



## Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 09.01.2024

### Öffentlich

- 3.3. Bebauungsplan "Talweg" - 1. Änderung;**  
**1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)**  
**2. Beauftragung der Verwaltung mit dem weiteren Verfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)**  
**Vorlage: VO/GL/128/2023**

Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 die Änderung des seit 30.09.2022 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Talweg“ beschlossen (1. Änderung).

Ziel dieser 1. Änderung ist es, die planerischen Voraussetzungen zur Beschränkung der Wohneinheiten in Wohngebäuden zu schaffen und damit einen Gebietscharakter zu gewährleisten, der dem Charakter der Umgebungsbebauung entspricht.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan verankerte städtebauliche Konzept und grünordnerische Konzept wird dabei ebenso beibehalten wie die Erschließungskonzeption.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde, welcher jetzt vom Bundesverwaltungsgericht als unwirksam eingestuft wurde und es sich auch nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann dieser nicht – wie in der Vergangenheit sonst bei anderen Bebauungsplanänderungen üblich – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden.

Das ca. 0,34 ha große Plangebiet umfasst eine südlich an den Ramsauer Weg angrenzende Fläche, welche im Westen mit dem Talweg abschließt. Im Westen und Süden grenzen Wohngebiete an den Planbereich, der Norden und Osten ist durch landwirtschaftliche Flächen, welche den Übergang zur offenen Landschaft kennzeichnen, geprägt. Das Plangebiet selbst ist im Anschluss an den Talweg aktuell unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Auf Basis dieser Vorgaben wurde vom beauftragten Planungsbüro U-Plan, Mooseurach, bereits der beiliegende Planentwurf vom 19.10.2023 mit Begründung erstellt. Der unveränderte Umgriff des Bebauungsplanes ist aus dem Lageplan zum Planentwurf (Stand 19.10.2023) ersichtlich. In den textlichen Festsetzungen wird unter Buchstabe A, Ziffer 2 (Art der baulichen Nutzung) die Ziffer 2.2 mit folgendem Inhalt aufgenommen: „Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig“.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht nach § 13a BauGB geändert werden kann ist hier das Regelverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB anzuwenden. Hierbei ist auch die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts nötig welcher bereits in der Begründung zur Bebauungsplanänderung enthalten ist.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Talweg“ mit Planentwurf und Begründung (jeweils Stand 19.10.2023) gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beauftragt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.11.2023 bis 22.12.2023 durchgeführt. Hier sind keinerlei Stellungnahmen, Einwände, Empfehlungen oder Anregungen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.11.2023 bis ebenfalls 22.12.2023 durchgeführt. Die meisten TÖB haben dabei Ihr Einverständnis mit der Änderungsplanung signalisiert bzw. keine Einwände vorgetragen welche eine Abwägung für das weitere Verfahren erfordern.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme vom 04.12.2023 darum gebeten im Hinweis zum Denkmalschutz (Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen) auf den entsprechenden Artikel zur Meldepflicht, nämlich Art. 8 BayDSchG zu verweisen. Der Hinweis wird dahingehend ergänzt.

Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – SG 21/ Planungsrecht hat mit Stellungnahme vom 14.12.2023 aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

*In Festsetzung 2.2 wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen festgelegt. Da sich die Regelung auf Wohngebäude bezieht, wären dadurch, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, in Einzelhäusern zwei Wohnungen und in jeder Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig, da es sich auch bei den Doppelhaushälften eines Doppelhauses jeweils um eigenständige Gebäude handelt. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, die Festsetzung zu konkretisieren und die jeweils zulässige Zahl von Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte festzulegen.*

Der Gemeinderat hat sich bereits in seiner letzten Sitzung vom 12.12.2023 mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Bebauungsplänen befasst.

Auf Vorschlag von BGM Gründl wurde im Hinblick auf die derzeitige angespannte Wohnungssituation folgende Voraussetzungen für eine Errichtung von mehr Wohneinheiten in einem Gebäude beschlossen:

*Die Stellplätze müssen zwingend auf dem Grundstück nachgewiesen werden und es darf durch die zusätzlichen Wohneinheiten zu keiner Beeinträchtigung und Einwände der Nachbarschaft kommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere im Hinblick auf Befreiungen/Ausnahmen für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, Wandhöhen, etc., müssen zwingend eingehalten werden.*

*Sollten Bebauungsplanänderungen für die Errichtung von mehr Wohneinheiten beantragt werden so sind wie bisher mehrere Antragssteller/Bauwerber/Grundstückseigentümer nötig welche die Planungskosten zu übernehmen haben.*

Aufgrund dieses Beschlusses schlägt die Verwaltung vor, der Empfehlung des Landratsamtes/ SG 21 - Planungsrecht nicht zu folgen, die zulässige Zahl von Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte nicht zu konkretisieren und somit auch in einer Doppelhaushälfte die Errichtung von 2 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Die Verwaltung soll nun nach Zustimmung zu den vorgetragenen Abwägungsvorschlägen beauftragt werden, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen und mit dem ergänzten Planentwurf die Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den vorgetragenen Abwägungsvorschlägen zu und beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen und mit dem ergänzten Planentwurf die Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Dafür: 15  
Dagegen: 0

---

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 19.01.2024



Thomas Gründl,  
1. Bürgermeister

