BEBAUUNGSPLAN NR. 164 D/2024
zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164B/2021 für das Gewerbegebiet Unterhaching Nord (Zone C) - (Grundstücke Fl.Nrn. 608/4 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 601/7)

Fassungsdatum 07.08.2024

GEMEINDE UNTERHACHING

B. Begründung

Mit Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2024 für den Bebauungsplan Nr. 164 D/2024 wurde die Änderung der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet östlich des Stadions eingeleitet.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 164D/2024 ergänzt der Bebauungsplan Nr. 164B/2021.

Der Bebauungsplan 164D/2024 wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umwelt Prüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

1. Allgemeine Situation

Im Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 D/2024 liegen folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:
Fl. Nr. 601/7,
Fl. Nr. 608/4.

2. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Unterhaching besitzt einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit der 11. Berichtigung vom 15.05.2024 entsprechend des am 24.10.2024 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 164B/2021 geändert.

3. Planungsanlass

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 601/6, 601/7 und 608/4 besteht der Bebauungsplan Nr. 164B/2021 (Gewerbegebiet Unterhaching Nord (Zone C) westlich der Biberger Straße). Dieser Bebauungsplan setzt das Gebiet der Grundstücke Fl.Nrn. 601/6 und der nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 601/7 als Art der Nutzung Gewerbegebiet fest. Für die südliche Teilfläche der Fl.Nr. 601/7 setzt der Bebauungsplan Nr. 164B/2021 ein Sondergebiet für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für das Grundstück Fl.Nr. 608/4 ein Sondergebiet für Betreuung, Bildung, Sport fest.

Im Bebauungsplan Nr. 164B/2021 gibt es keine spezielle Festsetzung zur Abstandsflächentiefe, so dass nach Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) eine Abstandsflächentiefe für Gewerbegebiete von 0,2 H, mind. 3,0 m, und für die Sondergebiete die allgemeine gesetzliche Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mind. 3,0 m, gilt.

4. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Bebauungsplangebiet betrifft einen Bereich, für den der vorhergehende Bebauungsplan bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt hatte und der schon bisher gewerblich genutzt wurde. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung eines bereits erschlossenen Ortsteils. Die mit dem Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt ca. 6.001 qm und liegt damit unterhalb der Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Bebauungsplan lässt keine UVP-pflichtigen Vorhaben zu und es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Das beschleunigte Verfahren führt zu entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB, wonach auf eine Umweltprüfung sowie einen Umweltbericht verzichtet werden kann und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

5. beabsichtigte Festsetzung

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 164B/2021 für die beiden Sondergebiete in dem Bebauungsplan eine Regelung zur Abstandsflächentiefe aufgenommen werden. Diese soll wie die gesetzliche Tiefe in Gewerbegebieten 0,2 H, mind. 3,0 m, auch in den Sondergebieten gelten.

5. Auswirkungen

Durch die Bebauung würde eine Fläche von ca. 6.001 qm überplant werden. Da mit dem Bebauungsplan nur die Abstandsflächentiefe neu geregelt werden soll und die Festsetzungen der überbauten Grundfläche, der Geschossflächenzahl und an den Baugrenzen keine Änderung erfolgen soll, kann ein Gebäude auf der Fl.Nr. 601/7 an der Ost- und an der Südseite sowie auf dem Grundstück Fl.Nr. 608/4 auf der Ost- und Nordseite mit der gesamten möglichen Wandhöhe an die Baugrenze rangerückt werden.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Bebauung der oben genannten Grundstücke ermöglicht werden soll bzw. wie in den Bereichen der Gewerbegebietsgrundstücken angepasst wird, besteht keine Planungsalternative.

Unterhaching, den ..... GEMEINDE UNTERHACHING