

Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 162

„südlich Mayerbacherstraße, zwischen Bajuwarenstraße und Bundesstraße 471“ Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 25.07.2019 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich südlich der Mayerbacherstraße, zwischen der Bajuwarenstraße und der Bundesstraße 471 einen Bebauungsplan aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Freigabe des Vorentwurfs erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 16.07.2020.

Für den Planbereich ist daher das Plankonzept vom 16.07.2020 maßgebend.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 ergibt sich aus beigefügtem Lageplan. Dieser ist Bestandteil der Bekanntmachung.
Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,9 ha.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets mit Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Um der fortwährend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde gerecht zu werden, hat sich die Gemeinde entschieden, dazu eine Fläche am östlichen Ortsrand in den Blick zu nehmen, die an die zuletzt für Wohnungsbau entwickelten Flächen zwischen Adalpero- und Bajuwarenstraße angrenzt. Sie kommt als eine der letzten Flächenpotenziale westlich der B 471 noch für eine bauliche Entwicklung in Betracht und erfüllt damit auch die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung neuen Baulands.

Wesentliche Planungsziele sollen sein:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO als Art der Nutzung
- Festsetzung einer Grundflächenzahl bzw. maximalen Geschossfläche
- Steuerung der Höhenentwicklung über Festsetzung einer maximalen Wandhöhe in Verbindung mit höchstens 4 Vollgeschossen
- Berücksichtigung des geplanten 4-spurigen Ausbaus der Bundesstraße 471

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet in Form einer Planaufgabe bei der Gemeinde Ismaning, Bauverwaltung, Schloßstr. 2, 85737 Ismaning, im Zimmer 2.2/2. OG, **vom Mittwoch, 05.08.2020 bis einschließlich Freitag, 11.09.2020** während der üblichen Öffnungszeiten (Mo.-Fr. 08.00-12.00 Uhr, Mo. 14.00-18.00 Uhr) statt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Hinweis:

Wegen der Corona-Auflagen ist das Rathaus der Gemeinde nicht frei zugänglich, daher wird unter Tel. 089 / 960900-187 um vorherige Anmeldung im Falle einer gewünschten Einsichtnahme in die Planunterlagen gebeten. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme aller Planunterlagen mittels Internet wird aufmerksam gemacht.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind bereits verfügbar (Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakterisierung, jeweils mit Quellenangabe. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren):

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Erfassung und Kartierung bzw. Bewertung des Tierbestands im Plangebiet und der angrenzenden Bereiche mit Schwerpunkt auf Vorkommen und mögliche Beeinträchtigung geschützter Arten (ökologisch faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach, Dezember 2017)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan: Beschreibung des Vorhabens sowie der Schutzgüter und deren Bewertung unter Berücksichtigung von eventuellen Vorbelastungen, daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und –minimierung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und –minimierung, Darstellung verbleibender Auswirkungen, Standortalternativen, Wechselwirkungen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen, Kenntnislücken und schließlich eine allgemeinverständliche zusammenfassende Bewertung (wgf Beraten Prof. Aufmkolk, Nürnberg, ab Seite 9 der Begründung)
- verkehrstechnische Untersuchung, in der aufgezeigt wird, welche Verkehre heute bereits im Plangebiet vorhanden sind und durch die Planung nach der Umsetzung hinzukommen, wie sie sich räumlich und zeitlich verteilen sowie daraus resultierende Maßnahmen (Obermeyer Planen+Bauen, München, 14.07.2020)
- Bodengutachten (Geo- und umwelttechnischer Bericht): anhand von Feld- und Laboruntersuchungen erfolgt eine Aufschlüsselung der Baugrund- und Grundwasserhältnisse. Aus den bodenmechanischen Kennwerten, einer bautechnischen Klassifizierung und Homogenbereichen lassen sich Angaben zur Bauwerkgründung für die Straßen und Wohnbebauung treffen. Es erfolgen auch Empfehlungen zur Wiederverwertbarkeit des Bodenaushubs, ob ein Bodenaustausch erforderlich wird und welche bautechnischen Folgerungen sich aus der Planung ergeben (gbm Gesellschaft für Baugeologie und –meßtechnisch GmbH, Feldkirchen, 04.03.2020)
- Kampfmittelvoruntersuchung, in der anhand einer Luftbilddauswertung und durch Aktenrecherche ein mögliches Kampfmittelrisiko im Plangebiet ausgeschlossen werden kann (HRS Kampfmittelerkundungs- und -beratungs GmbH, Hallertau, in Zusammenarbeit mit Luftbilddatenbank Dr. Carls, Estenfeld, 25.11.2019)

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Gemeinde Ismaning unter der genannten Anschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.ismaning.de, Rubrik „Gemeinde & Rathaus“ > „Öffentlichkeitsbeteiligungen“ digital eingestellt.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem 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.

Ortsüblich bekannt gemacht durch

Gemeinde Ismaning
Ismaning, den 27.07.2020

Anschlag an den Amtstafeln
am: 29.07.2020

Abgenommen am: 16.09.2020



Alexander Greulich
Dr. Alexander Greulich
Erster Bürgermeister

Pohl
Stadtplaner

Vu.

Auszug amtlicher Lageplan mit Geltungsbereich (unmaßstäblich verkleinert):

