baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und
- über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Erfordernis / Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Kusterdingen verfügt über keine Neubauflächen für Gewerbe, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich gewerbliche Flächen zugenommen hat. In den vergangenen 15 Jahren hat die Gemeinde Kusterdingen nach dem Bebauungsplan "Braike“ (i.K.g. 2008) keine weiteren Gewerbegebiete für den Ortsteil Kusterdingen ausgewiesen. Jenes Gewerbegebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut und es gibt Interessen der ansässigen Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet „Löhlen“ ihre Betriebsflächen zu erweitern.
Das vorliegende Plangebiet liegt im direkten südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Löhlen“. Die betreffenden Flächen befinden sich im bauplanungsrechtlichen „Außenbereich“, die Erschließung ist allerdings über die bestehende Lustnauer Straße gesichert. Aus ökologischen Gründen soll ein nachhaltiges, klimafreundliches und klimaangepasstes Gewerbegebiet geschaffen werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde durch König+Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, ein Umweltbericht erstellt, der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ausführlich ermittelt, beschreibt und bewertet. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden neben der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auch die Aspekte Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Natura 2000-Gebiete, Artenschutz sowie die forstrechtlichen und landwirtschaftlichen Belange erarbeitet und aufgezeigt.
Aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung, durchgeführt durch HPC AG, Rottenburg a. N., ergaben sich
notwendige Maßnahmen, die zu berücksichtigen und umzusetzen waren.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung

Zur Einleitung des Verfahrens fasste der Gemeinderat der Gemeinde Kusterdingen am 27.04.2022 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Löhlen Süd“.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt „Gemeindebote“ der Gemeinde Kusterdingen am 06.05.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
info@baldaufarchitekten.de

Telefon 07 11 967 87 - 0
Telefax 07 11 967 87 - 22
www.baldaufarchitekten.de

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Kusterdingen wurde auch der Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Unterlagen mit Stand Vorentwurf vom 03.05.2023 wurden in der Zeit vom 05.06.2023 bis 07.07.2023 im Rathaus der Gemeinde Kusterdingen öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.

In diesem Zeitraum sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2023 um eine Stellungnahme bis zum 21.07.2023 gebeten. Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt 8 Stellungnahmen ein.
Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengestellt und den Mitgliedern des Gemeinderates als Vorlage zur öffentlichen Sitzung am 15.05.2024 beigefügt. Zu jedem Punkt wurde eine Stellungnahme der Verwaltung und eine Beschlussempfehlung abgegeben.

Die Schwerpunkte der eingegangenen Stellungnahmen und deren Bewertung werden auszugsweise wie folgt zusammengefasst. Auf die detaillierten Ausführungen in der Abwägungstabelle wird verwiesen.

- Die Hinweise und Anregungen hinsichtlich noch fehlender Unterlagen (z.B. Umweltbericht), zu ergänzenden Festsetzungen und aufzunehmenden Hinweisen wurden grundsätzlich im Entwurfsstand des Bebauungsplanes berücksichtigt,
- Den Anforderungen an die Ausarbeitung des Umweltberichtes, der in diesem Zusammenhang auszuarbeitenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden in den entsprechenden Unterlagen ergänzt,
- Berücksichtigung von Leitungen (Strom, Wasser) u.a. in Form von Schutzstreifenaufnahme, Höhenbeschränkung des Geländes, Textliche Festsetzungen, Hinweise,
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange mit dem Abwägungsergebnis der Stärkeren Gewichtung der Zielsetzung Erweiterung von Gewerbeflächen und externen Ausgleichsmaßnahmen,
- Aufnahme von Versorgungsanlagen,
- Hinweise u.a. zur Vermeidung von Vogelschlag, Beleuchtung, Bodenschutz,
- Die Hinweise und Anregungen, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen oder grundsätzlich nicht Teil der Bauleitplanung sind, wurden auf parallellaufende Verfahren und Planungen verschoben (Umsetzung natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen, Erschließungsplanung etc.).

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet
In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15.05.2024 wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentlichen Bekanntmachungen hierzu erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Kusterdingen am 17.05.2024.

Veröffentlichung im Internet sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften vom 15.05.2024 wurde im Zeitraum vom 27.05.2024 bis einschließlich 28.06.2024 entsprechend den rechtlichen Grundlagen des § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. In diesem Zeitraum ist von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahme eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.05.2024 bis einschließlich 28.06.2024 statt.
Die in den Behördenstellungnahmen vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bereits berücksichtigt:

- Artenschutz, u.a. Beleuchtung,
- Umweltbericht: Zuordnung Waldrefugien und Ökopunktezuordnung,
- Regenwasser,
- Landwirtschaft,
- Leitungen.

Die in den Behördenstellungnahmen vorgebrachten Anregungen und Hinweise führten zu Änderungen bei folgenden Themen:

- Festsetzung einer Fläche für einen Müllbehälterstandort,
- Versatz der Trafostation aufgrund einer Wasserleitung,
- Artenschutz: Festsetzungen zum Schutz von Offenlandbrütern.

Im Nachgang der Beteiligung wurde der Hinweis mitgeteilt, dass die überirdische Stromleitung der NetzeBW verlegt wird. Dadurch entfiel der notwendige Schutzstreifen für die Leitungstrasse, die überbaubare Grundstücksfläche konnte somit vergrößert werden.

Durch die zuvor genannten Ergänzungen ergaben sich Änderungen, die entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB zu einer erneutén Beteiligung führten.

Beschluss zur erneuten Veröffentlichung im Internet
In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.04.2025 wurde dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die öffentlichen Bekanntmachungen hierzu erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Kusterdingen am 16.05.2025.

Erneute Veröffentlichung im Internet sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften vom 30.04.2025 wurde im Zeitraum vom 19.05.2025 bis einschließlich 20.06.2025 entsprechend den rechtlichen Grundlagen des § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. In diesem Zeitraum ist von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahme eingegangen.

Die erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der erneuten Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.05.2025 bis 13.06.2025 statt. Hierbei sollten Anregungen nur zu den Änderungen vorgebracht werden.
Die in den Behördenstellungnahmen vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Es gab redaktionelle Anpassungen im Umweltbericht zu den Pflanzfestsetzungen und in der Begründung (Anpassung zu den Ausführungen des Flächennutzungsplans).

Satzungsbeschluss
In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.07.2025 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Kusterdingen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

In Kraft treten
Mit Veröffentlichung der Beschlüsse am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Kusterdingen, traten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Löhlen Süd“ in Kraft.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Kusterdingen verfügt über keine Neubauflächen für Gewerbe, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich gewerbliche Flächen zugenommen hat. In den vergangenen 15 Jahren hat die Gemeinde Kusterdingen nach dem Bebauungsplan "Braike“ (i.K.g. 2008) keine weiteren Gewerbegebiete für den Ortsteil Kusterdingen ausgewiesen. Jenes Gewerbegebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut und es gibt Interessen der ansässigen Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet „Löhlen“ ihre Betriebsflächen zu erweitern. Das vorliegende Plangebiet liegt im direkten südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Löhlen“. Die betreffenden Flächen befinden sich im bauplanungsrechtlichen „Außenbereich“, die Erschließung ist über die bestehende Lustnauer Straße gesichert.
Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen hat 2013 den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst. Im Entwurf vom 25.10.2024 ist das Plangebiet „Löhlen Süd“ als Gewerbliche Fläche „GE Löhlen-Südost“ dargestellt. Für die Gemeinde Kusterdingen wird ein hochgerechneter Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 5,7 bis 8,5 ha prognostiziert, der mit der Neudarstellung im Bereich „Löhlen“ teilweise abgedeckt werden soll. Mit den im Flächennutzungsplan geplanten Flächen „GE Löhlen-Südost“ werden 1,6 ha gewerbliche
Baufläche neu dargestellt, die im Bebauungsplan „Löhlen Süd“ nun als Gewerbegebiet festgesetzt werden.
In Anbetracht der nicht vorhandenen Flächenreserven, des Interesses benachbarter Betriebe zur Betriebserweiterung, der bereits zum Teil vorhandenen Erschließung und der zukünftigen, bereits geplanten Flächendarstellung des Flächennutzungsplans ist die eine Entwicklung in südlicher Richtung des Bestandsgebietes „Löhlen“ alternativlos. Die Gemeinde bleibt mit der Flächenneuausweisung unterhalb des ermittelten Flächenbedarfs.

Kusterdingen, den 08.08.25

.....
Dr. Jürgen Soltau Bürgermeister

GEMEINDE KUSTERDINGEN · LANDKR. TÜBINGEN