



## Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 07.11.2023

### Öffentlich

**3.1. Bebauungsplan "Talweg" - 1. Änderung; Billigungsbeschluss (Verfahren nach § 13 a BauGB) und Durchführung des Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: VO/BA/366/2023**

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.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Talweg“ zu fassen und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beauftragen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat fasst hiermit den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Talweg“.

Darüber hinaus wird die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

Dafür: 14

Dagegen: 0

---

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 08.11.2023



Thomas Gründl,  
1. Bürgermeister

