



## **Niederschriftsauszug**

**Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 11.02.2025**

### **Öffentlich**

- 3.5. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Neue Ortsmitte";**  
**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/223/2025**

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 0,5 Stellplätze, bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 1 Stellplatz, ab 60 m<sup>2</sup> 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 wurden in den als Anlage 1 zur Niederschrift beigefügten Abwägungsvorschlägen behandelt und erläutert.

Die Verwaltung empfiehlt den ausgearbeiteten Abwägungsvorschlägen zuzustimmen und die Beschlüsse dazu zu fassen.

Die weitere Planung der Gebäude und der Tiefgarage am St.-Kilians-Platz hat gezeigt, dass die ursprünglich geplante Lage der Tiefgarageneinfahrt im Westen nicht optimal ist, da eine direkte Einfahrt unter das Gebäude technisch und funktional nicht realisierbar ist. Um eine sichere und effiziente Erschließung der Tiefgarage zu gewährleisten, wurde der zulässige Bereich für Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen nach Norden erweitert, um die Tiefgarageneinfahrt auch nördlich, neben das Gebäude, bauen zu können. Diese Anpassung trägt zur Verbesserung der Verkehrsführung und zur Vermeidung von bautechnischen Konflikten bei. Durch diese Änderung bleibt die grundsätzliche Erschließung des Areals gewährleistet und alle Bäume können bestehen bleiben, während gleichzeitig eine städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvollere Lösung umgesetzt wird.

Die weiteren Planungen haben ebenso ergeben, dass aus statischen Gründen eine nochmalige Anpassung der Außenwände der Gebäude auf die darunterliegenden Tiefgaragenwände nötig ist, was zu einer nochmaligen geringfügigen Erhöhung der Geschossflächen um ca. 4 – 5 %, verteilt auf 3 Gebäude und jeweils 3 Vollgeschosse, führt.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb den überarbeiteten und gemäß den Beschlüssen zu den Abwägungsvorschlägen überarbeiteten Planentwurf mit Begründung vom 06.02.2025 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 nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt den einzelnen Abwägungsvorschlägen zu den einzelnen Stellungnahmen (Anlage 1 zur Niederschrift) zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

Dafür: 15  
Dagegen: 0

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den geänderten und überarbeiteten Planentwurf mit Begründung (Stand 06.02.2025) und beauftragt die Verwaltung, diesen gem. §§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut verkürzt auf 14 Tage auszulegen und betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Stellungnahmen können nur noch zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

## **Abstimmungsergebnis:**

Dafür: 15  
Dagegen: 0

---

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 12.02.2025



Thomas Gründl,  
1. Bürgermeister

