



Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 08.04.2025

Öffentlich

- 4.1. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Neue Ortsmitte";**
1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der nochmaligen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
2. Billigungsbeschluss des geänderten Entwurfs und Beschluss zur nochmaligen verkürzten Auslegung
Vorlage: VO/GL/244/2025

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.12.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte“ beschlossen und den Planentwurf mit Begründung des beauftragten Büros manuplan/Bad Tölz mit Stand vom 02.12.2024 gebilligt.

Das ca. 3,73 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum des Hauptortes von Bad Heilbrunn entlang der Badstraße. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut, der östliche Teil wird im Norden vom Malachias-Geiger-Weg, im Süden durch den Parkweg und im Osten durch die innerörtliche Waldfläche „Lindenhügel“ begrenzt und soll durch den vorhandenen Bebauungsplan entwickelt werden.

Zur Umsetzung des vom Bauträger vorgestellten Konzeptes sind folgende Anpassungen und Änderungen des Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte“ im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Anpassung der Baugrenzen zur Errichtung eines weiteren Doppelhauses anstatt eines Mehrfamilienhauses im Bereich des Malachias-Geiger-Weges sowie Festsetzung von privaten Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen, Festsetzung eines neu zu pflanzenden Baumes als Ersatz für einen durch die Anpassung entfallenden zu erhaltenden Baum und Verlegung eines Fußweges
- Anpassung der Gebäudehöhen und der Dachneigungen im Bereich des WA am Malachias-Geiger-Weg sowie im Bereich des MU entlang der Badstraße
- Anpassung der Baugrenzen bzw. Gebäudestellung und Erhöhung der festgesetzten Geschossfläche für die Gebäude am St.-Kilians-Platz um ca. 14 %
- Festsetzung von der Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung abweichenden Anzahl der Stellplätze (bis 30 m² Wohnfläche – 0,5 Stellplätze, bis 60 m² Wohnfläche – 1 Stellplatz, ab 60 m² Wohnfläche – 2 Stellplätze) für den Bereich des MU

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.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 27.12.2024 bis 27.01.2025 durchgeführt.

Die eingegangenen Einwendungen, Anregungen und Stellungnahmen der Behörden, aus der Öffentlichkeit und privaten Grundeigentümern hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.02.2025 abgewägt und den gemäß den zu den Abwägungsvorschlägen gefassten Beschlüssen geänderten Planentwurf mit Begründung mit Stand vom 06.02.2025 nochmals gebilligt.

In der Zeit vom 26.02.2025 bis 14.03.2025 wurde eine nochmalige, verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Erneute Einwendungen wurden hierbei von den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit überwiegend nicht vorgebracht bzw. wurden diese ggf. bereits im Zuge der Abwägung der erstmaligen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt.

Der Änderungsvorschlag des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim aus dessen Stellungnahme vom 14.03.2025 bezüglich Erdwärmesonden/ Erdwärmekollektoren im Heilquellenschutzgebiet wurde in den Planentwurf eingearbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt den ausgearbeiteten Abwägungsvorschlägen vom 31.03.2025 nochmals zuzustimmen.

Da die für den Verkauf des Grundstückes für das Wohn- und Geschäftshaus gegenüber dem Rathaus nötige Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rechte (Baderecht) aufgrund der fehlenden Zustimmung bzw. finanziellen Forderungen einzelner Berechtigter nicht vollzogen werden kann, wurden die Baugrenzen für das Gebäude nochmals angepasst und soweit Richtung Süd-Osten verschoben, dass das geplante Gebäude mit dem zu verkaufenden Grundstück das o.g. belastete Grundstück (Fl. Nr. 1694) nicht mehr beansprucht bzw. dieser Bereich als öffentliche Fläche im Eigentum der Gemeinde verbleiben kann.

Ebenso wurde die Verschiebung des bisher auf dem Grundstück des o.g. Wohn- und Geschäftshauses festgesetzten Spielplatzes auf den bisher als neuen Standort des Kriegerdenkmals festgesetzten Bereich eingeplant und im Bereich des zukünftigen Spielplatzes zusätzliche Baugrenzen für ein mögliches erdgeschossiges Toilettengebäude aufgenommen.

Am Parkweg im Bereich des Anger I wurden die bisher als öffentlich vorgesehenen Stellplätze in zukünftig private Stellplätze umgewandelt.

Weiterhin wurde die Darstellung der Freianlagen an die Planung, sowie zu entfernende Bäume bzw. neuzupflanzende Bäume und die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen angepasst.

In den textlichen Festsetzungen wurde die Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z. B. für Müllhäuschen, Fahrradunterstände) sowie die Möglichkeit zur Ausführung verschiedener Dachformen und die Reduzierung auf 2 Stellplätze im Bereich des WA – im Vorgriff auf die zu ändernde Stellplatzsatzung hinsichtlich der Stellplatzanzahl – eingefügt.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb den nochmals überarbeiteten und gemäß den Beschlüssen zu den Abwägungsvorschlägen ergänzten Planentwurf mit Begründung vom 31.03.2025 erneut zu billigen, diesen nochmals verkürzt 14 Tage auszulegen und die betroffenen Behörden zu beteiligen (§§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB). Stellungnahmen können hierbei wiederum nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

GR Rahimpur schlägt vor die Baugrenzen für das geplante Toilettengebäude wenn möglich noch weiter nach Süden zu verschieben um eine optische Durchgängigkeit aus Richtung Rathaus zur Kastanienallee in Richtung Osten zu erreichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen vom 31.03.2025 zu und billigt den dementsprechend überarbeiteten Planentwurf mit Begründung (Stand 31.03.2025) mit der Ergänzung, dass die Baugrenzen für das Toilettengebäude nach Süden verschoben werden sollen um eine optische Durchgängigkeit aus Richtung Rathaus zur Kastanienallee in Richtung Osten zu erreichen.

Die Verwaltung wird beauftragt den Planentwurf mit Begründung gem. §§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals verkürzt auf 14 Tage auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Stellungnahmen können nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 14
Dagegen: 0

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 09.04.2025



Thomas Gründl,
1. Bürgermeister

