Gemeinde Unterhaching

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Ortsentwicklungsplanung; Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 164A/2019 für das Gewerbegebiet Unterhaching Nord (Zone A) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.01.2023 wurden die Einwendungen und Hinweise aus der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt und abgewogen.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Nr. 164A/2019 mit Begründung und Gutachten in der Fassung vom 25.01.2023 gebilligt.

Der nun vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes beinhaltet alle Änderungen, die sich aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben haben, die im Rahmen der frühzeitigen Information an die Gemeinde Unterhaching gerichtet wurden.

Im Wesentlichen haben sich folgende inhaltliche Änderungen der Planung ergeben:

- Aufnahme Hinweis unter Hinweis Nr. 17: „Aus versicherungstechnischen Gründen
- müssen Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr in höchstens 80 m Abstand zu
- Treppenräumen -Tiefgaragenrampe zur Verfügung stehen."
- Hinweis Nr. 9 zur Starkregenereignisse ergänzt.
- Hinweis Nr. 10 zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.
- Hinweis Nr. 10 Abs. 2 gestrichen.
- Das Bodendenkmal D–1-7935-0083 wurde in der Planzeichnung eingetragen und in der
- Begründung ergänzt.
- Die fachliche Prüfung der Stellungnahme zur Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage der
- Begründung beigefügt.
- Aussage zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes in der Ziffer 2 der Begründung
- ergänzt.
- Ergänzung bei Ziffer 9 der Begründung zur Untergrundverhältnisse.
- Das Fassungsdatum wurde in der Begründung ergänzt.
- Der Präambel wurde angepasst.
- Das Planzeichen A8 wurde ergänzt.
- Bei dem Planzeichen A12 wurden die Linien näher dargestellt.
- Es wurden in der Planzeichnung zusätzliche Maßangaben von der Baugrenze zur
- Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie eingefügt.
- Die Linien des Planzeichen A 16 wurden im Plan verstärkt.
- Die Festsetzung B 7.3 wurde ergänzt.
- Der Satz „mit Anzahl der Vollgeschosse" wurde von dem Planzeichen C 2 gestrichen.
- „Sondergebiet" wurde aus der Festsetzung B 2.1 herausgenommen.
- „eingeschränkte Gewerbegebiet" wurde bei den Festsetzungen B 2.1, B 4.1, B 6.1, B 10 ergänzt.
- Ziffer B 2.2 der Festsetzungen „sind zulässig" definiert.
- Die Formulierung „soweit möglich" bei der Festsetzung B 5.3 wurde herausgenommen.
- Die Festsetzung B 6.1 zu Dachformen und Dachaufbauten wurde neu formuliert. Es sind
- mindestens 80 % der Dachflächen, die nicht mit technischen Anlagen überbaut werden,
- zu begrünen.
- Bei Ziffer B 6.2 wurde eine maximale Höhe für Solaranlagen festgesetzt.
- Die Formulierung „sind unterirdisch oder in Garagengebäuden nachzuweisen" wurde bei
- der Festsetzung B 7.1 aufgenommen.

- Die Festsetzung B 7.5 zur Wasserentnahmestellen wurde unter Hinweis D 17
- aufgenommen.
- Ein *Mindestabstand zum Boden* von 10cm für die Durchlässigkeit von Kleintieren wurde
- bei der Festsetzung B 8 ergänzt.
- NN Koten als unteren Bezugspunkte wurden in der Planung festgesetzt.
- Die Flächenangaben bei Ziffer B 12.1 wurden korrigiert.
- Das Planzeichen C 5 „Baum zu pflanzen" wurde ergänzt und unter der Festsetzung A 22
- aufgenommen.
- Die Überschrift in Ziffer B 13.2 wurde ergänzt.
- Die Festsetzung B 13.3 wurde ergänzt.
- Diese Festsetzung B 14 wurde neu nummeriert und als B 13.5 aufgenommen.
- Eine Mindestpflanzqualität für Fassadenbegrünung wurde bei Ziffer B 5.3 festgesetzt.
- Neue Festsetzung zum Artenschutz (B 14)
- Hinweis zur Außenbeleuchtung unter Ziffer D 18 aufgenommen.
- Die Festsetzung B.2.5 wird neu aufgenommen: „Ausnahmsweise können
- Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden."
- Bei Festsetzung B.10 wird eingefügt: „Die zulässige Wandhöhe darf mit der
- Attikaausbildung um max. 50 cm überschritten werden".

Der vom Gemeinderat Unterhaching in seiner Sitzung am 25.01.2023 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164A/2019 sowie der Entwurf der Begründung mit Gutachten liegen

von Dienstag, 14.02.2023 bis einschließlich Freitag, 17.03.2023

Die Planunterlagen können während der allgemeinen Dienststunden in der Gemeinde Unterhaching, Referat 3, Rathausplatz 7, 2. Stock Zimmer 211 oder 212 eingesehen werden. Ferner liegen die Unterlagen im Vorraum vor Zimmer 211 aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter www.unterhaching.de/bekanntmachungen veröffentlicht.

Servicezeiten:

Montag	**14:00 Uhr - 18:00 Uhr**
Dienstag bis Donnerstag	**08:00 Uhr - 12:00 Uhr**
Freitag	**07:00 Uhr - 12:00 Uhr**

Während dieser Zeit können von Jedermann Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Die eingehenden Stellungnahmen werden dem Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss Unterhaching zur Prüfung und Entscheidung vorgelegt. Das Ergebnis wird mitgeteilt.
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut		**Art der vorhandenen Information**
Menschen	-	Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche Biberger Straße, der BAB A 8, der Straße "Am Sportpark" sowie der Gauss Allee. Zudem wirken die Sportgeräusche des Sportparks Unterhaching sowie die Gewerbegeräusche der westlich, südlich und nördlich angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen auf das Plangebiet ein. An den bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des GE-Gebietes kommt es an den straßenzugewandten Fassaden zu Beurteilungspegeln von bis zu 68 dB(A) tags und von bis zu 59 dB(A) nachts (eine Differenz von 3 bis 4 db(A) gegenüber den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005). Überschneidungen mit Sportgeräusche sind nicht zu

		erwarten (Immissionsschutz zum Bebauungsplan vom 25.08.2021)
Tiere	-	Aufgrund der Zunahme der Nutzung kommt es zu Verstärkung von potenziellen Störfaktoren wie Lärm und Licht, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Planungsraum auswirken können. Negative Auswirkungen aufgrund von Emissionen (Lärm, Staub, Vibrationen) können die Individuen stören, auch in ihren Entwicklungsstadien; Aufgabe von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (artenschutzrechtliche Prüfung vom 23.08.2021)
Landschaftsbild	-	Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung
Wasser	-	Keine zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet, da die maximal bebaubare Fläche gleichbleibt, daher mittlere bis geringe Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut
Kultur- und Sachgüter	-	keine Gefährdung des kulturellen Erbes
Luftqualität	-	das Planvorhaben hat keine erheblichen negativen klimatischen Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Es wurden Empfehlungen zu dem Schutz der Gebäude gegen Aufheizung, Schutz der Außenbereiche gegen Überwärmung, effiziente Ventilation und Niederschlagsmanagement vorgenommen (Klimagutachten zum Bebauungsplan vom 11.07.2022)

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren", das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Geltungsbereich:

Gemeinde Unterhaching, den 06.02.2023

Wolfgang Panzer
Erster Bürgermeister

Ausgehängt am 06.02.2023 an Tafel 1-12: Abgenommen am 22.03.2023 von Tafel 1-12: