



Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 11.03.2025

Öffentlich

- 5.2. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zimmerlenz";**
1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
2. Billigungsbeschluss des geänderten Entwurfs und Beschluss zur nochmaligen verkürzten Auslegung
Vorlage: VO/GL/237/2025

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 die Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Zimmerlenz“ beschlossen.

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet grenzt im Norden an den Bierhäuslweg an und ist von Wohngebieten umgeben. Im südlichen Anschluss befindet sich ein land- und forstwirtschaftlicher Bereich. Östlich grenzt ein großflächiges Waldgebiet an.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet realisiert werden können und durch die Festsetzung von fließenden Baugrenzen eine optimale Grundstücksausnutzung und eine höhere Flexibilität auf den zur Verfügung stehenden Baugrundstücken erreicht werden.

Neben den genannten flexiblen Baugrenzen soll die zulässige max. Wandhöhe von 6,20 m auf 6,80 m erhöht werden wobei die bisherige GRZ von 0,25 beibehalten wird. Ebenso werden Festsetzungen für die Bebauung in Hanglage sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.

Aufgrund des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes wird das Bebauungsplangebiet zukünftig anstatt eines allgemeinen Wohngebietes (WA) als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Hier wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Mit der Erstellung des Planentwurfs und der Begründung wurde von Seiten der Antragsteller das Planungsbüro Franz X. Demmel/ Königsdorf beauftragt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 12.11.2024 bis 13.12.2024 durchgeführt. Die meisten Träger öffentlicher Belange haben dabei Ihr Einverständnis mit der Änderungsplanung signalisiert bzw. wurden deren Hinweise zur Kenntnis genommen und ggf. in die Änderungsplanung aufgenommen und ergänzt. (siehe Abwägungstabelle vom 26.02.2025).

Aufgrund der Stellungnahme des LRA/ Untere Immissionsschutzbehörde vom 09.12.2024 wurde dem Landratsamt eine Betriebsbeschreibung des im Bebauungsplangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs vorgelegt.

Um schädliche Umwelteinwirkungen an den umliegenden Immissionsorten und weiteren möglichen Immissionsorten im Plangebiet auszuschließen, wird in Absprache mit der unteren Immissionsschutzbehörde solange der landwirtschaftliche Betrieb besteht eine Anbauverbotszone in einem Radius von 35 m um die immissionsverursachende Stelle (Mistlege bzw. Rinderstallung) festgesetzt. Da laut vorgelegter Betriebsbeschreibung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs eine Erweiterung oder Vergrößerung des Betriebs nicht geplant bzw. an der Hofstelle nicht möglich ist, kann dadurch die bisherige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) beibehalten werden und wird nicht in ein Dorfgebiet (MD) geändert.

BGM Gründl erläutert in der Sitzung die Bedenken eines westlich des Plangebietes angrenzenden Grundstückseigentümers.

Dessen Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zimmerlenz“, wäre aber von der Anbauverbotszone stark betroffen.

Bei einer Änderung in ein Dorfgebiet (MD) und einem Radius der Anbauverbotszone von 25 m wäre das Grundstück nicht mehr von dieser eingeschränkt.

Es wird deshalb die ursprünglich geplante Änderung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Dorfgebiet (MD) vorgenommen.

Der geänderte, ergänzte und überarbeitete Planentwurf mit Begründung (jeweils Stand 26.02.2025) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zimmerlenz“ ist nochmals zu billigen und anschließend nochmals gem. §§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB verkürzt auf 14 Tage auszulegen und die betroffenen Behörden zu beteiligen. Stellungnahmen können hierbei nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen zu, billigt den geänderten und überarbeiteten Planentwurf mit Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zimmerlenz“ (jeweils Stand 26.02.2025) und beauftragt die Verwaltung diesen gem. §§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals verkürzt auf 14 Tage auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Stellungnahmen können hierbei nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 17
Dagegen: 0

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 14.03.2025



Thomas Gründl, 1.
Bürgermeister

