

## **Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen und Örtlichen Bauvorschriften**

### **Gemeinde Kusterdingen, Landkreis Tübingen**

„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 1, 2. Änderung“  
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 2, 2. Änderung“  
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 3, 2. Änderung“  
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 4, 2. Änderung“  
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 5, 2. Änderung“  
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 6, 2. Änderung“  
„Kusterdingen-Süd, Teilbereich 1, 2. Änderung“  
„Kusterdingen-Süd, Teilbereich 2, 2. Änderung“  
„Kusterdingen-Süd, Teilbereich 3, 3. Änderung“

#### **in Kusterdingen**

„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 1, 3. Änderung“  
„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 2, 3. Änderung“  
„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 3, 3. Änderung“  
„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 5, 2. Änderung“

#### **in Kusterdingen-Immenhausen**

„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 1, 2. Änderung“  
„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 2, 2. Änderung“  
„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 3, 2. Änderung“  
„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 4, 2. Änderung“  
„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 5, 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 2, 3. Änderung“  
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 3, 2. Änderung“  
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 4, 2. Änderung“  
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung“

#### **in Kusterdingen-Wankheim**

#### **Hier:**

„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 2, 3. Änderung“

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
<b>I.</b>	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Frist vom 06.04.2021 – 06.05.2021</b>
1.1	<p>Landratsamt Tübingen Abt. 40 Landwirtschaft Baurecht und Naturschutz z. Hd. Herrn R. Strohmaier Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 12.05.2021</u></p>	
1.1.1 1.1.1.1	<p><b>Naturschutz</b> <b>Vorbemerkung</b> Im Sammelverfahren zur Änderung der Bebauungspläne in den Dorfbereichen der Kusterdinger Teilorte wurden im Wesentlichen folgende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen überarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung (insbesondere Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben)</li> <li>- Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Berechnung Grundfläche, Bezug EFH)</li> <li>- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche</li> <li>- Bauweise (Längenbeschränkung)</li> <li>- Garagen und Stellplätzen</li> <li>- Dachdeckung</li> <li>- Dachaufbauten (insbesondere zulässige Länge von Quer- und Zwerchgiebeln)</li> <li>- Anordnung der Stellplätze für Wohngebäude (insbesondere Tiefgaragen)</li> </ul> <p>Gemäß § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.</p> <p>Der Bebauungsplanänderung liegen die ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungspläne zu Grunde. Durch die Planung ist gemäß Angabe in der Begründung zu den Planänderungen nicht mit veränderten Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange zu rechnen.</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.1.1.2	<p><b>Hinweise</b> Die Änderungen der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche sollten nicht dazu führen, dass vermehrt neue Baugebiete ausgewiesen werden müssen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).</p>	<p>Die Notwendigkeit der Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig – ein direkter Zusammenhang zu Regelungen von Wohnungszahlen im Ortsinneren besteht nicht.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.1.2.1	<p>Unter dem Punkt „Artenschutz“ wird in den Bebauungsplänen auf eine Habitatpotenzialanalyse vom 28.06.2012 verwiesen, im Rahmen derer Flächen mit artenschutzrechtlicher Relevanz identifiziert wurden. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass diese Da-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen – es soll bei der Erwähnung der bisherigen Untersuchung 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</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>ten mittlerweile veraltet sein können. Es ist möglich, dass sich in der Zwischenzeit auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen artenschutzrechtliche Relevanz ergeben hat. Grundsätzlich ist vor einem Bauvorhaben immer zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes tangiert sein könnten</p>	<p>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.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.2 1.1.2.1	<p><b>Baurecht</b> <b>Bisherige Festsetzungen:</b> <i>„Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.“</i></p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Formulierung „von Bebauungsplänen“ zu streichen, um auch eventuell vorhandene Baulinien o.ä. mit einzuschließen.</p>	<p>Redaktionelle Änderung <b>Bisherige Festsetzungen:</b></p> <p><b>Neuer Text</b> <i>„Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen <del>von Bebauungsplänen</del> außer Kraft.“</i></p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.1.2.2 1.1.2.2.1	<p><b>Planungsrecht</b> 1.1 Beherbergungsbetriebe sollen generell unzulässig sein. Eine Ausnahme ist für Beherbergungsbetriebe mit erlaubnispflichtiger Schank- und Speisewirtschaft vorgesehen. Damit würde der Wegfall einer erlaubnispflichtigen Schank- und Speisewirtschaft auch zu einer Unzulässigkeit des Beherbergungsbetriebes führen. Da die Aufgabe einer erlaubnispflichtigen Schank- und Speisewirtschaft der Baurechtsbehörde in der Regel nicht bekannt wird (z.B. erlischt diese automatisch, wenn die Gaststätte länger als ein Jahr nicht betrieben wird), sind insofern Probleme beim Vollzug zu erwarten.</p> <p>Die Regelung <i>„Ohne Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaft werden die Zimmer auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet“</i> widerspricht den vorangegangenen Festsetzungen des Bebauungsplans. Entweder handelt es sich um einen Beherbergungs-/Gewerbebetrieb oder um eine Wohnnutzung.</p> <p>Sofern die Gemeinde an der Ausnahme festhalten möchte, auch wenn hierzu keine baurechtlichen Eingriffsmöglichkeiten bestehen, wäre hier ein vereinfachter <b>Formulierungsvorschlag</b>: Beherbergungsbetriebe sind nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen.</p>	<p><b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b> Beherbergungsbetriebe Nach nochmaliger Prüfung wird empfohlen, die Beherbergungsbetriebe generell auszuschließen, um zu vermeiden, dass Grundstücke, die auch Wohnzwecken dienen könnten, für neue Beherbergungsbetriebe genutzt werden. Ausnahmen sollen dann in Betracht kommen, wenn an einem bestehenden Beherbergungsbetrieb Änderungen oder Erweiterungen erfolgen sollen, um die künftige Existenz der bestehenden Betriebe zu sichern und auch in gewissem Umfang deren Erweiterung Rechnung tragen zu können.</p> <p><b>Die bisherige Ausnahme unter Punkt 1.1 wird redaktionell gestrichen:</b> <b>Ausnahme:</b> <del>Beherbergungsbetriebe sind nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Als Schank- und Speisewirtschaften werden nur Gaststätten gewertet, die gemäß § 1 (1 und 2) GastG (Gaststättengesetz) als Schank- und Speisewirtschaft eingeordnet werden und der Erlaubnis bedürfen. Erlaubnisfreie Betriebe gemäß § 2 (2) GastG werden nicht als Schank- und Speisewirtschaft bewertet. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen. Ohne Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaft werden die Zimmer auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet.</del></p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.1.2.2.2	<p>1.2 <i>„Bauliche Anlagen unterhalb der tatsächlichen (letztendlich ausgeführten) Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen.“</i></p>	<p><b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> Räume in Untergeschossen</p> <p>Aus Gesichtspunkten der Städteplanung spricht nichts gegen Aufenthalts- und Abstellräume im</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Aufgrund aktueller Erfahrungen wäre zu empfehlen, nur die Unterbauung von <u>Tiefgaragen</u> zuzulassen, da mit Lichthöfen/Abgrabungen auch sonstige Aufenthalts- und Abstellräume möglich wären.</p> <p><u>Formulierungsvorschlag:</u> Tiefgaragen, welche mindestens 50 cm unter dem geplanten Gelände liegen, sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen. Es darf ausschließlich die Zufahrt sichtbar sein.</p>	<p>Untergeschoss, weswegen diesem Hinweis nicht gefolgt wird.</p> <p>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.</p> <p><b>Punkt 1.2</b> <b>Alter Text:</b></p> <p>höchstens wie im Plan eingetragen. Die max. Grundfläche pro freistehender baulicher Einzelanlage (Hausform) ist im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgelegt. (mehrere freistehende Einzelanlagen sind möglich) Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist definiert durch die Angabe zu Traufhöhe (TH) und Firshöhe (FH) über festgelegter Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH). Bauliche Anlagen unterhalb der tatsächlichen (letztendlich ausgeführten) Geländeoberfläche, <del>durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</del> sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen.</p> <p><b>Neuer Text: (Kursiv)</b> höchstens wie im Plan eingetragen. Die max. Grundfläche pro freistehender baulicher Einzelanlage (Hausform) ist im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgelegt. (mehrere freistehende Einzelanlagen sind möglich) Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist definiert durch die Angabe zu Traufhöhe (TH) und Firshöhe (FH) über festgelegter Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH).</p> <p><i>Bauliche Anlagen unterhalb der tatsächlichen (letztendlich ausgeführten) Geländeoberfläche, sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen. Die zur Erschließung, Belichtung und Belüftung erforderlichen baulichen Anlagen inklusive dieser Anlagen selbst führen nicht zu einer Anrechnung auf die maximale Grundfläche.</i></p> <p><b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b></p>
1.1.2.2.3	<p>1.2, 1.3: In allen Bebauungsplänen wird die „<u>Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH)</u>“ 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</p>	<p><b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> EFH Die Definition ist im Bebauungsplan eindeutig. Die EFH ist auf die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe definiert. Ein Bezug zum Rohfußboden ist nicht notwendig. Die Fertigfußbodenhöhe kann bei fertigen Gebäuden besser nachgemessen werden.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Unklarheiten bei Einreichung der Antragsunterlagen 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.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Erdgeschoßfußbodenhöhe ganz konkret in Bezug auf die Rohfußbodenhöhe (RFB) oder <i>ggf. die Fertigfußbodenhöhe (FFB)</i> anzugeben.</p> <p><u>Formulierungsvorschlag 1.3:</u> „Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in Bezug auf den Rohfußboden (EFH=RFB) darf am höchsten Geländepunkt...“</p>	<p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.2.2.4	<p>1.3 Fraglich ist, weshalb im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen auf die Vollgeschossigkeit hingewiesen werden soll. Dies ist eindeutig in der geltenden Landesbauordnung geregelt. Es ist unklar, was mit der Übernahme dieser eindeutig in der LBO festgelegten Regelung bezweckt werden soll, da die Bebauungspläne Trauf- und Firsthöhen beinhalten und keine Begrenzung der Geschossigkeit. Die Regelung der Geschossigkeit steht auch in keinem Zusammenhang mit der EFH.</p> <p><i>„Am tiefsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche ist dabei durch das Gebäude, durch das Gelände oder durch andere Maßnahmen eine Gestaltung vorzunehmen, die nicht den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen lässt. Die EFH darf deshalb in diesem Bereich maximal 2,00 m über dem ursprünglichen, gewachsenen Gelände liegen.“</i></p> <p><u>Es wird darum gebeten, diesen Teil komplett zu streichen und statt dessen</u> „Beim Untergeschoss darf es sich nicht um ein Vollgeschoss handeln.“ zu verwenden.</p> <p>Auch wenn die Vollgeschossformulierung für das Untergeschoss umgesetzt wird, ist der Hinweis auf die Definition der Vollgeschosse nicht nötig.</p>	<p><b>1.3 Höhenlage der Gebäude</b> Vollgeschosse</p> <p>Der Anregung des Landratsamts wird gefolgt. Die bisherige Regelung hinsichtlich der Vermeidung des Eindrucks eines zusätzlichen Geschosses hat baurechtlich keine Eingriffsmöglichkeit beinhaltet, weil es ein zusätzliches Geschoss in einem Bebauungsplan, der zur Anzahl der zulässigen Geschosse nichts regelt, nicht geben kann. Danach wäre auch als Untergeschoss durchaus ein Vollgeschoss möglich, wogegen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind, auch nichts zu bemerken ist.</p> <p>Die ursprüngliche Regelung zur Geländegestaltung in Bezug auf den „Eindruck eines zusätzlichen Geschosses“ wird aufgrund fehlender Anwendbarkeit gestrichen. Ebenso wird der ergänzte Verweis auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften gestrichen.</p> <p>Da die Regelung hinsichtlich der Vermeidung des Eindrucks eines zusätzlichen Geschosses gestrichen wird, wird auch die bisher mit 2,0m festgelegte Höhe der EFH über dem gewachsenen Gelände für diesen Bereich gestrichen. Es wird zur Klarstellung ergänzt, dass die bisher festgelegte Ausnahme von der zulässigen EFH gewährt wird, wenn die gravitäre Entwässerung des Untergeschosses nicht möglich ist. Weiterhin wird ein Hinweis ergänzt, dass die gravitäre Entwässerung der Untergeschosse aufgrund der Kanaltiefen nicht generell möglich ist und dies vom Grundstückseigentümer eigenständig zu prüfen ist.</p> <p>1.3 Höhenlage der Gebäude <b>Neuer Text:</b> Die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH) darf <del>bei geneigtem Gelände</del> am höchsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche nicht mehr als 0,20 m über dem dazugehörigen, ursprünglichen Gelände liegen. <del>Am tiefsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche ist dabei durch das Gebäude, durch das Gelände oder durch andere</del></p>



	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p><del>Maßnahmen eine Gestaltung vorzunehmen, die nicht den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen lässt.</del> (Hinweis: <del>Gemäß § 2 Abs. 6 LBO BW gilt als zusätzliches Vollgeschoss, ein Geschoss, das mehr als 1,4 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche hinausragt und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.</del>)</p> <p>Bei ebenem Gelände ist das entsprechende Maximalmaß 0,60 m. Ebenes Gelände ist gegeben, wenn zwischen höchstem und niedrigstem Punkt des gewachsenen Geländes im Bereich der zu überbauenden Fläche eine Steigung von weniger als 2% vorliegt.</p> <p>Die EFH darf deshalb in diesem Bereich maximal 2,00 m über dem ursprünglichen, gewachsenen Gelände liegen. Bei Schwierigkeiten mit dem Entwässerungsanschluss <b>zur gravitären Entwässerung des Untergeschosses</b> können Ausnahmen bezüglich der EFH zugelassen werden. Der ursprüngliche Geländeverlauf darf dabei, außer bei eventuellen partiellen Angleichungen für Terrassen oder Einschnitte für UG-Belichtung o.a. nicht wesentlich verändert werden.</p> <p><b>Folgender Text wird unter III. Hinweis ergänzt:</b> <b>Gravitäre Entwässerung</b> <i>Die Kanaltiefen lassen eine gravitäre Entwässerung der Untergeschosse nicht generell zu. Es ist Sache des Grundstückseigentümers, die Entwässerung in Abhängigkeit der zulässigen EFH, der Lage des Gebäudes sowie der Geschosshöhe und Nutzung der Kellerräume selbst zu prüfen / prüfen zu lassen.</i></p> <p><b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b></p>
1.1.2.2.5	<p>1.4 Mit der Änderung der LBO 2019 hat das Merkmal „Wohngebäude“ bei der Wahl der Verfahrensart stärkeres Gewicht erhalten. Auch wenn es sich hier um reine planungsrechtliche Vorgaben handelt, wird empfohlen, die Begriffe für die Zukunft einheitlich zu regeln. Die Vorgaben zur Anzahl der Wohneinheiten bezieht sich laut der derzeitigen Festsetzung ausschließlich auf Wohngebäude, verbunden mit dem Hinweis, dass diese Gebäude ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Nach der Landesbauordnung handelt es sich aber ausschließlich bei einem reinen Wohngebäude um ein Wohngebäude. Sobald es sich bspw. um ein Wohn- und Geschäftsgebäude (eine Gewerbeinheit ausreichend) oder beispielsweise um ein Wohn- und Scheunengebäude handelt, wären</p>	<p><b>1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden</b></p> <p>Eine im Bebauungsplan von den Begrifflichkeiten der LBO abweichende Definition ist zulässig – auf die Verfahrensart nach der LBO hat eine solche abweichende Definition keinen Einfluss, weswegen es bei der bisherigen Formulierung bleibt.</p> <p>Der Regelungsgehalt bezieht sich nur auf Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Somit ist die Begrifflichkeit für alle Gebäude anwendbar und die Zahl der Wohnungen kann definiert werden, auch wenn andere Nutzungen vorhanden sind.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>diese Regelungen hinfällig. Es wird deshalb dringend empfohlen, diese Vorgaben auf Gebäude zu beziehen, sodass auch künftig der Planungswille der Gemeinde eindeutig ist und nicht von anderen baurechtlichen Vorgaben abweicht. Darüber hinaus ist fraglich, ob nur die Wohneinheiten oder nicht sämtliche Nutzungseinheiten begrenzt werden sollen.</p> <p>Empfehlung:</p> <p>Bisher: Wohngebäude und Wohneinheiten Neu: Gebäude und Nutzungseinheiten</p> <p>Die Differenzierung Baugrundstück = Buchgrundstück/Baulasten führt auch weiterhin dazu, dass es absurde Grundstücksteilungen geben wird, nur um die Anzahl der Wohneinheiten umgehen zu können. Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde diese Regelung bewusst treffen möchte, auch wenn die Handhabung dadurch nicht konsequent ist (Der Begriff Baugrundstück wird im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten und Unterbringung der Stellplätze unterschiedlich gehandhabt.).</p> <p>Aus Sicht der unteren Baurechtsbehörde sollte dieser Teil komplett gestrichen werden, da er zu speziell ist und Unklarheiten vorprogrammiert sind.</p>	<p>Aus der Empfehlung des Landratsamtes ergibt sich die dortige Befürchtung, dass durch die Differenzierung Baugrundstück = Buchgrundstück/Baulasten Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten umgangen werden können. Die Regelung differenziert aber hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten nicht zwischen Baugrundstück und Buchgrundstück, sondern formuliert, dass in diesem Sinne das Baugrundstück = das Buchgrundstück ist.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.2.2.6	<p>2. Fraglich ist, warum die einseitige Reduzierung des Grenzabstandes (a3 und a4) weiterhin gewünscht ist und nicht gestrichen werden kann, da diese in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten führt. Sollte im Einzelfall eine Reduzierung des Grenzabstands erforderlich und möglich sein, kann dies über § 6 Abs. 3 LBO zugelassen werden.</p> <p>Es ist unklar, warum eine Erhöhung auf 26 m Länge für landwirtschaftlich und gewerbliche Gebäude stattfinden soll, vor allem, da der konkrete Regelungsinhalt wiederum sehr verschachtelt ist: <i>„Für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich, außer zu Wohnzwecken und für Beherbergungsbetriebe, genutzte Gebäude gilt die Längenbeschränkung von 26 m. Ebenso sind solche Ausnahmen im Zusammenhang mit Bestandsbebauung zulässig.“</i> Für Bestandsbebauungen gelten die Kubaturen auch weiterhin, weshalb die Regelung für Bestandsbebauungen aus unserer Sicht entfallen könnte.</p>	<p><b>2. Bauweise</b> Der Anregung des LRA, auf die geringeren Grenzabstände innerhalb der verschiedenen abweichenden Bauweisen zu verzichten, wird nicht gefolgt. Es geht hier in der Regel um Bestandsbausituationen, die erhalten werden sollen, und zwar auch im Falle einer Neubebauung.</p> <p>Es ist jetzt insgesamt keine gewerbliche oder landwirtschaftliche Bebauung mit einer Baulänge von mehr als 26 m gewollt, weil Baukörper mit solchen Nutzungen in dieser Größe in Innerortslagen häufig zu Problemen zu führen geeignet sind.</p> <p>Zur Klarstellung, dass die maximale Begrenzung auf 26m landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude in allen abweichenden Bauweisen gilt, wird ein Absatz zu dieser Passage eingefügt.</p> <p><b>Der im Folgenden gestrichene Halbsatz wird entfernt:</b></p> <p>... Für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich, <del>außer zu Wohnzwecken und für Beherbergungsbetriebe</del>, genutzte Gebäude gilt die Längenbeschränkung von 26 m. ...</p> <p><b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b></p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.1.2.2.7	<p>4. Im ersten Satz wird einmal von „öffentlicher Verkehrsfläche“ und einmal von „öffentlicher Verkehrsachse“ gesprochen. Wir bitten um einheitliche Formulierung: öffentliche Verkehrsfläche.</p> <p>Ebene Zuwege sind bspw. im Lageplan nicht gesondert darzustellen und in der GRZ-Berechnungen nicht zu berücksichtigen, weshalb die „befestigte Fläche“ schwer ermittelbar ist. Es wird vorgeschlagen, die Formulierung wie folgt zu ändern: 60 % der Vorgartenfläche sind gärtnerisch anzulegen. Wie sollen die 6 m<sup>3</sup> für einen Baum in den Bauzeichnungen dargestellt werden?</p> <p>Die Formulierung für die Ausnahme der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich ist zu vage und deshalb in der jetzigen Form zu streichen. Sofern dies geregelt werden soll, wäre eine eindeutige Regelung zu treffen.</p>	<p><b>4. Garagen und Stellplätze</b> Soweit das Landratsamt die Verwendung der Begriffe „Verkehrsachse“ und „Verkehrsfläche“ nebeneinander kritisiert, wird nur der Begriff der Verkehrsfläche verwendet.</p> <p><u>Befestigte Fläche</u> Es bleibt bei der Festsetzung, deren Formulierung nur redaktionell klarstellend ergänzt wird – Die Gemeinde wird vom Bauherrn eine entsprechende Darstellung im Baugesuch verlangen.</p> <p><b>Ergänzung (siehe unten)</b> Baumraum Die Darstellung der Baumgrube ist im Schnitt möglich oder man stellt eine Fläche dar, zu welcher man angibt, welche Tiefe dort herzustellen ist.</p> <p>Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Der Einwand der fehlenden Klarheit der Regelung trifft nicht zu – auf einem Eckgrundstück gibt es zwei straßenabgewandte Fassaden, für die die Begrenzung der Stellplatzanzahl gilt.</p> <p>Immissionschutz Die Regelung wird redaktionell dahin präzisiert, dass die Stellungnahme sich nur auf die Lärmbelastungen beziehen muss.</p> <p>Anpassung an Begriffsdefinition und Klarstellung: (Streichungen werden entfernt- unterstrichen wird ergänzt)</p> <p><b>4. Garagen und Stellplätze</b> Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5 m als Stauraum einzuhalten. Bei Carports (überdachte Stellplätze) dürfen eventuelle seitliche Wandsysteme erst 2,50 m hinter der zugehörigen öffentlichen Verkehrsachse Verkehrsfläche angeordnet werden, bei Stützen kann dieser Abstand auf 1 m verkürzt werden. Das Dach darf bis auf 0,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen. <b><u>Bei Kreisstraßen ohne ergänzende öffentliche Verkehrsfläche (z.B. Gehweg) ist ein Mindestabstand von 1,00 Meter, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.</u></b> Ausnahmen: Bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse kann ein geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden.</p> <p>Im Vorbereich (zwischen Gebäude und Verkehrsfläche) der Grundstücke darf die Fläche der Stellplätze und die sonstige befestigte Fläche 40 % der Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Verkehrsraum pro Grundstück nicht überschreiten.</p>



	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>Bei mehr als 2 erforderlichen Stellplätzen ist pro 2 Stellplätze zwischen Gebäude und Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei einer Pflanzung zwischen den Stellplätzen ist eine Pflanzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> und mindestens 1,50 m Breite oder eine befahrbare Baumscheibe mit mindestens 6 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Substrat herzustellen.</p> <p>Bestehende Stellplätze sind davon ausgenommen. <b><u>Die Stellplätze und Baumpflanzungen sind in den Bauvorlagen in einem Lageplan und durch Schnittzeichnungen darzustellen.</u></b></p> <p>Im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke (hinter der straßenabgewandten Fassade des Hauptgebäudes) dürfen nur max. 4 Stellplätze erstellt werden.</p> <p>Ausnahme: Ausnahmsweise können auch hinter dem Gebäude mehr als 4 Stellplätze zugelassen werden, sofern derzeit angrenzende Wohngebäude und deren Außenwohnbereiche sowie angrenzende zukünftige Wohnbauflächen nicht durch die Parkierung gestört werden. Eine <b><i>immissions lärm-</i></b><b><i>schutz</i></b>rechtliche Stellungnahme ist den Bauantragsunterlagen beizufügen.</p> <p><b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b></p>
1.1.2.2.8	6. Einheitliche Formulierung Carports: überdachte Stellplätze und nicht überdeckte Stellplätze	<p><b>Redaktionelle Klarstellung der Formulierung der bisherig nicht geänderten Festsetzung:</b> Es wird einheitlich der Begriff der überdachten Stellplätze verwendet. (Streichungen werden entfernt)</p> <p><b>6. Nebenanlagen</b> Im Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, <del>überdeckte</del> über<b><u>dachte</u></b> Stellplätze (Carports) und Fahrradschuppen.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.1.2.3 1.1.2.3.1	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> 1.1 „Die Traufhöhe muss mindestens ½ der Hauslänge in durchgehender, waagerechter Anordnung vorhanden sein.“ Formulierungsvorschlag: Die Traufhöhe muss <u>auf</u> mindestens <u>der Hälfte</u> der Hauslänge in durchgehender, waagerechter Anordnung vorhanden sein.</p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> 1.1 <b>Gebäudehöhe</b> <b>Redaktionelle Klarstellung der Formulierung der bisherig nicht geänderten Festsetzung:</b> Der Formulierungsanregung wird gefolgt. (Streichungen werden entfernt- unterstrichenes wird ergänzt)</p> <p>Örtliche Bauvorschriften 1.1 Gebäudehöhe ... Die Traufhöhe muss <u>auf</u> mindestens <u>der Hälfte</u><sup>1/2</sup> der Hauslänge in durchgehender, waagerechter Anordnung vorhanden sein</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.1.2.3.2	<p>1.4 Farbreihenfolge von hell nach dunkel ändern in: mittelgrau bis anthrazit</p> <p>Grundsätzlich ist fraglich, warum für landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude andere Farben zulässig sein sollen, da durch die Farberweiterung keine tatsächlich für Dachdeckungen in Frage kommenden Farben mehr über die Festlegungen des Bebauungsplans hinausgehen können.</p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> <b>1.4 Dachdeckung</b> An der Formulierung zur Farbreihenfolge im Plan ist nichts missverständlich, sodass an ihr festgehalten wird.</p> <p>Eine Unterscheidung der Materialien und Dachfarben soll es bei landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäuden im Gegensatz zu sonstigen Gebäudetypen nicht mehr geben. Daher wird die Passage gestrichen. Um einen Beitrag zum Umweltschutz, dem Kleinklima und zur Retention des Regenwassers zu leisten, wird bei einer Dachneigung von weniger als 15° eine extensive Dachbegrünung festgelegt.</p> <p><b>Alter Text:</b> Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun und <b>anthrazit bis mittelgrau</b> vorgeschrieben. Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Materialien <b>und Farben</b> zur Dachdeckung zulässig. Helle und/oder spiegelnde Materialien sind jedoch ausgeschlossen.</p> <p><b>Neuer Text:</b> <b><u>Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine außer bei Dachneigungen von weniger als 15°.</u></b> Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun und anthrazit bis mittelgrau vorgeschrieben. Bei Gebäuden <b><u>mit einer Dachneigung von weniger als 15° ist extensive Dachbegrünung als Dachdeckung vorzusehen.</u></b></p> <p><b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b></p>
1.1.2.3.3	<p>1.5.1, 1.5.4 Gauben mit ebenem Dachabschluss gehören zu den Schleppgauben (siehe Ziffer 1.5.4) weshalb diese in Ziffer 1.5.1 nicht separat aufzuführen sind.</p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> 1.5 Dachaufbauten (Gauben) auf Satteldächern Die Aufstellung in Ziff. 1.5.1 wird entsprechend reduziert. (Streichung: Gauben mit ebenem Dachabschluss)</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.1.2.3.4	<p>1.5.2 Definition unterer Traufbereich hat in der Vergangenheit zu viel Interpretationsspielraum geführt, weshalb dringend empfohlen wird, ähnlich wie bei den Zwerch- und Querhäusern einen Abstand zum First anzugeben (z.B. in der unteren Hälfte des Dachbereichs), um für Klarheit zu sorgen.</p>	<p>Definition unterer Traufbereich Es wird eine Regelung des Abstands vom First aufgenommen – dabei wird ein höherer Abstand als bei Quergiebeln zugelassen, da es sich bei Dachaufbauten im Gegensatz zu Quergiebeln um untergeordnete Gebäudeteile handelt, die innerhalb der Dachfläche mit ausreichendem Abstand zum First liegen sollen.</p> <p>(Streichungen werden entfernt) <b>Neuer Text:</b> 1.5.2 Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich zulässig. (<del>also</del></p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>im unteren Dachbereich <b><u>Es muss zum First ein Abstand von 1,50m eingehalten werden.</u></b></p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.1.2.3.5	<p>1.5.5 „Dächer von Querhäusern (Vorsprünge der Außenwand, durchbrochene Traufe) und Zwerchhäuser (Über die Traufe durchlaufende Außenwand, durchbrochene Traufe) sind wie Dachaufbauten zu gestalten.“ Die Traufe muss an sich nicht sichtbar durchbrochen sein. Es gibt auch Möglichkeiten, hier noch drei Ziegelreihen davor zu hängen, weshalb empfohlen wird, den zweiten Teil zu streichen.</p> <p>„Die Breite eines Quer- oder Zwerchhauses darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge (HL) nicht überschreiten und maximal 6,00 m betragen. Die Firstlinie des Quer- und Zwerchhauses muss senkrecht gemessen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen. Es dürfen max. 2 Quer- oder Zwerchhäuser pro Gebäudeseite erstellt werden.“ Diese Regelung ist nicht eindeutig, da nur die Breite eines Zwerchhauses die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten darf, für die Gesamtlänge aller Zwerchhäuser aber nichts geregelt ist. Wir gehen davon aus, dass dies nicht beabsichtigt ist. <u>Formulierungsvorschlag:</u> Es dürfen maximal zwei Quer- oder Zwerchhäuser pro Gebäudeseite erstellt werden. Die Breite aller Quer- und Zwerchhäuser darf die Hälfte der Hauslänge je Dachseite nicht überschreiten. Die Breite eines einzelnen Quer- oder Zwerchhauses darf maximal 6 m betragen.</p>	<p>Gesamtbreite von Querhäusern</p> <p>Es gibt eine klare Regelung, dass die Gesamtbreite von Querhäusern zwei Drittel der Hauslänge nicht überschreiten darf.</p> <p>Die ursprüngliche Festsetzung wird daher nicht geändert. Wenn eine Ziegelreihe vor ein Quer- oder Zwerchhaus gehängt wird, ist es kein solches mehr, sondern ein Dachaufbau. Die Gesamtbreite aller Quer- oder Zwerchhäuser ist mit zwei Drittel der Hauslänge und die maximale Anzahl ist mit 2 pro Gebäudeseite definiert. Es ist nicht die Breite aller Quer- und Zwerchhäuser sondern eines Einzelnen, das die Hälfte der Hauslänge je Dachseite nicht überschreiten darf.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.2.3.6	<p>4. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen wird von überdachten Stellplätzen gesprochen, hier von gedeckten. Wir empfehlen eine einheitliche Formulierung in den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften: überdachte Stellplätzen.</p>	<p>Redaktionelle Klarstellung der Formulierung: Änderung gedeckte Stellplätze zu <i>Überdachte Stellplätze</i> (Streichungen werden entfernt- unterstrichenes wird ergänzt)</p> <p><b>4. Gedeckte-Überdachte Stellplätze (Carports)</b></p> <p>... Dächer von <del>Garagen</del> <b>gedeckten überdachten</b> Stellplätzen sind mit flachen...</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.1.2.3.7	<p>5. „Ab einer Anzahl von mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen. Mindestens 60% der erforderlichen Stellplätze müssen in der Tiefgarage untergebracht werden. Jeder über die 10 Stellplätze hinausgehende Stellplatz muss in der Tiefgarage untergebracht werden.“</p>	<p><b>5. Herstellung von Stellplätzen und Garagen</b></p> <p>Tiefgaragen</p> <p>Die Aussage, dass die 60%-Regelung die Regelung, dass jeder Stellplatz über 10 Stellplätze hinaus in der TG unterzubringen ist, umfasst, trifft</p>





	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Äußerst unübersichtlich. Vorschlag, dass letzter Satz entfällt (da das ja in den 60% schon enthalten ist).</p> <p>Auch hier wiederum Begrifflichkeit Gebäude und nicht Wohngebäude verwenden.</p> <p>„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 <b>so nicht zulässig</b> ist, da zu keinem Zeitpunkt angegeben oder berechnet werden kann, wo sich 100 % befinden.</p> <p>„Eine nachvollziehbare Berechnung der Stellplätze ist den Bauantragsunterlagen beizufügen.“</p> <p><u>Formulierungsvorschlag:</u> Den Bauantragsunterlagen ist eine Stellplatzberechnung beizufügen.</p>	<p>nicht zu, was sich bei einer Berechnung, ausgehend von 50 Stellplätzen, ohne weiteres zeigt. Klarzustellen ist ergänzend, dass beide Regelungen zwingend einzuhalten sind.</p> <p>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.</p> <p>Der Formulierungsvorschlag ist ausreichend und wird nicht geändert.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.2.3.8	<p>8. Es wird empfohlen, nach diesem Satz hinzuzufügen: Schottergärten sind unzulässig.</p>	<p>Nach §21 a NatschG Baden-Württemberg in der aktuellsten Fassung von 2020 sind Schottergärten allgemein unzulässig. Eine spezielle Regelung ist hier nicht zu ergänzen.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.2.4	<b>Hinweise</b>	
1.1.2.4.1	<p>3.4 ist überflüssig, ist bereits unter Nr. 2 der örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung) geregelt</p>	<p>Der bisherige Hinweis in Ziff. 3.4 (Äußere Gestaltung) ist nicht inhaltlich identisch zur Festsetzung Nr. 2 und kann daher belassen werden. Zur Klarstellung werden die Bauteile und Materialien, die zu vermeiden sind, als Aufzählung gegliedert.</p> <p><b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b></p>
1.1.2.4.2	<p>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).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen – es soll bei der Erwähnung der bisherigen Untersuchung bleiben und im Übrigen muss ein eventueller Konflikt im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden. Im bisherigen Bebauungsplan wird als Hinweis zu jedem Bebauungsplan auf die Habitatpotentialanalyse von 2012 und die dort zu beachtenden Bereichen aus der Untersuchung verwiesen. Dort wird darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren zu klären ist, ob Bauvorhaben in diesen Bereichen möglich sind bzw. welche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Funktionserhalt erforderlich sind.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich an diesem Hinweis nichts. <b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.1.2.4.3	<p>Die Pläne <u>Dorfbereich Kusterdingen – Teilbereiche 2, 4 und 5</u> sowie <u>Dorfbereich Mähringen – Teilbereich 2</u>, enthalten folgende Festsetzung: „3. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Aus städtebaulichen Gründen sind an ortsbildprägenden markanten Stellen über Baulinien bzw. Baugrenzen die beabsichtigten Raumbegrenzungen festgelegt.“</p> <p>Den Anhörungen waren keine Planänderungen beigefügt, weshalb zu o.g. Änderungen keine Aussagen getroffen werden können. Sollten die Pläne nicht geändert werden, ist diese Regelung hinfällig.</p>	<p>Die Festsetzung 3. Stellung der Gebäude ist aus den bisherigen Plänen <u>Dorfbereich Kusterdingen – Teilbereiche 2, 4 und 5</u> ohne Änderung übernommen. Diese Festlegung bezieht sich auf die in den Planzeichnungen festgelegten Baulinien.</p> <p>Die Pläne werden hierzu nicht geändert.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.3 1.1.3.1	<p><b>Verkehr und Straßen</b> <u>Schriftlicher Teil (Teil B), Bebauungsplan, Nr. 3 „Stellung der Gebäude“ diverser Bebauungspläne</u> Hier wird benannt: „Aus städtebaulichen Gründen sind an ortsbildprägenden markanten Stellen über Baulinien bzw. Baugrenzen die beabsichtigten Raumbegrenzungen festgelegt.“</p> <p>Den Anhörungen waren keine Planänderungen beigefügt, aus welchen entsprechende Änderungen und Festsetzungen von Baulinien bzw. Baugrenzen zu entnehmen waren. Sollte diese Planunterlagen nicht Bestand der Änderungen sein, so ist diese Regelung hinfällig. Die Abteilung Verkehr und Straßen würde jedoch eine entsprechende Feststellung befürworten, da hierdurch die rechtlichen und in Folge baulichen Rahmenbedingungen weiter konkretisiert würden.</p>	<p>Die Festsetzung 3. Stellung der Gebäude ist aus den bisherigen Plänen <u>Dorfbereich Kusterdingen – Teilbereiche 2, 4 und 5</u> ohne Änderung übernommen. Diese Festlegung bezieht sich auf die in den Planzeichnungen festgelegten Baulinien.</p> <p>Die Pläne werden hierzu nicht geändert.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.3.2	<p><u>Schriftlicher Teil (Teil B), Bebauungsplan, Nr. 4 „Garagen und Stellplätze“ sämtlicher Bebauungspläne</u> Hier sollte die Bestandsregelung für Satz 3 mit folgendem Inhalt angepasst werden:</p> <p><i>Das Dach darf bis auf 0,50m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen.</i> Bei Kreisstraßen ohne ergänzende öffentliche Verkehrsfläche (z.B. Gehweg), ist ein Mindestabstand von 1,00 Meter, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten</p>	<p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Abstandsregelungen zu Kreisstraßen ergänzt.</p> <p>Textteil 4. Garagen und Stellplätze ... Das Dach darf bis auf 0,50m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen. <b><u>Bei Kreisstraßen ohne ergänzende öffentliche Verkehrsfläche (z.B. Gehweg) ist ein Mindestabstand von 1,00 Meter, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.</u></b> ... <b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.1.3.3	<p><u>Schriftlicher Teil (Teil B), Örtliche Bauvorschriften, Nr. 5 „Herstellung von Stellplätzen und Garagen“ sämtlicher Bebauungspläne.</u> Zur Neuregelung über die bauliche Ausführung einer Tiefgarage bei mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude sollte folgende Ergänzung benannt werden:</p>	<p><u>Örtliche Bauvorschriften, Nr. 5 „Herstellung von Stellplätzen und Garagen“</u> Aus den Regelungen würden erhebliche Einschränkungen im Zuge der künftigen Gebäudegestaltung erwachsen. Deswegen wird der Anregung nicht gefolgt. Die Belange der Verkehrssicherheit sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p>



	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Die Tiefgaragenausfahrt ist bei Anbindung an eine Kreisstraße so anzulegen, dass mind. fünf Meter, gemessen vom befestigten Rand der öffentlichen Verkehrsfläche horizontal als Aufstellfläche zur Verfügung stehen. Von dieser Aufstellfläche sind die nach den Regeln der Technik notwendigen Sichtfelder, mit Sicht auf öffentliche Verkehrsflächen, einzuhalten. Diese Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.</p>	<p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.3.4	<p><u>Schriftlicher Teil (Teil B), Örtliche Bauvorschriften, „Aufschiebend bedingte Nutzung als Verkehrsfläche“, im Bebauungsplan „Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung“</u> Fraglich ist ob die Benennung:</p> <p><i>„Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im gekennzeichneten Bereich entfaltet jeweils mit Verkauf der Grundstücke Flst. Nr. 225/1 und 255/2 (Walbenstraße 37 und 39) planungsrechtliche Wirkung. Die Nutzung als MD wird dann aufgehoben.“</i></p> <p>den gewünschten rechtlichen Rahmen ermöglicht um das geplante Ziel der Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche erzielen zu können. Hier sind die Vorgaben des Straßengesetz Baden-Württemberg zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt – es wird ein Mischgebiet ohne Berücksichtigung der künftigen Verkehrsnutzung in der Planzeichnung festgesetzt. Nach Prüfung wurde festgestellt, dass die Festsetzung von der in Anspruch genommenen Ermächtigungsnorm nicht gedeckt ist.</p> <p>Der Punkt 7. Aufschiebend bedingte Nutzung als Verkehrsfläche wird aus dem Textteil des Bebauungsplanes „Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung“ ersatzlos gestrichen.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>

<b>II.</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>Frist vom 06.04.2021 – 06.05.2021</b>
------------	---------------------------------------	--

2.1	<p>Einwender 1</p> <p>Vertreten durch:</p> <p>Anwaltskanzlei Quaas &amp; Partner mbB Postfach 80 10 60 70510 Stuttgart</p> <p>Im Auftrag von:</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p>	
-----	---	--

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p><u>Schreiben vom 06.05.2021</u></p> <p>wir zeigen an, dass wir gemäß beiliegender bzw. nachzureichender Vollmachten</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>anwältlich vertreten. Namens und im Auftrag der Einwender erheben wir zu den ausliegenden Bebauungsplanentwürfen folgende <b>S T E L L U N G N A H M E</b>.</p> <p>A. Betroffenes Eigentum der Einwender B. Bebauungsplanänderungsvorhaben C. Formelle Rechtsfehler der Bebauungsplanentwürfe</p> <p>I. Formelle Rechtswidrigkeit we. Unanwendbarkeit des verein/achten Verfahrens</p> <p>1. Keine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans ohne Berührung der Grundzüge der Planung 2. Kein Anwendungsfall eines Gebiets nach § 34 BauGB 3. Kein Fall der Festsetzungen nur von § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB</p> <p>II. Daraus resultierende weitere formelle und materielle Fehler</p> <p>D. Materielle Rechtsfehler</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>I. Rechtswidrigkeit der vorgesehenen Modifikation der Wohnungskontingentierung nahezu im gesamten Gemeindegebiet mangels Ermächtigungsgrundlage</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fehlende Ermächtigungsgrundlage</li> <li>2. Keine ausreichenden städtebaulichen Gründe für die nahezu gemeindeweite Festsetzung</li> </ol> <p>II. Rechtswidrigkeit des nahezu gemeindeweiten generellen Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben ohne Verb. mit Schank- und Speisewirtschaften</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fehlende Ermächtigungsgrundlage für die Zulassung von Beherbergungsbetrieben nur mit Alkoholausschank</li> <li>2. Keine ausreichenden städtebaulichen Gründe für die nahezu gemeindeweite Festsetzung</li> <li>3. Rechtswidrigkeit schon des bisherigen generellen Ausschlusses</li> </ol> <p>III. Fehlende Ermächtigungsgrundlage für die vorgesehene Festsetzung über die Höhenlage der Gebäude</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fehlende Ermächtigungsgrundlage</li> <li>2. Keine Rechtfertigung einer nahezu gemeindeweite Höhenfestsetzung</li> </ol> <p>IV. Rechtswidrigkeit sonstiger zu pauschaler Festsetzungen</p> <p>V. Abwägungsfehler, der das Grundgerüst der Abwägung erschüttert</p> <p>E. Ergebnis und Antrag</p>	
2.1.1	<p><b>Betroffenes Eigentum der Einwender</b></p> <p>Die Einwender sind Eigentümer von unbebauten und bebauten Grundstücken im Geltungsbereich der Änderungsbebauungspläne und damit von den Festsetzungen selbst in ihrem Eigentumsrecht unmittelbar betroffen. Sie sind insbesondere Eigentümer folgender Grundstücke:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. [REDACTED] Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 86/1.</li> <li>2. [REDACTED] Eigentümer der Grundstücke an der Oberen Straße Flst.-Nrn. [REDACTED]; an der Hauptstraße Flst.-Nrn. [REDACTED] Römerstraße [REDACTED]; Heerstraße [REDACTED]</li> <li>3. [REDACTED] Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. [REDACTED] an der Albstraße.</li> </ol> <p>[REDACTED]: Eigentümer der Grundstücke in Immenhausen, Flst.-Nrn. [REDACTED]; in Jettenburg Flst.-Nrn. [REDACTED]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. [REDACTED] Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. [REDACTED]</li> </ol>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen																		
	<p>[REDACTED]</p> <p>6. [REDACTED] Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]</p> <p>7. [REDACTED] Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED]</p> <p>8. [REDACTED]: Eigentümer des Grundstücks Flst.-[REDACTED]</p>																			
2.1.2	<p><b>B. Bebauungsplanänderungsvorhaben</b> Gegenstand der Änderung der Bebauungspläne ist eine allen Bebauungsplänen gemeinsame Überarbeitung durch geänderte schriftliche Teile.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>																		
2.1.2.1	<p>1. Neu geregelt wird insbesondere die zulässige <b>Wohnungsanzahl</b>. Sie haben nach den Verlautbarungen der Gemeinde zum Ziel,</p> <p>"eine für den Ort maßvolle Ergänzung mit Wohngebäuden zu ermöglichen, die sich in die gewachsene Ortsstruktur einfügt".</p> <p>Bis 250 m<sup>2</sup> Grundfläche soll nur noch eine Wohnung möglich sein. Je weitere vollständige 150 m<sup>2</sup> werde eine weitere Wohnung möglich. Ziel sei zu erreichen,</p> <p>"dass auf kleineren Grundstücken weniger stark verdichtet werden kann. Somit können wie bisher sechs Wohnungen auf einer Grundstücksfläche bis 1.000 m<sup>2</sup> erstellt werden".</p> <p>Für Grundstücke ab 1.000 m<sup>2</sup> soll eine höhere Anzahl an Wohnungen erlaubt sein. Damit könne</p> <p>"dem Anspruch nach mehr Wohnraum Rechnung getragen werden, ohne dass das besonders charakteristische Ortsbild von Kusterdingen und seinen Teilorten nachhaltig verändert wird".</p> <p>Dies führt zu einem <b>ausdifferenzierten System an zulässigen Wohnungsanzahlen auf Baugrundstücken in Schritten zu je 150m<sup>2</sup></b>:</p> <p>Folgende Wohnungsanzahlen sind bisher möglich:</p> <table data-bbox="316 1921 890 2103"> <tr> <td>bis 300m<sup>2</sup></td> <td>=</td> <td>1-2 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>301 – 475 m<sup>2</sup></td> <td>=</td> <td>3 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>476 – 650 m<sup>2</sup></td> <td>=</td> <td>4 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>651 – 825 m<sup>2</sup></td> <td>=</td> <td>5 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>826 – 1000 m<sup>2</sup></td> <td>=</td> <td>6 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>1001 – 1175 m<sup>2</sup></td> <td>=</td> <td>7 Wohnungen</td> </tr> </table>	bis 300m <sup>2</sup>	=	1-2 Wohnungen	301 – 475 m <sup>2</sup>	=	3 Wohnungen	476 – 650 m <sup>2</sup>	=	4 Wohnungen	651 – 825 m <sup>2</sup>	=	5 Wohnungen	826 – 1000 m <sup>2</sup>	=	6 Wohnungen	1001 – 1175 m <sup>2</sup>	=	7 Wohnungen	
bis 300m <sup>2</sup>	=	1-2 Wohnungen																		
301 – 475 m <sup>2</sup>	=	3 Wohnungen																		
476 – 650 m <sup>2</sup>	=	4 Wohnungen																		
651 – 825 m <sup>2</sup>	=	5 Wohnungen																		
826 – 1000 m <sup>2</sup>	=	6 Wohnungen																		
1001 – 1175 m <sup>2</sup>	=	7 Wohnungen																		

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>1176 – 1350 m<sup>2</sup> = 8 Wohnungen            1351 – 1525 m<sup>2</sup> = 9 Wohnungen            1526 – 1700 m<sup>2</sup> = 10 Wohnungen</p> <p>Folgende Wohnungsanzahlen sind zukünftig möglich:</p> <p>bis 250 m<sup>2</sup> = 1 Wohnung            251 – 400 m<sup>2</sup> = 2 Wohnungen            401 – 550 m<sup>2</sup> = 3 Wohnungen            551 – 700 m<sup>2</sup> = 4 Wohnungen            701 – 850 m<sup>2</sup> = 5 Wohnungen            851 – 1000 m<sup>2</sup> = 6 Wohnungen            1001 – 1150 m<sup>2</sup> = 7 Wohnungen            1151 – 1300 m<sup>2</sup> = 8 Wohnungen            1301 – 1450 m<sup>2</sup> = 9 Wohnungen            1451 – 1600 m<sup>2</sup> = 10 Wohnungen</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
2.1.2.2	<p>2. Vorgesehen ist zudem die Modifikation des nahezu gemeindeweiten generellen <b>Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben</b> durch die Zulassung von Ausnahmen ohne Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften.</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
2.1.2.3	<p>3. Modifikationen gibt es ferner insbesondere zur <b>Höhenlage</b> der Gebäude, zur <b>Längenbeschränkung</b> für ausschließlich Landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude im Rahmen der Bauweise im Bebauungsplan, aber auch für eine einheitliche Regulierung von <b>Dachaufbauten</b> (Gauben) auf den Satteldächern oder für die Herstellung von <b>Stellplätzen und Garagen</b> in dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften</p> <p>Die ausliegenden Bebauungsplanentwürfe würden, wenn sie in Kraft gesetzt würden, wegen formeller und materieller Rechtswidrigkeit nicht wirksam werden:</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
2.1.3	<p><b>C. Formelle Rechtsfehler der Bebauungsplanentwürfe</b>            Die Bebauungsplanentwürfe sind schon formell rechtswidrig:</p>	
2.1.3.1	<p><b>I. Formelle Rechtswidrigkeit wegen Unanwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens</b>            Es liegt entgegen der Auffassung der Gemeindeverwaltung kein Anwendungsfall des vereinfachten Verfahrens vor. Dieses kann nach §13 Abs. 1 BauGB nur angewendet werden, wenn es durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB enthält. All dies ist nicht der Fall:</p>	<b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b>



	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
2.1.3.1.1	<p><b>1. Keine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans ohne Berührung der Grundzüge der Planung</b>  Es liegt keine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans ohne Berührung der Grundzüge der Planung vor. Denn die geänderten Bebauungspläne sind mangels ordnungsgemäßer Ausfertigung unwirksam. Dies hat der beauftragte und bevollmächtigte Rechtsanwalt der Gemeinde selbst in einem Verfahren 50 0 11/07 Baul. an der Kammer für Baulandsachen am Landgericht Stuttgart mit Schriftsatz vom 19.11.2017 ausgeführt. Da alle Teilbebauungspläne „Dorfbereich Wankheim“ im Original als „Loseblattsammlung“ zusammengestellt sind und in den verschiedenen Teilen unterschiedliche Herstellungsdaten tragen, auf die insgesamt keine Ausfertigung oder Ersatzausfertigung Bezug nimmt, fehlt es an einer ordnungsgemäßen Ausfertigung und besteht deswegen kein wirksamer Bebauungsplan, an den ein vereinfachtes Verfahren anknüpfen könnte.</p>	<p>Das Argument, die geänderten Bebauungspläne seien mangels ordnungsgemäßer Ausfertigung unwirksam, trifft nicht zu. Der zitierte Schriftsatz stammt aus dem Jahr 2007 und nicht aus dem Jahr 2017. Das Landgericht hat ausweislich des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 19. März 2018 im damaligen Rechtsstreit darauf hingewiesen, dass die Frage der Gültigkeit der im Verfahren streitigen Bebauungspläne eingehend überprüft wurde und man zu der Auffassung gelangt sei, die Bebauungspläne seien gültig, wobei insbesondere kein Ausfertigungsfehler bestehe.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
2.1.3.1.2	<p><b>2. Kein Anwendungsfall eines Gebiets nach § 34 BauGB</b>  Es ist aber auch kein Anwendungsfall des § 34 BauGB gegeben, wonach ein vereinfachtes Verfahren in Betracht kommt, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Denn einerseits ist Ziel der Planung gerade eine solche wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs, in dem die Anzahl der Wohnungen modifiziert wird. Für Bauwillige ist dies eine wertprägende und damit gerade maßgebliche Änderung. Im Übrigen befindet sich im Bereich der Bebauungspläne teilweise eine so aufgelockerte Bebauung, dass Außenbereichsinseln im Innenbereich anzunehmen sind, z.B. im mittleren Bereich der nördlichen Hälfte des Bebauungsplans „Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 1, 2. Änderung“.</p>	<p>Die weiteren Ausführungen zu § 34 BauGB können unter dieser Maßgabe dahinstehen. Denn sie unterstellen die formelle Unwirksamkeit der Pläne, die gemäß der Behandlung der Ziff. 2.1.3.1.1 nicht besteht.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
2.1.3.1.3	<p><b>3. Kein Fall der Festsetzungen nur von § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB</b>  Es liegt auch kein Fall vor, in dem ein Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs.2b BauGB enthält.</p>	<p>Die weiteren Ausführungen zu § 9 BauGB können unter dieser Maßgabe dahinstehen – auch hier wird die formale Unwirksamkeit der bestehenden Pläne unterstellt, an der es fehlt.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
2.1.3.2	<p><b>II. Daraus resultierende weitere formelle und materielle Fehler</b>  Die Wahl des falschen Verfahrens führt zudem zu weiteren formellen und materiellen Fehlern der Bebauungsplanentwürfe, weil entgegen der Annahme der Gemeindeverwaltung eine vorgeschaltete frühzeitige Bürgerbeteiligung benötigt wurde, weil bei der Bekanntmachung ausreichende Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich waren und die Erarbeitung einer Umweltprüfung mit Dokumentation im Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsprüfung geleistet werden muss.</p>	<p>Dieser Einwand trifft nach den obigen Darlegungen insbesondere zu Ziff. 2.1.3.1.1 nicht zu.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
2.1.4	<p><b>D. Materielle Rechtsfehler</b> Die Bebauungsplanänderungsentwürfe sind jedoch auch materiell rechtswidrig und können nicht mit dem vorgesehenen Inhalt In Kraft treten. Einerseits ist die vorgesehene Modifikation der Wohnungskontingentierung im gesamten Gemeindegebiet nicht von einer Ermächtigungsgrundlage gedeckt (I.), andererseits würde sie zu einem das Grundgerüst der Abwägung erschütternden Abwägungsfehler führen (II.):</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
2.1.4.1	<p><b>I. Rechtswidrigkeit der vorgesehenen Modifikation der Wohnungskontingentierung nahezu im gesamten Gemeindegebiet mangels Ermächtigungsgrundlage</b> Die vorgesehene Modifikation der quadratmetergenau ausdifferenzierten Wohnungskontingentierung in den Bebauungsplänen im gesamten Gemeindegebiet bezogen auf die Baugrundstücksgröße ist rechtswidrig.</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
2.1.4.1.1	<p><b>1. Fehlende Ermächtigungsgrundlage</b> Insbesondere fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermächtigt Gemeinden zwar zur Festsetzung der höchst zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden aus städtebaulichen Gründen. Dies bedeutet,</p> <p>„dass es spezielle Gründe gerade für diese Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke geben muss. Die konkrete Begründung dieses Spezifikums ist mit Ausnahme des Grunderfordernisses, dass es sich um städtebauliche Gründe handeln muss, weder vorgegeben noch beschränkt.“</p> <p>VG Sigmaringen, Urt. v. 23.05.2017 - 3 K 338/15.</p>	Hier handelt es sich zunächst um eine allgemeine Aussage, die keiner speziellen Kommentierung bedarf.  <b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
2.1.4.1.2	<p><b>2. Keine ausreichenden städtebaulichen Gründe für die nahezu gemeindeweite Festsetzung einer Wohnungskontingentierung</b> Demgegenüber ist die in der Zielsetzung der Änderung der Dorfbereichspläne von der Gemeinde vorgesehene <b>Begründung</b>,</p> <p>„Die Gemeinde möchte beim Maß der Nutzung im Wesentlichen die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche regeln“; es sollten Verdichtungen ausgeschlossen werden, „die sich städtebaulich nicht in die Ortsstruktur“ einfügen „und daher von der Gemeinde nicht gewünscht“ werden, „um eine für den Ort maßvolle Ergänzung mit Wohngebäuden zu ermöglichen, die sich in die gewachsene Ortsstruktur einfügt“,</p>	Wohnungskontingentierung  Eine Festsetzung der Höchstzahl von Wohnungen im Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks ist zulässig.  Hierfür gibt es auch ausreichende städtebauliche Gründe. Die Gemeinde Kusterdingen befindet sich örtlich zwischen den Städten Tübingen und Reutlingen. Von beiden Städten geht ein erheblicher Druck insbesondere gerichtet auf die Schaffung kleiner Wohnungen aus, von Tübingen resultierend aus der dortigen Universität, von Reutlingen resultierend aus der dortigen Fachhochschule.  Es wird aber angestrebt, einen guten Durchmischungsgrad zwischen größeren und kleineren Wohnungen zu erreichen, sodass auch eine gute Durchmischung der verschiedenen Nutzer eintritt,

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>- wie die Festsetzung selbst – <b>pauschal und unspezifisch</b>. Sie erfüllt die Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage nicht: Kusterdingen verfügt über eine durchaus unterschiedliche Bebauung hinsichtlich Art und Maß, die bei diesen pauschalen Festsetzungen außer Acht gelassen wird. Eine gebiets- oder sogar teilgebietsspezifische Begründung, die auf die konkreten Verhältnisse vor Ort eingeht, wurde nicht gegeben. Sie besteht auch nicht. Für die vorgesehene Festsetzung für nahezu das gesamte Gemeindegebiet gibt es damit keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage.</p> <p>Ein solches <b>starres System einer Wohnungskontingentierung</b> ist rechtswidrig, nimmt keine Rücksicht auf Grundstückszuschnitte und Gebäudeschnitte und kann als Eigentumsbeeinträchtigung der Eigentümer nicht gerechtfertigt werden.</p> <p>Im Übrigen ist die <b>Änderung der Wohnungskontingentierung in sich widersprüchlich und unschlüssig</b>. Denn ihre Systematik führt dazu, dass für eine Reihe von Wohnungszahlen <b>sogar mehr Grundstücke als bislang</b> erforderlich sind, etwa für drei Wohnungen 401 m<sup>2</sup> statt 301 m<sup>2</sup>; für vier Wohnungen 551 m<sup>2</sup> statt 476 m<sup>2</sup>, für fünf Wohnungen 701 m<sup>2</sup> statt 651 m<sup>2</sup>, für sechs Wohnungen 851 m<sup>2</sup> statt 826 m<sup>2</sup>. Erst ab sieben Wohnungen werden die benötigten Grundstücksflächen kleiner.</p>	<p>z.B. junge Menschen, Familien und Senioren. Die Kontingentierung ist geeignet, hierfür zu sorgen, weil unter Berücksichtigung des Bestrebens von Unternehmen, die Mehrfamilienhäuser errichten, das Grundstück unter voller Ausschöpfung der planungsrechtlichen Möglichkeiten zu bebauen, insbesondere auch die Entstehung größerer Wohnungen, die für Familien geeignet sind, gefördert wird.</p> <p>So wird eine Art Studentenvorstadt für die Städte Reutlingen und Tübingen vermieden.</p> <p>Dabei ist vorliegend zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Gemeinde für junge Familien, die am Ort wohnen wollen, sei es aus der eigenen Bevölkerung oder sei es auch im Rahmen des Zuzugs, kaum noch Bauplätze zur Verfügung hat. Wenn Bauplätze zum Verkauf ausgeschrieben werden, kommen längst nicht alle Bewerber, welche die Kriterien insoweit erfüllen, zum Zuge. Auch für diese Familien soll Wohnraum am Ort zur Verfügung stehen und es bedarf hierfür größerer Wohnungen.</p> <p>Die Wohnungskontingentierung ist auch nicht in sich widersprüchlich und unschlüssig. Es wurde an keiner Stelle ausgeführt, dass angestrebt ist, generell eine höhere Verdichtung als bislang zu erzielen. Vielmehr war Anlass für die Änderung auch, dass auf Basis im Sinne der maximalen Ausnutzung der bisherigen Festlegungen gefundene Lösungen über Doppelhäuser eine Verdichtung erfolgte, die der Gemeinderat in dieser Form nicht wünscht.</p> <p>Die Regelung verkennt nicht die Realitäten am Grundstücksmarkt im Ballungsraum Tübingen, sondern wird genau wegen dieser Realitäten erlassen.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
2.1.4.2	<p><b>II. Rechtswidrigkeit des nahezu gemeindeweiten generellen Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben ohne Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften</b></p> <p>Rechtswidrig ist auch der vorgesehene nahezu gemeindeweite Ausschluss von Beherbergungsbetrieben ohne Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
2.1.4.2.1	<p><b>1. Fehlende Ermächtigungsgrundlage für die Zulassung von Beherbergungsbetrieben nur mit Alkoholausschank</b></p> <p>Mit der Festsetzung würde eine Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen, die in der BauNVO gar nicht vorgesehen ist. Zwar kann nach <b>§ 1 Abs. 9 BauNVO</b> im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen zulässig</p>	<p><b>Beherbergungsbetriebe</b></p> <p>Insoweit hat neben den Einwendern auch das Landratsamt Hinweise erteilt.</p> <p>Nach nochmaliger Prüfung wird empfohlen, die Beherbergungsbetriebe generell auszuschließen, um zu vermeiden, dass im Geltungsbereich der Bebauungspläne Grundstücke, die auch Wohnzwecken dienen könnten, für neue Beherbergungsbetriebe genutzt werden. Ausnahmen sollen</p>


	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.</p> <p>Jedoch ist ein Beherbergungsbetrieb ohne Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaft <b>keine solche „Art der baulichen Nutzung“</b>. Dies gilt erst recht für die in den Entwürfen noch weiter differenzierte Abgrenzung von Beherbergungsbetrieben mit erlaubnisfreien Schank- und Speisewirtschaften nach § 2 Abs. 2 GastG. Die Vorschrift lautet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) Der Erlaubnis bedarf nicht, wer <ol style="list-style-type: none"> <li>1. alkoholfreie Getränke,</li> <li>2. unentgeltliche Kostproben,</li> <li>3. zubereitete Speisen oder</li> <li>4. in Verbindung mit einem Beherbergungsbetrieb Getränke und zubereitete Speisen an Hausgäste verabreicht.</li> </ol> </li> </ol> <p>Das bedeutet: Einer Erlaubnis bedarf vor allem, wer alkoholische Getränke ausschenkt. <b>Es gibt keine städtebauliche Rechtfertigung dafür, Beherbergungsbetriebe zuzulassen, in denen Alkohol ausgeschenkt wird, aber solche zu verbieten, in denen kein Alkohol ausgeschenkt wird.</b></p>	<p>dann in Betracht kommen, wenn an einem bestehenden Beherbergungsbetrieb Änderungen oder Erweiterungen erfolgen sollen, um die künftige Existenz der bestehenden Betriebe zu sichern und auch in gewissem Umfang deren Erweiterung Rechnung tragen zu können. Solche Ausnahmen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p> <p><b>Die bisherige Ausnahme unter Punkt 1.1 wird redaktionell gestrichen:</b> <b>Ausnahme:</b> <del>Beherbergungsbetriebe sind nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Als Schank- und Speisewirtschaften werden nur Gaststätten gewertet, die gemäß § 1 (1 und 2) GastG (Gaststättengesetz) als Schank- und Speisewirtschaft eingeordnet werden und der Erlaubnis bedürfen. Erlaubnisfreie Betriebe gemäß § 2 (2) GastG werden nicht als Schank- und Speisewirtschaft bewertet.</del> <del>Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen. Ohne Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaft werden die Zimmer auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet.</del></p> <p>Da die Ausnahmeregelung aus dem Textteil gestrichen wird, wird auch die Begründung hierzu entfernt bzw. überarbeitet.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
2.1.4.2.2	<p><b>2. Keine ausreichenden städtebaulichen Gründe für die nahezu gemeindeweite Festsetzung</b> Hinzu kommt, dass es keine besonderen städtebaulichen Gründe dafür gibt. Die in dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung angegebene Rechtfertigung, „damit werden die Infrastruktur und die dörfliche Kultur erhalten“, ist eine Leerformel: Es gibt <b>keine „dörfliche Kultur“</b>, die <b>Beherbergungsbetriebe in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften ohne Alkoholausschank ausschließt</b>. Die Reduzierung der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften auf lediglich ausnahmsweise zulässige Arten der baulichen Nutzung ist aus den gleichen Gründen unwirksam.</p>	<p>Es wird auf die Behandlung zur Stellungnahme des Landratsamtes in Punkt 1.1.2.1 verwiesen.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
2.1.4.2.3	<p><b>3. Rechtswidrigkeit schon des bisherigen generellen Ausschlusses</b> Dass hier zu dem vorhandenen Ausschluss von Beherbergungsbetrieben nur eine Ausnahme hinzugefügt wird, ändert nichts an der Rechtswidrigkeit der Festsetzung. Denn schon der bisherige Ausschluss ist rechtswidrig und unwirksam. Die Hinzufügung der Ausnahme vermag daran nichts zu „retten“: Denn ein Ausschluss von Beherber-</p>	<p>Eine weitergehende Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben ist nicht gewollt, sondern lediglich eine mögliche Entwicklung bestehender Betriebe. Es bedarf deswegen auch keines weitergehenden Konzepts.</p>


	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	gungsbetrieben (wie auch der hier verfolgte Ausschluss von Vergnügungsstätten) wäre nur auf der Grundlage eines durch städtebaulichen Begutachtung erarbeiteten gemeindeweiten Konzepts zur Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben möglich. Ein solches Konzept existiert aber nicht.	<b>BV: wird bezüglich der Ausnahmeregelung berücksichtigt</b>
2.1.4.3	<b>III. Fehlende Ermächtigungsgrundlage für die vorgesehene Festsetzung über die Höhenlage der Gebäude</b> Gleichermaßen fehlt es an einer wirksamen Ermächtigungsgrundlage für die vorgesehene nahezu gemeindeweite Festsetzung der Höhenlage der Gebäude im gesamten Plangebiet.	<b>Höhenlage</b> Bei der Festlegung einer Höhenlage, bezogen auf die Höhe des jeweiligen Grundstücks, wird differenziert. Denn die tatsächliche Höhenlage ist von der Situation des jeweiligen Baugrundstücks abhängig. In den Planzeichnungen zu den Bebauungsplänen ist eine Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Daher ist eine Definition der Höhenlage als Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH) als Bezugspunkt zu den festgelegten Trauf- und Firsthöhen notwendig. <b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b>
2.1.4.3.1	<b>1. Fehlende Ermächtigungsgrundlage</b> Zwar ermächtigen §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Dabei ist jedoch eine Differenzierung je nach Plangebiet und insbesondere topografischen Besonderheiten erforderlich. Eine gemeindeweite Festsetzung wie hier ist ausgeschlossen.	<b>Höhenfestsetzung</b> Die Festsetzungen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durchaus differenziert, und zwar in den jeweiligen Gebieten - beispielhaft wird insoweit verwiesen auf die Bebauungspläne Ortskern Kusterdingen Teilbereich 2, 2. Änderung sowie auf den Plan Kusterdingen-Süd, Teilbereich 1, 2. Änderung. <b>BV: wird zu Kenntnis genommen</b>
2.1.4.3.2	<b>2. Keine Rechtfertigung einer nahezu gemeindeweite Höhenfestsetzung</b> Die vorgesehenen Modifikationen der bisherigen Regelungen gehen ins Leere, weil auch schon die bisherige Festsetzung unwirksam war. Der Verweis auf bauordnungsrechtliche Vorschriften ändert daran nichts.	Die ursprüngliche Regelung zur Geländegestaltung in Bezug auf den „Eindruck eines zusätzlichen Geschosses“ wird aufgrund fehlender Anwendbarkeit gestrichen. Ebenso wird der ergänzende Verweis auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften gestrichen. <b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b>
2.1.4.4	<b>IV. Rechtswidrigkeit sonstiger zu pauschaler Festsetzungen</b> Gleiches gilt für die pauschalen sonstigen Festsetzungen, insbesondere - zu einer <b>Längenbeschränkung</b> für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude im Rahmen der Bauweise im Bebauungsplan; - zur Begrenzung der Anzahl der „ <b>im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke (hinter der straßenabgewandten Fassade des Hauptgebäudes)</b> “ auf „ <b>max. 4 Stellplätze</b> “; diese Vorschrift ist zudem unbestimmt, weil bei Eckgrundstücken unklar bleibt, welches denn die "straßenabgewandte Fassade des Hauptgebäudes" sein soll. - aber auch für eine einheitliche Regulierung von <b>Dachaufbauten</b> (Gauben) auf den Satteldächern	Ganz generell gelten die Ausführungen zur vorstehenden Ziffer entsprechend. <b>Bauweise: Längenbeschränkung</b> Es ist jetzt insgesamt keine gewerbliche oder landwirtschaftliche Bebauung mit einer Baulänge von mehr als 26 m gewollt, weil Baukörper mit solchen Nutzungen in dieser Größe in Innerortslagen häufig zu Problemen zu führen geeignet sind. Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Der Einwand der fehlenden Klarheit der Regelung trifft nicht zu – auf einem Eckgrundstück gibt es zwei straßenabgewandte Fassaden, für die die Begrenzung der Stellplatzanzahl gilt. <b>Dachaufbauten</b>




	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- oder für die <b>Herstellung von Stellplätzen und Garagen</b> in dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften.</li> <li>- Eine willkürliche und nicht für nahezu das gesamte Gemeindegebiet einheitlich mögliche Begrenzung ist auch die örtliche Bauvorschrift, wonach <b>ab 11 erforderlichen Stellplätzen Tiefgaragen zu erstellen</b> sind. Stattdessen müsste auch dies in Abhängigkeit von den konkreten topografischen Verhältnissen und der Baugrundstücksgröße, der Dichte des ruhenden Verkehrs und der von ihm ausgehenden Belastungen abgewogen werden.</li> </ul> <p>Rechtswidrig ist schließlich auch die örtliche Bauvorschrift, wonach nicht überbaute Flächen „als Zier- und Nutzgärten ... zu unterhalten“ seien. Denn zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die <b>Unterhaltung</b> von Gärten ermächtigt die angegebene Norm des § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO gerade nicht.</p>	<p>Die Festlegung zu Dachaufbauten wird in der aktuellen Änderung nur redaktionell zur Klarstellung angepasst. Die allgemein gehaltenen Vorgaben können in allen Dorfbereichsplänen zur Anwendung kommen und dienen der Erhaltung des dörflichen Charakters.</p> <p><b>Stellplätze und Tiefgaragen</b></p> <p>Warum es einer Differenzierung z.B. nach der Grundstücksgröße für Neubauten bei der Festlegung über notwendige Tiefgaragen bedürfen soll, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die Festlegung zur Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit wird nicht geändert. Ab einer Anzahl von mehr als zehn erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen. Ab einer gewissen Größe der Tiefgarage darf die Anzahl der Wohnungen erhöht werden. So soll erreicht werden, dass möglichst viele Autos unterirdisch abgestellt werden, damit um die Gebäude herum mehr Platz zum Spielen von Kindern, für Begegnungen und zum Aufenthalt etc. verbleibt.</p> <p>Bei typischen Mehrfamilienhäusern mit maximal fünf bis sechs Wohnungen werden in der Regel maximal zehn Stellplätze notwendig. Diese Anzahl von Stellplätzen darf oberirdisch erstellt werden. Für größere Mehrfamilienhäuser, bei denen mehr als zehn Stellplätze notwendig sind, ist die oberirdische Unterbringung dieser Stellplätze im Ortsbereich städtebaulich nicht mehr vertretbar. Darum sind ab elf erforderlichen Stellplätzen Tiefgaragen zu erstellen. Diese Vorgaben sind bei allen Dorfbereichsplänen anwendbar und unabhängig von der Lage bei einer Nachverdichtung mit größeren Mehrfamilienhäusern notwendig, um das Ortsbild zu erhalten.</p> <p><b>Unterhaltung von Gärten</b> <i>Der Begriff der Unterhaltung wird auf den zutreffenden Hinweis gestrichen.</i></p> <p>Die folgende bislang bereits enthaltene Passage in Punkt 8. der Örtlichen Bauvorschriften wird ersatzlos gestrichen: „...Zier- und Nutzgärten anzulegen <del>und zu unterhalten.</del>“</p> <p><b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b></p>
2.1.4.5	<p><b>V. Abwägungsfehler, der das Grundgerüst der Abwägung erschüttert</b></p> <p>Aus den beanstandeten Fehlern folgen zugleich das Grundgerüst der Abwägung erschütternde Abwägungsfehler. Mit den vorgesehenen Festsetzungen würde gegen das Gebot der gerechten Abwägung aus § 1 Abs.6, Abs. 7 BauGB verstoßen, weil die entgegenstehenden Rechte der Eigentümer hinsichtlich der Inanspruchnahme ihrer</p>	<p>Die Auseinandersetzung mit den hier erhobenen Argumenten ist weiter vorn erfolgt.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Grundstücke und der Baufreiheit, geschützt durch Art. 14 GG, nicht ausreichend berücksichtigt wurden.</p> <p>Insbesondere verkennt die anachronistische Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen bezogen auf die Anzahl von Wohnungen in einem vollständig starren Begrenzungssystem sowohl die Besonderheiten einzelner Teilorte, Teilgebiete und Baugrundstücke als auch die Realitäten am Grundstücksmarkt im Ballungsraum Tübingen. Sie hindert die Grundstückseigentümer an einer bestmöglichen Ausnutzung ihrer Grundstücke und damit an der Verwertung ihres Eigentums mit pauschalen städtebaulichen Betrachtungen, die undifferenziert und unreflektiert zentrale und Randlagen, Ortskern- und Ortsrandbereiche sowie historische und neue Bebauung "in einen Topf wirft". Dies gilt gleichermaßen für die anderen hier beanstandeten generalisierenden Festsetzungen.</p> <p>Eine ordnungsgemäße und vor allem differenzierende Abwägung der verfassungsrechtlich geschützten und damit hochrangigen Eigentumsrechte der Betroffenen aus Art. 14 GG einschließlich ihrer Baufreiheit wird damit verfehlt.</p>	
2.1.5	<p><b>E. Ergebnis und Antrag</b></p> <p>Mit den derzeit vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan nicht in Kraft treten. Grund dafür ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die formelle Rechtswidrigkeit der Bebauungsplanänderungsentwürfe einerseits,</li> <li>- ihre materielle Rechtswidrigkeit aufgrund <ul style="list-style-type: none"> <li>- der fehlenden Ermächtigungsgrundlage für die vorgesehene Modifikation der Wohnungskontingentierung einheitlich nahezu im gesamten Gemeindegebiet; zudem der Unsinnigkeit und Fehlerhaftigkeit dieser Regelung;</li> <li>- der fehlenden Ermächtigungsgrundlage für den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben ohne Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften mit Alkoholausschank nahezu im gesamten Gemeindegebiet;</li> <li>- der undifferenzierten Festsetzung der Höhenlage der Gebäude nahezu im gesamten Gemeindegebiet und</li> <li>- der sonstigen undifferenzierten Festsetzungen nahezu im gesamten Gemeindegebiet;</li> <li>- schließlich der damit zusammenhängenden Abwägungsfehlerhaftigkeit unter Verstoß gegen die verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrechte einschließlich der Baufreiheit unserer Mandanten.</li> </ul> </li> </ul> <p>Mit den Bebauungsplanänderungsentwürfen würden städtebauliche Überlegungen überproportional bewertet. Jedoch unterliegen Bebauungspläne</p>	<p>Die Auseinandersetzung mit den hier erhobenen Argumenten ist weiter vorn unter Punkt 2.1.4 ff. erfolgt.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>dem Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 6, Abs. 7 BauGB. Dabei sind insbesondere die Belange der betroffenen Eigentümer einschließlich ihres Vertrauens auf die Fortgeltung bisheriger Festsetzungen zu berücksichtigen.</p> <p>Wir beantragen daher die</p> <p><b>Einstellung der Bebauungsplanänderungsverfahren.</b></p>	<p><b>BV: Der Antrag auf Einstellung der Verfahren wird abgelehnt.</b></p>
2.2	<p>Einwender 2</p> <p></p> <p><u>Schreiben vom 05.05.2021</u></p> <p>Betr.: Öffentliche Auslegung der Bebauungspläneentwürfe „<b>Dorfbereich Wankheim</b>“ und „<b>Dorfbereich Mähringen</b>“, entsprechende Teilbereiche</p> <p>bzgl. der aktuellen öffentlichen Auslegung der Bebauungspläneentwürfe der Dorfbereiche in allen Teilorten, insbesondere in Wankheim und Mähringen wo wir Grundstücke in den Geltungsbereichen besitzen sind wir von den geplanten Änderungen direkt betroffen.</p> <p>Die geplante Änderung der zulässigen Wohnungszahl an eine Grundfläche der Grundstücke in dieser Art zu koppeln können wir nicht zustimmen. Insbesondere auch bei Nutzungsänderung von bestehenden Gebäuden z.B. ehemalige Landwirtschaftliche Gebäude widerspricht der Begründung bzw. dem Anspruch nach mehr Wohnraum Rechnung zu tragen, ohne dass das besonders charakteristische Ortsbild von Kusterdingen und seinen Teilorten nachhaltig verändert wird bzw. das Ziel hat eine für den Ort maßvolle Ergänzung mit Wohngebäuden zu ermöglichen, die sich in die gewachsene Ortsstruktur einfügt. Größere Gebäude waren und sind Bestandteil einer gewachsenen Ortsstruktur.</p> <p>Die Höhensituation der Gebäude, in Bezug auf die Gebäudelänge für bestimmte Gebäude zu regeln z.B. nur landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude im Rahmen der Bauweise im Bebauungsplan, berücksichtigt nicht bereits vorhandene lokale Gegebenheiten. Ebenso ist es nicht sinnvoll Festlegungen für Gauben Stellplätzen oder Garagen für alle Teilbereiche/Teilorte gleich zu regeln ohne Berücksichtigung des lokalen Ortsbildes. In Anbetracht der Situation Flächenverbrauch ist eine derartige Regelung nicht zu befürworten.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen zu der Ziff. 2.1.4.1.2 verwiesen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Anzahl der Wohnungen nicht zwingend etwas mit der Größe von Gebäuden zu tun hat.</p> <p>Für die Höhensituation von Gebäuden gibt es keine Beschränkung auf bestimmte, z.B. landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude.</p> <p>Sollte mit der Anregung die im Bebauungsplan allgemein geregelte Höhenthematik gemeint sein, kann auf die Ausführungen zu Ziffn. 2.1.4.3.1 und 2.1.4.3.2 verwiesen werden.</p> <p>Zu den Dachaufbauten, Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.1.4.4 verwiesen.</p> <p>Es besteht kein planerischer Grundsatz, dass Tiefgaragen in hochwassergefährdeten Gebieten nicht errichtet werden dürften. Im Übrigen haben</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Eine grundsätzliche Festlegung, dass ab 11 erforderlichen Stellplätzen Tiefgaragen zu bauen sind berücksichtigt nicht Topografische und lokale Gegebenheiten wie Hochwassergefährdete Bereiche, Grundstücksgröße etc. und Ausführungsvorstellungen der Eigentümer.</p> <p>Auch ist noch zu klären ob die geplanten Änderungen/Ergänzungen rechtlich zulässig sind, im vereinfachten Verfahren geändert werden können und die Grundzüge der Planung nicht doch betroffen sind und Eigentumsrechte zu stark eingeschränkt werden.</p> <p>Sollte nach Bewertung aller Einsprüche/Einwendungen zu den geplanten Änderungen diese ohne Korrekturen/Rücknahme weiterverfolgt werden behalten wir uns vor diese auch rechtlich prüfen zu lassen.</p>	<p>die Eigentümer der Grundstücke die Wahl, ob sie ein Gebäude, für das eine Tiefgarage erforderlich ist, errichten oder sich gegebenenfalls auf Gebäude mit einer geringeren Anzahl an notwendigen Stellplätzen beschränken.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
2.3	<p>Niederschrift der Gemeinde: Einwender 3</p> <p></p> <p><u>Schreiben vom 13.04.2021</u></p> <p>Stellungnahme von Susanne und Albrecht Härter vom 13.04.2021, betreffend den Bebauungsplan „<b>Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 2. Änderung:</b></p> <p>Aufgrund dessen, dass das nachfolgende Grundstück schon immer zur Wohnüberbauung genutzt wird, wird der Antrag gestellt die Knödellinie im Bereich der Rathausstraße 34 dahingehend zu ändern, dass das Flurstück 14/1, Rathausstraße 34, nicht mehr innerhalb der Nutzungsschablone liegt, welche Wohnnutzung als unzulässig ausweist, sondern in den Bereich für zulässige Wohnnutzung mitaufgenommen wird.</p>	<p>Diese Anregung ist Veranlassung der Prüfung der Situation nicht nur im hier angesprochenen Bereich, sondern auch in anderen Bereichen, für die eine entsprechende Festsetzung getroffen wurde. Ohne dass eine Überprüfung der konkreten örtlichen Situation stattgefunden hätte, gibt die allgemeine Entwicklung dahin, dass die Anzahl landwirtschaftlich genutzter Anwesen in den Orten, sei es durch das allgemeine Sterben von Höfen oder auch durch Umsiedlungen, Veranlassung, die entsprechende Festsetzung aufzuheben. Im Genehmigungsverfahren ist ausreichend Raum, einem danach möglichen Konflikt zwischen einer noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und einer potentiellen Wohnnutzung Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Festsetzung Wohnnutzung unzulässig wird aus den folgenden Bebauungsplänen, an den jeweiligen Stellen in der Nutzungsschablone der Planzeichnungen, gestrichen:</p> <p>Kusterdingen-Süd, Teilbereich 1, 2. Änderung, Kusterdingen-Süd, Teilbereich 3, 3. Änderung Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 1, 3. Änderung, Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 2, 3. Änderung, Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 1, 2. Änderung, Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 4, 2. Änderung, Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 2. Änderung, Dorfbereich Jettenburg,</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>Teilbereich 4, 2. Änderung, Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 2. Änderung, Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung, Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 3, 3. Änderung, Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 1, 2. Änderung, Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 3, 2. Änderung, Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 4, 2. Änderung Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
2.4	<p>Einwender 4</p>  <p><u>Schreiben vom 04.05.2021</u></p> <p>Stellungnahme bzw. Einwendungen sowie Änderungswünsche zum Entwurf des Bebauungsplanes <b>Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 5</b></p> <p>hiermit möchten wir zu dem obigen Bebauungsplanentwurf folgende Einwände bzw. Stellungnahmen sowie Änderungswünsche abgeben:</p>	
2.4.1	<p>Erweiterung der Baulinie (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) im Bereich der Flurstücke 955, 960, 961/1, 962/1, 962/2, 963, 964 (siehe Anlage).</p>	<p>Eine Erweiterung der Baumöglichkeiten in den derzeitigen Außenbereich hinein soll im Zuge der Änderung der bestehenden Pläne nicht erfolgen.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
2.4.2	<p>Aufhebung der Knödellinie bzw. Angleichung der Nutzungsschablone analog der generell geltenden Maßen des Bebauungsplanes. TH 4,1 – 6,0 m FH max. 11,5 m ü. EFH HT max. 12,0 m SD 35 ° b. 50 °</p> <p>Die Möglichkeit eines höheren Geschossbaus der Gebäude verhindert nachhaltig einen größeren Flächenverbrauch und ist ökologisch mehr als sinnvoll und zudem zwingend notwendig, auch im Hinblick auf die beschlossene Grundsteuerreform, welche im Jahre 2025 in Kraft tritt.</p>	<p>Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsschablonen wurde im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes „Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 5“ ursprünglich bewusst gewählt, um aus städtebaulichen Gründen am Ortsrand und speziell rückwärtig angrenzend an die Bebauung in der „Bubwiesenstraße“ nur eine eingeschossige Bebauung zulässig zu machen.</p> <p>Das Gebäude Wilhelmstraße 20 (Genehmigung 1978 nach Baulinienplan von 1902), das an den Außenbereich angrenzt sowie die nach §35 genehmigten Gebäude Wilhelmstraße 25 und 26 im Außenbereich sind nur eingeschossig. Die maximale Traufhöhe beträgt dort 4,1m (Wilhelmstraße 25) und die maximale Firsthöhe beträgt 7,25m (Wilhelmstraße 26).</p> <p>Der ursprüngliche Planungswille zum Maß der Nutzung mit TH 3,1- 4,1m und FH max. 9,0m entspricht der städtebaulichen Konzeption für diesen Bereich und wird daher auf dieser Basis nicht geändert werden.</p>





	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>identisch ist.</p> <p>Begründung: Da eine Bebauung von diesem Teil, unter Einhaltung der Bau- und Brandschutzverordnungen, meinerseits nicht sinnvoll möglich ist, steht der hohe Bodenwert in keinem Verhältnis zu meiner Nutzungsmöglichkeit und verursacht eine hohe steuerliche Belastung für mich.</p> <p>Die Erfahrung hat gezeigt, dass bei den Angrenzern - mit dem dafür angesetzten Bodenrichtwert - kein Kaufinteresse besteht, da sie für ihre denkmalgeschützten Gebäude einen hohen finanziellen Aufwand haben und somit nicht noch in eine Grundstücksvergrößerung investieren wollen. Ferner wäre es erforderlich, dass alle Angrenzer ein einheitliches Kaufinteresse haben, um eine Zerstückelung zu vermeiden. Somit besteht auch daraus kein Grund dafür, diese Randzone als Bauland für nachbarliche Erweiterungsmöglichkeiten vorzuhalten und ich deshalb auch einer solchen Grundlage für den Bebauungsplan widerspreche, da die daraus resultierenden Konsequenzen für mich unverhältnismäßig sind.</p> <p>Ich bitte um Bewilligung meines Antrags.</p>	<p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
	<p>Reutlingen, den</p> <p>Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Kusterdingen, den</p> <p>Dr. Jürgen Soltau Bürgermeister</p>