



## **Niederschriftsauszug**

**Sitzung des Gemeinderates Bad Heilbrunn vom 18.05.2026**

### **Öffentlich**

#### **6.1. 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee"**

**1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (§§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB)**

**2. Satzungsbeschluss**

**Vorlage: VO/GL/330/2026**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.01.2026 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee" für das Grundstück Kocheler Straße 17, Fl. Nr. 1789, Gemarkung Bad Heilbrunn (ehem. Gärtnerei Holzmann) gefasst.

Im Seit 01.07.2024 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn ist das o.g. Grundstück mit einer Größe von 0,31 ha welches nördlich der B 472 liegt, westlich durch die Birkenallee, nördlich durch die Angerlstraße sowie östlich durch das Bebauungsplangebiet „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ begrenzt wird, als Mischgebiet dargestellt. Der seit 28.11.1996 rechtskräftige Bebauungsplan „Südliche Birkenallee, sowie dessen seit 26.05.2025 rechtskräftige 1. Änderung setzen ebenfalls ein Mischgebiet fest.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ sieht folgende Änderungen für das Grundstück Fl. Nr. 1789, Gemarkung Bad Heilbrunn, Kocheler Straße 17 vor:

- 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.
- Zulassung eines dritten Vollgeschosses (Dachgeschoss – Die für das Vorhaben erforderliche Gebäudebreite führt zwingend dazu, dass im Dachgeschoss ein Vollgeschoss entsteht)

Die Kosten zur Änderung des Bebauungsplanes werden von der Schilcher Wohnbau GmbH übernommen. Mit der Erstellung des Planentwurfs und der Begründung wurde das Planungsbüro Thomas Link/ Antdorf, beauftragt.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee" für das Grundstück Kocheler Straße 17, Fl. Nr. 1789, Gemarkung Bad Heilbrunn erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 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 23.02.2026 bis 23.03.2026 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.

Aufgrund der Stellungnahme des LRA/ Untere Immissionsschutzbehörde vom 05.03.2026 wurde die genannte Anpassung/ Abrückung der Baugrenze im Bereich des Kreisverkehr gemäß dem vom IB Müller BBM vorliegenden Bericht zur Schalltechnischen Untersuchung vom 13.02.2025 wurde in die geänderte Planfassung (Stand 04.05.2026) eingearbeitet.

Zur ebenfalls in der Stellungnahme genannten Riegelbebauung wurde Seitens Frau Schmoekel vom IB Müller-BBM Stellung genommen und klargestellt, dass die Empfehlung einer riegelförmigen Bebauung insbesondere auf eine kleinteiligere Bebauung südöstlich der Angerlstraße mit gewerblichen Gebäuden im Südosten und einer zweiten Baureihe für Wohnen abgestimmt war und hier keine Probleme in Bezug auf die nun geplante 2. Änderung gesehen werden.

Im Hinblick auf die aus der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 04.02.2026 und 11.02.2026, eingegangenen, gleichlautenden Stellungnahmen der Eigentümer der Grundstücke Angerlstraße 1 und 3 sowie auf die nochmalige Stellungnahme des Eigentümers des Grundstückes Angerlstraße 1 wurden mit diesen Nachbarn sowohl durch den damaligen Bürgermeister Gründl als auch durch Bürgermeister Herrmann sowie im Zuge eines Ortstermins des Bau- und Infrastrukturausschusses am 27.03.2026, insgesamt 3 Gesprächstermine zur Klärung der vorgetragenen Bedenken – insbesondere hinsichtlich der geplanten Wandhöhe von 7,60 m - durchgeführt und hierbei auch die baurechtliche Ausgangslage mit den bereits jetzt gemäß BauGB und BauNVO in einem Mischgebiet möglichen Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes, erläutert.

Der Bau- und Infrastrukturausschuss hat in der o.g. Sitzung dem Gemeinderat empfohlen, der Bebauungsplanänderung bzw. der Änderung der Wandhöhe von bisher 6,60 m auf 7,60 m unter der Einhaltung folgender Punkte zuzustimmen:

1. Firsthöhe wird auf 12,60m, bzw. die Dachneigung auf 22° begrenzt.
2. Die Höhe der Quergiebel wird reduziert.
3. Die Balkonbreite bis unterhalb des Vordaches verringern.
4. Der Gehweg wird auf 1,08 verbreitert (tatsächliche Asphaltfläche 1,00m).
5. Die Funktionsfähigkeit der Anliefersituation ist mit einem Gutachten nachzuweisen.

Seitens des Bauherren bzw. dem beauftragten Planungsbüros wird zu diesen Punkten wie folgt Stellung genommen und in der vorliegenden Vorplanung vom ..... Konkretisiert.

1. Firsthöhe wird auf 12,60m, bzw. die Dachneigung auf 22° begrenzt.  
➔ Die Dachneigung wurde im bestehenden Bebauungsplan mit 22-30 Grad festgesetzt. Eine Reduzierung auf 22 Grad ist nicht vorgesehen und auch vom Bauherrn so nicht gewünscht. Als Zugeständnis (auch gegenüber den Bedenken der Nachbarn) erklärt sich der Bauherr damit einverstanden, die Dachneigung auf 28 Grad zu reduzieren.

2. Die Höhe der Quergiebel wird reduziert.  
→ Die Höhe der geplanten Quergiebel entspricht den geltenden Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung, eine Reduzierung der Höhe ist nicht vorgesehen.
3. Die Balkonbreite bis unterhalb des Vordaches verringern.  
→ Die Tiefe des Dachüberstands wurde auf 1,49m, die Tiefe der Balkone auf 1,40m angepasst, so dass diese nun hinter den Dachkanten zurück stehen.
4. Der Gehweg wird auf 1,08 verbreitert (tatsächliche Asphaltfläche 1,00m).  
→ Der Bauherr erklärt sich mit einer Abtretung vom 1,10m Breite einverstanden.
5. Die Funktionsfähigkeit der Anliefersituation ist mit einem Gutachten nachzuweisen.  
→ Die Funktionsfähigkeit der Anlieferzone ist gegeben, und wird in durch die Darstellung der entsprechenden Schleppkurve in der vorliegenden Vorentwurfsplanung nachgewiesen.

Aufgrund der vorliegenden Abwägungsvorschläge gemäß Abwägungstabelle vom 04.05.2026 sowie der vom Bauherrn zugesagten Anpassungen der Planung und Ausführung, empfiehlt die Verwaltung den Abwägungsvorschlägen zuzustimmen und den entsprechend geänderten Planentwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom 04.05.2026 als Satzung zu beschließen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen gemäß Abwägungstabelle vom 04.05.2026 zu und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ mit Begründung (jeweils Stand 04.05.2026) als Satzung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Dafür: 16  
Dagegen: 0

---

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Bad Heilbrunn, 19.05.2026



Michael Herrmann,  
1. Bürgermeister

