

Vorlage Nr.: 2-BV/335/2022-1-1  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 02.05.2023  
Verfasser: Balzer Oliver

---

### **Bebauungsplan Nr. 196 "Erweiterung Angerlweg Süd-Ost"; Freigabe des Vorentwurfes.**

---

Beratungsfolge:  
Datum Gremium  
25.05.2023 Stadtrat

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Mit Beschluss vom 29.09.2022 hat der Stadtrat mehrheitlich den Aufstellungsbeschluss für BPl. 196 „Erweiterung Angerlweg Süd/Ost“ gefasst und die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfes beauftragt. Planungsgrundlage sollten Angaben zu Haustypen (3-Spänner, Doppelhaus, Einzelhaus) und zur Baudichte (2 Vollgeschosse, Satteldach, GRZ von 0,3) sein. Zudem wurden Bauräume mittels Baugrenzen, -linien festgesetzt. An der Ostseite entsteht eine Wegverbindung, die auch die Erschließung des nördlichen Teils sichert.

Die Verwaltung hat den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfes und des Bebauungsplanes beauftragt (s. Anlage 2). Im nördlichen Teil (Fl.Nr. 1021/9) sollten zwei 3-Spänner entstehen, im südlichen Teil (Fl.Nr. 1021/7) zwei Doppelhäuser. Da eine GRZ von 0,3 aufgrund der geringeren Grundstücksfläche der Mittelhäuser beim 3-Spänner nicht zu erreichen war, wurde diese geringfügig auf 0,4 angehoben. Der Vorentwurf setzt 1 WE je Gebäude fest, da sonst der Stellplatznachweis nicht zu führen wäre. An den Rückseiten der Garagen wird ein Bauraum für eine Nebenanlage „N“ festgesetzt, hier können die in der Praxis stets gewünschten Gartengerätehäuser errichtet werden. Ebenfalls wird beim 3-Spänner an der Rückseite ein sog. „Mistweg“ als privater Eigentümerweg angeordnet, um das rückwärtige Verlassen des Gartens zu gewährleisten. Im zentralen Bereich soll eine private Grünfläche mit Pflanzgebot zur Sicherung der bisherigen Nutzung angeordnet werden.

In einer kürzlichen Abstimmung mit den Grundstückseigentümern wurde der Wunsch nach einer Vergrößerung der Grünfläche geäußert, darum wurde vom südlichen 3-Spänner, zugunsten eines Doppelhauses, Abstand genommen (s. Anlage 2a).

Zur Planung erfolgte eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung/Potentialabschätzung. Auch wenn im Verfahren gem. § 13a/b BauGB eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist, sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen.

Die Potentialabschätzung ergab, dass die im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen (Hecken, Büsche, etc.) potentielle Habitate, Nistplätze für freibrütende Vögel sowie Haselmäuse bieten. Für höhlenbrütende Vögel, Fledermäuse gibt es im Plangebiet keine geeigneten Strukturen. Die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden bzw. teilweise eingefassten Ackerflächen stellen potentielle Lebensräume für Rebhühner, Wachteln dar. Für die Feldlerche ist der Lebensraum eher ungeeignet. Da Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wurden nochmals 2 Begehungen zu

Beginn der Vogelbrutzeit durchgeführt. Bei den Begehungen im Untersuchungsgebiet und im Umkreis von 0,5-1,0 km wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein der genannten Arten – und damit saP-relevanter Tierarten – gefunden.

Um den Ergebnissen der Relevanzprüfung Rechnung zu tragen werden im Plangebiet Flächen mit Pflanzgebot, bzw. Flächen zur Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen festgesetzt. Es handelt sich hier um die mit folgenden Signaturen   dargestellten Flächen mit einer Größe von ca. 140 m<sup>2</sup>.

Die restlichen Flächen bis zu einem Ausgleich von 1:1 sind in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und der UNB noch festzulegen. Vom Grundstückseigentümer wurde für diesen Zweck die Fl.Nr. 1016 an der „alten B471“, die derzeit landwirtschaftliche Nutzung aufweist für einen anteiligen Nachweis (z.B. anlegen von mit Gehölzen bepflanzten Ackerrandstreifen) angeboten (s. Anlage 3). Von Seiten der Verwaltung werden derzeit ebenfalls Flächen für eine anteilige Ersatzpflanzung von Gehölzstreifen ermittelt.

Die Verwaltung empfiehlt den Vorentwurf gem. Anlage 1 als Grundlage des Bauleitplanverfahrens heranzuziehen und die Freigabe für die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt der Planung gem. Anlage 2A als Grundlage des Bauleitplanverfahrens für BPl. 196 zuzustimmen. Die Freigabe für die Beteiligung gem. §§ 13 a i.V.m. 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

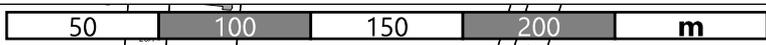
- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

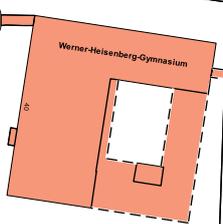
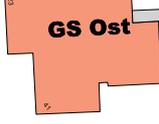
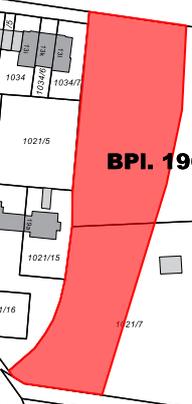
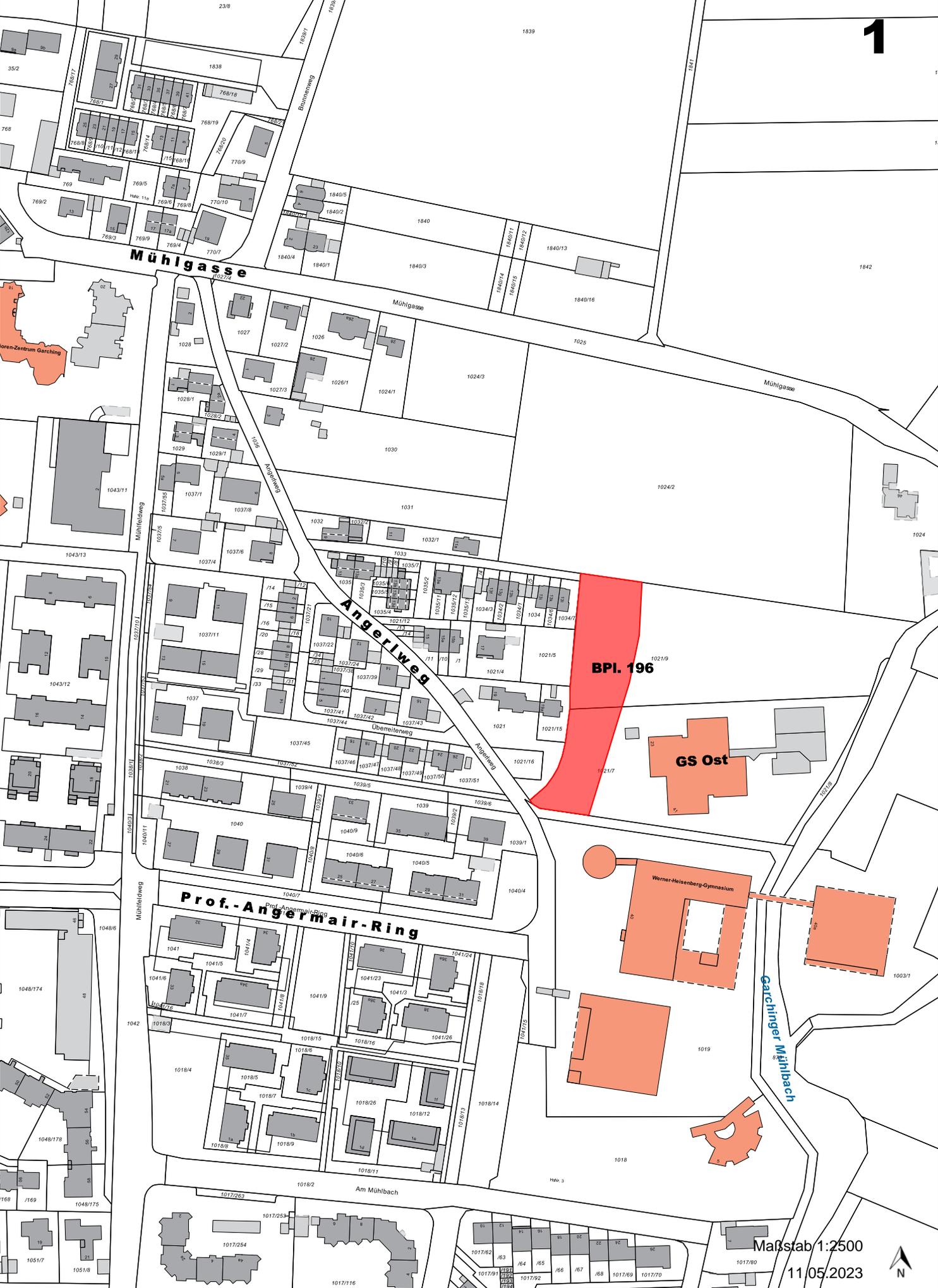
- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Vorentwurf PV
Anlage 2A	Vorentwurf PV-DH
Anlage 3	Ausgl.fläche



1

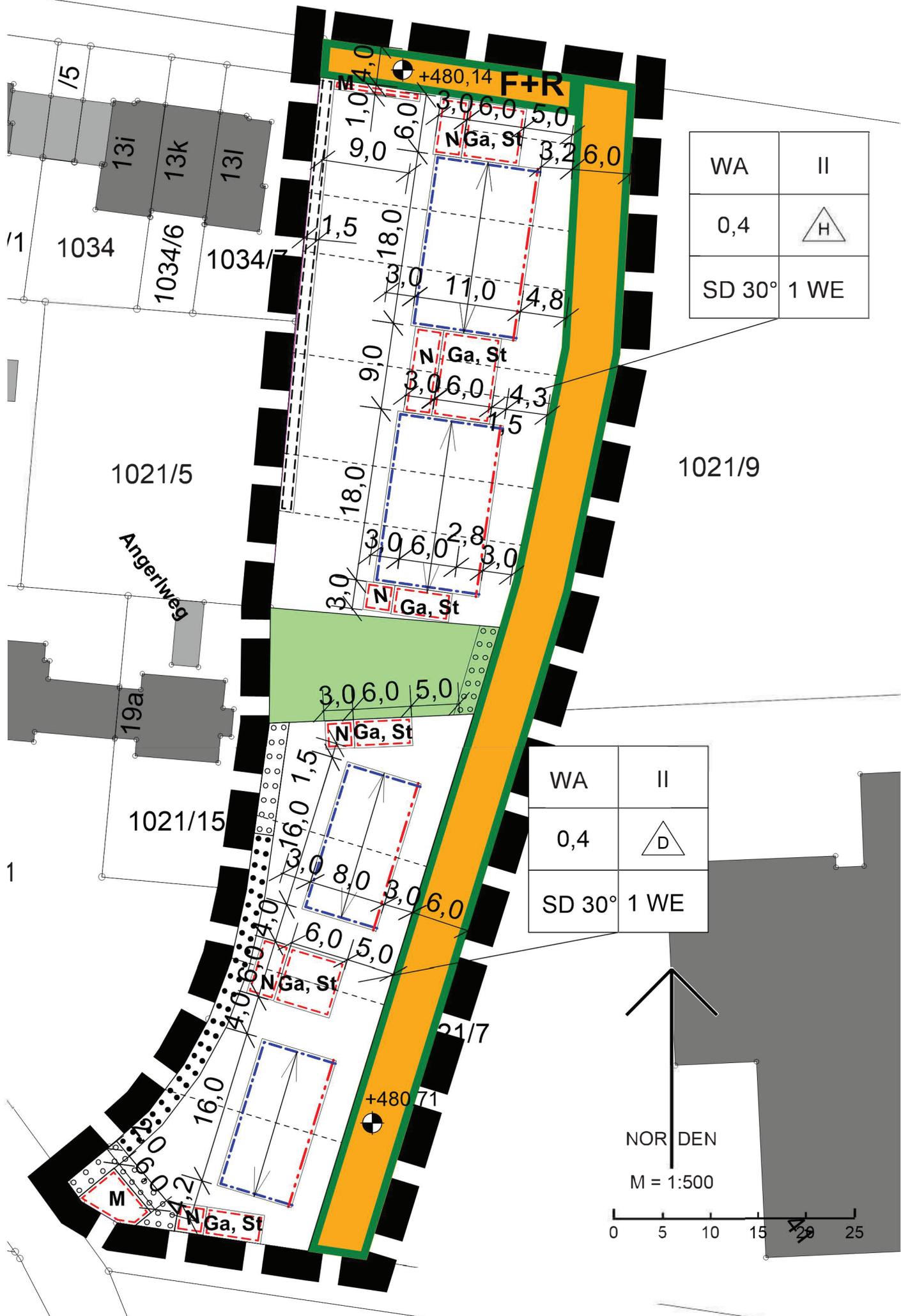


Gärthinger Mühlbach

Maßstab 1:2500

11.05.2023

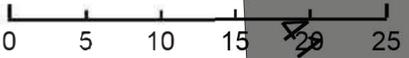


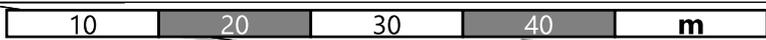


WA	II
0,4	
SD 30° 1 WE	

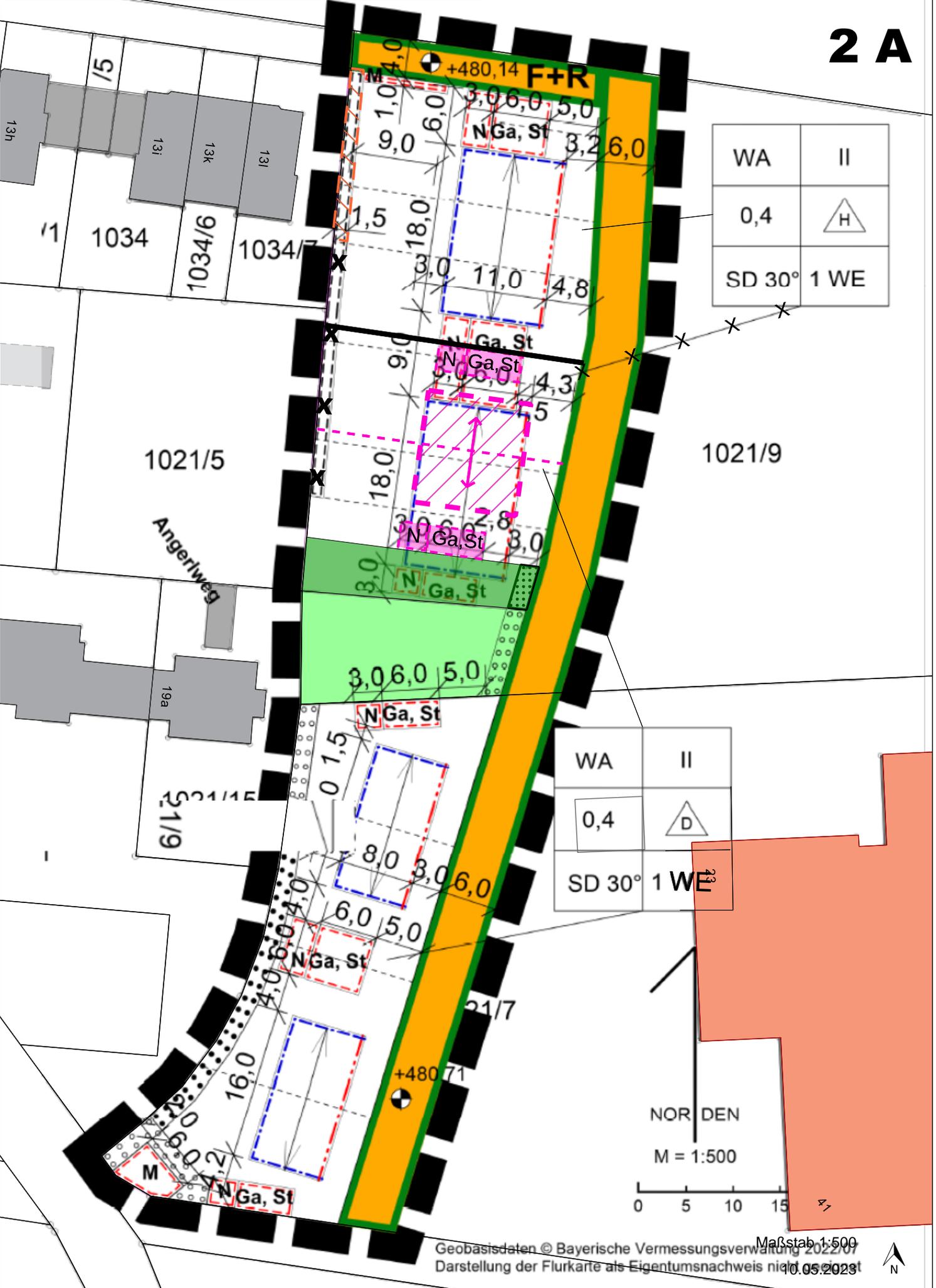
WA	II
0,4	
SD 30° 1 WE	

NOR DEN  
M = 1:500





**2 A**



WA	II
0,4	
SD 30°	1 WE

WA	II
0,4	
SD 30°	1 WE

NOR DEN  
M = 1:500





50 100 150 200 m

3

Mühlgasse

Angerlweg

Prof.-Angernair-Ring

BPl. 196

GS Ost

Werner-Heisenberg-Gymnasium

Garchinger Mühbach

Überreitergraben

Am Mühbach

Feldmehinger Weg

Freimannweg

Am Mühbach

Freimannweg

Freimannweg

Potentielle Ausgleichsfläche



Maßstab 1:2500

11.05.2023

