



Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 08.04.2025

Öffentlich

**4.2. Neuaufstellung Bebauungsplan "Oberenzenau Süd";
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: VO/GL/245/2025**

Mit Schreiben vom 28.03.2025 wurde die Gemeinde vom Kreisbauamt am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen über den Eingang eines Antrags auf Vorbescheid zum Umbau des bestehenden Anbindestalles zum Jungviehlaufstall, Neubau eines Laufhofes und Kälberstalls sowie Erweiterung der Mistlege und Neubau einer Güllegrube am landwirtschaftlichen Anwesen Bahnhofstraße 4, Fl. Nrn. 937 und 940/3, Ortsteil Oberenzenau, informiert.

Gleichzeitig wurden Seitens des vom Bauherrn beauftragten Planers die Gemeinde über die Antragsstellung am Kreisbauamt informiert und die eingereichten Unterlagen zur Vorprüfung übersandt.

Das Bauvorhaben bzw. das Baugrundstück befindet sich im Ortsteil Oberenzenau und grenzt südlich und westlich auf Fl. Nr. 943 an einen weiteren landwirtschaftlichen Betrieb, sowie nördlich an das Grundstück des bisherigen Seniorenpflegeheimes „Zum Jaud“ (Fl. Nr. 1070/6), an. Im seit 01.07.2024 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich des Baugrundstücks als Wohnbaufläche ausgewiesen, für das Grundstück des Seniorenheim ist eine Zweckbestimmung „sonstiges sozialen Zwecken dienendes Gebäude – Pflegeheim“ ausgewiesen.

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um einen seit Generationen bestehenden, ortsbildprägenden und zukunftsfähigen Haupterwerbs- und Tierhaltungsbetrieb.

Für das Seniorenheim „Zum Jaud“ wurden 2002 ein baurechtlicher Genehmigungsbescheid für den Um- und Neubau des Pflegeheims umgesetzt, sowie 2019 die Genehmigung eines weiteren Teilumbaus erteilt und mit Bescheid des LRA Bad Tölz-Wolfratshausen vom 01.06.2023 verlängert. Das Seniorenpflegeheim sicherte seinerseits für den Ort Bad Heilbrunn und darüber hinaus bis zu dessen Schließung im Juni 2024 zentrale und nur schwer bzw. im Gemeindegebiet gar nicht ersetzbare Unterbringungsplätze für die altersgerechte Unterbringung der ansässigen, pflegebedürftigen älteren Bevölkerung ab.

Die Gemeinde Bad Heilbrunn nimmt den aktuellen baurechtlichen Antrag auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Anwesens Bahnhofstraße 4 städtebaulich zum Anlass und überplant die Hofstelle sowie den angrenzenden Bereich des Seniorenpflegeheims.

Der Gemeinde ist dabei städtebaulich die Sicherung der Fortexistenz wie auch der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs bedeutsam. Sie weiß auch

um die Wichtigkeit einer tiergerechten Haltung, die sich an den natürlichen Bedürfnissen der Tiere orientiert und immer stärker in den Fokus einer nachhaltigen Landwirtschaft rückt.

Zugleich will die Gemeinde den Standort des Seniorenpflegeheims, etwa im Hinblick auf potenzielle immissionsschutzfachliche Nutzungskonflikte resultierend aus dem Nebeneinander mit der Landwirtschaft, aber auch in Bezug auf die konkrete Nutzung an sich, zudem bezogen auf bauliche Erweiterungsoptionen, planungsrechtlich absichern.

Die Gemeinde Bad Heilbrunn will dadurch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Sie will – neben der Sicherung der Belange der Landwirtschaft - die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, hierbei ganz konkret die Bedürfnisse von älteren und / oder behinderten Menschen, unterstützen und durch eine weitere mögliche Nutzung der vorhandenen Gebäude des Seniorenpflegeheimes für entsprechende Einrichtungen, sichern.

Die Gemeinde strebt daher an, zum einen die erforderlichen Freilaufbereiche des landwirtschaftlichen Anwesens im Rahmen des immissionsschutzfachlich Zulässigen und Zumutbaren zu ermöglichen und zum anderen sicherzustellen, dass die benachbarte Fläche gerade als Ort für das Wohnen und die Unterbringung von Senioren und / oder behinderten Menschen dauerhaft nutzbar bleibt. Sie will dem Grundstück Fl. Nr. 1070/6 dabei in dessen nordwestlichem Teil, bauliche Erweiterungsoptionen eröffnen. Zugleich will sie auf dem Grundstück zur Absicherung der sozialen Anforderungen an die Versorgung des weiteren Gemeindegebiets den Nutzungsinhalt auf die bislang gelebte und für die Gemeinde wichtige Möglichkeit der Unterbringung von Senioren und / oder behinderten Menschen fokussieren und einengen. Die Gemeinde wird in dem Bauleitplanungsverfahren daher prüfen, inwieweit ihre städtebauliche Planung, welche auch die Art der baulichen Nutzung regeln soll, innerhalb des regulären Gebietstypus der §§ 2 bis 9 BauNVO diese angestrebte steuernde Wirkung erzielen kann, etwa auch über § 1 Abs. 4 BauNVO. Alternativ wird auch die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO geprüft.

Dies soll im Rahmen einer Bauleitplanung mit Aufstellung eines Bebauungsplanes „Oberenzenau Süd“ für die genannten Grundstücke erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Oberenzenau Süd“ für die Grundstücke Fl. Nr. 937, 937/2, 940/3, 941/1 sowie 1070/6, Bahnhofstraße 2,4 und 6 sowie Ferdinand-Maria-Straße 38 (siehe Lageplan mit Geltungsbereich Neuaufstellung vom 01.04.2025) zu fassen und die Verwaltung mit der Durchführung des weiteren Verfahrens sowie mit der Einholung von Vergleichsangeboten für die nötige Planung zu beauftragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberenzenau Süd“ für die Grundstücke Fl. Nr. 937, 937/2, 940/3, 941/1 sowie 1070/6 (Bahnhofstraße 2,4 und 6 sowie Ferdinand-Maria-Straße 38) und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des weiteren Verfahrens sowie mit der Einholung von Vergleichsangeboten für die nötige Planung.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 14
Dagegen: 0

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 09.04.2025



Thomas Gründl,
1. Bürgermeister

