



## Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.07.2025

### **TOP 3: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Heilenberg - Änderung“ im Bereich Seidenspinner 8**

- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften
- Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

#### **Sachstandsbericht:**

Auf einer Teilfläche des ehemaligen Flurstückes Nr. 485/3 – mittlerweile geteilt und eigenständig als Flurstück Nr. 485/4 - ist der Neubau eines weiteren Wohngebäudes - geplant.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Heilenberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohngebäude geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a Baugesetzbuch (BauGB)** erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Nachverdichtungspotential handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Fläche für die Bebauungsplanänderung beträgt lediglich 650 m<sup>2</sup>.

Nachdem die Grundfläche des Änderungsbereichs geringer als 2 ha beträgt, ist für die Änderung § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB maßgebend. Die Verfahrensvoraussetzungen sind aus Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall gegeben. Nachdem hier nur der Bestand neu überplant wird, kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB verzichtet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

#### **Zusammenfassung der geplanten Änderungen:**

- Anpassung des Baufeldes
- Anwendung der aktuellen Rechtsgrundlagen

### **Beschlussantrag:**

- 1. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heilenberg - Änderung“ gem. Lageplan vom 17.07.2025 werden im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.**
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften „Heilenberg - Änderung“ in der Fassung vom 17.07.2025 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.**
- 3. Aufgrund von § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.**

### **Anlagen:**

- Bebauungsplanentwurf „Heilenberg - Änderung“ vom 17.07.2025
- Textteile zum Bebauungsplan vom 17.07.2025
- Relevanzbegehung (wird krankheitsbedingt nachgereicht)