

<b>SITZUNGSVORLAGE</b>		<b>BAUVERWALTUNGSAMT</b>		
Nr. 107/2018	vom 25.09.2018			
Sitzung des	OR Je	GR		
am	08.10.2018	24.10.2018		
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö		
Vorberatung (V)	V			
Entscheidung (E)		E		

**TAGESORDNUNGSPUNKT:**

**Bebauungsplan „Dorfbereich Jettenburg Teilbereich 3, 2. Änderung“**

**- Aufstellungsbeschluss**

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfbereich Jettenburg Teilbereich 3“ wird beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

2. In die Textlichen Festsetzungen des „Dorfbereich Jettenburg Teilbereich 2, 2. Änderung“ soll die Festsetzung mit aufgenommen werden, dass Beherbergungsbetriebe nur in Verbindung mit Schank und Speisewirtschaften zulässig sind. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen. Ohne Zusammenhang mit Schank und Speisewirtschaften werden die Zimmer auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet.

---

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:**

Das Problem mit Beherbergungsbetrieben in der Gemeinde Kusterdingen ist bereits bekannt und hat bei den betroffenen Angrenzern bereits für viel Unmut gesorgt. Da in unseren Dorfbereichsplänen die Beherbergungsbetriebe in Dorf- und Mischgebieten nicht ausgeschlossen sind, können diese Bauplanungsrechtlich nicht verhindert werden.

Am 05.07.2017 wurde im Technischen Ausschuss und am 03.07.2017 die erste Nutzungsänderung für einen Beherbergungsbetrieb in Jettenburg im Bebauungsplangebiet Dorfbereich Jettenburg Teilbereich 1, 1. Änderung behandelt. Nachdem dieses Vorhaben zulässig war, wurde dem Baugesuch so zugestimmt. Zum Beschluss wurden Auflagen beschlossen:

1. dass der Brandschutz entsprechend der Nutzung sein muss.
2. dass die notwendige Stellplatzanzahl (2) hergestellt wird. Die Stellplatzanzahl wurde zwischenzeitlich durch eine Baulast nachgewiesen.

Die Genehmigung dieses Vorhabens steht noch aus.

Am 12.09.2018 im Technischen Ausschuss und am 10.09.2018 im Ortschaftsrat Jettenburg, kam eine weitere Nutzungsänderung von einer Schaltherhalle in einen Beherbergungsbetrieb, von den gleichen Bauherren, zur Abstimmung in die Sitzung. Aufgrund der gewachsenen Probleme und der bereits bekannten Überlegung in den Dorfbereichsplänen, die reinen Beherbergungsbetriebe ohne Schank- und Speisewirtschaft auszuschließen, beschloss der Ortschaftsrat Jettenburg und der Technische Ausschuss, die Verwaltung mit der Erstellung einer Veränderungssperre für das Plangebiet „Dorfbereich Jettenburg Teilbereich 3,1. Änderung“ zu beauftragen. Um eine Veränderungssperre beschließen zu können, muss im Vorfeld ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst werden.

## **Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden.

Sandra Zizelmann

### Anlagen:

Bebauungsplan

Textteil Stand 25.09.2018

Begründung vom 25.09.2018