



SITZUNGSVORLAGE		BAUVERWALTUNGSAMT		
Nr. 132/2018	vom 08.11.2018			
Sitzung des	GR			
am	21.11.2018			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Bebauungsplan „Ortskern Kusterdingen Teilbereich 5, 2. Änderung“

- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Kusterdingen Teilbereich 5“ wird beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.
2. In die Textlichen Festsetzungen des „Ortskern Kusterdingen Teilbereich 5, 2. Änderung“ sollen die Festsetzungen wie in der Anlage genannt mit aufgenommen werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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:

Die Grundstücke 145, 145/1, 142 und teilweise 144/3 im Südöstlichen Teil von Kusterdingen sollen nun sinnvoll bebaut werden. Die Bebauung sieht Doppelhäuser mit je 3 Wohneinheiten vor, die zusammen mit einer Tiefgarage verbunden sind. Damit die Doppelhäuser ab dem Erdgeschoss wirklich Doppelhäuser sind muss eine Grundstücksgrenze zwischen den Haushälften sein. Damit jedoch die Tiefgarage gemeinsam genutzt werden kann, wird eine Vereinigungsbaulast benötigt, die wiederum die Gebäude überirdisch zusammenführt und die Grundstücksgrenze zwischen den Haushälften aufheben würde. Dies hätte auch zur Folge, dass die gewünschte Anzahl der Wohneinheiten nicht erreicht werden kann. Ein solcher Fall ist bereits in Mähringen bekannt und wurde hier mit einer Textlichen Festsetzung gelöst, die in diesem Zuge auch hier angewendet werden soll.

Da die Gemeinde Kusterdingen derzeit mit Problemfällen der Beherbergungsbetriebe konfrontiert ist, wird im diesem Zuge ebenfalls der Ausschluss solcher Betriebe mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Gemeinde schließt solche Betriebe aus, da sie nicht den städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde Kusterdingen entsprechen und potenziellen Wohnraum für Familien damit verhindern. Dies muss aufgrund des erhöhten Wohnraumbedarfs verhindert 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 08.11.2018

Begründung vom 08.11.2018

Änderung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 5, 2. Änderung“ in Kusterdingen

Stand: 08.11.2018

(Entwurf zur Auslegung)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 106).

I. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen vom 19.02.2013

Folgende Festsetzungen werden ergänzt:

1.2 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

MI (Mischgebiet - § 6 BauNVO)

MD (Dorfgebiet - § 5 BauNVO)

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

Ausnahmsweise zulässig:

Folgende in § 5 Abs. 2 BauNVO und § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Beherbergungsbetriebe

Ausnahme:

Beherbergungsbetriebe sind nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen.

Ohne Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaften werden die Zimmer auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet.

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 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich sind höchstens 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere angefangene 175 m² Grundstücksfläche ist eine weitere Wohnung im Wohngebäude zulässig, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können. Als Baugrundstück im Sinne der vorbezeichneten Grundstücksfläche gilt nur das im Grundbuch eingetragene Grundstück. Das gilt auch dann, wenn aus anderen baurechtlichen Gründen mehrere Grundstücke als ein Grundstück behandelt werden. Als Grundstück im Sinne der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gelten auch mehrere aneinander angrenzende Grundstücke, wenn diese über entsprechende Baulasten insoweit als ein Grundstück zu behandeln sind.

**Begründung zum
Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften**

**"Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 5, 2. Änderung"
in Kusterdingen**

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 08.11.2018

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

TEIL B: VERFAHREN

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planänderung

Die Grundstücke 145, 145/1, 142 und teilweise 144/3 im Südöstlichen Teil von Kusterdingen sollen nun sinnvoll bebaut werden. Die Bebauung sieht Doppelhäuser mit je 3 Wohneinheiten vor, die zusammen mit einer Tiefgarage verbunden sind. Damit die Doppelhäuser ab dem Erdgeschoss wirklich Doppelhäuser sind muss eine Grundstücksgrenze zwischen den Haushälften sein. Damit jedoch die Tiefgarage gemeinsam genutzt werden kann, wird eine Vereinigungsbaulast benötigt, die wiederum auch die Gebäude überirdisch zusammenführt und die Grundstücksgrenze zwischen den Haushälften aufheben würde. Dies hätte auch zur Folge, dass die gewünschte Anzahl der Wohneinheiten nicht erreicht werden kann. Ein solcher Fall ist bereits in Mähringen bekannt und wurde hier mit einer Textlichen Festsetzung gelöst, die in diesem Zuge auch hier angewendet werden soll.

Da die Gemeinde Kusterdingen derzeit mit Problemfällen der Beherbergungsbetriebe konfrontiert ist, wird im diesem Zuge ebenfalls der Ausschluss solcher Betriebe mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Gemeinde schließt solche Betriebe aus, da sie nicht den städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde Kusterdingen entsprechen und potenziellen Wohnraum für Familien damit verhindern. Dies muss aufgrund des erhöhten Wohnraumbedarfs verhindert werden.

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat der Gemeinde Kusterdingen am 21.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Da es sich um eine Innenfläche handelt und die Nutzung sich im Bebauungsplan nicht ändert, entspricht diese weiterhin dem Flächennutzungsplan und ist aus diesem heraus entwickelt.

3. Verfahren und Artenschutz

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 m² bzw. 20.000 bis weniger als 70.000 m²;
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen

- keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 Nachverdichtung für eine Wohnbebauung in attraktiver Lage nahe der Ortsmitte von Kusterdingen, die in 180 m zu erreichen ist. Es sind keine konkreten UVP-pflichtigen Vorhaben im Geltungsbereich bzw. entsprechende Festsetzungen vorgesehen und keine Natura-2000-Gebiete betroffen.

Die im Bebauungsplan einschließlich der Bestandsflächen festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,1 ha. Davon sind 0,33 ha Verkehrsflächen. Die verbleibenden Bauflächen mit einer Größe von etwa 1,77 ha umfassen nach rechtskräftigem Bebauungsplan etwa 37 bebaubare Grundstücke. Er setzt eine höchstzulässige Grundfläche von überwiegend 275 m² je Grundstück, in untergeordneten Bereichen von 325 m² (1 Grundstücke) bzw. 750 m² je Grundstück fest (je 1 Grundstück). 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. 10.620,00 m² (5,87 ha x 0,6). Damit wird die Grenze von 20.000 m² nicht überschritten. Wird eine überbaubare Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m², kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden

4. Planänderungen

Die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen werden für die Innenentwicklungsfläche nicht geändert.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich ergänzt durch:

- Ausnahmsweise zulässig:
Folgende in § 5 Abs. 2 BauNVO und § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Beherbergungsbetriebe

Ausnahme: Beherbergungsbetriebe sind in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Ohne Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaften werden die Zimmer auf die Zahl der Wohnungen angerechnet.

Die bestehende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Bis 300 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich sind höchstens 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere angefangene 175 m² Grundstücksfläche ist eine

weitere Wohnung im Wohngebäude zulässig, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.
wird wie folgt ergänzt, um der besonderen Grundstückssituation im Erweiterungsbereich Rechnung zu tragen:

- Als Baugrundstück im Sinne der vorbezeichneten Grundstücksfläche gilt nur das im Grundbuch eingetragene Grundstück. Das gilt auch dann, wenn aus anderen baurechtlichen Gründen mehrere Grundstücke als ein Grundstück behandelt werden. Als Grundstück im Sinne der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gelten auch mehrere aneinander angrenzende Grundstücke, wenn diese über entsprechende Baulasten insoweit als ein Grundstück zu behandeln sind.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Die vorhandenen Begründungen zum "Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 5" werden durch diese Begründung ergänzt.

TEIL B: VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kusterdingen hat am 21.11.2018 beschlossen, die Ortskernsatzung Kusterdingen, Teilbereich 5, zu ändern.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

(wird zum Satzungsbeschluss ergänzt)

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

(wird zum Satzungsbeschluss ergänzt)

Aufgestellt:
Kusterdingen, den

Dr. Soltau
Bürgermeister