



# Gemeinde Unterhaching

## AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Frühzeitige Information im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177/2021 für das Gebiet zwischen Marianne-Gamperl-Weg und der Schrenkstraße**  
**Frühzeitige Information der Öffentlichkeit**

Der Gemeinderat Unterhaching hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 beschlossen den

**Bebauungsplan Nr. 177/2021,  
für das Gebiet zwischen Marianne-Gamperl-Weg und der Schrenkstraße**

aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.782 m<sup>2</sup>. Im Norden grenzt an das Planungsgebiet das Freibad der Gemeinde Unterhaching an. Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern an. An der westlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft der Hachinger Bach und westlich davon die Badstraße bzw. der Marianne-Gamperl-Weg und daran angrenzend der Park Le Vesinet.

Da die Voraussetzungen des §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorliegen, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, auf dem Grundstück Flur Nr. 773 ein allgemeines Wohngebiet im verdichteten Geschosswohnungsbau auszuweisen. Um die Wohnnutzung im Gebiet möglichst störungsfrei zu gestalten, werden Nutzungen für Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Praxen, sowie nicht störende Handwerkseinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf das Erdgeschoss der Gebäude beschränkt.

Das Plangebiet ist geprägt von nicht unerheblichen Schallemissionen ausgehend von dem nördlich angrenzenden Freibadgelände. Darüber hinaus befindet sich der Standort im Umgriff des Hochwasserschutzgebietes Hachinger Bach.

Die Lage und die Stellung der Gebäude folgt den spezifischen Anforderungen von Immissions- und Hochwasserschutz unter Berücksichtigung städtebaulicher Einfügungsaspekte hinsichtlich des Bestandes in der Umgebung.

Die Tiefe der Gebäude ist relativ schlank gehalten, um eine schallorientierte Bauweise mit einer ausschließlichen Orientierung der Wohn- und Schlafräume nach Süden und Westen zur schallabgewandten Seite hin zu ermöglichen.

Die L-förmige Stellung der beiden Gebäude ermöglicht eine Schallabschirmung der Wohnungsbezogenen Freibereiche und Spielflächen.

Die abschirmende Wirkung kommt auch der südlich angrenzenden Wohnbebauung zugute.

Zugleich wird am nördlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt, welche eine Verbindung zwischen der Schrenkstraße und der Grünauer Allee zum Marianne-Gamperl-Weg und der „Le Vesinet“-Parkanlage herstellt und dauerhaft sichert. Ergänzend dazu wird entlang des Hachinger Baches unter Einbeziehung des standortprägenden Baumbestandes eine Teilfläche des Umgriffs als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

### **Schutzgut**

### **Art der vorhandenen Information**

Menschen

- Aufgrund der Nutzung des Freibadgeländes können an der geplanten Wohnbebauung die einschlägigen

Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) überschritten werden. Im Zuge der Untersuchung sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Grundriss-orientierungen, Abschirmungen, verglaste Vorbauten usw.) auszuarbeiten, die die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte gewährleisten. (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom 28.08.2023)

- Landschaftsbild - Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung
- Wasser - die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen;  
 - der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert, die Durchgängigkeit wird mit der dargestellten Gebäudeanordnung aufrechterhalten, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind;  
 - ein etwaig bestehender Hochwasserschutz (hier allerdings nicht bekannt) wird nicht beeinträchtigt und  
 - bautechnische und konstruktive Maßnahmen können ergriffen werden, so dass das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird.
- Tiere - Weder die Überprüfung des vorhandenen Grünbestandes noch des vorhandenen Gebäudebestandes geben Hinweise oder Anlass auf das gegenwärtige oder künftige Vorkommen besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten. Die vorhandene Blut-Buche hat aufgrund der Größe und des Alters jedoch hohe Bedeutung für die Avifauna als Lebens- und Brut Raum und ist bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen. (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 28.08.2020)
- Kultur- und Sachgüter - Keine Gefährdung des kulturellen Erbes

Geplanter Umgriff des Bebauungsplanes:



Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit der Möglichkeit zur Erörterung und Äußerung findet in der Zeit von

**Montag, 25.03.2024 bis einschließlich Montag, 29.04.2024**

statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 177/2021 für das Gebiet zwischen Marianne-Gamperl-Weg und der Schrenkstraße mit Begründung und Untersuchungsberichte können während der allgemeinen Servicezeiten in der Gemeinde Unterhaching, Referat 3, Rathausplatz 7, 2. Stock Zimmer 211 oder 212 eingesehen werden. Ferner sind die Unterlagen im Vorraum vor Zimmer 211 ausgestellt und auf der Homepage der Gemeinde Unterhaching unter [www.unterhaching.de](http://www.unterhaching.de), in der Rubrik Aktuelles unter Bekanntmachungen veröffentlicht.

**Servicezeiten:**

<b>Montag</b>	<b>14:00 Uhr - 18:00 Uhr</b>
<b>Dienstag bis Donnerstag</b>	<b>08:00 Uhr - 12:00 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>07:00 Uhr - 12:00 Uhr</b>

Während dieser Zeit können von Jedermann Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Die eingehenden Stellungnahmen werden dem Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss des Gemeinderates 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). Parallel werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung informiert.

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.

Unterhaching, den 21.03.2024

  
Wolfgang Panzer  
Erster Bürgermeister

Ausgehängt am 21.03.2024 an Tafel 1-12:

Abgenommen am 17.04.2024 von Tafel 1-12:

---

---