



SITZUNGSVORLAGE		BAUVERWALTUNGSAMT		
Nr. 56/2017	vom 15.03.2017			
Sitzung des	OV Wa	GR		
am	03.04.2017	26.04.2017		
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö		
Vorberatung (V)	V			
Entscheidung (E)		E		

**TAGESORDNUNGSPUNKT:**

**Bebauungsplan „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5, 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

- Behandlung der Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

- 1.1 Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5, 2. Änderung“ vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 15.03.2017 aufgeführt behandelt.
- 1.2. Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5, 2. Änderung“ vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 15.03.2017 aufgeführt behandelt.
- 1.3 Der Bebauungsplan „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5, 2. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung vom 26.09.2017 und dem Schriftlichen Teil vom 19.02.2013, wird mit der Begründung vom 15.03.2017 als Satzung beschlossen.
- 1.4. Die Örtlichen Bauvorschriften „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5, 2. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung vom 26.09.2016 und dem Schriftlichen Teil vom 19.02.2013, werden mit der Begründung vom 15.03.2017 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
- wie Beschlussvorschlag
- wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA
- wie Beschlussvorschlag
- wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

- wie Ortschaftsratsbeschluss
- wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

## **Darstellung des Sachverhalts:**

Im Technischen Ausschuss am 14.09.2016 hat sich der Ortschaftsrat Wankheim und der Technische Ausschuss mit einem Bauantrag für den Neubau eines Offenstalls mit Sattelkammer in der Albstraße auf dem Flst. 1660 befasst. Dem Bauvorhaben wurde so zugestimmt, da es sich hier gut in die Umgebung einfügt. Grundsätzlich ist es bauplanungsrechtlich so, dass in einem Mischgebiet eine Nebenanlage für Großtiere unzulässig ist. Daher ist der Offenstall an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig.

Trotz dem Beschluss des Ortschaftsrat Wankheim und des Technischen Ausschusses, wird das Landratsamt den Offenstall nicht genehmigen, da die Planung gegen die Festsetzung des Bebauungsplans verstößt.

Daraufhin fassten der Ortschaftsrat am 10.10.2016 und der Gemeinderat am 26.10.2016 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5, 2. Änderung“. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 28.10.2016 öffentlich bekannt gegeben. Vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 hing der Bebauungsplan mit schriftlichem Teil und Begründung im Rathaus aus. Dies wurde am 23.12.2016 öffentlich bekanntgegeben. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 angehört. Im Anhang sind die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit der dazugehörigen Abwägung. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Nun soll der Bebauungsplan „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5, 2. Änderung“ als Satzung beschlossen werden. Allerdings ist die beschlossene Änderung noch keine Garantie, dass der Offenstall mit Sattelkammer genehmigt werden kann. Es wird lediglich die bauplanungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen. Für die Genehmigung eines einzelnen Bauvorhabens müssen in diesem Fall auch die Stellungnahmen des Landwirtschaftsamtes, des Veterinärwesens und der Abteilung Umwelt und Gewerbe beachtet werden und können gegeben falls auch zu einer Ablehnung des Vorhabens führen.



Sandra Bauer

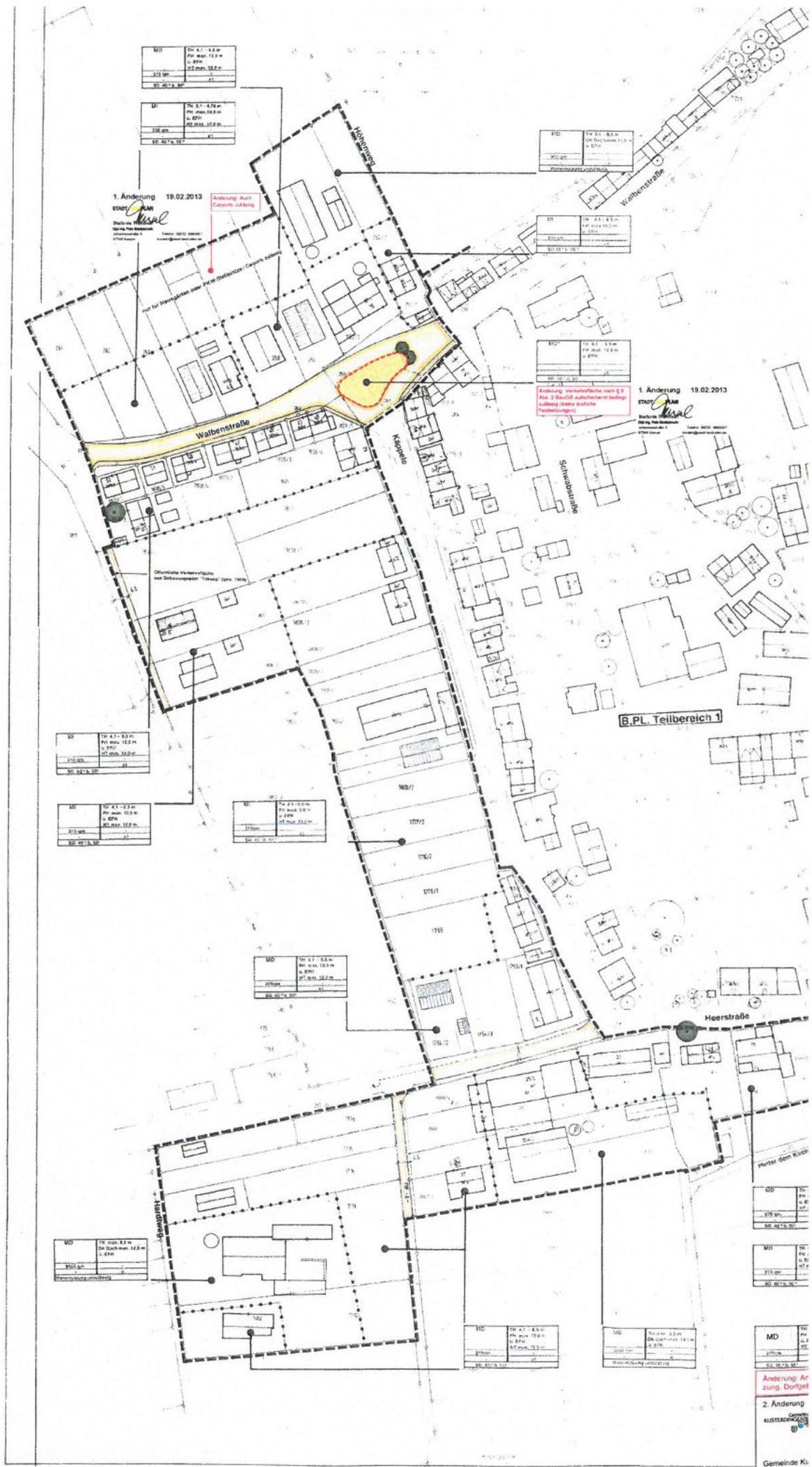
### Anlagen:

Bebauungsplan vom 15.03.2017

Textteil vom 15.03.2017

Begründung vom 15.03.2017

Stellungnahmen der TöB mit Abwägung vom 15.03.2017



MD	Tp 4,1 - 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m H max. 12,5 m
270 qm	41
SO 40/15/30	

M1	Tp 3,7 - 4,75 m Pp max. 12,5 m u. 27m H max. 12,5 m
270 qm	41
SO 40/15/30	

MD	Tp 3,1 - 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m H max. 12,5 m
270 qm	41
SO 40/15/30	

M1	Tp 3,7 - 4,75 m Pp max. 12,5 m u. 27m H max. 12,5 m
270 qm	41
SO 40/15/30	

MD	Tp 4,1 - 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m H max. 12,5 m
270 qm	41
SO 40/15/30	

M1	Tp 4,1 - 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m H max. 12,5 m
270 qm	41
SO 40/15/30	

M1	Tp 4,1 - 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m H max. 12,5 m
270 qm	41
SO 40/15/30	

M1	Tp 4,1 - 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m H max. 12,5 m
270 qm	41
SO 40/15/30	

MD	Tp 4,1 - 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m H max. 12,5 m
270 qm	41
SO 40/15/30	

MD	Tp max. 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m
270 qm	41
SO 40/15/30	

MD	Tp 4,1 - 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m H max. 12,5 m
270 qm	41
SO 40/15/30	

MD	Tp max. 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m
270 qm	41
SO 40/15/30	

MD	Tp max. 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m
270 qm	41
SO 40/15/30	

M1	Tp max. 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m
270 qm	41
SO 40/15/30	

MD	Tp max. 5,5 m Pp max. 12,5 m u. 27m
270 qm	41
SO 40/15/30	

1. Änderung 19.02.2013  
 Stadtplanamt  
 02436 Kitzingen  
 09391 91-111  
 www.kitzingen.de

Änderung: Auz  
 Capone abkling

Änderung: Verbleibende nach § 9  
 Abs. 2 BauZf aufrechterhalten bedingt  
 zulässig (siehe weitere  
 Festsetzungen)

1. Änderung 19.02.2013  
 Stadtplanamt  
 02436 Kitzingen  
 09391 91-111  
 www.kitzingen.de

[B.PL. Teilbereich 1]

Änderung: Ar  
 zung, Dorfge  
 2. Änderung  
 Kitzinger  
 Gemeinde Kitzingen  
 Bürgermeister  
 72127 Kitzingen

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 2. Änderung“  
in  
Kusterdingen-Wankheim**

**Stand: 15.03.2017**

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1. Bauliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

MI (Mischgebiet - § 6 BauNVO)

MD (Dorfgebiet § 5 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)

höchstens: wie im Plan eingetragen

Die max. Grundfläche pro freistehender baulicher Einzelanlage (Hausform) ist im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgelegt. Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist definiert durch die Angabe zu Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über festgelegter Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH).

#### 1.3 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH) darf bei geneigtem Gelände am höchsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche nicht mehr als 0,20 m über dem dazugehörigen, ursprünglichen Gelände liegen. Am tiefsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche ist dabei durch das Gebäude, durch das Gelände oder durch andere Maßnahmen eine Gestaltung vorzunehmen, die nicht den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen lässt. Die EFH darf deshalb in diesem Bereich maximal 2,00 m über dem ursprünglichen, gewachsenen Gelände liegen.

Bei ebenem Gelände ist das entsprechende Maximalmaß 0,60 m. Ebenes Gelände ist gegeben, wenn zwischen höchstem und niedrigstem Punkt des gewachsenen Geländes im Bereich der zu überbauenden Fläche eine Steigung von weniger als 2% vorliegt.

Bei Schwierigkeiten mit dem Entwässerungsanschluss können Ausnahmen bezüglich der EFH zugelassen werden. Der ursprüngliche Geländeverlauf darf dabei, außer bei eventuellen partiellen Angleichungen für Terrassen oder Einschnitte für UG-Belichtungen o.ä. nicht wesentlich verändert werden.

**1.3a Mindestgröße der Baugrundstücke**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 350 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 200 m<sup>2</sup> und für Einzelhäuser in Hausgruppen (Reihenhäuser) 150 m<sup>2</sup>. Bestehende Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung kleiner als 350 m<sup>2</sup> sind, dürfen mit einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus bebaut werden.

**1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Bis 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Geltungsbereich sind höchstens 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere angefangene 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine weitere Wohnung im Wohngebäude zulässig, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.

**2. Bauweise**  
(§ 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a1 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig
- a4 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig; zulässig ist die Reduzierung (bis 0,80 m) der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes
- a5 = abweichende Bauweise: offen; zulässig ist die Reduzierung der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes bis zum Grenzbau

Für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude gilt die Längenbeschränkung von 23 m nicht. Ebenso sind Ausnahmen im Zusammenhang mit Bestandsbebauung zulässig.

Im Geltungsbereich sind bei Hausgruppen (Reihenhäuser) nicht mehr als 3 Hausteile zulässig.

**3. Pflanzehaltung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Pflanzehalte (vorhandene Bäume) sind im Bebauungsplan eingetragen.

4. **Garagen und Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5 m als Stauraum einzuhalten. Bei Carports (überdachte Stellplätze) dürfen eventuelle seitliche Wandsysteme erst 2,50 m hinter der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, bei Stützen kann dieser Abstand auf 1 m verkürzt werden. Das Dach darf bis auf 0,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen.

Ausnahmen:

Bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse kann ein geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden.

Im Vorbereich (zwischen Gebäude und Verkehrsfläche) der Grundstücke darf die Fläche der Stellplätze 40 % der Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Verkehrsraum pro Grundstück nicht überschreiten.

5. **Böschungen/Stützmauern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind wie Stützbauwerke (z.B. Betonkeile bei Rabattplatten), Fundamente (bei Randsteinen usw.) oder nicht wesentliche Böschungen und Stützmauern sind entlang dieser öffentlichen Flächen in den angrenzenden Privatgrundstücken zulässig.

6. **Nebenanlagen**  
(§ 14 BauNVO)

Im Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Fahrradschuppen.

7. **Aufschiebend bedingte Nutzung als Verkehrsfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im gekennzeichneten Bereich entfaltet jeweils mit Verkauf der Grundstücke Flst.Nr. 225/1 und 255/2 (Walbenstraße 37 und 39) planungsrechtliche Wirkung. Die Nutzung als MD wird dann aufgehoben.

## II. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

### 1. **Hauptgebäude**

#### 1.1 Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die jeweils zulässige Gebäudehöhe ist durch die von-bis-Angaben für die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und die max. Firsthöhe (beides über festgelegter EFH) in Verbindung mit den Dachneigungen vorgeschrieben. Die Traufhöhe muss mindestens auf 1/2 der Hauslänge in durchgehender, waagerechter Anordnung vorhanden sein.

#### 1.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Satteldächer zulässig.  
Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

#### 1.3 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone  
Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

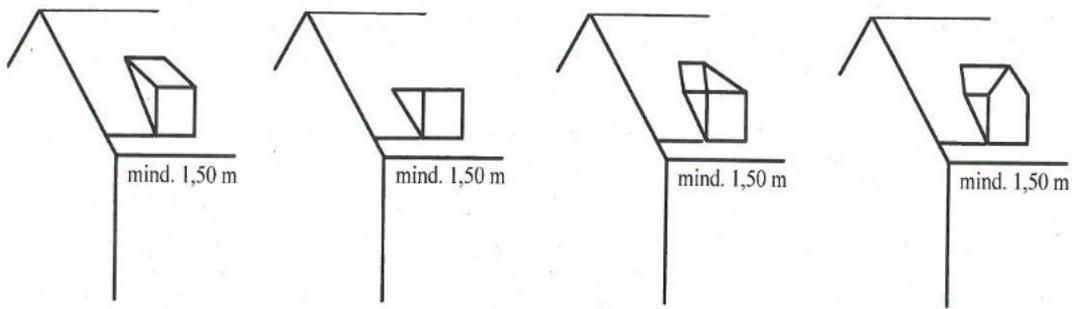
#### 1.4 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun vorgeschrieben.  
Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Materialien zur Dachdeckung zulässig. Helle und/oder spiegelnde Materialien sind jedoch ausgeschlossen.

#### 1.5 Dachaufbauten (Gauben) auf Satteldächern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Als Dachgauben sind zugelassen: Schleppgauben, Gauben mit ebennem Dachabschluß, Walmgauben, Giebelgauben

## SATTELDACH



SCHLEPPGAUBE

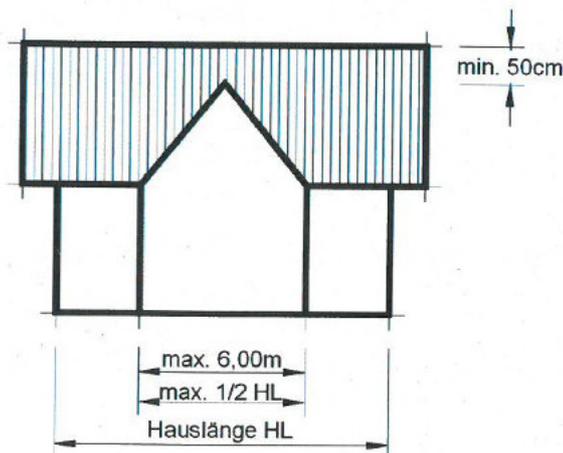
GAUBE MIT EBENEM  
DACHABSCHLUSS

WALMGAUBE

GIEBELGAUBE

2. Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig.
3. Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.
4. Bei Schleppgauben kann die Dachneigung bis zu  $0^\circ$  (Gaube mit ebenem Dachabschluß) betragen; Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.
5. Dächer von Querhäusern (Vorsprünge der Außenwand, durchbrochene Traufe) und Zwerchhäusern (über die Traufe durchlaufende Außenwand, durchbrochene Traufe) sind wie Dachaufbauten zu gestalten. Eine gegenüber dem Dach des Hauptgebäudes gegenläufige Dachneigung ist nicht zulässig.  
Die Traufen von Quer- und Zwerchhäusern mit Sattel- oder Walmdach dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 2,00 m, mit Schleppdach um max. 2,50 m überschreiten.

Die Breite von Quer- oder Zwerchhäusern darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge (HL) nicht überschreiten und maximal 6,00m betragen. Die Firstlinie des Quer- oder Zwerchhauses muss senkrecht gemessen mindestens 50cm unter dem Hauptfirst liegen.



Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser je Dachseite darf zwei Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Zur Giebelwand, zu benachbarten Gauben, Quer- oder Zwerchhäusern, zu Dacheinschnitten und Kehlen muss mit Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Querhäusern und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

2. **Äußere Gestaltung**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Materialien für Außenwände sind Putz, Fachwerk und Holz sowie Verbundstoffe und Glas zulässig. Metall- und Kunststoffverkleidungen sowie grelle und reflektierende Farbgebungen sind unzulässig. Kollektoren zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Balkone und Loggien sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung an die Fassade anzupassen. Sie müssen sich in Form, Gliederung und Maßstäblichkeit in die Fassade einordnen und sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

Traufen und Ortgänge sind in allgemein ortsüblicher Weise auszubilden (Traufe: angemessener Dachvorsprung mit vorgehängter halbrunder Rinne; Ortgang: angemessener Dachvorsprung mit Ortgangziegeln oder Zahnleiste).

3. **Garagen**  
Dachform/Dachdeckung/Dachneigung  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer von Garagen sind mit flachen (0°-3°, Flachdach) oder flach geneigten Dächern (3°-15°, Pultdach) oder mit geneigten Dächern (15°-42°, Satteldach) herzustellen. Flache und flach geneigten Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).

4. **Gedeckte Stellplätze (Carports)**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Carports sind als Holz- und/oder Stahlkonstruktion zu errichten; es dürfen höchstens zwei Wände geschlossen werden.

Dächer von Carports sind mit flachen (0°-3°, Flachdach) oder flach geneigten Dächern (3°-15°, Pultdach) oder mit geneigten Dächern (15°-42°, Satteldach) herzustellen. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).

5. **Herstellung von Stellplätzen und Garagen**  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche:        | 1,0 Stellplatz  |
| b) Wohnungen von 41 bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze |
| c) Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche:       | 2,0 Stellplätze |

Eine Reduzierung der unter b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

6. **Ausbildung der Hofflächen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Hofbefestigungen, Garagenzufahrten o.ä. sind oberflächenwasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ausnahme: bei Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen sind oberflächenwasserundurchlässige Beläge zu verwenden.

7. **Ausbildung von Stellplatzflächen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

PKW-Stellplatzflächen dürfen nicht vollständig versiegelt sein. Es ist ein oberflächenwasserdurchlässiger Belag zu verwenden.

8. **Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten oder sonst nicht genutzten Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

9. **Einfriedungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur zugelassen: Rasenkantensteine bis 0,10 m Höhe mit Hecken oder Holzzäune bzw. Maschen- oder Spanndrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1 m über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche. An Kreuzungen und Einmündungen an der K 6903 sind Sichtfelder entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie Einfriedungen, Bepflanzungen freizuhalten.

10. **Antennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Stab-Antennen und dgl. dürfen nicht mehr als 2 m über den First hinausragen. Parabolantennen müssen an die jeweilige Hintergrundfarbe angeglichen werden. Parabolantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

11. **Werbeanlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

An der Stelle der Leistung ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von bis zu 2 m<sup>2</sup> zulässig. Die Werbeanlage darf nur an der Fassade angebracht werden. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Aufsteller usw.) sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig. Im Übrigen gilt die "Satzung über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen vom 31.01.1991".

### III. Hinweise

1. Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, eventuell gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden. Auf die Gestaltungsvorgaben der öffentlichen Straßen und Wege ist dabei Rücksicht zu nehmen. Wenn Garagen bei Senkrechtstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche näher als 5 m an die öffentlichen Verkehrsflächen zu stehen kommen, sollten automatische Garagenöffnungen mit Fernbedienung vorgesehen werden.
2. Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen.
3. Zu jedem Baugesuch sollte ein Freianlagenentwurfplan mit Aussagen über Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, Lagerflächen usw. über die Baumarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben über Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen, sowie Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers beigelegt werden.
4. Das beim Bauaushub anfallende Material sollte durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.
5. Vor Baumaßnahmen sollten Auskünfte über eventuelle Altlasten und die Beschaffenheit des Untergrundes bzw. über sonstige Umfeldvorgaben bei den zuständigen Behörden eingeholt werden.
6. Bei der äußeren Gestaltung der Baukörper ist darauf zu achten, daß großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement und Keramik vermieden werden.
7. Um das Ortsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen, sollten Mehrfachantennen auf oder an den Gebäuden durch Gemeinschaftsantennen ersetzt werden, bzw. bei der Planung entsprechend gleich vorgesehen werden.
8. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich durch entsprechende Maßnahmen auf der Parzelle wieder zur Versickerung gebracht werden oder in Zisternen vorgehalten werden.
9. Maschen- oder Spanndrahtzäune als Einfriedungen sollen eingegrünt werden.
10. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.
11. **Artenschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans " Wankheim, Teilbereich 5, 1. Änderung" sind die Flächen mit artenschutzrechtlicher Relevanz Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16 gemäß Plan 5 und Tab. 5 der Habitatpotenzialanalyse vom 28.06.2012 zu beachten.

Eine Betroffenheit dieser Habitate führt ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in der Regel zum Verstoß gegen das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, ob Bauvorhaben in diesen Bereichen möglich sind bzw. welche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Funktionserhalt erforderlich sind.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot des Tötens und Verletzens von geschützten Tierarten sind in jedem Fall direkte Eingriffe in Gehölz- und Gebäudebestände ohne Nachweis vorkommender Arten nur in den Zeiten vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Nur wenn nachgewiesen wird, dass keine Besiedelung durch geschützte Arten stattfindet, sind Eingriffe auch außerhalb dieser Zeiten statthaft. Bei potenziellen Quartieren in Kellerräumen sind Eingriffe nur möglich, wenn sich zuvor vergewissert wurde, dass keine Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Arten stattfindet. Nähere Einzelheiten sind Kap. 5 der Habitatpotenzialanalyse vom 28.06.2012 zu entnehmen.

#### **IV. Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben. Es handelt sich hierbei um folgende „Alte Baulinien“ und Bebauungspläne:

- Teilbereich südlich der Heerstraße
- westlich der Albstraße
- westlich der Straße Käppele
- beidseitig der Walbenstraße
- westlich des Höhenweges
- BPlan „Ecke Käppele / Heerstraße
- BPlan „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5, 1. Änderung“

Die genaue Lage und Verlauf der „Alten Baulinien“ können im Ortsbauplan bei der Gemeindeverwaltung in Kusterdingen bzw. bei der Ortsverwaltung in Wankheim eingesehen werden.

Aufgestellt:  
Kusterdingen, den 15.03.2017

Kusterdingen, den 27.04.2017

Dr. Soltau  
Bürgermeister

**Begründung zum  
Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften**

**"Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 2. Änderung"  
in Kusterdingen-Wankheim**

**(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**Stand:15.03.2017**

**TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

**TEIL B: VERFAHREN**

Planung:

Gemeinde Kusterdingen  
Bauverwaltungsamt

## **TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1. Erfordernis der Planänderung**

Im Technischen Ausschuss sowie im Ortschaftsrat Wankheim im September, wurde ein Baugesuch über die Planung eines Offenstalls mit Sattelkammer für Pferde in einem Mischgebiet diskutiert. Grundsätzlich ist ein solches Vorhaben in einem Mischgebiet unzulässig. Das Gremium befand jedoch, dass sich dieser Standort am besten für ein solches Vorhaben eignet. Nach eingehender Prüfung der Verwaltung, teilt diese die Meinung des Gremiums.

Durch die Ortsrandlage des Vorhabens und durch die umgebene Bebauung, fügt sich dieses Vorhaben an dieser Stelle gut ein. Um den Bau des Offenstalls mit Sattelkammer möglich zu machen und im südlichen Teil Wankheims langfristig eine landwirtschaftliche Nutzung möglich zu machen, soll dieses Gebiet von einem Mischgebiet hin zu einem Dorfgebiet entwickelt werden.

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Regionalplan**

#### **2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Die zu ändernde Fläche soll wie die angrenzenden Grundstücke als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (FNP) vom 03.03.2005 stellt die Fläche als geplante gemischte Baufläche dar. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im übrigen Geltungsbereich bleiben unverändert.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2.2 Regionalplan**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Kusterdingen ist im Regionalplan Neckar-Alb als Kleinzentrum ausgewiesen. Nach 2.3.4 Z (1) werden Kleinzentren als Standorte von Einrichtungen zur Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der zentralörtlichen Grundversorgung ausgewiesen. Es handelt sich grundsätzlich um Einrichtungen, die mehr als die tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können.

Im Bebauungsplan Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5 2. Änderung sind die nach BauNVO in Dorf- und Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen. Somit könnte passieren, dass durch mehrere kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe dies wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist und somit eine Agglomeration entsteht. Im besagten Bebauungsplan besteht diese Gefahr aufgrund der Lage und Größe der Grundstücke nicht. Durch die Festsetzung der Grundfläche von 275 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten

Trauf- und Firsthöhe sowie Hauslänge und –tiefe, werden jeweiligen raumordnungsrechtlichen nicht verträglichen Betriebsgrößen ausgeschlossen.

### **3. Verfahren**

#### **3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB) und Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>;
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)

Im beschleunigten Verfahren werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nutzungsänderung für eine der Umgebung angepasste Bebauung in Ortsrandlage in jeweils ca. 300 m Entfernung zur Ortsmitte. Die im Bebauungsplan einschließlich der Bestandsflächen festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt mehr als 20.000 m<sup>2</sup>, aber weniger als 70.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,39 ha. Davon sind 0,46 ha Verkehrsflächen. Die verbleibenden Bauflächen mit einer Größe von etwa 4,93 ha umfassen nach rechtskräftigem Bebauungsplan etwa 100 bebaubare Grundstücke. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine höchstzulässige Grundfläche von überwiegend 275 m<sup>2</sup> je Grundstück, in untergeordneten Bereichen von 210 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup>. Setzt man die Obergrenze der BauNVO für die Grundflächenzahl für Dorf- und Mischgebiete von 0,6 an, so ergibt dies eine überbaubare Fläche nach § 19 Abs.2 BauNVO von ca. 29.580 m<sup>2</sup> (4,93 ha x 0,6). Damit wird die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten.

Wird eine überbaubare Grundstücksfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. An dieser so genannten "Vorprüfung des Einzelfalls" sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können.

### 3.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nach Anlage 2 zum BauGB sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Kriterien anzuwenden.

<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>		
1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des UVPG setzt	Rahmen für Baugenehmigungen für Hochbauten, Erlaubnis für Bau von Straßen und Erschließungseinrichtungen
2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	nicht festzustellen
3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Der Bebauungsplan bezieht umweltbezogene Erwägungen ein. Durch die geplante Nutzungsänderung entstehen keine unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die dörfliche Struktur bleibt erhalten.
4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Erhaltung innerörtlicher Grün- und Freiflächen (Inanspruchnahme begrenzt durch die Festsetzung der höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück)
5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	durch den Bebauungsplan selbst sind zunächst keine Auswirkungen zu erwarten.

<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Auswirkungen bereits vorhanden, da überwiegend bebaut (Flächeninanspruchnahme begrenzt durch die Festsetzung der höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück)
2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	keine
3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Havariefälle im Fahrzeugverkehr; vernachlässigbar
4	den Umfang und die räumlichen Ausdehnungen der Auswirkungen	begrenzt auf Plangebiet und unmittelbare Umgebung im Ortskern
5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von	gering

	Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	
6	folgende Gebiete:	
6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 abs. 6 Nr. 1 BauGB des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	keine
6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.1 erfasst	keine
6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.1 erfasst	keine
6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des BNatSchG	keine
6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	keine
6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes	keine
6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine
6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	keine
6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Denkmale und Prüffälle im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen bzw. kenntlich gemacht

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die überschlägige Prüfung der genannten Kriterien die Einschätzung zulässt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

#### **4. Planänderungen**

Die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen werden für die Fläche geändert. Im Einzelnen umfasst dies

- die Änderung der Art der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone) von einer Mischgebietsfläche (MI) § 6 BauNVO zu einem Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Durch die Bebauungsplanänderung im Jahr 2013 wurde der Bebauungsplan Käppele/Heerstraße überplant und somit außer Kraft gesetzt. Dies wird nicht geändert. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans, werden in dessen Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften aufgehoben.

## **TEIL B: VERFAHREN**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kusterdingen hat am 26.10.2016 beschlossen, die Dorfbereichssatzung in Wankheim, Teilbereich 5 1. Änderung, zu ändern.

### **2. Öffentliche Auslegung Bebauungsplan „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5, 2. Änderung“**

Der Entwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 im Rathaus Kusterdingen öffentlich ausgelegt. Dabei sind keine Anregungen eingegangen.

### **3. Beteiligung der Behörden (inkl. Screening zur "Vorprüfung des Einzelfalls" nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)**

Die Behörden wurden per Post und E-Mail vom 09.01.2017 über die Planung informiert. Es wurden die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5, 2. Änderung“ zur Verfügung gestellt und um Stellungnahme bis zum 10.02.2017 gebeten.

Aufgestellt:

Kusterdingen, den 15.03.2017

Kusterdingen, den 27.04.2017

Dr. Soltau  
Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplans Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5 2. Änderung  
 im beschleunigten Verfahren

**Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 – Auswertung –

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen	<u>Keine Rückmeldung</u>	
Netze BW GmbH Eltastraße 1-5 78532 Tuttlingen Schreiben vom 17.01.2017 Eingang am 18.01.2017	Gegen die hier beabsichtigte Änderung des o.g. Bebauungsplans erheben wir keine Einwände. Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	
Fair Energie GmbH Hauffstraße 89 72762 Reutlingen Schreiben vom 18.01.2017 Eingang am 20.01.2017	Für Ihr Schreiben vom 04.01.2017 bedanken wir uns. In der genannten Bebauungsplanänderung betreibt und plant die FairNetz GmbH keine Leitungen und Anlagen. Daher haben wir gegen die Änderung keine Einwände. Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist nicht notwendig.	

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel  Schreiben vom 05.01.2017 Eingang am 05.01.2017	Vielen Dank für Ihre Informationen.  Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.  Wir bitten Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	
Kreisbauernverband Tübingen e.V. Walkenmühleweg 42 72379 Hechningen	<u>Keine Rückmeldung</u>	
Landratsamt Tübingen Wilhelm-Keil-Str. 50 72072 Tübingen  Schreiben vom 06.02.2017 Eingang am 14.02.2017	<u>Fachliche Stellungnahme wie folgt:</u>  I. Naturschutz  Laut Kapitel 4 A „Artenschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan wird vom Büro Menz Umweltplanung eine artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde kann erst bei Vorliegen des Fachbeitrags erfolgen.	Bei dieser Änderung „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5 2. Änderung“ kann ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 13a BauGB ausgesetzt werden. Bei dieser Änderung handelt es sich um keine Gebietsverweiterung und es wird auch keine unbebaubare Fläche zu Bauland entwickelt. Lediglich die Art der baulichen Nutzung wird geändert. Dies berührt den Artenschutz nicht.

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>II. Landwirtschaft</p> <p>1. Gesetzliche Vorgaben</p> <p>Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.</p> <p>2. Hinweise</p> <p>Derzeit wird durch das Büro Menz ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Sollten im Ergebnis CEF-Maßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, bittet die untere Landwirtschaftsbehörde um weitere Beteiligung im Verfahren. Auf agrarstrukturelle Belange ist bei dessen Planung Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dieser Änderung „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5 2. Änderung“ kann ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 13a BauGB ausgesetzt werden. Bei dieser Änderung handelt es sich um keine Gebietsverweiterung und es wird auch keine unbebaubaren Fläche zu Bauland entwickelt. Lediglich die Art der baulichen Nutzung wird geändert. Dies berührt den Artenschutz nicht.</p>

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>III. Baurecht</p> <p>1. Bedenken Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>Gemäß Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, im Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig (mit Ausnahme von Garagen, Carports und Fahrradschuppen). Es wird angeregt, dieses Verbot im Hinblick auf mögliche (Klein-)Tierhaltungen zu überdenken.</p> <p>Es wird angeregt, in der Begründung zum Bebauungsplan auch auf den Bereich des früheren Bebauungsplans „Käppele/Heerstraße“ einzugehen.</p> <p>2. Hinweise</p> <p>Ziff. 1 der städtebaulichen Begründung nennt u.a. das Ziel, mit der Bebauungsplanänderung des Bau des geplanten Offenfalls zu ermöglichen. Abgesehen von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit kann eine Baugenehmigung nur dann erteilt werden, wenn dem Vorhaben keine weiteren von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.</p>	<p>Wird ergänzt.</p> <p>Dessen ist sich die Verwaltung bewusst. Ziel und Zweck ist es hier, die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Offenfall zu fassen. Durch die Änderung der Mischgebietsfläche in eine Dorfgebietsfläche, erfahren die Eigentümer der Flächen keinen Nachteil.</p>

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>                     Regierungspräsidium Freiburg                      Abteilung 9                      Alberstr. 5                      79104 Freiburg                        Schreiben vom 07.02.2017                 </p>	<p>                     B Stellungnahme                        Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.                        1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelung, die im Regelfall nicht überwunden werden können                      Keine                        2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes                      Keine                        3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken                      Geotechnik                        Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren das LGRB als Träger öffentlicher Belangen keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologischen Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im                 </p>	<p>                     Wird zur Kenntnis genommen. Für dieses Vorhaben wird kein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten benötigt.                 </p>

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Im Plangebiet bilden Lösslehm und holozäne Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenbetragung geeignet sind, sowie einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine o. a. Ausführungen ergänzenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeinde Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bordaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>           Regierungspräsidium Tübingen            Referat 21            Konrad-Adenauer-Str. 20            72072 Tübingen              Schreiben vom 08.02.2017            Eingegangen am 10.02.2017         </p>	<p>           Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.         </p>	<p>           Wird zur Kenntnis genommen.         </p>
<p>           Fachliche Stellungnahme              Belange der Raumordnung              Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Kusterdingen die Bebauungsplanänderung „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 5 2. Änderung“. In dem Teilbereich soll aus einem bislang festgesetzten Mischgebiet als Art der Nutzung nun ein Dorfgebiet ausgewiesen werden.              Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung definiert als verbindliche Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbarer, von Träger der Raumordnung abschließend abgewogen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Regionalpläne sind gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 ROG Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder. Auch aus Regionalplänen ergeben sich somit Ziele der Raumordnung.         </p>	<p>           Wird zur Kenntnis genommen.         </p>	<p>           Wird zur Kenntnis genommen.         </p>

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negativ raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Gemäß 2.4.3.2 Z (3) sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Des Weiteren gelten für Einzelhandelsgroßprojekte das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvorrug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VHG BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36). Durch die verfügbaren Planungsinstrumente lassen sich auch Verstöße durch eine Anhäufung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zumindest in einem Maße minimieren, dass das Planungsergebnis noch im Einklang mit den Raumordnungszielen steht ( BVerwG, Urteil v. 10.11.2011, Az.: 4 CN 9/10, juris Rn 15).</p> <p>Welche Festsetzungen notwendig sind, um der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, a.a.O., juris Rn 16). Dabei kann dies nicht durch die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Plangebiet erfolgen, da es hierfür an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt (VGH BW, a.a.O., juris Rn41). Allerdings kann das Plangebiet z.B. nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels gegliedert werden</p>	<p>Die Verwaltung geht davon aus, dass aufgrund der Lage und der Größe der Grundstücke keine Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration besteht.</p> <p>Kleine Einzelhandelsbetriebe werden sich der Erfahrung nach, nicht am Ortsrand positionieren. An dieser Stelle ist keine Durchgangsstraße zu einem anderen Ort, was die Lage für einen Einzelhandelsansiedlung noch unattraktiver macht, geschweige denn für mehrere Einzelhandelsbetriebe. Durch die Festsetzung der Grundfläche von 275 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Traufhöhe von 4,1 m bis 6,0 m und einer Firsthöhe von max. 11,5 m im Bebauungsplan ist dies gegeben. Zusätzlich ist eine max. Haustiefe von 12,0 m erlaubt, sowie eine max. Hauslänge von 23,00 m.</p> <p>Siehe hierzu ebenfalls die Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>(VGH BW, a.O., juris Rn42). Zudem lassen sich die jeweiligen raumordnungsrechtlich nicht verträglichen maximalen Betriebsgrößen über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach Grund- und/oder Geschlossfläche erreichen (VGH BW, a.O., juris Rn 42). Auch kann Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden oder es können bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden (VGH BW, Beschluss v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16, juris Rn 19).</p> <p>In dem Plangebiet wird ein Dorfgebiet ausgewiesen. In Dorfgebieten sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig. Basierend auf der vorgelegten Planung ist es daher möglich, dass durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration entsteht, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Kusterdingen ist im Regionalplan Neckar-Alb als Kleinzentrum ausgewiesen, sodass schon aus diesem Grund Agglomerationen in Kusterdingen zu vermeiden sind.</p> <p>Die Planung verstößt daher momentan gegen Ziffer 2.4.3.2 Z (8) i.V.m. Ziffer 2.4.3.2 Z (3) des Regionalplans Neckar-Alb. Der Bebauungsplan verstößt somit gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.</p> <p>Sollte die Gemeinde Kusterdingen die Planung aufrechterhalten wollen, so ist entsprechend der o.g. Rechtssprechung sicherzustellen, dass in dem Dorfgebiet eine Agglomeration ausgeschlossen wird.</p>	<p>Durch die Festsetzung der Grundfläche von 275 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Traufhöhe von 4,1 m bis 6,0 m und einer Firsthöhe von max. 11,5 m im Bebauungsplan ist dies gegeben. Zusätzlich ist eine max. Haustiefe von 12,0 m erlaubt, sowie eine max. Hauslänge von 23,00 m.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Die Gemeinde erkennt hier keinen Verstoß gegen die Ziffer 2.4.3.2 Z (8) i.V.m Ziffer 2.4.3.2 Z (3) des Regionalplans Neckar-Alb.</p>
		<p>Durch die Grundstücksgrößen und die Festsetzungen des Bebauungsplans, ist es nicht möglich, dass hier eine Agglomeration durch mehrere Einzelhandelsbetriebe entsteht.</p>

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Regionalverband Neckar-Alb Oberzentrum Reutlingen / Tübingen Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p>Schreiben vom 09.02.2017 Eingegangen am 13.02.2017</p>	<p>Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass der Südwestliche Bereich des Geltungsbereichs nicht dem Flächennutzungsplan entspricht.</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Mit dem o.g. Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Umwandlung eines Mischgebiets in ein Dorfgebiet geschaffen werden, um langfristig eine landwirtschaftliche Nutzung möglich zu machen.</p> <p>Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung gibt es keine Festlegung, die der geplanten Nutzung widersprechen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass aufgrund der Lage und der Größe der Grundstücke keine Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration besteht, weisen jedoch darauf hin, dass die Festsetzung eines Mischgebiets, Dorfgebiets oder Gewerbegebiets ohne Regelung zum Einzelhandel den Zielen der Raumordnung grundsätzlich widerspricht und regen an, die Bildung einer Einzelhandelsagglomeration gemäß PS 2.4.3.2. Z (8)</p>	<p>Die sich dort befindende Bebauung ist ein landwirtschaftlicher Betrieb und widerspricht somit nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Wie der Fehler beim Aufstellen des „Dorfbereichsplan Wankheim Teilbereich 5“ entstehen konnte, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Mit der Satzung des neuen Flächennutzungsplans der für 2019 geplant ist, wird dies jedoch behoben. Im neuen Flächennutzungsplan der sich derzeit im Verfahren befindet ist die Fläche als Mischgebietsfläche festgesetzt.</p> <p>Diese Ansicht teilt die Verwaltung. Durch die Festsetzung der Grundfläche von 275 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Traufhöhe von 4,1 m bis 6,0 m und einer Firsthöhe von max. 11,5 m im Bebauungsplan ist dies bereits gegeben. Zusätzlich ist eine max. Haustiefe von 12,0 m erlaubt, sowie eine max. Hauslänge von 23,00 m.</p>

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>Regionalplan Neckar-Alb 2013 auszuschließen oder zu begründen, warum keine Agglomeration zu erwarten ist.</p> <p>Das Gebiet ist teilweise locker bebaut, wir regen deshalb eine Nachverdichtung an.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	
<p>Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen Marktplatz 22 72764 Reutlingen</p>	<p><u>Keine Rückmeldung</u></p>	
<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Str. 12 73728 Esslingen a. N.</p>	<p><u>Keine Rückmeldung</u></p>	
<p>Landesnaturschutzverband Baden- Württemberg e.V. Olgastr. 19 70182 Stuttgart</p>	<p><u>Keine Rückmeldung</u></p>	
<p>BUND RV Neckar-alb Katharinenstr. 8 72072 Tübingen</p>	<p>Als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange geben wir zu dem geplanten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren keine Stellungnahme ab.</p>	

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Stellungnahme der Stadtplanung
NABU Landesverband Baden- Württemberg Tübinger Str. 15 70178 Stuttgart	<u>Keine Rückmeldung</u>	