



Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 59/22, „östlich der Hermann-Roth-Straße, Schulwiese“

Über den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn hat am 29.12.2022 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59/22 „östlich der Hermann-Roth-Straße, Schulwiese“ aufzustellen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf die Gemarkung Baierbrunn mit den Flurnummern: 397, 398, 400/5, 400/4, 400/3, 400/2, 400/1 und 400, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 395/1. Der künftige Geltungsbereich des Bauleitplanes kann der als Anlage beiliegenden Karte entnommen werden.

Planungsanlass:

Die Grundstücke östlich der Hermann-Roth-Straße liegen im Außenbereich und sind heute als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Die Gemeinde hat generell dringenden Wohnbedarf und zugleich benötigt sie eine Gemeinbedarfsfläche für die Grundschule.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umschreibt die östlich der Hermann-Roth-Str. befindlichen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 397, 398, 400/5, 400/4, 400/3, 400/2, 400/1 und 400, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 395/1 Gemarkung Baierbrunn.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, in dem die Grenzen des Plangebietes festgelegt sind.





Ziel des Bebauungsplanes:

Geplant wird eine städtebaulich hochwertige und zugleich sparsame Bebauung, die sich am Maß der baulichen Nutzung westlich der Hermann-Roth-Straße orientiert.

Dabei soll östlich der Hermann-Roth-Straße eine hochwertige Bebauung in offener Bauweise entstehen, die in besonderer Weise auf das Landschaftsschutzgebiet Rücksicht nimmt. Pro Wohngebäude sollen zwei Wohneinheiten entstehen.

Zugleich soll im Rahmen der Bauleitplanung der Ausbau der Hermann-Roth-Straße sichergestellt werden. Die Verkehrsfläche wird in der erforderlichen Breite festgesetzt; hiervon sind private Flächen betroffen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, in dem vorwiegende Wohngebäude zugelassen werden sowie die Gemeinbedarfsfläche für die Schule ausgewiesen wird.

Diese Fläche soll als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und auch für Sport- und Spielanlagen genutzt werden.

Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Ausgeschlossen werden alle Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO nur ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen.

Das Baugebiet kann gemäß § 13b BauGB festgesetzt werden, da sich die künftigen Bauflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Grundflächen für die Wohngebäude eine Gesamtfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen.

Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich; es bedarf auch keiner naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.

Es ist eine Herausnahme aus dem/ bzw. Befreiung von den Vorgaben des Landschaftsschutzgebiets für das Baugebiet erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären ist.

Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, in welchem mit den Grundstückseigentümern die erforderliche Neuordnung der Grundstücksflächen und die Überlassung der erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf zu regeln ist.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Eine UVP-Prüfung wie auch eine allgemeine Vorprüfung sind aufgrund der Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Auch die sonstigen Voraussetzungen, nach denen eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind nicht erfüllt.

Sobald ein vollständiges Plankonzept erarbeitet ist, wird eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



Alternativen:

Zur Sicherstellung der oben geschilderten städtebaulichen Ziele sind alternative Maßnahmen zu der vorgeschlagenen nicht erkennbar.

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten der Gemeinde Baierbrunn und über Ihre Rechte nach dem Bayerischem 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, Bahnhofstraße 2, 82065 Baierbrunn oder unter <https://www.baierbrunn.de/datenschutzhinweisen-gem.-dsgvo>.

An den Gemeindefafeln

Angeheftet am 30.12.2022

Abgenommen 10.02.2023

Siegel

Gemeinde Baierbrunn

Baierbrunn, den 30.12.2022

Unterschrift

Gez. Patrick Ott
Erster Bürgermeister