Gemeinde Unterhaching

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Ortsentwicklungsplanung; Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177/2021 für das Gebiet zwischen Marianne-Gamperl-Weg und der Schrenkstraße gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.07.2024 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. 177/2021 mit Begründung und Gutachten in der Fassung vom 17.07.2024 gebilligt.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

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 der Teilfläche Fl. Nr. 845 zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der Gehwegverbreiterung Schrenkstraße im Bereich Zugang Fahrradabstellplatz und Freibadzugang.
- Aussage zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes in Ziffer 2 der Begründung ergänzt.
- Formulierung zur Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a in der Begründung unter Ziffer 2 aufgenommen.
- Die Präambel wurde angepasst.
- Die Formulierung „Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 88/60 und Nr. 52/64“ wurde nach der Präambel aufgenommen.
- Das Fassungsdatum wurde auf den 17.07.2024 geändert.
- Alle angegebenen Höhenkoten wurden zu dem aktuellen Standard des Höhenbezugssystems DHHN2016 angepasst.
- Die Formulierung „... und Anzahl Vollgeschosse“ wurde zur Ziff. A 3.5 aufgenommen.
- Die Darstellung der Planzeichen A 4.1 und A 7.4 wurde im Plan überarbeitet bzw. verbessert.
- Das Planzeichen A 5.3 wurde ergänzt.
- Die Planzeichnung A 6.1 wurde im Plan vollständig umgrenzt.
- Zu dem Planzeichen A 6.4 wurde die Buchstabe A hinzugefügt.
- Die Bezeichnung des Planzeichens A 6.5 wurde ergänzt.
- Die Bezeichnung „Fläche für 4 Gemeinschaftsstellplätze (siehe auch B 5.2)“ wurde bei der Festsetzung A 6.6 angepasst.
- Die Festsetzung A 7.6 wurde ergänzt.
- Die Festsetzung A 7.7 wurde ergänzt.
- Die Darstellung der Planzeichnung A 7.9 im Plan sowie die Legende wurden ergänzt.
- Die Planzeichen A 7.10 und A 8.2 haben den Zusatz „... Parkanlage“ bekommen.
- Die Formulierung „Die festgesetzte öffentliche Grünfläche stellt eine Erweiterung des westlich angrenzenden Parks Le Vesinet dar.“ wurde in der Begründung unter Ziffer 5 aufgenommen.
- Die Festsetzung B 1.1 wurde ergänzt.

- Bei der Festsetzung B 3.1 wurde der Begriff „durchwurzelten Raumes“ wurde durch „Mindesthöhe der Erdüberdeckung“ ersetzt.
- Die Festsetzung B 3.2 wurde ergänzt.
- Die Schnittzeichnungen unter der Festsetzung B 6.1 wurden überarbeitet.
- Die Schemazeichnungen bei B 6.2 wurden ergänzt.
- Die Festsetzung B 6.3 wurde geändert und lautet: „Das Maß der Abstandsflächentiefe bestimmt sich durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässigen Wandhöhen.“
- Ziffer 3. e) der Begründung wurde ergänzt.
- Redaktionelle Korrektur bei Ziffer 2 der Begründung „Bebauungsplan Nr. 88/60“.
- Redaktionelle Korrektur beim Wort „Aufenthaltsräume“ in der Festsetzung B 7.
- Der Text zum Hinweis C 4 Hochwasserschutz wurde ergänzt.
- Die Darstellung des Überschwemmungsgebietes der beiden Lagepläne unter Hinweise C 4 wurden erweitert.
- Die Formulierung zum Hinweis C 5 Energieversorgung wurde ergänzt.
- Hinweis C 6 zur Niederschlagswasser wurde ergänzt.
- Zu den Hinweise C 6 Abs. 2: Das Wort „gesammelten“ wurde durch das Wort „gesammeltem“ ersetzt.
- Hinweise zu Starkregenereignissen wurden unter Ziffer C 7 aufgenommen.
- Zu den Hinweise C 8: Nach dem Wort „Landratsamt“ wurde das Wort „München“ eingefügt.
- Der Text zur Begründung Ziffer 10. Hochwasserschutz wurde ergänzt.
- Ein Hinweis zum Vogelschutz wurde unter Ziffer C 10 aufgenommen.
- Ein Hinweis zur Errichtung von Anlagen im 60-m-Bereich des Hachinger Baches wurde in der Satzung unter Ziffer C 11 aufgenommen.
- Eine Aussage zur Errichtung von Anlagen im 60-m-Bereich des Hachinger Baches wurde in der Begründung unter Ziffer 12. aufgenommen.
- Hinweis für Bodendenkmäler wurde in der Satzung unter Ziffer C 12 aufgenommen.
- Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt.
- Aussage für vermutliche Bodendenkmäler wurde der Begründung unter Ziffer 8. hinzugefügt.
- Die vorhandene Blut-Buche wurde aus der Planzeichnung herausgenommen und nur im Grünordnungsplan dargestellt.
- Die Bezeichnung der Festsetzung A 8.8 wurde ergänzt.
- Zu dem Planzeichen A 8.13 wurde die Buchstabe A hinzugefügt.
- Die Bezeichnung „Fläche für 4 Gemeinschaftsstellplätze (privat)“ wurde bei der Festsetzung A 8.15 angepasst.
- Die Festsetzung A 8.19 wurde ergänzt.
- Die Festsetzung A 8.20 wurde ergänzt.
- Der Standort der zwei zu pflanzenden Bäume im Osten des Plangebiets wurde im Grünordnungsplan angepasst.
- Das Wort „vorrangig“ wurde von der Festsetzung B 8.23 gestrichen.
- Die Liste der Großkronige Bäume unter B 8.24 wurde ergänzt.
- Die Worte „Klein- und“ wurden von der Festsetzung B 8.25 gestrichen.
- Redaktionelle Korrektur beim Wort „Sanguinea“ in der Festsetzung B 8.26.
- Redaktionelle Korrektur „Fagus sylvatica – Rot-Buche“ in der Festsetzung B 8.27.
- Festsetzung B 8.28 Satz a wurde gestrichen und der verbleibende Text wurde ergänzt.
- Die Festsetzung B 8.29 wurde ergänzt.
- Die Festsetzung B 8.30 wurde ergänzt.
- Den Text zu Oberbodenbedarf wurde als Festsetzung unter B 8.31 aufgenommen und ergänzt.
- Die Festsetzung B 8.32 c. wurde ergänzt.
- Das Planzeichen C 1.2 zum Grünordnungsplan wurde ergänzt.
- Die Formulierung „... und Anzahl Vollgeschosse“ wurde zur Ziff. C 1.9 Grünordnungsplan aufgenommen.
- Den Hinweis C 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen wurde ergänzt.
- Zum Grünordnungsplan Hinweis C. 5: Nach dem Wort „Landratsamt“ wurde das Wort „München“ eingefügt.

- Ziffer 3e der Begründung wurde ergänzt.

Der vom Gemeinderat Unterhaching in seiner Sitzung am 17.07.2024 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 177/2021 mit Begründung werden in der Zeit vom

Mittwoch, 19.02.2025 bis einschließlich Montag, 24.03.2025

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage der Gemeinde Unterhaching unter www.unterhaching.de, in der Rubrik Aktuelles unter Bekanntmachungen

und im Geoportal Bayern https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ ➔ Gemeindename: Unterhaching ➔ laufende Bauleitplanverfahren

einsehbar.

Neben der Veröffentlichung im Internet können die im Internet veröffentlichen Unterlagen 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 ausgelegt.

Servicezeiten:

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

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (planen@unterhaching.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) 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:

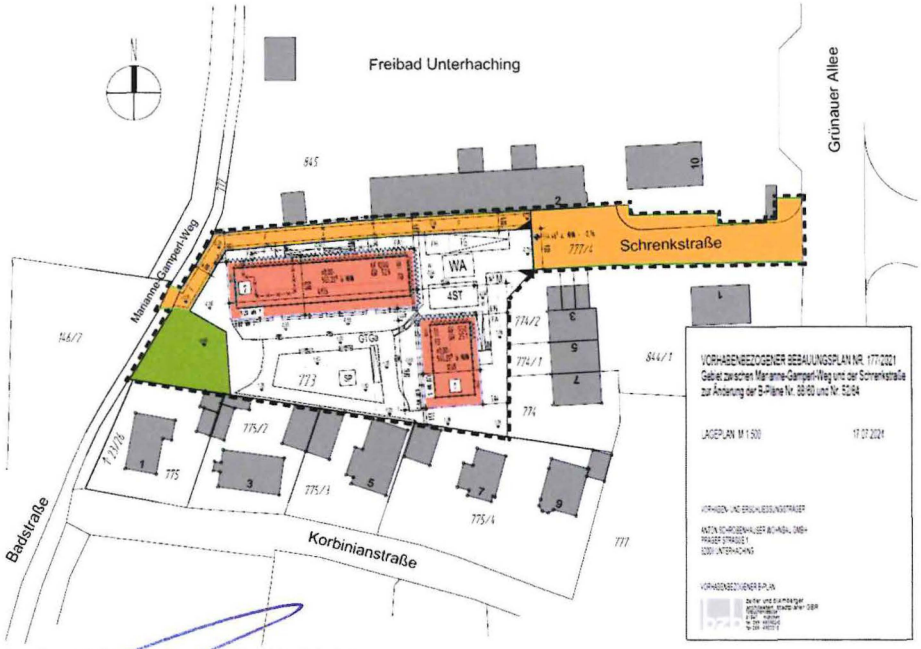
Schutzgut	**Art der vorhandenen Information**
Menschen	- Aufgrund der Nutzung des Freibadgeländes können an der geplanten Wohnbebauung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) überschritten werden. Im Zuge der Untersuchung sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (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

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls mit 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 18.02.2024

Wolfgang Panzer
Erster Bürgermeister

Ausgehängt am 19.02.2024 an Tafel 1-12: Abgenommen am 26.03.2025 von Tafel 1-12:

---------- ----------