Gemeinde Unterhaching

A M T L I C H E B E K A N N T M A C H U N G

Ortsentwicklungsplanung;
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 164B/2021 für das Gewerbegebiet Unterhaching Nord (Zone C) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.02.2023 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. 164B/2021 mit Begründung und Gutachten in der Fassung vom 15.02.2023 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:

- Die GFZ wurde auf 2,3 korrigiert.
- „Westseite“ wurde von der Festsetzung B 5.3 herausgenommen.
- Die Festsetzung B 6.1 und B 6.2 wurden neu formuliert. Es werden Dachaufbauten für technische Anlagen bis zu 50% der Dachfläche zugelassen und mindestens 80 % der Dachflächen, die nicht mit technischen Anlagen überbaut werden, mit eine Dachbegrünung zu versehen.
- Bei Ziffer B 12.1 wird die Festsetzung eines durchgehenden Grünstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche herausgenommen und der Grünstreifen entlang der Ostgrenze auf 3,2 m reduziert.
- Rücksprung des IV Geschosses auf der Nordseite der Fl. Nr. 601/7 um 7,20 m in der Planzeichnung ergänzt.
- Die Festsetzung B.2.4 wird neu aufgenommen: „Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden.“
- Die Gebäuden mi VI Geschossflächen auf der Fl. Nr. 601/7 wurden in der Planzeichnung auf IV Geschossflächen korrigiert.
- Die Gutachten Fassung wurden in der Satzung unter D) Hinweise korrigiert.
- Hinweis Nr. 9 zur Starkregenereignisse ergänzt.
- Hinweis Nr. 10 zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.
- Ein Erschließungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde erstellt und den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. Ziffer 9 der Begründung wurde ergänzt.
- Das Bodendenkmal D–1-7935-0083 wurde in der Planzeichnung eingetragen und in der Begründung ergänzt.
- Ein Planzeichen für die Altlastenverdachtsflächen wurde in der Planzeichnung umgrenzend im gesamten Plangebiet eingefügt.
- Die Zusammenfassung von den Ergebnissen der Vorprüfung des Einzelfalles wurden in der Begründung ergänzt und die fachliche Prüfung der Stellungnahme ist als Anlage der Begründung beigefügt.
- Der Präambel wurde angepasst.
- die Überplanung von beiden B-Plänen Nr. 88/89 und 80/85 wurden in der Satzung und Begründung ergänzt.
- Das Planzeichen „SO“ wurde unter der Ziffer A 4 aufgenommen.
- bemaßte Knödellinien wurden zwischen der Abstufung von den Wandhöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingefügt.

- Die Angaben zu den Wandhöhen in den Innenhöfen in der Planzeichnung wurde herausgenommen, da kein Festsetzungscharakter.
- Das Planzeichen A9 (öffentliche Straßenverkehrsfläche) wurde entfernt.
- Bei dem Planzeichen A11 (Baugrenze) wurden die Linien näher dargestellt.
- Zwei Bäume, die im Bereich der Fl.Nr. 601/6 eingezeichnet waren, sind nicht vorhanden und wurden von der Planzeichnung entfernt, somit ist das Planzeichen A13 entfallen.
- Das Planzeichen A 15 wurde neu nummeriert (jetzt A 14) und ergänzt: „Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung".
- Eine Knödellinie wurde in der Planzeichnung zwischen dem nördlichen und südlichen Gewerbegebiet eingefügt.
- das Fassungsdatum 29.06.2022 von dem Schallschutzgutachten wurde in das Planzeichen A 15 korrigiert.
- Das Planzeichen „LEK“ wurde in der Satzung beim Planzeichen unter A 17 aufgenommen.
- Bei Ziffer 3 der Begründung wurde eine Aussage, dass im Gemeindegebiet ein Gewerbegebiet ohne Emissionseinschränkung vorhanden ist, aufgenommen.
- schmale durchgezogene grüne Linie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für das Sondergebiet ,,Betreuung, Bildung und Sport" in der Planzeichnung wurde entfernt.
- Das Planzeichen für die „Lage Trafostandort Bestand " (Hinweis C5) wurde in der Planzeichnung ergänzt.
- Bei der Festsetzung B 2.1 wurde „definiert“ mit „festgesetzt“ ersetzt.
- Bei der Festsetzung B 2.2 wurde „werden erlaubt“ mit „sind zulässig“ ersetzt.
- Die Festsetzungen 2.2 und 2.3 haben ein Übertitel „Für das Gewerbegebiet“ bekommen und wurden neu nummeriert.
- Die Art der Nutzung für das Sondergebiet Betreuung, Bildung, Sport wurde in der Festsetzung B 2.3 aufgenommen und in der Begründung ergänzt.
- Bei Ziffer B 4. „Maß der baulichen Nutzung“ wurden die Sondergebiete mitaufgenommen.
- Der Hinweis, dass Fensterlose Wände und Wandteile zu begrünen sind in Ziffer D 6 wurde entfernt.
- „Im Gewerbegebiet“ bei der Festsetzung B 6.1 Satz 1 wurde gestrichen.
- Die Festsetzung B 6.1 Satz 2 wurde ergänzt und Satz 3 wurde unter Hinweis D 6 aufgenommen.
- Bei Ziffer B 6.2 wurde eine maximale Höhe für Solaranlagen festgesetzt.
- Die Festsetzung 7.1 wurde neu formuliert „sind unterirdisch oder in Garagengebäuden unterzubringen“.
- Aussage in der Begründung zu dem Nachweis zu den Stellplätzen auf Fl. Nr. 601/7 und 608/4 aufgenommen.
- Die Anzahl der Bäume neu zu pflanzen entlang der Straße am Sportpark bzw. der Gauss Allee wurde in der Planzeichnung reduziert.
- Ein Mindestabstand zum Boden von 10cm für die Durchlässigkeit von Kleintieren wurde bei der Festsetzung B 8 ergänzt.
- Bei der Festsetzung B10 wird eingefügt: „Sondergebiete“ und „Die zulässige Wandhöhe darf mit der Attikaausbildung um max. 50 cm überschritten werden“.
- NN Koten als unteren Bezugspunkte wurden in der Planung festgesetzt.
- Die Flächenangaben bei Ziffer B 11 sowie im Sachallschutzgutachten wurden korrigiert.
- Die Nummerierung bei den Festsetzungen wurde aktualisiert.
- Das Planzeichen C 5 „Baum zu pflanzen“ wurde ergänzt und unter der Festsetzung A 16 aufgenommen.
- Die Festsetzung B 12.1 wurde ergänzt.
- Die Baumreihe an der Ostgrenze wurden als nicht erhaltenswerte Bäume dargestellt.
- Die Festsetzung B 14 „Empfehlungen zur Bauart“ wurde unter Hinweise Ziffer D 15 aufgenommen.
- Die Überschrift bei Buchstabe D der Begründung wurde ergänzt.
- Die Festsetzung neuen Ziffer B 12.3 wurde ergänzt.
- Die Festsetzung B 13 wurde neu nummeriert und als B 12.5 aufgenommen.
- Eine Mindestpflanzqualität für Fassadenbegrünung wurde bei Ziffer B 5.3 festgesetzt.
- Im Hinweis D3 wurde der Bericht Nr. korrigiert.
- Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und den Bebauungsunterlagen beigefügt und in der Begründung erwähnt.

- Artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden unter Hinweise D 16 aufgenommen.
- Die Festsetzung B 13 „Artenschutz“ wird neu aufgenommen.
- Hinweis zur Vermeidungsmaßnahmen für Vogelschutz und Außenbeleuchtung unter Ziffer D14 aufgenommen.
- Das Verkehrsgutachten wurde redaktionell ergänzt.

Der vom Gemeinderat Unterhaching in seiner Sitzung am 15.02.2023 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164B/2021 sowie der Entwurf der Begründung mit Gutachten liegen

von Dienstag, 28.02.2023 bis einschließlich Freitag, 31.03.2023

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:

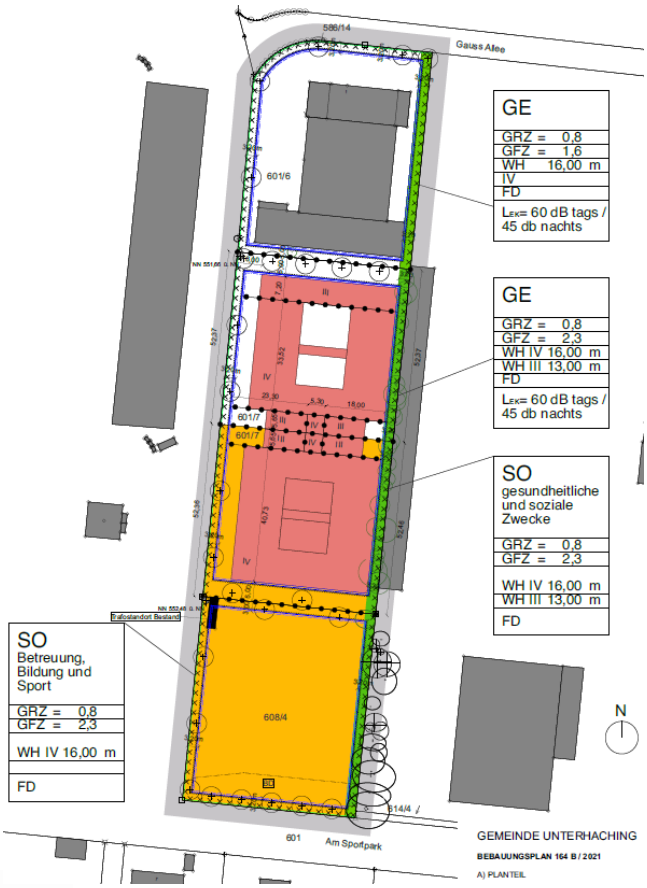
Schutzgut		**Art der vorhandenen Information**
Menschen	-	Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche Biberger Straße, der BAB A 8, der Straße “Am Sportpark“ sowie der Gauss Allee. Zudem wirken die Sportgeräusche des Sportparks Unterhaching sowie die Gewerbegeräusche der angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen auf das Plangebiet ein. An den bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des GE- und SO-Gebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 eingehalten. (Immissionsschutzuntersuchung zum Bebauungsplan vom 29.06.2022)
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 27.01.2023)
Landschaftsbild	-	Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung
Wasser	-	Keine zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet, da die maximal bebaubare Fläche gleichbleibt. Verbesserung durch Ableitung Niederschlagswasser von Dachflächen zur Versickerung außerhalb des Auffüllkörpers. (Kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung vom 27.04.2022)
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:



Unterhaching, den 20.02.2023

Wolfgang Panzer
Erster Bürgermeister

Ausgehängt am 20.02.2023 an Tafel 1-12:

Abgenommen am 12.04.2023 von Tafel 1-12: