

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0078/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 12.11.2025

Bebauungsplan Nr. 196 „Erweiterung Angerweg Süd/Ost“; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|------------|-------------------------------------|
| 02.12.2025 | Bau-, Planungs- und Umweltausschuss |
| 11.12.2025 | Stadtrat |

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 196 „Erweiterung Angerweg Süd/Ost“ zu fassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Angerweg, im südöstlichen Flurgebiet Garchings, in der Nähe der Grundschule Ost und des Werner-Heisenberg-Gymnasiums.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Abrundung des bisherigen Siedlungsbereichs.

Das vorgestellte Konzept für den Bebauungsplan Nr. 196 „Erweiterung Angerweg Süd/Ost“ 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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten vom 26.02.2025 mit 31.03.2025. In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 03.06.2025 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, den 06.08.2025 bis Freitag, den 12.09.2025.

In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahme von Bürgern

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 26.08.2025 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Es wird von Seiten der Regierung von Oberbayern auf die Stellungnahme vom 21.02.2025 verwiesen. An der Planung wird festgehalten, da landesplanerische Belange unberührt bleiben. Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 04.11.2025 (Anlage 2)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Dem Hinweis auf unklare oder fehlende Maße wird nachgegangen und die Planzeichnung dahingehend überprüft und ergänzt.

Zu 2:

Die Begründung wird unter Punkt 4.2 bezüglich der Darstellung der GRZ-Überschreitung genauer gefasst.

Zu 3:

Der Beispielwert für die Höhenkote kann geändert werden.

Zu 4:

Der Anregung zur Umformulierung kann gefolgt werden.

Zu 5:

Der Anregung zur Präzisierung kann gefolgt werden und Längen- und Tiefenbegrenzungen festgesetzt werden: z. B. für Terrassen 3 m Tiefe, 5 m Länge; für Balkone 2 m Tiefe, 5 m Länge; für Vordächer/Außentreppen 1 m Tiefe, 1,5 m Breite.

Für den Bereich der Baulinien sollen Ausnahmen nicht ausdrücklich eröffnet werden, sondern gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen nur in einem geringfügigen Ausmaß im Rahmen des Gesetzeswortlautes zugelassen werden.

Zu 6:

Der Hinweis ist berechtigt. Die zeitliche Regelung ist aus der Festsetzung zu streichen und in der Begründung zu erläutern. Sinn und Ziel ist es, keine Sammelstellen von Müll ohne soziale Kontrolle zu befördern. Außerdem ist eine wohnungsnahe Mülltonne alltagsfreundlicher. Mit der Aufstellung der jeweiligen Mülltonne an der Sammelstelle nur am Abholtag wird sichergestellt, dass der Unrat zeitlich begrenzt dort steht und eine ständige Kontrolle durch die Besitzer der Mülltonnen gewährleistet ist.

Zu 7:

Es ist gewollt, dass der Bebauungsplan den Stellplatzschlüssel festsetzt. Die Begründung wird ergänzt.

Zu 8:

Die Festsetzung von max. 1 Wohnung je Wohngebäude ist im Hinblick auf die festgesetzte Bauweise Doppelhaus/Hausgruppe eindeutig. Die Begründung kann diesen Punkt noch weiter ausführen, dass mit Wohngebäude eine Doppelhaushälfte bzw. eine Einheit im Dreispänner gemeint ist.

Zu 9 und 10:

Die Flächenbilanz ist anhand der Planzeichnung überprüft worden. Die Zahlen werden entsprechend korrigiert.

Zu 11 und 12:

Der Umweltbericht wird angepasst.

Zu 13:

Die Begründung wird korrigiert.

Die Planunterlagen Planzeichnung, Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sind entsprechend der Abwägung anzupassen. Die Anregungen sind allesamt als redaktionell zu werten, eine nochmalige Beteiligung ist nicht veranlasst.

3. Landratsamt München, Fachbereich Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 09.10.2025 (Anlage 3)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zur Eingriffskompensation/Festsetzungen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung A 10.1 kann beibehalten werden, da nach Bundesnaturschutzgesetz im Außenbereich ohnehin autochthones Saatgut vorgeschrieben ist. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Übrigen bereits umgesetzt.

Zum Artenschutz:

Der Bebauungsplan enthält bereits Pflanzbindungen zum Erhalt. Mangels eines Einzelaufmaßes der Gehölze erfolgt eine flächenmäßige Festsetzung.

Zu Hinweisen:

Die Hinweise werden wie vorgeschlagen angepasst und ergänzt, da auch bereits die saP entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzgl. der Wechselkröte und Vogelschlag enthält. Auch bei < 6 qm großen Glasflächen kann die Vogelschlaggefahr bestehen, insbesondere, wenn sich Gehölze, Landschaft und Himmel spiegeln. Die Hinweise zum Gebäudeabbruch und Fledermäusen werden von der unteren Naturschutzbehörde schon im Hinblick auf den zukünftigen Abriss der noch zu errichtenden Gebäude empfohlen, da ein Bebauungsplan zeitlich unbegrenzt gilt.

4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 03.09.2025 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der erste Absatz unter Nr. 4.6.3 zur NWFreiV/TrenGW in der Begründung wird unter den Hinweisen zur Planzeichnung noch aufgeführt.

Ebenso wird noch das DWA-A 138 zu DWA-A 138-1 korrigiert, da ersteres zurückgezogen worden ist.

5. Telekom, Schreiben vom 05.09.2025 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu den im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen liegen teilweise innerhalb der zukünftigen privaten überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen mit Pflanzbindungen und des geplanten Mülltonnensammelstandortes. Es ist voraussichtlich unpraktikabel und nicht möglich, dem Vorschlag der Telekom zu folgen und die Leitungen in ihrer jetzigen Lage zu belassen. Die Leitungen sind zu verlegen, bevor die südlichen Wohngrundstücke bebaut werden können. Da diese Flächen im Eigentum der Stadt stehen, hat sie die Realisierung selbst in der Hand und kann die Spartenverlegung entsprechend regeln.

6. Stadtwerke München, Schreiben vom 05.09.2025 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu den im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um die Strom- und Gasleitung zur Grundschule, diese sind zu verlegen, bevor die südlichen Wohnbaugrundstücke bebaut werden können. Da diese Flächen im Eigentum der Stadt stehen, hat sie die Realisierung selbst in der Hand und kann die Spartenverlegung entsprechend regeln.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- bayernets, Schreiben vom 06.08.2025
- EXA Infrastructure, Schreiben vom 01.08.2025
- Vodafone Koordinationsanfragen, Schreiben vom 08.09.2025
- Vodafone Zentrale Planung, Schreiben vom 16.09.2025
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 09.09.2025
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 26.08.2025

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 21.08.2025
- Bundesnetzagentur Richtfunk, Schreiben vom 15.08.2025
- Landratsamt München – Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 18.08.2025
- Landratsamt München – Sachgebiet Immissionsschutz, Schreiben vom 14.08.2025

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 196 „Erweiterung Angerweg Süd/Ost“ werden entsprechend gewürdigt und der so geänderte Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

Anlage/n:

1 - Stellungnahmen_gesamt_geschwärzt_BP