

I. AUSZUG

aus der Niederschrift über die 70. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 08.04.2019

Öffentlicher Teil

Top: Betreff:

**3) Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Herz-Jesu-Heim-Straße“ –
Aufstellungsbeschluss (Az.: 610.2.1)**

Die Grundstücksverhandlungen mit der Diözese Augsburg (es handelt sich hier nicht um Grundstücke der örtlichen Kirchenstiftung) in Sachen Grunderwerb „Erweiterung Baugebiet Herz-Jesu-Heim-Straße“ sind positiv verlaufen. Die beiden Grundstücke können erworben werden. In diesem Zusammenhang wird der benachbarte Spielplatz, welcher ebenfalls der Diözese gehört, miterworben. Hier ist vertraglich vereinbart, dass dieser weiterhin als Spielplatz genutzt wird.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Baugebietserweiterung für Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, sollen durch einen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Erfordernis der Planung:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten.
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum bzw. von Nutzungskonflikten.

Der Gemeinderat hat im Vorfeld angeregt, den Ausweis eines Mischgebietes (MI) auf dieser Fläche zu prüfen. Dieser Punkt wurde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung im vergangenen Jahr im Landratsamt Lindau angesprochen. Das Landratsamt hat den Ausweis eines allgemeinen Wohngebietes (WA) empfohlen. Hier ist eingeschränkt auch gewerbliche Nutzung möglich, sofern diese der Definition des § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen. Nach derzeitiger Auslegung dürften dagegen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht anwendbar sein.

Bei einem Mischgebiet wird das LRA darauf achten, dass die vorgegebene hälftige gewerbliche Nutzung eingehalten wird. Für die Fläche wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dies zeigt, dass die gesetzlichen Vorgaben durch die äußeren Einwirkungen für ein MI und ein WA eingehalten werden können. Beim Mischgebiet sind zusätzliche innere Emissionen zu erwarten, welche wiederum im schalltechnischen Sinne zu bewerten sind. Der

Ausweis eines Mischgebietes erfordert das bauleitplanungsrechtliche Regelverfahren. Beim Ausweis eines WA kann auf die aktuelle Erleichterung des § 13b BauGB mit einigen Vereinfachungen zurückgegriffen werden. Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich bereits ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern. Der Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich wird, wenn notwendig, im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Im Gemeinderat wird der Aufstellungsbeschluss positiv gesehen. Es wird geäußert, dass in diesem Gebiet neue Ansätze ausprobiert werden können (z.B. Holzbauweise, Autofreie Siedlung, ...) und für Gestaltungsfragen auf Fachleute zurückgegriffen werden soll. Als möglicher Ansprechpartner wird das Architekturforum Kempten genannt. Die weiteren Vorschläge bzgl. Einbeziehung des Straßengrunds in den Bebauungsplan, Zufahrten, etc. werden im weiteren Verfahrensverlauf mit dem beauftragten Planungsbüro Waßmann aus Kressbronn besprochen.

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Baugebiet Herz-Jesu-Heim-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).

Abstimmungsergebnis:

Beschlussantrag mit 16 : 0 Stimmen angenommen.

II. Mit Vorgang

an Sk 30: Bitte Zithnah in Formkennarbeit mit Büro Waßmann

mit der Bitte um

- Kenntnisnahme
 Rücksprache

- Vormerkung
 Bearbeitung

Ziel:

III. Wiedervorlage am _____

PKR 6.5.19

IV. Zum Akt

*(Zwischenschritte +
off. Beratung +
Beschlüsse) Mi
6.11.19*