

Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Oberenzenau Süd“, Gemeinde Bad Heilbrunn

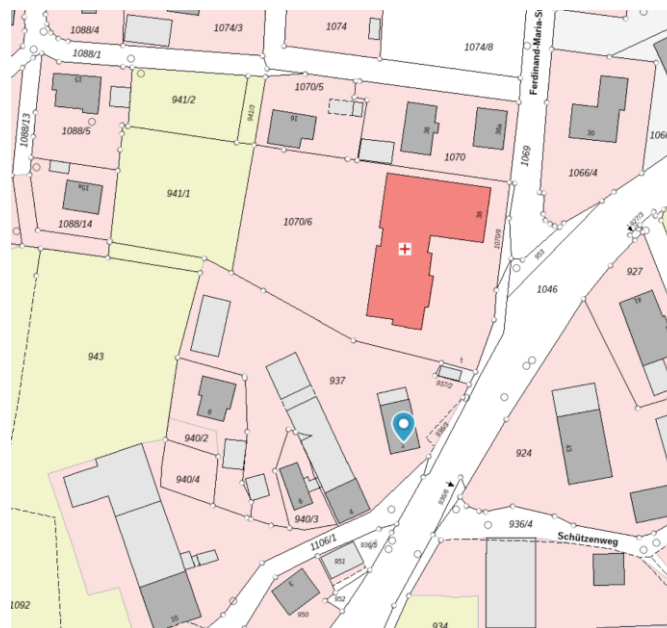
Stand 08.04.2025

I. Sachstandsbericht

Die Gemeinde hat Kenntnis erhalten, dass im Ortsteil Oberenzenau auf dem landwirtschaftlichen Anwesen Bahnhofstraße 4, 83670 Bad Heilbrunn, Flur-Nr. 937 und 940/3, Gem. Bad Heilbrunn, ein Umbau des bestehenden Anbindestalles zum Jungviehlaufstall, der Neubau eines Laufhofes und Kälberstalles sowie die Erweiterung der Mistlege und der Neubau einer Güllegrube geplant und mittlerweile auch beim LRA Bad Tölz Wolfratshausen beantragt sind.

An das Bauvorhaben grenzen südlich und westlich auf Fl. Nr. 943 ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb, sowie weiter nordwestlich Wohnflächen und nördlich auf Fl. Nr. 1070/6 ein Seniorenpflegeheim an. Im seit 01.07.2024 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich des Baugrundstücks als Wohnbaufläche ausgewiesen, für das Grundstück des Seniorenheims ist eine Zweckbestimmung „sonstiges sozialen Zwecken dienendes Gebäude – Pflegeheim“ ausgewiesen.

Für diese soziale Einrichtung 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.



Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um einen seit Generationen bestehenden, ortsbildprägenden und zukunftsfähigen Haupterwerbs- und Tierhaltungsbetrieb. Das Seniorenpflegeheim sicherte seinerseits für den Ort Bad Heilbrunn und weit über das Gemeindegebiet hinaus seit mehr als 100 Jahren und 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, seit der Nachkriegszeit als „Alpenhof“, ab 2016 unter dem ursprünglichen Hofnamen „Zum Jaud“.

II Planungsziel

Die Gemeinde Bad Heilbrunn nimmt den aktuellen baurechtlichen Antrag auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Anwesens 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 „Oberenzenu Süd“ erfolgen.