



Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 10.10.2023

Öffentlich

- 3.5. Bebauungsplan Ostfeld - 14. 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/041/2022

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Ostfeld“ beschlossen (14. Änderung), um den im Gebiet vorhandenen Gebäude- und Wohnraumbestand zu sichern und zugleich eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Dadurch soll im Besonderen den Wohnraumbedürfnissen der im Gebiet ansässigen und nachwachsenden Bewohner Rechnung getragen werden. Insbesondere werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einheitlich und die Baugrenzen großzügiger gefasst, so dass Spielräume für die Stellung der baulichen Anlagen bei Neu-, An- und Erweiterungsbauten eröffnet werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden dergestalt gefasst, dass eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung weiterhin sichergestellt ist. Ferner stellt die nachrichtliche Übernahme der Ortsgestaltungssatzung eine harmonische Einbindung etwaiger Neubauten sowie eine Wahrung des Ortsbildes sicher. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB geändert.

Auf Basis dieser Vorgaben wurde vom Planungsbüro U-Plan, Mosseurach, der Bplanentwurf vom 13.12.2021 mit Begründung und Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt. Der Umgriff des Bebauungsplanes ist aus dem Lageplan zum Planentwurf (Stand 13.12.2021) ersichtlich und umfasst die Grundstücke des bisherigen Bebauungsplanes „Ostfeld“ mit seinen 13 Änderungen. Nach Durchführung der Vorprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) konnte die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde verzichtet (§§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2022 gefasst und der Planentwurf des Planungsbüros U-Plan, Mosseurach, mit Begründung jeweils in der Fassung vom 13.12.2021 und die Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vom 30.11.2021 gebilligt. Darüber hinaus 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.

Die Stellungnahmen und dazugehörigen Abwägungen über die Berücksichtigung im Bebauungsplan wurden bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.01.2023 durchgeführt und beschlossen.

Die dabei in der Stellungnahme des Landratsamtes Bad-Tölz Wolfratshausen, SG 24 – Fachliche Ortsplanung vom 17.03.2022 zur Festsetzung eines festen Höhenbezugspunktes zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe benötigte Erfassung der Höhenbezugspunkte für die noch unbebauten Grundstücke durch ein Ingenieurbüro und Ergänzung dieser Höhenbezugspunkte im Bebauungsplanentwurf wurde vorgenommen und ist im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit Begründung (Stand 13.09.2023) eingearbeitet, so dass dieser nun gebilligt und erneut, verkürzt auf 14 Tage ausgelegt werden kann. Ebenso sollen dann die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden. Stellungnahmen können dann nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

GR Schröfl möchte wissen ob der unter Ziffer 11.2 aufgeführte Hinweis zu Solarenergieanlagen nicht hinfällig ist da diese ja gem. BayBO generell verfahrensfrei errichtet werden dürfen.

Die Verwaltung erläutert hierzu, dass dieser Hinweis - ebenso wie die Ziffer 11.1 zu Energieträgern/Heizung - aus der Vergangenheit in neue Bebauungspläne aufgenommen wurde, um nochmal extra darauf hinzuweisen, dass solche Anlagen er-

wünscht sind. Statt der Formulierung „... sind zulässig“ könnte auch die Formulierung „...sind wünschenswert“ gewählt werden.

Der Gemeinderat spricht sich dafür aus die beiden Hinweise Ziffer 11.1 und 11.2 (Energieträger/Heizung und Solarenergieanlagen) zu belassen aber die Formulierung in „wünschenswert“ zu ändern.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vorliegenden geänderten Planentwurf mit Begründung (Stand 13.09.2023) der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Ostfeld“ und beauftragt die Verwaltung diesen erneut, verkürzt auf 14 Tage auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Stellungnahmen können dabei nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 17
Dagegen: 0

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 16.10.2023



Thomas Gründl, 1.
Bürgermeister

