenden Präzisierungen werden in den Unterlagen ergänzt.

A8) Bayernwerk
Sachvortrag s. Anlage A8

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis auf die im Angerlweg liegende Spartenleitung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

A 9) Reg. v. Oberbayern
Sachvortrag siehe Anlage A9

Stellungnahme Verwaltung:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen und berücksichtigt die Ziele von LEP, RP 14. Aufgrund der umliegend vorherrschenden Bebauung mit hauptsächlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und der Ortsrandlage mit Übergang zum Außenbereich wurde einer kleinteiligeren Planung, die sich hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung besser einfügt und einen städtebaulich harmonischen Ortsrand bildet, der Vorzug gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A 10) bayernets
Sachvortrag s. Anlage A10

Stellungnahme Verwaltung:

Die Hinweise, dass keine Anlage bzw. Planung berührt werden, werden zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Ausgleichsfläche (s. Ziff. A7, Bild 1) wird in die Unterlagen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen vorgebracht haben das Staatl. Bauamt Freising, die Bundesnetzagentur, Vodafone, Reg. v. Oberbayern, Handwerkskammer, IHK. Von der Öffentlichkeit sind ebenfalls keine Stellungnahmen, Anregungen eingegangen.

Von der Verwaltung wird empfohlen, den vorstehenden Beschlussempfehlungen zuzustimmen und die so geänderte Planung (Stand 03.06.2025) für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen, den einzelnen Beschlussvorschlägen wird wie vorstehend ausgeführt zugestimmt- Die Verwaltung wird ermächtigt auf Grundlage der so geänderten Planung die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlage/n:

1 - Stell. A1-A10

2 - Bilder

3 - BPl. 196 Planzeichnung