

I. AUSZUG

aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 20.04.2020

Öffentlicher Teil

Top: Betreff:

**2) Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Az.: 610.24.1)**

- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen

- Plan: Heimenkirch Bebauungsplan Im Moos – Erweiterung I / M1000 / A3 vom 08.04.2020
- Textteil: Satzung Im Moos – Erweiterung I vom 08.04.2020
- Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung vom 28.01.2020

Der Gemeinderat hat am 09.12.2019 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. In der Sitzung des Gemeinderates am 09.03.2020 wurde die vorgeschlagenen Variante 3 für die weitere Bearbeitung beschlossen.

Erfordernis der Planung

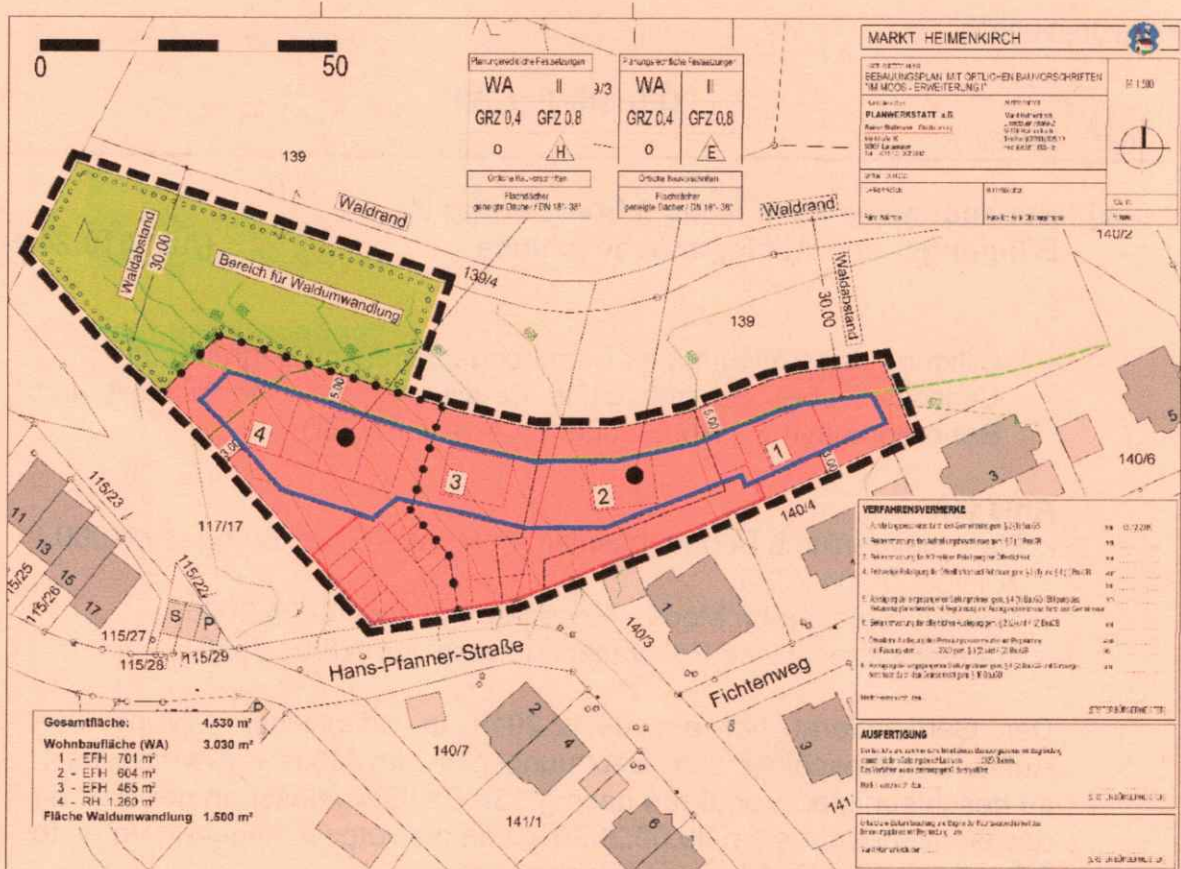
- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum bzw. von Nutzungskonflikten

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.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 4.530 m² mit einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 139. Nach Auskunft von Herrn Waßmann ist dies aktuell, wegen dem notwendigen Waldabstand, die maximale Fläche.



Der Lageplan vom 08.04.2020, der Satzungsentwurf vom 08.04.2020, sowie die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung vom 28.01.2020 des Bebauungsplangebiets werden in der Sitzung vorgestellt.

In der anschließenden Diskussion wurden die Aspekte hinsichtlich

- Regenentwässerung über Zisternen, (Versickerung wegen Bodenbeschaffenheit nicht möglich, Nutzung Zisterneninhalt als Brauchwasser, sog. Grauwasser, wegen schwieriger Trennung von Trinkwasser ungewollt, Gartenwassernutzung sinnvoll)
- Positionierung der Garagen und Notwendigkeit der Stellplätze, (Stellplatzzahl wird hinterfragt, ausreichend Plätze könnte bereits beengte Parksituation in der Hans-Pfanner-Straße entlasten)
- Für und Wider zu Flachdächern und der Beschränkung der Wohnungsanzahl pro Einheit, (Flachdächer bei Wohngebäuden sind in den angrenzenden Baugebieten nicht vorhanden. Die Wohnungsanzahl erhöhen, da Bauherren die Größe der Wohnungen festlegen sollen)
- die Gestaltung der Einfriedungen,

- (Einfriedungen unten offen wegen Kleintierschutz. Niedere Einfriedungen, damit Abschottungen vermieden werden.)
- die Vorgaben zu Baumpflanzung, (Forderung nach mehr Baumpflanzungen pro Grundstück)
 - die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhen, (Die Wohnraumschaffung ist gewünscht, Anzahl der Vollgeschosse führt zu höheren Gebäuden als im Bestand, genaue Höhe der künftigen Gebäude so nicht steuerbar. Alternativ können max. absolute Gebäudehöhen wie First- und Wandhöhen vorgegeben werden)
 - einer Vorgabe für die Installation von PV- bzw. Wärmethermieanlagen

behandelt.

Das Büro Waßmann soll für die Anzahl der Bäume pro Grundstück einen Vorschlag machen.

Mit einem Verbot von Feuerstellen für Festbrennstoffe wird hinsichtlich der geringen Höhenunterscheide bei den Gebäuden eher nicht gerechnet.

Hinsichtlich der Formulierungen Dachaufbauten, Dacheinschnitte, negative Dachgauben sind Korrekturen notwendig.

Über folgende Änderungsvorschläge wurde abgestimmt:

Im Planungsgebiet sollen Flachdächer zugelassen werden.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussantrag mit 3 : 13 Stimmen abgelehnt.

Der Betrieb von PV- und Solarthermieanlagen soll verpflichtend sein.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussantrag mit 3 : 13 Stimmen abgelehnt.

In den Reihenhäusern sollen jeweils max. 2 Wohneinheiten möglich sein.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussantrag mit 16 : 0 Stimmen angenommen.

Bei den Grundstücken 1-3 sollen jeweils max. 3 Wohneinheiten möglich sein.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussantrag mit 11 : 5 Stimmen angenommen.

Die Festlegung der max. möglichen absoluten Gebäudehöhen mit First- und Wandhöhen anstatt der Vorgabe der Geschossezahlen wurde einstimmig entschieden.

Es sollen Einfriedungen vorgegeben werden, welche kleinen Tieren das durchschlüpfen ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussantrag mit 16 : 0 Stimmen angenommen.

Einstimmig beschlossen wurde, das im Planungsgebiet begrünte Flachdachgaragen zulässig sind.

Ebenfalls einstimmig beschlossen wurde die Vorgabe von Zisternen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Gartenbewässerung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung „Im Moos – Erweiterung I“ vom 08.04.2020 wird gebilligt.
2. Es wird die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.
3. Es wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussantrag mit 16 : 0 Stimmen angenommen.

II. Mit Vorgang

an SA 30 : Janssen

mit der Bitte um

Kenntnisnahme
 Rücksprache

Vormerkung
 Bearbeitung

III. Wiedervorlage am _____

IV. Zum Akt

H. Waßmann v.d. 29. APR. 2020

↳ wegen

öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung

Li 23.4.20