

Status: öffentlich

Amt: Bauverwaltung

**TOP: Bebauungsplan "Seewiesen, 2. Änderung", Heiligenzimmern  
Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung  
eingegangenen Stellungnahmen, Billigung geänderter Planentwurf, Beschluss der  
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
10.11.2020	Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung
17.12.2020	Gemeinderat	Beschlussfassung
23.09.2021	Gemeinderat	Beschlussfassung

**Sachverhalt:****Bisherige Beschlusslage**

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2020
- Beteiligung nach § 4 (2) BauGB und Beteiligung nach § 3 (2) BauGB vom 22.01.2021 bis 22.02.2021

Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.01.2021 bis 22.02.2021 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.01.2021 bis 22.02.2021.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken musste der Bebauungsplanentwurf – neben kleineren Ergänzungen und Anpassungen – insbesondere in folgenden Punkten geändert werden (die Änderungen sind in den beiliegenden Planunterlagen grau markiert):

**Zeichnerischer Teil:**

- Anbauverbot Landstraße als von Bebauung freizuhalten Fläche eingetragen
- Baugrenze an Anbauverbot angepasst
- Bereich ohne Ein-/ Ausfahrt und Bereich für Ein-/ Ausfahrt ergänzt
- Sichtfelder in Einmündungsbereichen ergänzt
- nachrichtliche Ergänzung Altlastenverdachtsfläche
- EFH in Meter üNN festgesetzt

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

- ergänzende Regelung bzgl. Einzelhandel
- Regelungen im Anbauverbot und innerhalb der Sichtfelder ergänzt
- Private Grünfläche statt Pflanzgebot ergänzt (entsprechend Alt-BBP) / Pflanzgebot als Pflanzbindung für Gehölzbestände ergänzt
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft teilweise ergänzt und teilweise aus örtlichen Bauvorschriften aufgenommen

**Örtliche Bauvorschriften:**

- Maßnahmen bzgl. der Dachgestaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z.B. Begrünung von Flachdächern, Regelung von Schottergärten) gestrichen (s. Planungsrecht)
- Regelung „Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen“ gestrichen, da Altlastenverdachtsfläche und Versickerung auf Boden nicht möglich

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen.
2. Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 28.07.2021 wird vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die geänderten örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2021 werden vom Gemeinderat gebilligt.
4. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### **Anlagen:**

1. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich (Fassung vom 28.07.2021)
2. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 28.07.2021
3. Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 28.07.2021
4. Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) in der Fassung vom 28.07.2021
5. Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 28.07.2021
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 26.10.2020
7. Abwägungsprotokoll aus der Offenlage vom 28.07.2021