



## Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 10.09.2024

### Öffentlich

**6.5. Bebauungsplan "Südliche Birkenallee" - 1. Änderung; Billigungsbeschluss (Verfahren nach § 13 a BauGB) und Durchführung des Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: VO/GL/190/2024**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.08.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ gefasst.

Im seit 01.07.2024 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn ist das ca. 0,73 ha große Plangebiet, welches westlich durch die Birkenallee, südlich durch die Bundesstraße B 472 sowie östlich vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ eingegrenzt wird, ebenso, wie im seit 28.11.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“, als Mischgebiet dargestellt und festgesetzt.

Um den Charakter des bestehenden Mischgebietes insbesondere unter Würdigung der umgebenden, seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ realisierten Nutzungen zu erhalten und zu stärken, soll die festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet beibehalten werden. Dies umfasst auch den Anteil der gewerblichen Nutzungen.

Gerade zu den an die Bauräume angrenzenden Verkehrsflächen (Bundesstraße und Birkenallee) soll ein gewerblicher Anteil festgeschrieben werden, so dass von den im Norden und Nordosten angrenzenden und geplanten wohnbaulichen Nutzungen und zu dem im Südwesten angrenzenden Einzelhandelsmarkt ein städtebaulich adäquater Übergang etabliert bleibt.

Aus diesem Grund soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ für die Gebäude, die den Straßenverkehrsflächen (Birkenallee und B 472) zugewandt sind, im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südliche Birkenallee“ im Rahmen der 1. Änderung zeitgemäß mit dem Ziel, den bestehenden Charakter des Mischgebiets zu stärken und Nutzungskonflikte zu vermeiden, angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Festsetzung bzw. geringfügigen Erhöhung der maximalen Grundflächenzahl auf 0,3 sowie einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,60 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen dem Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Gebiete (Bebauungsplan Am Krebsenbach-Angerlstraße) angepasst, der vorhandene Bestand gewürdigt und zugleich für künftige Neubauten ein hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie Nutzbarkeit

gewährleistet. Ebenso werden fließende Baugrenzen unter Einbeziehung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung festgesetzt.

Im Hinblick auf die bauliche Gestaltung wird die bestehende Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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 das Büro U-Plan/Mooseurach beauftragt. Ein entsprechendes Angebot mit Planungskosten in Höhe von 5.622,75 € (brutto) liegt vor.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den vorliegenden Planentwurf mit Begründung (jeweils Stand 26.08.2024) des beauftragten Büros U-Plan/Mooseurach für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ zu billigen und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Planentwurf mit Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ (jeweils Stand 26.08.2024) und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

### **Abstimmungsergebnis:**

Dafür: 14  
Dagegen: 0

---

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 12.09.2024



Thomas Gründl,  
1. Bürgermeister

