



Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 13.01.2026

Öffentlich

5.5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee" für das Grundstück Kocheler Straße 17, Fl. Nr. 1789, Gemarkung Bad Heilbrunn (ehem. Gärtnerei Holzmann)
Vorlage: VO/BA/510/2025

Antrag der Schilcher Wohnbau GmbH zur Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee" für das Grundstück Kocheler Straße 17, Fl. Nr. 1789, Gemarkung Bad Heilbrunn (ehem. Gärtnerei Holzmann) im vereinfachten Verfahren. (§ 13 BauGB)

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Infrastrukturausschusses vom 31.10.2025 von Herrn Schilcher und seinem Architekten Herrn Link vorgestellt. (siehe Anlage Niederschriftsauszug_BIA_31.10.2025)

Es wurde beschlossen, die Zustimmung zu den folgenden, zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen, Befreiungen zu erteilen:

- Erhöhung der Wandhöhe von 6,60m auf 7,60m
- Erhöhung der GRZ 1 von 0,3 auf 0,4, sowie der GRZ 2 von 0,45 auf 0,8.
Im Bestand liegt eine GRZ 1 von ca. 0,57 vor die GRZ 2 beträgt etwa auch 0,8.
- Zulassung eines dritten Vollgeschosses (Dachgeschoss – Die für das Vorhaben erforderliche Gebäudebreite führt zwingend dazu, dass im Dachgeschoss ein Vollgeschoss entsteht)

Außerdem sollte die Abtretung eines Grundstücksstreifens für einen Gehweg geprüft werden.

Herr Schilcher hat bei einem Termin mit dem BGM am 12.11.2025 erklärt, dass er bei Zustimmung der Gemeinde den für den Gehweg erforderlichen Grundstücksstreifen zwar nicht verkaufen möchte, aber mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde zur Errichtung des Gehweges und der Widmung als Gehweg einverstanden ist. Dies ist für die Gemeinde sogar die kostengünstigere Lösung.

Aus Gründen der Rechtssicherheit beantragt Herr Schilcher die Änderung des Bebauungsplanes um die bereits oben genannten, in der Sitzung vom 31.10.2025 beschlossenen Punkte, da:

1. Die Zustimmung des Landratsamtes zu den erforderlichen Befreiungen fraglich ist.
2. Es noch keine Erfahrung zur Anwendungspraxis des Landratsamtes zum „Bauturbo“ gibt.

Die Kosten zur Änderung des Bebauungsplanes werden von der Schilcher Wohnbau GmbH übernommen, die Kosten für die Grunddienstbarkeiten zur Errichtung des

Gehweges werden von der Gemeinde übernommen.

Die Verwaltung empfiehlt der Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee" für das Grundstück Kocheler Straße 17, Fl. Nr. 1789, Gemarkung Bad Heilbrunn im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB unter den zuvor genannten Bedingungen zuzustimmen.

BGM Gründl erläutert, dass hinsichtlich der Abtretung eines Grundstücksstreifens zur Errichtung eines Gehweges entlang der Angerlstraße mit dem Antragssteller Hr. Schilcher gesprochen wurde. Dieser kann die Notwendigkeit eines Gehweges nachvollziehen, möchte aber die benötigte Grundstücksfläche nicht abtreten, sondern der Gemeinde ein Nutzungsrecht als Gehweg grundbuchlich eintragen lassen

GR Hanke würde die Lage des Gebäudes welches momentan sehr weit im westlichen Bereich des Grundstückes liegt, nach Osten anpassen. Auch sieht er Probleme mit der Zufahrt von der Angerlstraße im östlichen Bereich sowie mit der Einfahrt und dem Abstellen von LKW-Anhängern welche den Getränkemarkt beliefern. Diese sollten nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden bzw. dort vor der Anlieferung warten müssen. Der LKW/ Anliefererverkehr und das Abstellen von LKW-Anhängern sollte komplett auf dem Baugrundstück möglich sein.

Hr. Link vom beauftragten Planungsbüro erläutert hierzu, dass zunächst eine zusätzlich Ausfahrt in Richtung Birkenallee angedacht war, diese aber aufgrund der Höhenlage bzw. des Höhenunterschiedes zum Grundstück nicht funktioniert.

Die Zufahrt über die Angerlstraße wurde gewählt, damit kein Rückstau in die Birkenallee bzw. den Kreisverkehr entsteht.

Die Kundenparkplätze sowie der zu errichtende Spielplatz wurden vorerst im Osten des Grundstückes geplant, die Anlieferung soll hinter dem Gebäude zur B 472 hin erfolgen.

Der Eingang zum Markt soll in Richtung Einmündung zur Birkenallee erfolgen.

Die Erhöhung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,8 (GRZ II) ist nötig um die Errichtung des Gebäudes mit ca. 25 x 40 m und der Freiflächen zu ermöglichen. Die Versiegelung ist jedoch im Endeffekt geringer als bei der bisherigen Nutzung als Gärtnerei.

Die GRZ entspricht dabei zukünftig der des gegenüberliegenden REWE-Marktes und dessen Freiflächen.

Hr. Link erläutert weiterhin, dass der LKW-Anliefererverkehr durch den jeweiligen Betreiber geregelt werden muss und die Größe der anliefernden LKW auch nach den örtlichen Gegebenheiten (Anlieferfläche, Zufahrt, Größe des Marktes) gewählt wird.

Hr. Schilcher ergänzt hierzu, dass die Bebauungsplanänderung zunächst nur die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bzw. Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben schaffen. Der endgültige Betreiber des Getränkemarktes verlangt dann z. B. bei der Lage des Gebäudes, Zufahrt, Anlieferflächen, etc. ein Mitspracherecht. Dies kann aber erst im Rahmen des konkreten Bauantrages im nächsten Schritt geklärt werden.

GR Specker könnte sich vorstellen, dass – bei der angestrebten Kooperation mit dem gegenüberliegenden REWE, die Anhänger ggf. auch dort abgestellt werden können.

BGM Gründl weist den Antragssteller und Planungsbüro nochmal auf die dringende Klärung der Anlieferung in der weiteren Planung und Gesprächen mit möglichen Betreibern hin.

Bauamtsleiter Sonner ergänzt hierzu, dass die Anlieferung auch in der Betriebsbeschreibung zum Vorhaben erläutert und dargestellt werden muss und vom Kreisbauamt geprüft wird.

BGM Gründl erläutert, dass normalerweise für eine Änderung eines Bebauungsplanes mehrere Antragssteller nötig sind welche auch die Kosten für die Änderungsplanung zu übernehmen haben. Bei der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ welche von der Gemeinde selbst angestoßen wurde, war noch nichts über den Verkauf des ehem. Gärtnereigrundstücks und dessen Nachnutzung bzw. Entwicklung bekannt, ansonsten hätte man diese im Änderungsverfahren mitberücksichtigen können. Die jetzt beantragte Änderung des Bebauungsplanes wird somit in einem zeitlichen Zusammenhang zur vorherigen Änderung nachgezogen um eine vernünftige gewerbliche Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Da es sich nur um einen Antragssteller handelt welcher die Kosten für das Änderungsverfahren zu tragen hat, kann die Planung der Bebauungsplanänderung direkt vom bereits beauftragten Planungsbüro Link/ Iffeldorf durchgeführt werden. Die Abrechnung erfolgt direkt zwischen Planungsbüro und Antragssteller.

Der Bau- und Infrastrukturausschuss hat dem Gemeinderat daraufhin einstimmig, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee" für das Grundstück Kocheler Straße 17, Fl. Nr. 1789, Gemarkung Bad Heilbrunn auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfs mit Begründung vom 17.11.2025 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB unter den zuvor genannten Bedingungen, empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee" für das Grundstück Kocheler Straße 17, Fl. Nr. 1789, Gemarkung Bad Heilbrunn auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfs mit Begründung vom 17.11.2025 und beauftragt die Verwaltung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB mit der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 14
Dagegen: 0

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 16.01.2026



Konrad Specker,
2. Bürgermeister

