



Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 07.11.2023

Öffentlich

**3.2. Bebauungsplan Am Krebsenbach - Angerlstraße - 2. Änderung;
1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der
Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
2. Billigungsbeschluss des geänderten Entwurfs und Beschluss zur
nochmaligen verkürzten Auslegung
Vorlage: VO/GL/103/2023**

Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat in seiner Sitzung am 18.04.2023 die Änderung des seit 14.08.2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ beschlossen (2. Änderung).

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Konkretisierung der baulichen Entwicklung der westlich des Krebsenbaches gelegenen Teilflächen des Planbereiches, ohne dass die städtebauliche und grünordnerische Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes beeinträchtigt wird. Die dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptionen der inneren Erschließung und Grünordnung bleiben erhalten. Neben der Konkretisierung der Grundstücksteilung und der Stellung der baulichen Anlagen für den westlichen Planbereich wird der Einbindung der nun konkret geplanten baulichen Anlagen in das Gelände durch konkrete Höhenfestlegungen besondere Bedeutung beigemessen.

Das ca. 1,55 ha große Plangebiet grenzt nördlich an die Bundesstraße B 472 an und ist von Gewerbe-, Wohn- und Mischgebieten umgeben. Im nordwestlichen Anschluss ist zudem eine innerörtliche Grünfläche zu verzeichnen, welche auch das westliche Plangebiet prägt. Im östlichen Planbereich, welcher ursprünglich mit einer Tennisanlage bebaut war, sind bereits zwei Neubauten errichtet worden (Bauräume 2 und 3). Das westliche und östliche Plangebiet wird durch den von Gehölzen gesäumten Krebsenbach getrennt.

Auf Basis dieser Vorgaben wurde vom beauftragten Planungsbüro U-Plan, Mooseurach, der beiliegende Planentwurf vom 05.07.2023 mit Begründung erstellt. Der unveränderte Umgriff des Bebauungsplanes ist aus dem Lageplan zum Planentwurf (Stand 05.07.2023) ersichtlich. Die geänderten Festsetzungen und Planzeichen sind im Planentwurf rot dargestellt.

Die 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung wird verzichtet (§§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.07.2023 Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ gefasst und den Planentwurf des Büros U-Plan mit Begründung (jeweils in der Fassung vom 05.07.2023) gebilligt. Darüber wurde die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beauftragt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen verschiedene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Die meisten TÖB haben dabei Ihr Einverständnis mit der Änderungsplanung signalisiert bzw. sind deren Hinweise zur Kenntnis zu nehmen oder eine Abwägung nicht erforderlich. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der Stellungnahme des LRA/ Untere Immissionsschutzbehörde vom 11.09.2023 wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, in welcher geprüft wurde, ob es zu Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten an den Gebäuden im westlichen Bebauungsplangebiet kommen kann. Die Ergebnisse dieser durch das IB Müller BBM durchgeführten Verträglichkeitsprüfung liegen in deren Bericht vom 27.10.2023 vor und wurde vom Büro U-Plan bereits in die geänderte Planfassung (Stand 27.10.2023) eingearbeitet.

Aufgrund einer Nachfrage eines Grundstücksinteressenten am Sitzungstag hinsichtlich der Gleichgestaltung der Doppelhäuser schlägt die Verwaltung vor, die textlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen: „Doppelhäuser müssen bezüglich Wandhöhe, Dachneigung, traufseitigem Dachüberstand sowie Deckungsmaterial einheitlich ausgeführt werden. Die Firstlinie und Dachflächen dürfen keinen Versatz haben.“

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Abwägungsvorschlägen sowie dem Ergänzungsvorschlag der Verwaltung zur Gleichgestaltung der Doppelhäuser zuzustimmen, den aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde ergänzten Bebauungsplanentwurf mit Begründung (Stand 27.10.2023) zu billigen und diesen erneut, verkürzt auf 14 Tage auszulegen. Die Schalltechnische Untersuchung des IB Müller BBM vom 27.10.2023 soll dabei mitausgelegt werden. Ebenso sollen die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden. Stellungnahmen können nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt, den vorliegenden Abwägungsvorschlägen sowie dem Ergänzungsvorschlag der Verwaltung zu Gleichgestaltung der Doppelhäuser zu und billigt den aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde ergänzten Bebauungsplanentwurf mit Begründung (Stand 27.10.2023). Die Verwaltung wird beauftragt, diesen erneut, verkürzt auf 14 Tage auszulegen. Die Schalltechnische Untersuchung des IB Müller BBM vom 27.10.2023 soll dabei mitausgelegt werden. Ebenso sollen die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden. Stellungnahmen können nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 14
Dagegen: 0

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 09.11.2023



Thomas Gründl,
1. Bürgermeister

