



Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 11.03.2025

Öffentlich

- 5.1. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee";**
1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen 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/229/2025

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.08.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ gefasst.

Im seit 01.07.2024 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn ist das ca. 0,73 ha große Plangebiet, welches westlich durch die Birkenallee, südlich durch die Bundesstraße B 472 sowie östlich vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ eingegrenzt wird, ebenso, wie im seit 28.11.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“, als Mischgebiet dargestellt und festgesetzt.

Um den Charakter des bestehenden Mischgebietes insbesondere unter Würdigung der umgebenden, seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ realisierten Nutzungen zu erhalten und zu stärken, soll die festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet beibehalten werden. Dies umfasst auch den Anteil der gewerblichen Nutzungen.

Gerade zu den an die Bauräume angrenzenden Verkehrsflächen (Bundesstraße und Birkenallee) soll ein gewerblicher Anteil festgeschrieben werden, so dass von den im Norden und Nordosten angrenzenden und geplanten wohnbaulichen Nutzungen und zu dem im Südwesten angrenzenden Einzelhandelsmarkt ein städtebaulich adäquater Übergang etabliert bleibt.

Aus diesem Grund soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ für die Gebäude, die den Straßenverkehrsflächen (Birkenallee und B 472) zugewandt sind, im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südliche Birkenallee“ im Rahmen der 1. Änderung zeitgemäß mit dem Ziel, den bestehenden Charakter des Mischgebiets zu stärken und Nutzungskonflikte zu vermeiden, angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Festsetzung bzw. geringfügigen Erhöhung der maximalen Grundflächenzahl auf 0,3 sowie einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,60 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen dem Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Gebiete (Bebauungsplan Am Krebsenbach-

Angerlstraße) angepasst, der vorhandene Bestand gewürdigt und zugleich für künftige Neubauten ein hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie Nutzbarkeit gewährleistet. Ebenso werden fließende Baugrenzen unter Einbeziehung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung festgesetzt.

Im Hinblick auf die bauliche Gestaltung wird die bestehende Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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.

Mit der Erstellung des Planentwurfs und der Begründung wurde das Büro U-Plan/Mooseurach beauftragt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 09.10.2024 bis 12.11.2024 durchgeführt. Die meisten Träger öffentlicher Belange haben dabei Ihr Einverständnis mit der Änderungsplanung signalisiert bzw. wurden deren Hinweise zur Kenntnis genommen und ggf. in die Änderungsplanung aufgenommen (siehe Abwägungstabelle vom 20.11.2024 als Anlage zur Niederschrift).

Aufgrund der Stellungnahme des LRA/ Untere Immissionsschutzbehörde vom 19.11.2024 wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, in welcher die vorherrschende Verkehrslärsituation vor allem im Hinblick auf die durch die Errichtung des Kreisverkehrs geänderten Verkehrssituation neu bewertet wurde. Die Ergebnisse dieser durch das IB Müller BBM durchgeführten Verträglichkeitsprüfung liegen in deren Bericht vom 13.02.2025 vor und wurden in die geänderte Planfassung (Stand 14.02.2025) eingearbeitet. Insbesondere wurde auf Empfehlung des Ingenieurbüros die Baugrenze im Bereich des Kreisverkehrs weiter vom Nahbereich der B 472 abgerückt.

Aus der Öffentlichkeit ging mit Schreiben vom 29.11.2024 eine Stellungnahme der Grundstücksgesellschaft Scharl Bad Heilbrunn GbR als Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 1789/1, Birkenallee 41 ein. In der Stellungnahme werden die von den Grundstückseigentümern bereits in der Sitzung des Bau- und Infrastrukturausschusses vom 23.09.2024 vorgetragenen Bedenken, Anregungen und Hintergründe (substanzielle und energetische Sanierung des Gebäudes nach GEG, Förderung nur für Wohnraum, nicht für Gewerbeflächen möglich somit wirtschaftliche Mehrbelastung, Schaffung eines energetisch optimierten Wohnraumangebotes für Familien, Reduzierung und somit Entsiegelung der nötigen Stellplätze, optische Aufwertung) zu den Planungen hinsichtlich der Umwandlung der erdgeschossigen Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten nochmals wiederholt und begründet, sowie anhand eines Planungsentwurfs dargelegt.

Weiter wird auf das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde, welches kleinteilige Gewerbeflächen im neu zu entwickelnden Ortszentrum vorsieht, sowie die Festsetzung von Wohnbauflächen im Umfeld der Birkenallee Bezug genommen, welche aus Sicht der Grundstückseigentümer eine ausschließliche Gewerbenutzung im Erdgeschoss nicht nachvollziehbar machen, zumal der Gebietscharakter eines Mischgebietes innerhalb des bisherigen Bebauungsplanes auch mit den gewerblichen Nutzflächen entlang der Bundesstraße ausreichend gesichert ist.

Es wird deshalb Seitens der Grundstücksgesellschaft Scharl Bad Heilbrunn GbR vorgeschlagen, die textliche Festsetzung dahingehend zu ändern, das bei Gebäuden, die den Straßenflächen der B 472 zugewandt sind, im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird, und bei Gebäuden zur Birkenallee zugewandt, Wohnflächen bis max. 50 % der Gesamtnutzfläche im Erdgeschoss zulässig sind. Ebenso soll die Beschränkung auf 4 Wohneinheiten auf Fl. Nr. 1789/1, Birkenallee 41 entfallen.

Hier ist eine Abwägung vorzunehmen, ob dem Vorschlag der Grundstücksgesellschaft Bad Heilbrunn GbR, Rechnung getragen werden soll oder an der ursprünglichen Planung festgehalten werden und für die Gebäude, die den Straßenverkehrsflächen (Birkenallee und B 472) zugewandt sind, im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll, um den Gebietscharakter auch im Hinblick auf den angrenzenden Einzelhandelsmarkt, zu stärken.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass gemäß ISEK der Gemeinde vom 26.03.2020 (S. 47) für den vom Gemeinderat präferierten Planstandort für die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters (REWE-Markt) „westlich der Gärtnerei“ an der B 472, auch die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in diesem Bereich mit den in der Nähe befindlichen Einzelhandelsbetrieben (damals noch Gärtnerei und Bioladen) ausschlaggebend war.

Der geänderte und gemäß den Beschlüssen zu den erforderlichen Abwägungen überarbeitete Planentwurf mit Begründung (jeweils Stand 14.02.2025) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ ist nochmals zu billigen und anschließend nochmals gem. §§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB verkürzt auf 14 Tage auszulegen und die betroffenen Behörden zu beteiligen. Stellungnahmen können hierbei nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

BGM Gründl hat hinsichtlich der teilweisen Zulassung von Wohnnutzung im Erdgeschoss für nur ein Gebäude, Bedenken. Dies müsste dann auch bei den anderen Gebäuden entlang der Birkenallee und der B 472 zugelassen werden.

GR Rahimpur stimmt dem zu und sieht einen Präzedenzfall für die weiteren Gebäude die u. U. dann eine Lärmschutzwand, etc. zum Schutz der Wohnflächen im EG entlang der B 472 nötig machen.

Außerdem hat im Mischgebiet welches grundsätzlich eine Aufteilung von 70 % zu 30 % (Wohnnutzung zu Gewerbenutzung) vorsieht die nun geschlossene Gärtnerei Holzmann bisher einen wesentlichen Anteil der Gewerbefläche dargestellt.

Bei der Entwicklung des Gärtnereigeländes wird der Gewerbeanteil voraussichtlich zugunsten einer Wohnnutzung zurückgehen bzw. sollte der Gewerbeanteil zukünftig nicht nur auf dieser Entwicklungsfläche lasten.

GR Hanke sieht die Räumlichkeiten im genannten Gebäude mit dieser Lage in der Nähe des Nahversorgers und B 472 als optimal für eine Gewerbenutzung und würde eine Wohnnutzung im EG nicht befürworten.

Beschluss 1:

Wer kann den Abwägungsvorschlägen gemäß Abwägungstabelle vom 20.11.2024 zustimmen?

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 17
Dagegen: 0

Beschluss 2:

Wer kann dem Antrag der Grundstücksgesellschaft Scharl Bad Heilbrunn GbR nämlich die textliche Festsetzung dahingehend zu ändern, das bei Gebäuden, die den Straßenflächen der B 472 zugewandt sind, im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird, und bei Gebäuden zur Birkenallee zugewandt, Wohnflächen bis max. 50 % der Gesamtnutzfläche im Erdgeschoss zulässig sind sowie der Aufhebung der Beschränkung auf 4 Wohneinheiten auf Fl. Nr. 1789/1, Birkenallee 41 zustimmen?

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 1
Dagegen: 16

Beschluss 3:

Der Gemeinderat billigt den geänderten und überarbeiteten Planentwurf mit Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ (jeweils Stand 14.02.2025) und beauftragt die Verwaltung diesen 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 zu beteiligen. Stellungnahmen können hierbei nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 17
Dagegen: 0

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 14.03.2025



Thomas Gründl,
1. Bürgermeister

