



SITZUNGSVORLAGE		BAUVERWALTUNGSAMT		
Nr. 134/2019	vom 17.04.2019			
Sitzung des	OR Mä	GR		
am	07.05.2019	22.05.2019		
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö		
Vorberatung (V)	V			
Entscheidung (E)		E		

TAGESORDNUNGSPUNKT:

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

- Behandlung der Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

BESCHLUSSVORSCHLAG:

- 1.1 Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Dorfbereich Mähringen Teilbereich 2, 2. Änderung“ vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 21.03.2019 aufgeführt behandelt.
- 1.2. Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Dorfbereich Mähringen Teilbereich 2, 2. Änderung“ vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 21.03.2019 aufgeführt behandelt.
- 1.3 Der Bebauungsplan „Dorfbereich Mähringen Teilbereich 2, 2. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung vom 06.12.1999 mit Deckblattänderung vom 06.06.2018 und dem Schriftlichen Teil vom 21.03.2019, wird mit der Begründung vom 21.03.2019 als Satzung beschlossen.
- 1.4. Die Örtlichen Bauvorschriften „Dorfbereich Mähringen Teilbereich 2, 2. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung vom 06.12.1999 mit Deckblattänderung vom 06.06.2018 und dem Schriftlichen Teil vom 21.03.2019, werden mit der Begründung vom 21.03.2019 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:

Die Gemeinde Kusterdingen hat die beiden Grundstücke 82/3 und 82/4 nördlich der Jettenburger Straße in Mähringen mit einer Gesamtgröße von ca. 794 m² erworben. Bei dem Areal zwischen der Raihingstraße und dem nördlichen Ortsrand von Mähringen handelt es sich um eine größtenteils in einem gültigen Bebauungsplan liegende Fläche. Um dem gesamten Areal eine sinnvolle Nutzung zuzuführen, soll nun der Bebauungsplan um die Grundstücke 78, 82/3, 82/4, 88, 84/1 und 84/2 erweitert werden, gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kusterdingen hat hierzu in seiner Sitzung am 26.10.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Dorfbereich Mähringen Teilbereich 2, 2. Änderung“ beschlossen.

Bei der Begehung des Geländes hat sich ergeben, dass die dort vorhandenen Gehölze und der Schuppen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für weit verbreitete zweig- und nischenbrütende Vogelarten in Frage kommen. Daher werden die textlichen Festsetzungen durch den Punkt „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ergänzt. Grundsätzlich bedeutet das, dass bei einer Neubebauung auf den Flst. 78, 82/3, 82/4, 88, 84/1 und 84/2 je Gebäude zwei künstliche Nisthilfen, speziell für Nischenbrüter, an geeigneter Stelle anzubringen sind.

Im September 2017 fasste der Gemeinderat den Beschluss den oben genannten Bebauungsplan öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange anzuhören. Zwischenzeitlich liegt eine konkrete Planung für das Gebiet zwischen der Raihingstraße und der Jettenburger Straße vor. Der Entwurf wurde anhand eines kleinen Wettbewerbs ermittelt.

Am 18.07.2018 wurde eine erneute Auslegung des Bebauungsplans vom Gemeinderat beschlossen, da die vorliegende Planung durch die notwendige Vereinigungsbaulast nicht hätte realisiert werden können. Aufgrund dessen wurde ein weiterer Passus im Textteil ergänzt, so dass der Siegerentwurf nun verwirklicht werden kann.

Nachdem zwischenzeitlich das Baugesuch schon eingereicht wurde, soll nun die Bebauungsplanänderung vollends zur Satzung beschlossen werden.

Beim geänderten Bebauungsplan handelt es sich weiterhin um einen einfachen Bebauungsplan. Dieser erfüllt nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, da die

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche fehlt. Daher ist bei der Beurteilung von Baugesuchen neben den Festsetzungen auch der § 34 BauGB heranzuziehen.

Die Arrondierungsfläche soll wie die angrenzenden Grundstücke als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen Tübingen 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 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Katja Reinhuber

Anlagen:

Bebauungsplan vom 06.12.1999 mit Deckblattänderung vom 06.06.2018

Textteil vom 21.03.2019

Begründung vom 21.03.2019

Stellungnahmen der TöB mit Abwägung vom 21.03.2019