Gemeinde KUSTERDINGEN

SITZUNGSVORLAGE					
Nr. 25/2025 vom	25.02.2025	ORTSBAUAMT			
Sitzung des	OR Mähringen	GR			
am	26.03.2025	26.03.2025			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö			
Vorberatung (V)	V				
Entscheidung (E)		E			

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

- **Beschluss über die Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**
- **2. erneuter Entwurfsbeschluss**

Beschlussvorschlag:
Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen vom 18.05.2022, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage “Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen” vom 26.03.2025 aufgeführt, behandelt.

Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen vom 18.05.2022, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage “Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen” vom 26.03.2025 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 26.03.2025 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1. vom 26.03.2025) wird mit der Begründung vom 26.03.2025 gebilligt und dessen erneute Veröffentlichung nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m 3 (2) BauGB beschlossen. Im Rahmen der erneuten Veröffentlichung wird die Möglichkeit zur Stellungnahme auf die Änderungen bzw. Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen begrenzt.

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 26.03.2025 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2. vom 26.03.2025) wird mit der Begründung vom 26.03.2025 gebilligt und dessen erneute Veröffentlichung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. §§ 4a Abs. 3 i.V.m 3 (2) BauGB beschlossen. Im Rahmen der erneuten Veröffentlichung wird die Möglichkeit zur Stellungnahme auf die Änderungen bzw. Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen begrenzt. 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:

Alle Mitglieder des Gemeinderats und der Ortschaftsräte werden angesichts der Größe der Bebauungspläne besonders auf die ihnen obliegende Pflicht zur Prüfung ihrer Befangenheit hingewiesen. Bei Bedarf beraten wir Sie gern!

Anlass

Die Änderungen der Bebauungspläne und der Örtlichen Bauvorschriften zu den „Dorfbereichen“ der einzelnen Teilorte von 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 im Rahmen des Bestandsschutzes ermöglicht werden.
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 wurden im bisherigen Verfahren 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)

Außerdem wurde zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 18.05.2022 folgende planungsrechtliche Festsetzung überarbeitet.
- Streichung der „Wohnnutzung unzulässig“ (Nutzungsschablonen)

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

Planänderungen bezüglich Streichung „Wohnnutzung unzulässig“

Durch die Streichung der Festsetzung „Wohnnutzung unzulässig“ in den Nutzungsschablonen zur Entwurfsplanung wird ohne Änderung des Maßes der Nutzung die Möglichkeit zur Erstellung von baulichen Anlagen für Wohnnutzung eröffnet.

Ergänzung Nutzungsschablone:
In den Teilbereichen
- Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 2, 3. Änderung,
- Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 2. Änderung,
- Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung,
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 1, 2. Änderung, (teilweise)
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 3, 2. Änderung,
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung, (teilweise)

gilt künftig folgendes:

Für die Errichtung neuer landwirtschaftlich genutzter Gebäude gelten somit die Nutzungsschablonen der bisherigen Festsetzungen. Das bedeutet, dass die landwirtschaftlichen Nutzungen auch in Zukunft fortgeführt und, sofern immissionsschutzrechtlich mit der angrenzenden Bebauung möglich, auch erweitert werden können. Daher werden die Nutzungsschablonen für neu zulässige Wohnnutzungen entsprechend der angrenzenden Nutzungsschablonen, in denen Wohnnutzung bereits zulässig ist, ergänzend festgesetzt.
Somit wird gewährleistet, dass die Maßstäblichkeit der künftigen Wohngebäude im Verhältnis zum Ortsbild gewahrt bleibt
Für vorhandene Nutzungen gilt Bestandsschutz.

Änderung Nutzungsschablone:
In den Teilbereichen
- Kusterdingen-Süd, Teilbereich 3, 3. Änderung
- Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 1, 2. Änderung
- Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 4, 2. Änderung
- Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 3, 3. Änderung
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 1, 2. Änderung, (teilweise)
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 4, 2. Änderung
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung, (teilweise)

gilt künftig folgendes:

Die landwirtschaftliche Nutzung ist durch den Strukturwandel bereits nicht mehr vorhanden und soll dort aus städtebaulichen Gründen auch nicht wieder aufgenommen werden. Dort wird durch die Änderung der Nutzungsschablonen für eine Neubebauung eine zulässige Wohnnutzung festgesetzt, die sich vom Maßstab her an der benachbarten Wohnbebauung orientiert.

Änderung Teilgebiet für Gewerbe - Immenhausen
Im Bebauungsplan „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 1, 3. Änderung“, wird die Festsetzung „Wohnnutzung unzulässig“ in einem Teilgebiet für Gewerbe im Nordwesten des Plangebietes gestrichen, um Wohnnutzungen die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Ge-werbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig sind, künftig zu ermöglichen. Die Festsetzung der Grundflächen wird hier beibehalten.

Änderung Teilgebiet Mischgebiet für Gewerbe - Kusterdingen-Süd
Im Bebauungsplan „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“ wird künftig im Mischgebiet in Anlagen mit rein gewerblicher Nutzung (Grundflächen wie bisher max. 760m²) und in Anlagen für Wohn- und Mischnutzung (Grundfläche künftig max. 275m²) unterschieden. Die gewerbliche Nutzung hat Bestandsschutz. Für Neubebauung von Anlagen mit Wohn- und Mischnutzung wird die jeweilige maximale Trauf- und Firsthöhe sowie die Haustiefe analog der Umgebungsbebauung festgesetzt. Die Änderungen der Festsetzungen sind in der Begründung zu den Bebauungsplanänderungen aufgeführt.

Verfahren

Der Auslegungsbeschluss wurde am 24.03.2021 gefasst.

Der erneute Auslegungsbeschluss wurde am 18.05.2022 gefasst.

Im Zeitraum vom 20.06.2022 bis 20.07.2022 fand sowohl die erneute öffentliche Auslegung nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m 4 (2) BauGB statt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung wurde der Entwurf für einen zweiten erneuten Entwurfsbeschluss überarbeitet.

In der Anlage sind die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung aufgeführt.
Gegenüber dem Entwurf vom 18.05.2022 haben sich folgende Änderungen und Ergänzungen ergeben:

Planzeichnung:

Ergänzung Nutzungsschablone:

1. Streichung „Wohnnutzung unzulässig“

2. Ergänzung: Maß der Nutzung für Wohnen

3. Ergänzung Dachform und -neigung

Für die Nutzungsschablonen in den Bebauungsplänen wird zum aktuellen Entwurf in den Nutzungsschablonen das Maß der Nutzung (Grundfläche, Trauf- und Firsthöhe) für künftige Wohnnutzungen sowie die Dachform ergänzend geregelt. Die Nutzungsschablonen werden für neu zulässige Wohnnutzungen entsprechend der angrenzenden Nutzungsschablonen, in denen Wohnnutzung bereits zulässig ist, festgesetzt. (Dachform und -neigung)

Somit wird gewährleistet, dass die Maßstäblichkeit der künftigen Wohngebäude im Verhältnis zum Ortsbild gewahrt bleibt.

Ergänzung Textteil:

- Ziffer 1. Art der baulichen Nutzung
  Ergänzung in 1.1.1

  „Das Dorfgebiet (MD) wird in Teilbereichen bezüglich des Maßes der Nutzung in Anlagen für landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung untergliedert (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). (wie im Plan eingetragen)“

- Ziffer 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  Verweis auf die neuen Festlegungen zu den jeweiligen Anlagen als Untergruppen der zulässigen Nutzungsart im MD.

Textteil:

- Festsetzung „Garagen und Stellplätze“
  3. Absatz
  Streichung Obergrenze Stammumfang 20 cm, da die Regelung ein Mindestmaß des Stammumfanges mit 18 cm definiert.

  4. Absatz
  Hier stand bisher „dieser Grundstücke“, was so klingt, als ginge es um besondere Grundstücke, die sich von anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterscheiden. Da dem nicht so ist, wird das Wort „der“ anstelle von „dieser“ verwendet.

- Festsetzung „Böschung / Stützmauern“
  Nach nochmaliger Prüfung des Textteiles bezüglich neuester Rechtsprechungen, wird die Regelung „Böschung / Stützmauern“ ersatzlos gestrichen. Eine allgemeine Duldungsverpflichtung von Böschungen oder Stützmauern auf Privatgrundstücken kann nach keiner Rechtsgrundlage festgelegt werden.

Örtliche Bauvorschriften:

- Festsetzung „Herstellung von Stellplätzen und Garagen“
  2. Absatz
  Zur redaktionellen Klarstellung, wird ergänzt, dass sich die 90 % auf die „für das geplante Bauvorhaben“ erforderlichen Stellplätze bezieht.

Ortsbauamt

Zsuzsanna Schoser

Anlagen

- Abgrenzungsplan (A 3) Plan Nr. 20 vom 26.03.2025
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 26.03.2025
- Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Deckblattänderung vom 26.03.2025 (verkleinert auf A3)
- Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) vom 26.03.2025
- Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 26.03.2025