



# Bekanntmachung

## **Bebauungsplan Nr. 61/23 „südlich der Parkstraße und nördlich der Lindenstraße“**

### **Über den Beschluss des o.g. Bebauungsplanes gemäß (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn hat am 18.07.2023 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 61/23 „südlich der Parkstraße und nördlich der Lindenstraße“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der als Anlage beigefügten Lageplans entnommen werden.

#### **Veröffentlichung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn hat in der Sitzung vom 17.12.2024 den Bebauungsplanentwurf und die Begründung des Bebauungsplans Nr. 61/23 „südlich der Parkstraße und nördlich der Lindenstraße“, jeweils in der Fassung vom 17.12.2024, gebilligt und beschlossen. Die Veröffentlichung wird im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB soll gleichzeitig durchgeführt werden.

Der Bebauungsplanentwurf, die Begründung (i.d.F. vom 17.12.2024) und die umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 61/23 „südlich der Parkstraße und nördlich der Lindenstraße“, werden in der Zeit vom

**14.01.2024 bis einschließlich 29.01.2025**

auf der Internetseite der Gemeinde Baierbrunn ([www.baierbrunn.org/meldungen/amtliche-bekanntmachungen](http://www.baierbrunn.org/meldungen/amtliche-bekanntmachungen)) sowie im zentralen Internetportal des Freistaates Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>) veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die genannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Baierbrunn, Bahnhofstraße 2, 82065 Baierbrunn, Bauamt (1. Stock) während der allgemeinen Dienststunden für jedermann zur Einsicht öffentlich aus.

Während der Veröffentlichungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans abgeben. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an folgende E-Mail-Adresse übermittelt werden: [bauleitplanung@baierbrunn.de](mailto:bauleitplanung@baierbrunn.de). Bei Bedarf können die Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden (z.B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde).



Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Baierbrunn deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

### Umweltbezogene Informationen

Zum Bebauungsplan Nr. 61/23 „südlich der Parkstraße und nördlich der Lindenstraße“ in Baierbrunn liegen umweltbezogene Informationen in Form eines Umweltberichtes (in der Begründung zum Bebauungsplan) vor.

Die hier angezeigten Informationen bieten eine zusammengefasste Darstellung der umweltbezogenen Informationen, die sich auf die Schutzgüter beziehen. Zu den Schutzgütern zählen natürliche Ressourcen und ökologische Systeme, die potenziell durch das Planungsgebiet und dessen Umgebungseinflüsse beeinträchtigt werden können.

Schutzgut	Art der Informationen
Mensch	<p><b>Verkehrslärmimmissionen:</b> Im Rahmen der Bauleitplanung des Plangebietes wurde eine vorläufige Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen vorgenommen. Als primäre Emissionsquellen wurden die Wolfratshauer Straße (B11) und die S-Bahn-Linie S7 identifiziert, die sich etwa 140 bzw. 210 Meter vom Planungsgebiet entfernt befinden. Die Analyse ergab, dass die schallabschirmende Wirkung der bestehenden Wohngebäude einen ausreichenden Schallschutz bietet. Die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV werden eingehalten. Laut der Lärmkartierung des Eisenbundesamtes ist die Schienenverkehrslärmbelastung geringfügig und die Effektivität der bestehenden Bebauung als Schallschutz wird bestätigt. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.</p> <p><b>Sonstige immissionsschutzfachliche Einflüsse:</b> Es wurden keine längerfristigen Einflüsse identifiziert, die sich kritisch auf das Planungsgebiet auswirken könnten.</p> <p><b>Emissionswirkung:</b> Vom Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 61/23 werden keine Emissionen ausgehen, die schädliche Umwelteinflüsse verursachen oder eine kritische Wirkung auf die Schutzgüter haben könnten.</p>
Boden	<p>Das Planungsgebiet besteht hauptsächlich aus Braunerde und Parabraunerde. Durch die Planung wird eine Erhöhung des Versiegelungsgrades erwartet, was die Bodenfunktionen einschränken kann. Obwohl die Auswirkungen als gering erachtet werden, bleibt die Erhaltung der Bodenqualität ein wesentliches Ziel. Maßnahmen zur Minimierung von Bodenerosion, weiterer Versiegelung und Kontamination sind geplant, um die ökologische Funktionalität des Bodens zu bewahren.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß reduziert, insbesondere durch wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Stellplätze. Die Versickerungsfähigkeit der Fläche wird erhalten, sodass Niederschlagswasser vor Ort versickern kann, gemäß NWFreiV und TRENGW. Nach Bauphasen sind Maßnahmen zur Bodenerholung und Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Bestehende Bäume werden erhalten und ausgefallene gleichwertig ersetzt. Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenkontamination umfassen den Schutz vor Schadstoffen während der Bau- und Nutzungsphase, z.B. Verhinderung von Ölaustritten und fachgerechte Lagerung von Baumaterialien.</p>



	<b>Altlasten:</b> Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.
<b>Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt</b>	Im Plangebiet sind keine Biotopie vorhanden. Etwa 100 m nördlich erstrecken sich die Landschaftsschutzgebiete des Forstenrieder Parks, die besonders geschützt sind. Veränderungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, sind ohne Genehmigung verboten. Es werden keine negativen Effekte auf das Schutzgebiet erwartet. In der Nähe der Flurstücke 316/5 und 316/8 wurden Fledermäuse festgestellt. Abrissarbeiten und Baumfällungen könnten artenschutzrechtliche Verstöße gemäß § 44 BNatSchG verursachen. Es sind spezifizierte Maßnahmen erforderlich, um dies zu vermeiden. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sollen auf Einzelbaugenehmigungsverfahren verlegt werden. Bei Bauarbeiten und erheblichen Eingriffen in die Vegetation ist eine Untersuchung durch einen anerkannten Gutachter notwendig, um Verstöße auszuschließen. Diese Maßnahmen gewährleisten den Erhalt der Biodiversität und minimieren rechtliche Risiken.
<b>Wasser</b>	Die erweiterte Flächenversiegelung könnte theoretisch zu mehr Oberflächenabfluss führen, doch aufgrund der bestehenden Entwässerungssysteme wird diese Zunahme als gering eingestuft. Die vorhandenen Wassermanagementsysteme sollen den zusätzlichen Abfluss ohne negative Auswirkungen bewältigen können.
<b>Landschaft</b>	Die geplante Nachverdichtung im Bebauungsplan schließt an bestehende Bebauungsstrukturen an und erhält das charakteristische Orts- und Landschaftsbild. Neubauten entlang des Ortsrandes werden harmonisch in die Umgebung integriert, insbesondere in Richtung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Ziel ist es, eine visuelle und strukturelle Kohärenz mit der bestehenden Umgebung zu erreichen. Die Neubauten passen sich ästhetisch und funktional an die bestehende Bebauung an und gestalten den Übergang zur natürlichen Landschaft fließend. Dies unterstützt den landschaftlichen Wert des Gebiets. Insgesamt bewahren die Maßnahmen das Orts- und Landschaftsbild, respektieren die visuelle Harmonie und fördern die ökologische Integrität der Landschaft.
<b>Klima und Luft</b>	Aufgrund der Art der geplanten Bebauung und der bereits bestehenden urbanen Struktur des Areals wird jedoch nicht erwartet, dass die Entwicklungen einen signifikanten Einfluss auf das lokale Klima oder die Luftqualität haben werden.
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Es wurden keine denkmalgeschützten Objekte oder kulturell relevanten Strukturen innerhalb des Planungsareals identifiziert, wodurch sich aus der Sicht des Denkmalschutzes keine spezifischen Anforderungen oder Einschränkungen für die geplanten Entwicklungsmaßnahmen ergeben.
<b>Wechselwirkungseffekte</b>	Die Analyse der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wie Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgütern zeigt, dass die geplanten Baumaßnahmen keine langfristig negativen Effekte haben. Temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm, Staubentwicklung und erhöhten Verkehr können während der Bauphasen auftreten, sind jedoch zeitlich begrenzt und als geringfügig einzustufen. Insgesamt wahrt der Bebauungsplan die Integrität der Schutzgüter und fördert eine nachhaltige Entwicklung.



## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist:



## Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten der Gemeinde Baierbrunn und über Ihre Rechte nach dem Bayerischen Datenschutzgesetz und der Datenschutz-Grundverordnung sowie über ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte den Informationsschreiben der Verwaltung. Diese Informationen erhalten Sie bei der Gemeinde Baierbrunn oder unter [www.baierbrunn.org/kontakt/datenschutz](http://www.baierbrunn.org/kontakt/datenschutz).

### An den Gemeindefafeln

Angeheftet am 14.01.2025

Abgenommen 30.01.2025

### Siegel

### Gemeinde Baierbrunn

Baierbrunn, den 13.01.2025

Unterschrift

Gez.  
Patrick Ott  
Erster Bürgermeister