

**Begründung zum  
Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften**

**"Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 5, 4. Änderung"  
in Kusterdingen**

**(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**Stand: 14.02.2019**

**TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

**TEIL B: VERFAHREN**

## **TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

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

Da die Gemeinde Kusterdingen derzeit mit Problemfällen der Beherbergungsbetriebe konfrontiert ist, wird 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.

Den Grundstücke 145, 145/1, 142 und teilweise 144/3 im Südöstlichen Teil von Kusterdingen, soll eine sinnvoll und für Kusterdingen charakteristische Bebauung zugeführt werden. Um dies zu gewährleisten, ist die Dichte der Bebauung ein ausschlaggebender Punkt. Aus diesem Grund soll nun das Maß der baulichen Nutzung überprüft werden und eine sinnvolle Größenordnung ermittelt werden. Die genaue Festlegung dieses Maßes wird in der Sondersitzung des Gemeinderats am 19.02.2019 direkt ermittelt und in dieser Begründung ergänzt.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat der Gemeinde Kusterdingen am 19.02.2019 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 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 (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete)
- 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> je Grundstück, in untergeordneten Bereichen von 325 m<sup>2</sup> (1 Grundstücke) bzw. 750 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (5,87 ha x 0,6). Damit wird die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Wird eine überbaubare Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, 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 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.

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.

Die Aufstellungsbeschlüsse zur 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 5“ werden aufgehoben.

## **TEIL B: VERFAHREN**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kusterdingen hat am 19.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 5, 4. Änderung“, aufzustellen.

### **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 19.02.2019

Dr. Soltau  
Bürgermeister