



Niederschriftsauszug

Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 13.01.2026

Öffentlich

5.6. Sportgelände Langau; Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Vorlage: VO/GL/303/2025

Der Gemeinderat hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 10.09.2024 mit einem Antrag des SV Bad Heilbrunn zum Anbau an den bestehenden, genehmigten Vereinsstadl am Sportgelände Langau zur Unterbringung von Umkleiden, Toiletten und Duschen beschäftigt und das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben einstimmig erteilt.

Im Zuge der bauaufsichtlichen Prüfung durch das Kreisbauamt wurden einige Unterlagen zur Nachbarbeteiligung, zur Erschließung, eine Betriebsbeschreibung sowie ein Außenanlagenplan nachgefordert, jedoch noch keine Genehmigung des Bauvorhabens in Aussicht gestellt. Auch wurde aufgrund der Außenbereichslage eine Reduzierung der Stellplätze von vorher ca. 55 auf die derzeit vorhandene Anzahl von 16 Stellplätzen gefordert.

Da die Genehmigung des Bauvorhabens aufgrund der Außenbereichslage Seitens des Kreisbauamtes als schwierig eingeschätzt wurde, hat im Dezember 2024 ein gemeinsames Gespräch mit Vertretern des Sportvereins, des 1. Bürgermeisters, der Verwaltung sowie mit der damaligen Juristin des Kreisbauamtes über das weitere Vorgehen stattgefunden.

Hier wurde vereinbart, dass die Gemeinde als Grundstückseigentümerin die Bauherrschaft übernimmt, die Stellplätze wie gefordert reduziert werden und ebenso der Außenanlagenplan in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den Bestand reduziert wird.

Die Genehmigung des Anbaus an den Vereinsstadl wurde in Aussicht gestellt, wenn Seitens der Gemeinde für die zukünftige Sicherung und Entwicklung des Sportgeländes ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird. Es wurde mit Verweis auf die dringend benötigten Sanitäranlagen vereinbart, dass das Genehmigungsverfahren vom Kreisbauamt unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes weitergeführt wird.

Nach Einreichung der geforderten Unterlagen durch die Gemeinde im Februar 2025 wurde Seitens des Kreisbauamtes mit einem weiteren Nachforderungsschreiben im März 2025 u. a. ein Legalitätsnachweis der bestehenden Flutlichtanlage am Sportplatz gefordert.

Da eine Genehmigung der ursprünglichen Flutlichtanlage nicht nachgewiesen werden kann, wurde mit dem Kreisbauamt – wieder mit Verweis auf die Dringlichkeit des Anbaus an den Vereinsstadl - abgesprochen, dass hierfür nach Genehmigung

des vorliegenden Bauantrages ein weiterer Bauantrag eingereicht wird bzw. die Flutlichtanlage im Zuge der zu erstellenden Bauleitplanung geprüft wird.

Nach mehrmaliger Nachfrage zum Genehmigungsstand wurde vom Kreisbauamt im November 2025 telefonisch mitgeteilt, dass das Bauvorhaben aufgrund Bedenken hinsichtlich der von der (nicht genehmigten) Flutlichtanlage ausgehenden Immissionen, sowie aufgrund der nun geplanten Unterkellerung des Gebäudes (nötige Regenwasserzisterne) und insgesamt aufgrund der Außenbereichslage des gesamten Sportgeländes und der fehlenden Bauleitplanung eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann bzw. eine Entscheidung bis zum Vorliegen der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zurückgestellt wird.

Bereits nach dem o.g. Gesprächstermin im Dezember 2024 wurde Seitens der Verwaltung Kontakt mit der Regierung von Oberbayern/ Höheren Landesplanungsbehörde mit der Bitte um Einschätzung/ Beurteilung im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes, aufgenommen. Diese sieht das nötige Anbindegebot an die vorhandenen Siedlungsflächen als gerade noch gegeben, weist jedoch auch auf die nötige Änderung des Flächennutzungsplanes hin, in welchem die Fläche des Sportgeländes derzeit als Grünfläche dargestellt ist, jedoch die Darstellung eines Sondergebietes nötig wird.

Diese Einschätzung wurde vom Landratsamt/ SG Planungsrecht bestätigt.

Das Bebauungsplanverfahren ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich im Regelverfahren und nicht gem. § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen, weshalb nach dem zu fassenden Aufstellungsbeschluss zunächst die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen ist.

Ebenso sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu prüfen (Umweltprüfung) und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sportgelände Langau“ sowie zur dazu benötigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich eines „Sondergebiets Sportplatz“ zu fassen und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

Ebenso soll eine Angebotseinholung für die Erstellung des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sportgelände Langau“ sowie die dazu benötigte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich eines „Sondergebiets Sportplatz“ und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Ebenso wird die Verwaltung mit der Angebotseinholung für die Erstellung des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 14
Dagegen: 0

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 16.01.2026



Konrad Specker,
2. Bürgermeister

