

Sachgebiet
BauamtSachbearbeiter/in
Frau RauchBeratung
Gemeinderat

21.07.2026

Behandlung
öffentlichZuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Antrag auf Isolierte Befreiung zum Fällen von Bäumen auf der Fl.-Nr. 318;
Parkstraße 5**

Anlagen:

Baumbestandsplan_2026-07-03**Lageplan_Baumbestandsplan_2026-07-03****NÖ- 2026 07 03; Schreiben RA****Sachverhalt:**

Baubuchnummer:		2026/22
Betreff:		Isolierte Befreiung für Baumfällungen (fünf Bäume), Fl.-Nr. 318, Parkstr.5, Gemarkung Baierbrunn
<u>A) Allgemein</u>		
Bauort:		Parkstr. 5 82065 Baierbrunn
Grundstück / Fl.-Nr.:		318
Gemarkung		1.346 qm
Grundstücksgröße		Gemarkung Baierbrunn
<u>B) Planungsrechtliche Einstufung</u>		
Beurteilung nach:		qualifizierten Bebauungsplan
Bebauungsplan:		61/23 „südlich der Parkstraße und nördlich der Lindenstraße“
Darstellung nach FNP:		WA (Wohngebiet)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Am 03.07.2026 wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplans mit der Nr. 61/23 „südlich der Parkstraße und nördlich der Lindenstraße“ für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 318, Parkstr. 5, Gemarkung Baierbrunn beim Landratsamt eingereicht.

Die isolierte Befreiung wurde im Hinblick auf die Festsetzungen mit der Nummer A.11 des o.g. Bebauungsplans beantragt.

Die Festsetzung mit der Nummer A. 11 der Planzeichnung des o.g. Bebauungsplans beinhaltet die Schutz- und Leitbepflanzung für das von dem o.g. Bebauungsplan umfassende Gebiet.

Durch die isolierte Befreiung sollen die im beigefügten Baumbestandsplan mit den Nummern BA 1, BA 2/2, BA 5, BA 11 und BA 12 gekennzeichneten Bäume gefällt werden dürfen.

Die Geltungsdauer der Befreiung soll 17 Jahre betragen.

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Das Flurstück befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB, so dass Grundlage für die Befreiung der § 31 Abs. 2 BauGB ist.

Die Voraussetzungen für die Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, gem. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BayBO.

Unbeabsichtigt ist eine Härte, wenn abstrakt-generelle Festsetzung auf einen atypisch, ausschließlich in boden- und grundstücksbezogene Weise, Fall stößt dessen Besonderheiten vor dem Hintergrund der generellen Festsetzungen der Plangeber bei Aufstellung des Bebauungsplans nicht gegeben war.

Die unvorhergesehene Ausdehnung des unter Schutz gestellten Baum-Strauchbestands, dazu zählen die o.g. Bäume, auf dem Grundstück hat dazu geführt, dass das Baufenster auf diesem Grundstück über die Maßen eingeschränkt ist.

Im Vergleich zu anderen Grundstücken, die auch dem o.g. Bebauungsplan unterliegen, befinden sich auf diesem Grundstück gleich fünf geschützte Bäume mit der Kennung BA 1, BA 2/2, BA 5, BA 11 und BA 12.

Diese ragen durch ihr jeweiliges Geäst und den jeweiligen Wurzeln derart erheblich weit in den Bauraum des Grundstücks mit o.g. Fl.-Nr. hinein, dass der Bauraum im Vergleich zu den Nachbargrundstücken nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

Auf den Nachbargrundstücken wird im Bebauungsplan teils nur ein bis drei Bäume ausgewiesen, die es zu schützen gilt.

Allein durch die Tatsache, dass es auf dem o.g. Grundstück mehr als drei Bäume gibt, die im Bebauungsplan als schutzbedürftig ausgewiesen werden, wird das Eigentumsrecht i.S.d. Art. 13 GG und das Baurecht des jeweiligen Eigentümers o.g. Grundstücks erheblich beschnitten.

Zudem ist die Tatsache nicht außer Acht zu lassen, dass die o.g. Bäume wachsen, so dass das jeweilige Geäst sowie die jeweiligen Wurzeln von Jahr zu Jahr noch weiter in den Bauraum des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 318 hineinragen werden und den Bauraum noch weiter beschneiden werden.

F) Fristen

Eingang isolierte Befreiung 03.07.2026.

Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 02.09.2026.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist der isolierten Befreiung auf Fällung von fünf Bäumen (Kennzeichnung: BA 1, BA 2/2, BA 5, BA 11 und BA 12) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 318, Gemarkung Baierbrunn, Parkstraße 5 zu befürworten. Weitere Baumfällungen die hier nicht erfasst wurden sind nicht gestattet.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Gemeinde Baierbrunn spricht sich für die isolierten Befreiung bezüglich der Festsetzung „A. 11 Schutz- und Leitbepflanzung“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 318, Gemarkung Baierbrunn, Parkstraße 5 von den fünf Bäumen die im Plan gekennzeichnet sind aus.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht erteilt.