Gemeinde KUSTERDINGEN

SITZUNGSVORLAGE				
Nr. 057/2022 vom 05.05.2022		BÜRGERMEISTERAMT		
Sitzung des	OR Mähringen	GR		
am	18.05.2022	18.05.2022		
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö		
Vorberatung (V)	V			
Entscheidung (E)		E		

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“

- erneuter Auslegungsbeschluss-

Beschlussvorschlag:

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage “Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen” vom 18.05.2022 aufgeführt, behandelt.

Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage “Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen” vom 18.05.2022 aufgeführt, behandelt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen bestehend aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2“ mit Deckblattänderung vom 18.05.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1. vom 18.05.2022) wird mit der Begründung vom 18.05.2022 gebilligt und dessen erneute öffentliche Auslegung nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m 3 (2) BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats zu geben.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen bestehend aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2“ mit Deckblattänderung vom 18.05.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2. vom 18.05.2022) wird mit der Begründung vom 18.05.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. §§ 4a Abs. 3 i.V.m 3 (2) BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. §§ 4a Abs. 3 i.V.m 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats zu geben

Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich 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:

Sachverhalt:

Anlass

Die Änderungen der Bebauungspläne und der Örtlichen Bauvorschriften zu den „Dorfbereichen“ der einzelnen Teilorte von Kusterdingen und Bereiche „Ortskern Kusterdingen“ und „Kusterdingen-Süd“ in Kusterdingen werden erforderlich, da die jüngsten Planungen von Neubauprojekten in den Siedlungsbereichen einen Grad der Verdichtung erreichten, der sich städtebaulich nicht in die Ortsstruktur einfügt und daher von der Gemeinde nicht gewünscht wird.
Die 26 Dorfbereichspläne in der Gemeinde wurden in den 1990er Jahren aufgestellt und 2013 wesentlich überarbeitet. Insbesondere wurde damals die Zahl der zulässigen Wohnungen an die dafür zur Verfügung stehende Grundstücksfläche gekoppelt und es wurden Mindestgrößen der Grundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eingeführt. Im Grundsatz haben sich diese Regelungen bewährt.
Im Detail sollen mit den aktuellen Änderungen die Festlegungen überarbeitet werden, um eine für den Ort maßvolle Ergänzung mit Wohngebäuden zu ermöglichen, die sich in die gewachsene Ortsstruktur einfügt.
Bis 250 m² Grundstücksfläche ist durch diese Änderung nur eine Wohnung möglich. Durch die neue Regelung wird eine bisher nicht vorhandene Untergrenze von 251 m² Grundstückfläche festgelegt, ab der überhaupt zwei Wohnungen möglich sind. Durch diese Untergrenze und dass nur je weitere vollständige 150 m² anstatt wie bisher je weitere vollständige 175 m² Grundfläche eine weitere Wohnung möglich ist, wird weiterhin erreicht, dass auf kleineren Grundstücken weniger stark verdichtet werden kann.
Bei kleineren Grundstücken wird die Verdichtungsmöglichkeit, die der bisherige Bebauungsplan bot, und zwar für Grundstücke von 150 – 850 m², reduziert.
Es können wie bisher sechs Wohnungen auf einer Grundstücksfläche von 851 bis 1000 m² erstellt werden.
Gleichfalls wird festgesetzt, dass für Grundstücke ab 1001 m² nun eine etwas höhere Anzahl an Wohnungen erlaubt ist. Somit wird bei sehr großen Grundstücken eine höhere Anzahl von Wohnungen und somit eine etwas stärkere Verdichtung ermöglicht, was sich durch die größere Fläche der Grundstücke jedoch nicht negativ auf die Ortsstruktur auswirkt.

Ziel und Zweck der Planung

Mit den Neuregelungen zu den bisherigen Bebauungsplänen der Dorfbereiche und Ortskerne werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

Die Gemeinde möchte beim Maß der Nutzung im Wesentlichen die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche regeln.

Die Art der baulichen Nutzung soll insbesondere in Bezug auf die Regelungen zu Beherbergungsbetrieben angepasst werden. Diese werden generell ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass im Geltungsbereich der Bebauungspläne Grundstücke, die auch Wohnzwecken dienen könnten, für neue Beherbergungsbetriebe genutzt werden. Ausnahmen sollen bei Änderungen oder Erweiterungen erfolgen können.
In den überwiegenden Teilen der Dorfbereichspläne ist die Gebäudelänge auf 23 m begrenzt und nur in ausgewählten Bereichen eine offene Bauweise bis 50 m zulässig.
Außerdem galt die Längenbeschränkung auf 23 m für ausschließlich gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude nicht. Dies führt zu Gebäudelängen im Ortsbereich, die mit der Umgebungsbebauung städtebaulich nicht verträglich sind.
Aufgrund der besonderen Nutzungen mit Maschinen und Geräten wird in dieser Änderung festgelegt, dass landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude um 3 m länger als Wohngebäude sein dürfen.
Aufgrund neuer Planungen zu Bauvorhaben werden die Festsetzungen zur Dachdeckung und zu Dachaufbauten ergänzt und klargestellt.
Um bei Mehrfamilienhäusern zu viele oberirdische Stellplätze zu vermeiden, ist ab einer Zahl von mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen eine Tiefgarage zu erstellen.

Im Wesentlichen werden folgende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen überarbeitet:

- Art der baulichen Nutzung (insbesondere Ausschluss von Beherbergungsbetrieben)
- Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Berechnung Grundfläche, Bezug EFH)
- höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche
- Bauweise (Längenbeschränkung)
- Garagen und Stellplätzen
- Dachdeckung
- Dachaufbauten (insbesondere zulässige Länge von Quer- und Zwerchgiebeln)
- Anordnung der Stellplätze für Wohngebäude (insbesondere Tiefgaragen)

Teile der Festsetzungen werden zur Klarstellung redaktionell überarbeitet und ergänzt, um die Anwendung der Festlegungen bei der Planung und Beurteilung von Bauvorhaben zu erleichtern.

Die Änderungen der Festsetzungen sind in der Begründung zu den Bebauungsplanänderungen im Einzelnen begründet.

Verfahren

Der Auslegungsbeschluss wurde am 24.03.2021 gefasst.

Im Zeitraum vom 06.04.2021 bis 06.05.2021 fand sowohl die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung wurde der Entwurf für einen erneuten Auslegungsbeschluss überarbeitet.

In der Anlage sind die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung aufgeführt.

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Anlagen

- Abgrenzungsplan (A 3) Plan Nr. 20 vom 18.05.2022, s/w
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 18.05.2022
- Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Deckblattänderung vom 18.05.2022- (A 3 verkleinert)
- Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) vom 18.05.2022
- Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 18.05.2022