Gemeinde Unterhaching

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Ortsentwicklungsplanung;
Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 177/2021 für das Gebiet zwischen Marianne-Gamperl-Weg und der Schrenkstraße gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.07.2025 wurden die Einwendungen und Hinweise aus der öffentlichen Beteiligung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177/2021 nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB behandelt und abgewogen.

Der Gemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 177/2021 mit Begründung und Gutachten in der Fassung vom 16.07.2025 gebilligt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Laufe der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, hat sich gezeigt, dass einzelne Festsetzungen noch geändert werden müssen. Die Berücksichtigung bzw. die Umsetzung von Teilen dieser Stellungnahmen erfordern eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

Im Wesentlichen haben sich folgende inhaltliche Änderungen der Planung ergeben:

- Anpassung der Planzeichnung zur Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Ergänzung der Präambel
- Aktualisierung des Fassungsdatums
- Änderung der Bezeichnung des Planzeichens A 1.1
- Änderung der höchstzulässigen Grundfläche
- Ergänzung des Einheitszeichens „m“ vor „ü. NHN“ bei den Planzeichen A 3.4, C 1.7 sowie bei der Festsetzung B 6.1
- Streichung des Zusatzes „und Wegefläche“ beim Planzeichen A 5.1
- Änderung der Bezeichnung des Planzeichens A 6.6
- Ergänzung des Planzeichens A 7.3
- Erweiterung der Bezeichnung des Planzeichens A 7.7 um den Bezug zur OK FFB
- Ergänzung der Bezeichnung des Planzeichens A 7.9
- Anpassung der Nummerierung
- Ergänzung der Festsetzung B 2.1
- Korrektur der Rechtsgrundlage bei Festsetzung B 3.2
- Ergänzung der Festsetzung B 5.1
- Ergänzung von Zeichnungen unter Festsetzung B 6.1 sowie Festlegung von Wandhöhen für Müllhaus, Fahrradhaus und Einhausung der TG-Rampe
- Ergänzung der Festsetzung B 7
- Aufnahme der Rechtsgrundlage in Satz 1 der Festsetzung B 8.23 GOP
- Ergänzung des Hinweises C 2 mit Verweis auf DIN 18034
- Ergänzung der Hinweise C4 und C 6 im Satzungstext des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Ergänzung der Hinweise C4 und C 9 im Satzungstext des Grünordnungsplans
- Erläuterung der städtebaulichen Funktion und Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche in der Begründung

- Ergänzung einer Flächenbilanz in der Begründung, Abschnitt 3b (Tabellen)
- Eintragung von Maßangaben zu den Bauräumen sowie zum Abstand von der südlichen Straßenbegrenzungslinie im Plan
- Ergänzung der Verfahrensvermerke

Der vom Gemeinderat Unterhaching in seiner Sitzung am 16.07.2025 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177/2021 mit Begründung werden in der Zeit vom

Montag, 21.07.2025 bis einschließlich Freitag 22.08.2025

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:

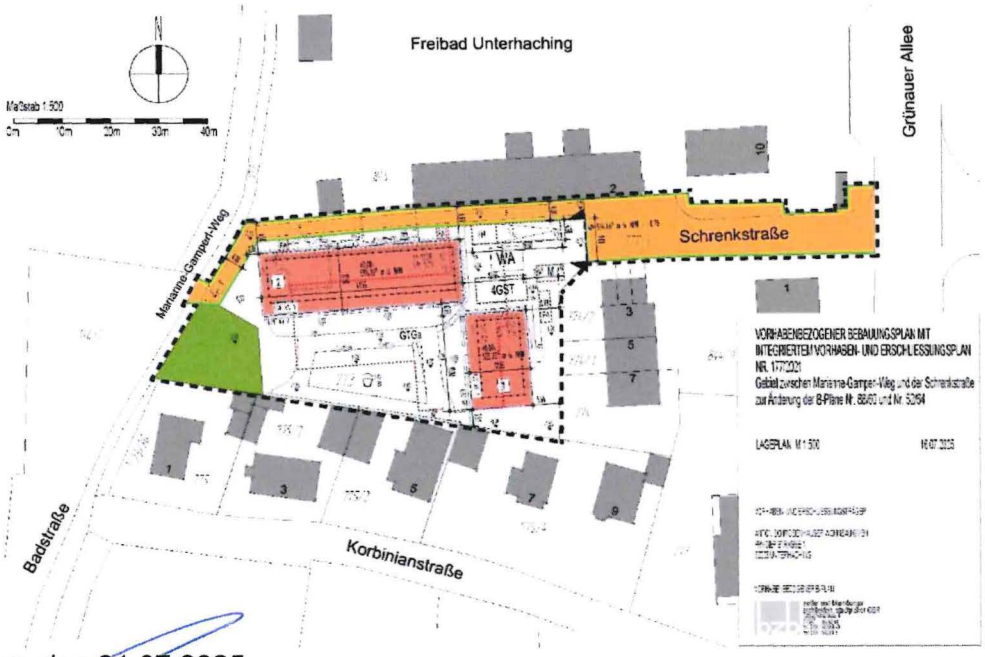
Schutzgut	**Art der vorhandenen Information**
Menschen	- Aufgrund der Nutzung des Freibadgeländes können an der geplanten Wohnbebauung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) überschritten werden. Im Zuge der Untersuchung sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen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



Unterhaching, den 21.07.2025

Wolfgang Panzer
Erster Bürgermeister

Veröffentlicht am 21.07.2025:

i. V.

Früheste Abnahme am 10.09.2025: