

SITZUNGSVORLAGE		Bauverwaltungsamt		
Nr. 170/2021	vom 11.11.2021			
Sitzung des	GR			
am				
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

**Bebauungsplan „Braike“, 1. Änderung und
Örtliche Bauvorschriften „Braike“, 1. Änderung**

BESCHLUSSVORSCHLAG:

- 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Braike“, 1. Änderung, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 24.11.2021) und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 1. vom 24.11.2021), wird mit der Begründung vom 24.11.2021 und geringfügig geändertem Geltungsbereich gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

- 1.2 Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Braike“, 1. Änderung, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 24.11.2021) und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2. vom 24.11.2021) werden mit Begründung vom 24.11.2021 und geringfügig geändertem Geltungsbereich gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

- 1.3 Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Ergebnis der Vorberatung:

- | | |
|--|--|
| <p>1. <u>im Ortschaftsrat</u></p> <p><input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag</p> <p><input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:</p>
<p><input type="checkbox"/></p> | <p>2. <u>im TA / VA</u></p> <p><input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag</p> <p><input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:</p>
<p><input type="checkbox"/> wie Ortschaftsratsbeschluss</p> <p><input type="checkbox"/> wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:</p> |
|--|--|

Darstellung des Sachverhalts:

Mit der Änderung „Braike“ werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erstellung eines neuen Feuerwehrgebäudes im bestehenden Gewerbegebiet auf dem Flurstück Nr. 4048 und dem angrenzenden Weg (Flurstück Nr. 4045), geschaffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine überbaubare Fläche für das neue Feuerwehrgebäude mit Feuerwehrturm geschaffen. Der Bauantrag des neuen Gebäudes liegt bereits im Entwurf vor.

Für die Planung wird die Art der Nutzung von einem Gewerbegebiet in eine Gemeinbedarfsfläche geändert.

Das Maß der Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst, so dass die Gebäude der Feuerwehr erstellt werden können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage zur Verlagerung des bestehenden Feuerwehrgebäudes aus dem Ortskern an den Ortsrand geschaffen. Somit kann der dringend notwendige Bedarf einer neuen Feuerwehr gedeckt werden. Durch die Lage am Ortsrand sind die weiteren Ortsteile für die Feuerwehreinsatzkräfte schneller erreichbar.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Braike“, 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich, da die Überplanung der bestehenden Bauflächen und die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nur geringfügig ist.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2021 gefasst.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Planung der Feuerwehr im Südwesten und entlang der Erschließungsstraßen geringfügig abweichend zum Aufstellungsbeschluss geändert.

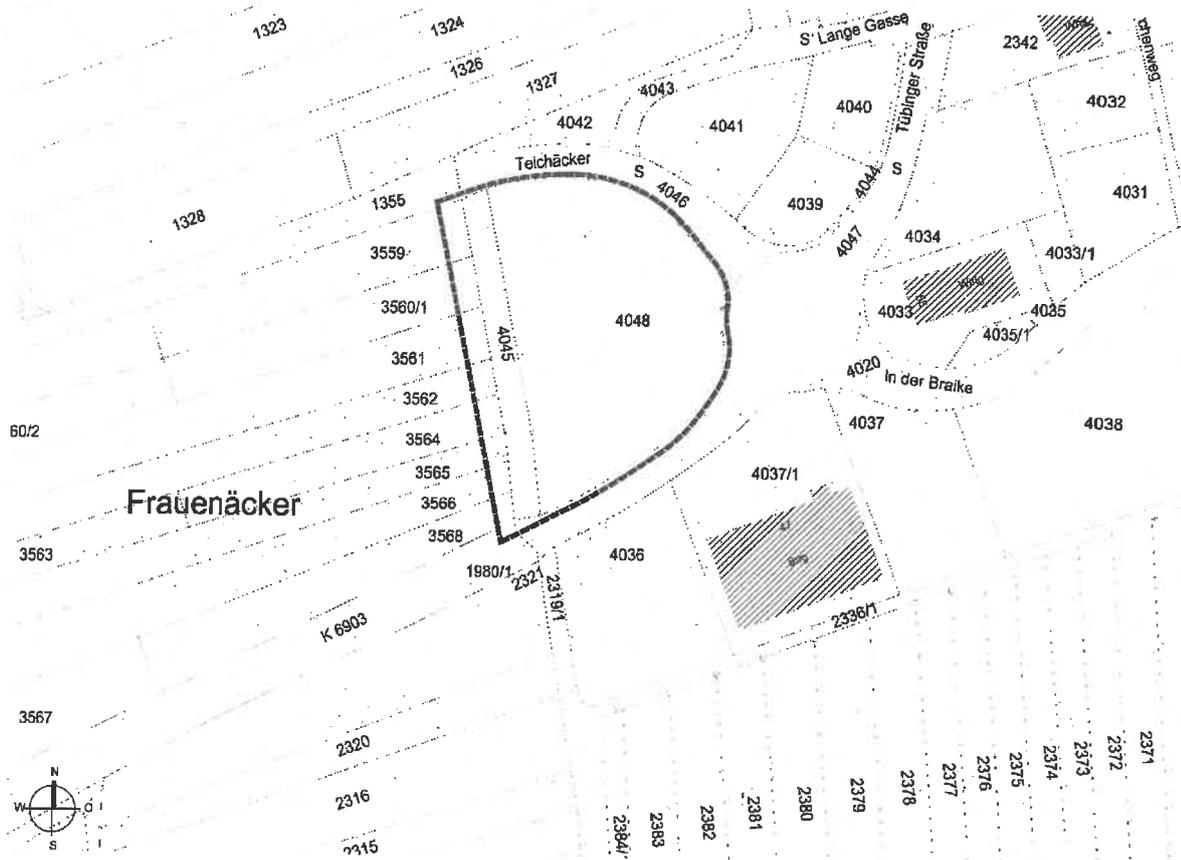
Der Auslegungsbeschluss wird direkt gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets am südwestlichen Ortseingang von Kusterdingen. Es grenzt im Norden, Osten und Süden an das bestehende Gewerbegebiet. Im Westen grenzt es an landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Kusterdingen. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,53 ha.

In das Plangebiet sind die Flurstücke 1355 (Straße, teilweise), 1980/1 (Straße, teilweise), 3559, 3560/1, 3561, 3562, 3564, 3565, 3566, 3568, 4045, 4046 (Straße, teilweise), 4047 (Straße, teilweise) und 4048 einbezogen.

Das Plangebiet wird, wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt, begrenzt:



S. Zizemann
Sandra Zizemann

Anlage

- Planzeichnung Entwurf, M 1:500; Plan Nr. 4 vom 24.11.2021 (DIN A 3, col.)
- Entwurf Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan (Teil B) vom 24.11.2021 (6 Seiten)
- Entwurf Begründung zum Bebauungsplan vom 24.11.2021 (8 Seiten)

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Braike“, 1. Änderung

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 24.11.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 1. Änderung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 24.11.2021

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zu-letzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 24.11.2021 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Braike“ vom 28.05.2008 in Kraft getreten am 20.06.2008 und werden wie folgt geändert, gestrichen oder ergänzt:

Ergänzung:

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.3 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB und BauNVO)**

Zweckbestimmung
Feuerwehr

Zulässig sind:

Feuerwehrgebäude (insbesondere Feuerwehrgerätehaus, Feuerwehrturm, Feuerwehr-räume und Stellplätze)

Änderungen:

- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Alter Text:

Im Geltungsbereich wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO kann die Grundfläche bis zu 0,8 überschritten werden mit

- a. der Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, die auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decken usw.) hergestellt werden,
- b. dem Flächenanteil begrünter Dachflächen von baulichen Anlagen (extensiv begrünt, Substrathöhe mindestens 8 cm),
- c. dem Flächenanteil von Dachflächen baulicher Anlagen, die mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überstellt ist (Fotovoltaik oder thermische Nutzung).

Neuer Text:

- siehe Planeinschrieb -

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO
Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB**

Alter Text:

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe (H) in m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika oder der Oberkante Dachhaut definiert.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Mitte der gemeinsamen Grenze zwischen Baugrundstück und der für die Erschließung maßgeblichen festgesetzten Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel beider Bezugspunkte.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

Neuer Text:

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe (H) in m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika oder der Oberkante Dachhaut definiert.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen maximalen Wandhöhe (H) um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe als Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, bezogen auf NHN (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Die EFH ist im Lageplan eingetragen.

Abweichungen um +/- 0,5 m sind zulässig, soweit die Entwässerung gewährleistet ist.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

- 5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen aus dem bisherigen Bebauungsplan werden ersatzlos gestrichen.
- 6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Alter Text:

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern nach Nr. 47 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können 10 % der erforderlichen Zahl der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn je ausnahmsweise errichtetem Stellplatz auf dem Baugrundstück oder in Abstimmung mit der Gemeinde an anderer Stelle ein hochstämmiger standortgerechter Obst- oder Laubbaum zusätzlich zu den von diesem Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen gepflanzt wird.

Neuer Text:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),**

Alter Text:

10.1 Ausführung von Wegen auf dem Grundstück und Stellplätzen

Rettungswege und notbefahrbar Wege auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen. Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Je 5 Stellplätze ist ein Baum aus der Pflanzliste 1 oder 2 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in einem Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 10 m² zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass immer in einer Gruppe von 5 Stellplätzen mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

Neuer Text:

10.1 Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind die Stellplatzbereiche von Neubauten mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen. Die von der Feuerwehr genutzten Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Ergänzungen:

10.4 Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Baumhöhlen sind vor Fällung nochmals auf die Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind vor der Fällung fachgerecht zu verschließen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Änderungen:

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

11.1 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken Die Regelungen aus dem bisherigen Bebauungsplan werden ersatzlos gestrichen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Braike“, 1. Änderung

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 24.11.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 1. Änderung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 24.11.2021

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 24.11.2021 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Braike“ vom 28.05.2008 in Kraft getreten am 20.06.2008 und werden wie folgt geändert:

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO**
 - 1.1 **Dachform**

Alter Text:

Zulässig sind flache, einseitig flach geneigte und beidseitig gleich geneigte, symmetrische Dächer (Flach-, Pult- und Satteldächer).

Neuer Text:

- siehe Pläneinschrieb -

Reutlingen, den 24.11.2021

Kusterdingen, den 24.11.2021

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Bebauungsplan „Braike“, 1. Änderung
- 2. Örtliche Bauvorschriften „Braike“, 1. Änderung

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss _____ 21.07.2021

Auslegungsbeschluss _____ 24.11.2021
- Öffentliche Bekanntmachung _____
- Öffentliche Auslegung _____

Satzungsbeschluss _____
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt: _____ Kusterdingen, den _____
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung _____
Bürgermeister _____

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich _____
Kusterdingen, den _____

Bürgermeister

Begründung

Entwurf

**Bebauungsplan
„Braike“, 1. Änderung und**

**Örtliche Bauvorschriften
„Braike“, 1. Änderung**

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bestehende Bebauungspläne
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
7. Änderung des Bebauungsplans
 - 7.1 Änderung Planzeichnung
 - 7.2 Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 7.3 Änderung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Kusterdingen liegt zwischen Tübingen und Reutlingen oberhalb des Neckartals. Kusterdingen gehört zum Landkreis Tübingen. Die Gemeinde Kusterdingen besteht aus den Ortsteilen Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim.

Die Gemeinde Kusterdingen hat insgesamt ca. 8.732 Einwohner (Statistisches Landesamt, Stand Quartal 02/2021).

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Änderung „Braike“ werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erstellung eines neuen Feuerwehrgebäudes im bestehenden Gewerbegebiet auf dem Flurstück Nr. 4048 und dem angrenzenden Weg (Flurstück Nr. 4045), geschaffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine überbaubare Fläche für das neue Feuerwehrgebäude mit Feuerwehrturm geschaffen. Der Bauantrag des neuen Gebäudes liegt bereits im Entwurf vor.

Für die Planung wird die Art der Nutzung von einem Gewerbegebiet in eine Gemeinbedarfsfläche geändert.

Das Maß der Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst, so dass die Gebäude der Feuerwehr erstellt werden können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage zur Verlagerung des bestehenden Feuerwehrgebäudes aus dem Ortskern an den Ortsrand geschaffen. Somit kann der dringend notwendige Bedarf einer neuen Feuerwehr gedeckt werden. Durch die Lage am Ortsrand sind die weiteren Ortsteile für die Feuerwehreinsatzkräfte schneller erreichbar.

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Braike“, 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich, da die Überplanung der bestehenden Bauflächen und die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nur geringfügig ist.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2021 gefasst.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Planung der Feuerwehr im Südwesten und entlang der Erschließungsstraßen geringfügig abweichend zum Aufstellungsbeschluss geändert.

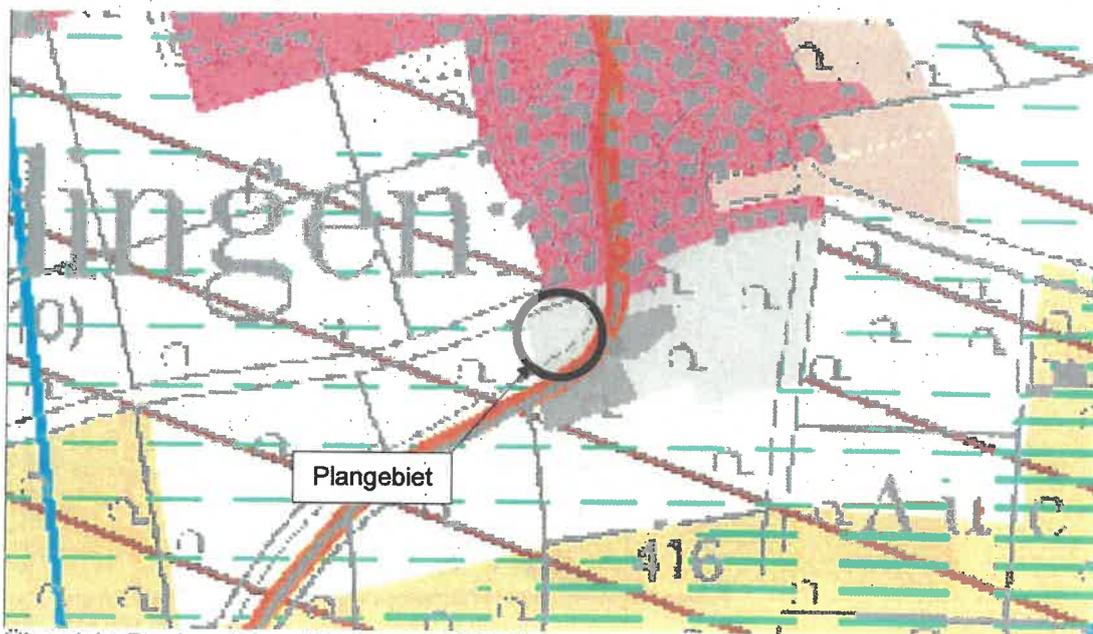
Der Auslegungsbeschluss wird direkt gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Braike“ hingewiesen. Diese behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch die Begründung der 1. Änderung berührt werden.

6. Überörtliche Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan „Neckar-Alb 2013“ ist seit dem 10.04.2015 verbindlich. Kusterdingen wird im Regionalplan 2013 als Kleinzentrum im „Verdichtungsraum“ ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt.



Übersicht Regionalplan „Neckar-Alb 2013“

Das Plangebiet greift geringfügig in den bisherigen Außenbereich ein. Diese untergeordnete Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung sowie in einem Vorbehaltsgebiet für den Regionalen Grünzug (VBG).

Die Gemeinde entscheidet sich durch die Nutzung der Bestandsflächen und die geringfügige Ergänzung im Außenbereich dafür, die Flächen für eine Bebauung heranzuziehen.

Die Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes sind bereits in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Flächen sind notwendig um den Betriebsablauf der Feuerwehr mit Zuwegung, Stellplätzen und Rangierflächen auf dem Gelände zu gewährleisten.

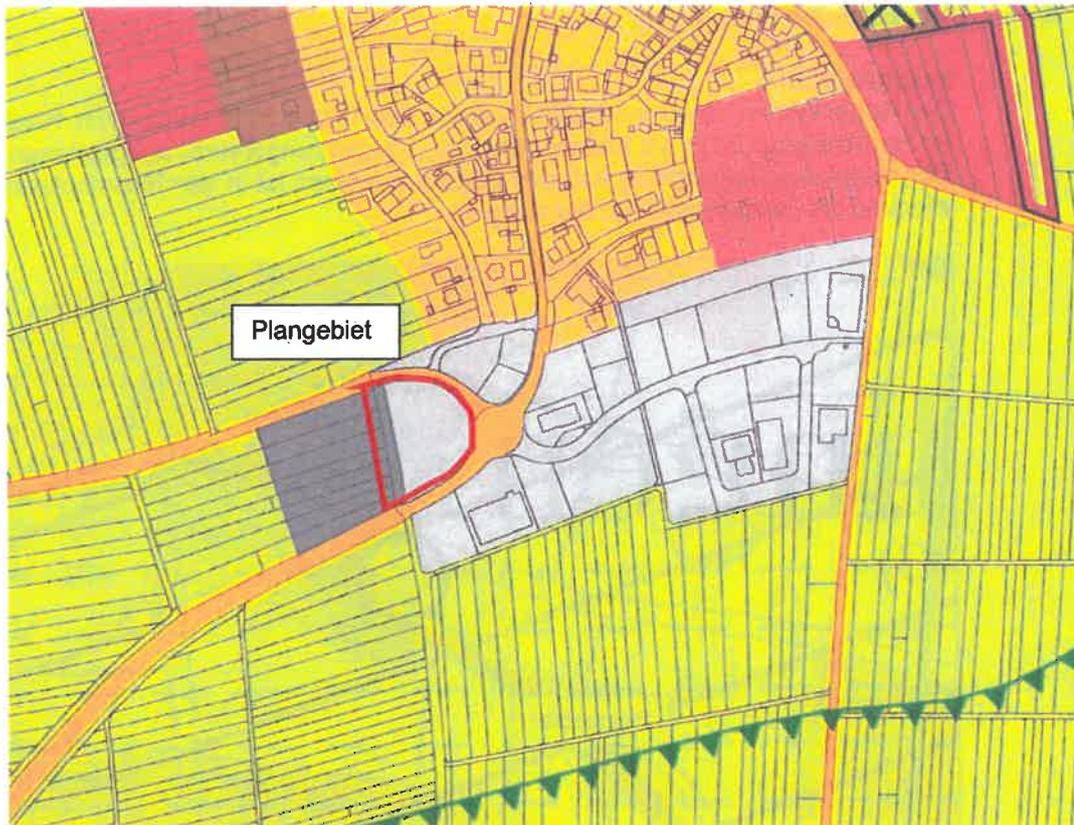
Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2013.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen vom August 2014 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen, Vorentwurf vom 27.03.2017 ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche sowie im Westen als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.



Auszug Fortschreibung des Flächennutzungsplans Nachbarnschaftsverbands Reutlingen -Tübingen
(Vorentwurf vom 27.03.2017, unmaßstäblich)

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Braike“ (in Kraft getreten am 20.06.2008) umfasst den südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kusterdingen. (siehe Planausschnitt Punkt 7.1)
Der bestehende Bebauungsplan setzt auf der Fläche des Plangebiets überwiegend ein Gewerbegebiet mit Pflanzgeboten und im Westen einen Wirtschaftsweg fest.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets am südwestlichen Ortseingang von Kusterdingen. Es grenzt im Norden, Osten und Süden an das bestehende Gewerbegebiet. Im Westen grenzt es an landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Kusterdingen. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,53 ha.

In das Plangebiet sind die Flurstücke 1355 (Straße, teilweise), 1980/1 (Straße, teilweise), 3559, 3560/1, 3561, 3562, 3564, 3565, 3566, 3568, 4045, 4046 (Straße, teilweise), 4047 (Straße, teilweise) und 4048 einbezogen.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:

7. Änderung des Bebauungsplans

7.1 Änderung Planzeichnung

Das bisher festgelegte Gewerbegebiet (GE2) wird in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Feuerwehr - geändert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgelegt, dass die angestrebten baulichen Anlagen auf dem Grundstück möglich sind.

Das ursprüngliche Zufahrtsverbot auf der Südseite des Plangebietes an der Kreisstraße wird übernommen. Der Zufahrtsbereich wird in Richtung Westen verlagert um die Zufahrtsmöglichkeit zum Feuerwehrgebäude von Süden zu schaffen. Somit kann das Feuerwehrgebäude schnellstmöglich im Einsatzfall von den Einsatzkräften erreicht werden.

Die Zufahrtsbereiche im Norden des Plangebietes werden ebenfalls definiert und die bisherigen Verkehrsgrünflächen entlang der Straße „Teichacker“ als Gemeinbedarfsfläche definiert, um die geplanten Zufahrten zu ermöglichen.



Ausschnitt Bebauungsplan „Braike“ (rechtskräftig seit 30.04.1997)
Geltungsbereich 1. Änderung „Braike“ rot gestrichelt.

7.2 Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die Nutzung eines Gewerbegebiets nicht der angestrebten Nutzung entspricht wird das Plangebiet entsprechend seiner Nutzung als Feuerwehrstandort als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB mit der Zweckbestimmung – Feuerwehr - festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Planungen zum Feuerwehrgebäude festgelegt und ist definiert durch die GRZ und die max. Gebäudehöhe. Um die Ausnutzung des Grundstücks für die künftigen Nutzungsansprüche mit Feuerwehrgebäude und

Hoffflächen sicherzustellen wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche fügt sich die mögliche Bebauung am Ortseingang in die umgebende gewerbliche Bebauung ein. Die Höhe baulicher Anlagen wird beschränkt durch die max. Wandhöhe von 8,50 m im Westen für das Feuerwehrgebäude, sowie 15,00 m im östlichen Bereich für den Feuerwehrturm. Der Feuerwehrturm mit relativ kleiner Grundfläche ist als Solitärgebäude am Ortseingang städtebaulich vertretbar. Der Bezugspunkt der Wandhöhe wird über eine Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bezogen auf NHN (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe) festgelegt, bei der Abweichungen um +/- 0,5 m sind zulässig sind.

Baugrenze

Die Grundstücke im Plangebiet erhalten eine überbaubare Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung wird von der gemeindeeigenen Wasserversorgung sichergestellt. Die Entwässerung und Regenwasserbewirtschaftung des Plangebiets erfolgt mit einem Trennsystem. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Braike“ in Richtung Schützenstraße sind ebenso Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen wie im Bereich der ehemaligen Alten Heerstraße bzw. der Langen Gasse.

Durch die Vorgaben der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze kann der Eingriff minimiert werden und zu starker Versiegelung durch Stellplätze bei Neubauten entgegengewirkt werden. Die sonstigen Flächen sind aufgrund der Nutzung der Feuerwehr und evtl. austretender Flüssigkeiten im Übungsbetrieb wasserundurchlässig zu gestalten.

Artenschutz/ Naturschutz

Das Plangebiet ist als innerörtliche Brachfläche im bestehenden Gewerbegebiet von untergeordneter Bedeutung als Nahrungsgebiet und Fortpflanzungsstätte für häufige und weit verbreitete geschützte Arten. Es sind keine Gehölze vorhanden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden Festsetzungen zur zeitlichen Regelung von Gehölzfällungen verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund von §13 a BauGB ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung aller Belange zur Bebauungsplanänderung werden weitere Maßnahmen, über das erforderliche Maß hinaus, teilweise aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen:

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten werden die Einzelbaumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend in die Planzeichnung übernommen. Die Festlegung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (11.2) gilt hierzu weiterhin.

Da eine weitere Bepflanzung mit Bäumen auf dem Baugrundstück, wie im ursprünglichen Bebauungsplan mit der Nutzung der Feuerwehr und entsprechenden Hofflächen, nicht möglich ist, wird das Pflanzgebot: Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken (11.1) ersatzlos gestrichen.

Aus demselben Grund wird die Maßnahme Feldhecke aus dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht übernommen. Um die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke westlich des Plangebietes zu ermöglichen und die Bewirtschaftung nicht einzuschränken werden keine Bepflanzungen an der Westgrenze des Plangebietes festgelegt.

7.3 Änderung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Dachform/Dachdeckung

Da die Planung des späteren Feuerwehrgebäudes sowohl leicht geneigte Pult- als auch Flachdächer vorsieht, jedoch keine Satteldächer werden nur diese Dachformen, ohne Einschränkung, wie die Vorgabe der beidseitig gleichen Neigung oder symmetrischer Dächer, zugelassen.

Reutlingen, den 24.11.2021

Kusterdingen, den 24.11.2021

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister