



GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Baar-Ebenhausen, den 13.07.2026

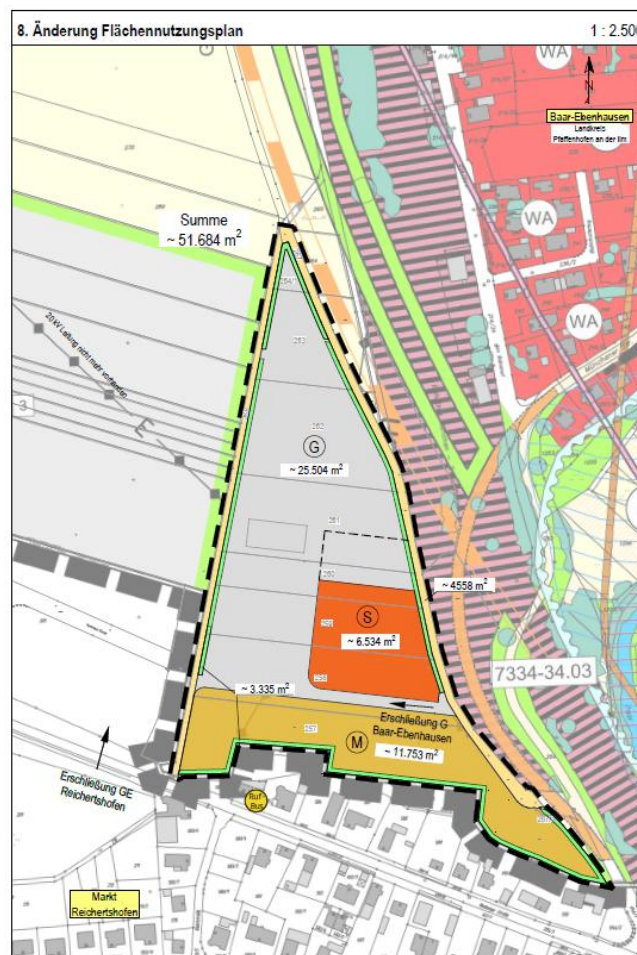
Bekanntmachung

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Baar-Ebenhausen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Süd-West“;

Bekanntmachung über die erneute Öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Baar-Ebenhausen hat in seiner Sitzung am 23.06.2026 den Entwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut gebilligt.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für das geplante „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Süd-West“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264/1, 266/TF und 267 TF, 267/2 und 267/3 der Gemarkung Baar und ist auf folgendem Kartenausschnitt schwarz gestrichelt umrandet:



Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche von ca. 5,17 ha von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen umgewidmet werden.

Die gemischten Bauflächen haben einen Anteil von ca. 1,17 ha. Sie dienen dem Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zugleich dienen die Flächen als Puffer zur unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung der Marktgemeinde Reichertshofen. Damit wird auch dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG Rechnung getragen. Die gewerblichen Bauflächen haben den größten Flächenanteil mit ca. 2,55 ha. Es sollen ortsansässige Handwerksbetriebe, Dienstleister sowie kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt werden. Die Sonderbaufläche hat einen Anteil von ca. 0,65 ha und dient ausschließlich der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Ein weiterer – kleinflächiger – Einzelhandelsbetrieb wird in unmittelbarer Nachbarschaft in der gewerblichen Baufläche angesiedelt.

Eine erneute Auslegung war erforderlich, da die gemischte Baufläche bisher nicht dargestellt wurde.

Der Planentwurf in der Fassung vom 23.06.2026 mit Begründung liegt gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07. bis einschließlich 28.07.2026 während der üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr und zusätzlich Montag 14.00 bis 16.00 Uhr sowie Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr) im Bauamt der Gemeinde, Zimmer 201, Olympiastr. 1, 85107 Baar-Ebenhausen öffentlich aus.

Die Auslegungsfrist wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 15 Tage verkürzt.

Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter www.baar-ebenhausen.de – Startseite – Aktuelles & Termine - Amtliche Bekanntmachungen veröffentlicht.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der Information
Boden	Die Bedeutung des Bodens als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte ist gering; diesbezüglich haben die im Gebiet ausgeprägten Böden keine relevante Bedeutung. Sie sind vielmehr im Gebiet relativ weit verbreitet. Seltene Böden, Bodendenkmäler usw. sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.
Klima	Im Plangebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 800 mm und mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,0° C kennzeichnend. Die im Geltungsbereich und im Umfeld dominierenden landwirtschaftlichen Flächen wirken in gewissem Maße klimaausgleichend. Die landwirtschaftlichen Flächen haben eine mittlere Bedeutung für das Klima und als CO ₂ -Speicher. Bezüglich der lufthygienischen Situation bestehen im Gebiet gewisse Vorbelastungen. Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten sind aber auszuschließen.
Wasser	Überschwemmungsbereiche (Hochwassergefahrenflächen bei HQ100) sind für den Planbereich nicht bekannt, auch nicht Fälle von HQextrem. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Planbereich nicht ausgewiesen bzw. sind nicht betroffen. Das Gebiet ist aber Bestandteil eines großflächigen wassersensiblen Bereichs. Über Grundwasserverhältnisse liegen konkrete Angaben aus dem Bodengutachten vor (angetroffenen Wasserstände 1,6 bzw. 2,4 m unter Flur, im Mittel 2,0 m). Im ungünstigsten Fall bei Hochwasserereignissen kann das Grundwasser weiter ansteigen.

Mensch	Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet gewisse Vorbelastungen durch die im Umfeld verlaufenden Straßen. Zeitweilige Gerüche aus landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung spielen für die Bewertung keine Rolle. Sonstige Immissionen wie Lichtimmissionen, Strahlung, Gase u.ä. sind ohne planerische Bedeutung.
Pflanzen und Tiere	Der Geltungsbereich selbst weist überwiegend geringe naturschutzfachliche Qualitäten auf. Überwiegend liegen als Acker genutzte Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die als Acker intensiv (A11, 2 WP) einzustufen sind. Im äußersten Norden liegen mäßig artenreiche Grasfluren innerhalb des Geltungsbereichs. Bemerkenswerte oder schützenswerte bzw. geschützte Vegetationsausprägungen gibt es abgesehen von dem sehr kleinflächigen Gehölz, das als Siedlungsgehölz entstanden ist, innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Auch seltene oder geschützte Arten kommen im unmittelbaren Planungsbereich nicht vor bzw. sind nicht zu erwarten. Der Erweiterungsbereich weist auch kein Potenzial für bodenbrütende Vogelarten auf. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Planungsrelevante bzw. saP-relevante Tierarten wurden nicht erfasst.
Landschaft	Der Geltungsbereich selbst mit seiner derzeitigen überwiegenden Ackernutzung weist nur geringe landschaftliche Qualitäten auf. Besondere, auch aus landschaftsästhetischer Sicht bereichernde Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs praktisch nicht ausgeprägt (abgesehen von dem kleinen Gehölz im Süden). Von erheblicher Bedeutung ist, dass das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung bereits in erheblichem Maße durch anthropogene Strukturen geprägt ist (Verbrauchermärkte im Südwesten, Bahnlinie im Osten, Siedlungen und stark befahrene Ortsstraße Neuburger Straße im Süden).

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. 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. Weiter Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

gez.

Franz Sedlmeier

1. Bürgermeister

An den Gemeindetafeln

angeheftet am

13.07.2026

abgenommen am

Auf der gemeindlichen Homepage veröffentlicht am 13.07.2026.