Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen und Örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Kusterdingen, Landkreis Tübingen

„Kusterdingen-Süd, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Kusterdingen-Süd, Teilbereich 3, 3. Änderung“
in Kusterdingen

„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 1, 3. Änderung“
„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 2, 3. Änderung“
in Kusterdingen-Immenhausen

„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 4, 2. Änderung“
in Kusterdingen-Jettenburg

„Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“
„Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 3, 3. Änderung“
in Kusterdingen-Mähringen

„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 3, 2. Änderung“
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 4, 2. Änderung“
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung“
in Kusterdingen-Wankheim

Hier: **„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 2, 3. Änderung“**

	Stellungnahmen zur erneuten Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**	**Frist vom 20.06.2022 – 20.07.2022**
1.1	Landratsamt Tübingen Abt. 40 Landwirtschaft Baurecht und Naturschutz z. Hd. Herrn R. Strohmaier Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen Schreiben vom 01.08.2022 **Stellungnahme des Landratsamts** ☐ Keine Bedenken und Anregungen ☒ Fachliche Stellungnahmen wie folgt: **Baurecht** Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 12.05.2021 und bringen nochmals die Aspekte vor, die nicht berücksichtigt wurden – ergänzt um weitere Hinweise (rot markiert):	
1.1.1	**Planungsrecht** **1.2** *„Bauliche Anlagen unterhalb der tatsächlichen (letztendlich ausgeführten) Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen.“* Aufgrund aktueller Erfahrungen wäre zu empfehlen, nur die Unterbauung von Tiefgaragen zuzulassen, da mit Lichthöfen/Abgrabungen auch sonstige Aufenthalts- und Abstellräume möglich wären. Formulierungsvorschlag: Tiefgaragen, welche mindestens 50 cm unter dem geplanten Gelände liegen, sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen. Es darf ausschließlich die Zufahrt sichtbar sein. Darüber hinaus wird angemerkt, dass die Regelung, dass sämtliche zur Erschließung, Belichtung und Belüftung erforderlichen baulichen Anlagen nicht auf die GRZ angerechnet werden, zu einer deutlich höheren Überbauung der Grundstücke führen wird, als dies bisher schon der Fall war.	**1.2 Maß der baulichen Nutzung** Räume in Untergeschossen Aus Gesichtspunkten der Städteplanung spricht nichts gegen Aufenthalts- und Abstellräume im Untergeschoss, weswegen diesem Hinweis nicht gefolgt wird. Oberirdisch in Erscheinung tretende notwendige Flächen für die Erschließung, Belichtung und Belüftung unterirdischer baulicher Anlagen führen nicht zur Anrechnung der unterirdischen Anlagen selbst und der vorbezeichneten Flächen auf die max. Grundfläche. **BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.1.2	**1.2, 1.3** In allen Bebauungsplänen wird die *„Erdgeschossfußbodenfertighöhe (EFH)“* definiert. Allerdings steht die genannte Abkürzung EFH nur für Erdgeschossfußbodenhöhe, welche sich sowohl auf den Fertigfußboden (FFB) als auch auf den Rohfußboden (RFB) beziehen kann. Es wird empfohlen, künftig die EFH auf den Rohfußboden zu beziehen, da dies im Baugenehmigungsverfahren eindeutig angegeben werden kann. Zusätzlich ist dies auch die Höhe, die üblicherweise von Lageplanfertigern verwendet wird, weshalb mit weniger Unklarheiten bei Einreichung der Antragsunterla-	**1.2 Maß der baulichen Nutzung** EFH Die Definition ist im Bebauungsplan eindeutig. Die EFH ist auf die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe definiert (textliche Festsetzungen Ziff. 1.2). Ein Bezug zum Rohfußboden ist nicht notwendig. Die Fertigfußbodenhöhe kann bei fertigen Gebäuden besser nachgemessen werden.

	Stellungnahmen zur erneuten Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	gen zu rechnen ist. Eine Vermischung der Begrifflichkeiten hat bei den Dorfbereichsplänen bereits in der Vergangenheit für äußerst viele Rückfragen und Unklarheiten von Seiten der Vermesser und Planer gegenüber der unteren Baurechtsbehörde gesorgt. Es wird darum gebeten, die Erdgeschossfußbodenhöhe ganz konkret in Bezug auf die Rohfußbodenhöhe (RFB) *oder ggf. die Fertigfußbodenhöhe (FFB)* anzugeben. Formulierungsvorschlag 1.3: „Die Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug auf den Rohfußboden (EFH=RFB) darf am höchsten Geländepunkt…“	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.1.3	**1.3** Die Regelung zur gravitären Entwässerung kann dazu führen, dass die EFH deutlich überschritten werden (auch in Verbindung mit dem Hinweis Nr. 3.9)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen werden. **BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.1.4	**Örtliche Bauvorschriften** **1.4** *„Bei Erstellung einer Tiefgarage, in der 90 % der erforderlichen Stellplätze untergebracht werden, darf die max. Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück um max. 20% erhöht werden, sofern die erforderlichen Stellplätze erstellt werden.“* → Die untere Baurechtsbehörde ist auch weiterhin der Auffassung, dass die Regelung 90 % und 20 % für die Tiefgaragen **so nicht zulässig ist**, da zu keinem Zeitpunkt angegeben oder berechnet werden kann, wo sich 100 % der Stellplätze befinden. Die Regelung ist nicht bestimmt genug.	Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist über die Regelung nach Ziff. 5. der Örtlichen Bauvorschriften bezogen auf die Wohnungen und deren Wohnfläche definiert. Die 90% beziehen sich auf die erforderlichen Stellplätze. Die 20% beziehen sich auf die Erhöhung der max. Anzahl der Wohneinheiten. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Relation zur Grundstücksgröße ist im Textteil unter Ziff. 1.4 geregelt. Die dort ermittelte Zahl definiert 100%. Somit kann diese Zahl um 20% erhöht werden. Redaktionelle Klarstellung: (kursiv fett) „Bei Erstellung einer Tiefgarage, in der 90% der **für das geplante Bauvorhaben** erforderlichen Stellplätze untergebracht werden, darf die max. Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück um max. 20% erhöht werden, sofern die erforderlichen Stellplätze erstellt werden.“ **BV: wird teilweise berücksichtigt**
1.1.5	**Hinweise** **3.8** Hinsichtlich der Habitatpotentialanalyse, die bisher nur als Hinweis im Bebauungsplan enthalten ist, wird vorgeschlagen, dies in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde direkt in den Planteil mit aufzunehmen (wie sonstige Pflanzgebote auch).	Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen – es soll bei der Erwähnung der bisherigen Untersuchung als Hinweis bleiben und im Übrigen muss ein eventueller Konflikt im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden. Danach ist es Aufgabe des Genehmigungsverfahrens zu klären, ob Bauvorhaben in diesen Bereichen möglich sind bzw. welche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Funktionserhalt erforderlich sind. Außerdem ist der allgemein gültige Hinweis zum Eingriff in Gehölz- und Gebäudebestände zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot des Tötens und Verletzens von geschützten Tierarten enthalten. Daher sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig. **BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs**

	Stellungnahmen zur erneuten Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen

II.	**Beteiligung der Öffentlichkeit**	**Frist vom 20.06.2022 – 20.07.2022**

2.1	Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen von Seiten der Öffentlichkeit zum o.g. Verfahren (Seite 1 unter hier:) keine Stellungnahmen ein.	**BV: wird zur Kenntnis genommen**

	Reutlingen, den 26.03.2025 Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Kusterdingen, den 26.03.2025 Dr. Jürgen Soltau Bürgermeister