

## Gemeinde Kuden

### **vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 5**

**für das Teilgebiet**

**„südlicher Bereich Norderende 14 (Tiny-Häuser)“**

**Bearbeitungsstand:** § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 30.08.2024  
Projekt-Nr.: 22046

## Entwurf der Begründung

### **Auftraggeber**

Gemeinde Kuden über  
Hans Joachim Gossing  
Norderende 5, 25712 Kuden

### **Auftragnehmer**

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Planungsanlass und -ziele	3
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>4</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Landschaftsplanung	5
2.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	6
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1	Art und Maß der Nutzung	7
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3	Örtliche Bauvorschriften	8
3.4	Grünordnung	8
3.4.1	Artenschutz	9
3.4.2	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	10
3.5	Immissionsschutz	11
3.6	Störfallbetriebe	11
3.7	Denkmalschutz	11
<b>4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>12</b>
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	12
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>13</b>
9.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Baugrunderkundung	

# **Gemeinde Kuden**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5**

**für das Teilgebiet**

**„südlicher Bereich Norderende 14 (Tiny-Häuser)“**

## **Entwurf der Begründung**

### **1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele**

#### **1.1 Lage des Plangebietes**

Der rund 0,2 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 liegt in zentraler Ortslage von Kuden im südlichen Bereich des Grundstücks Norderende 14. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 292 der Flur 9 in der Gemeinde und Gemarkung Kuden.

#### **1.2 Planungsanlass und -ziele**

Die Gemeinde Kuden beabsichtigt, im südlichen Bereich des Grundstücks Norderende 14 eine Nachverdichtung zu ermöglichen um durch Erschließung im rückwärtigen Bereich sieben Tiny-Häuser zu errichten. Diese sollen als Wohnbebauung dauerhaft genutzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Die Gemeinde Kuden (605 EW – Stand 31.12.2021) wird im Landesentwicklungsplan 2021 (LEP 2021) als ländlicher Raum eingestuft.

Kuden ist über die Landesstraße L 139 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. 5 km nordöstlich von Kuden liegt das Unterzentrum Burg. Rund 8 km südwestlich liegt das Mittelzentrum Brunsbüttel. Der Siedlungskern der Gemeinde Kuden ist durch einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft umgehend. Kuden befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

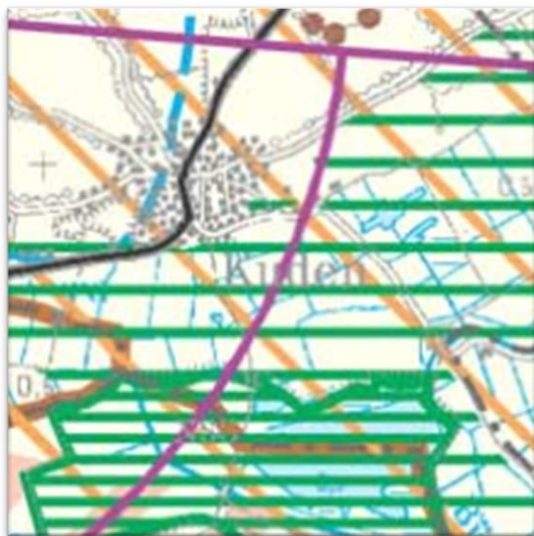


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein (Windenergie an Land) (2020)

Auch laut Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 (RP 2005) befindet sich die Gemeinde Kuden in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Außerdem liegt Kuden in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Im nordwestlichen Teil durch den Ortskern führt eine regionale Straßenverbindung (L 139). Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens ‚Hopen‘ bei St. Michaelisdonn, außerhalb der Anflugsektoren, jedoch im Umkreis von 3 bis 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2023)

Der Regionalplan des Planungsraums III (Windenergie an Land, 2020) zeigt im westlichen Bereich der Gemeinde Windkraftanlagen.

Der Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III von 2023 weist im Norden der Gemeinde ein Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe aus.

## 2.2 Landschaftsplanung

Gemäß Karte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (Stand 2020) liegt der westliche Teil der Gemeinde in einem geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Die nächstgelegenen Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sind zum einen die Klev- und Donnlandschaft (FFH DE-2020-301), zum anderen der Kuden-see (FFH DE-2021-301). Diese grenzen südwestlich an die Gemeinde Kuden und liegen in einer Entfernung von ca. 1,2 bzw. ca. 1,9 km zum Plangebiet. Außerdem befindet sich im Süden, sowie im Westen der Gemeinde Schwerpunktbereiche mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Nach Karte 2 des Landschaftsrahmenplans sind um die Gemeinde Gebiete mit strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitten dargestellt. Außerdem erfüllen die Bereiche

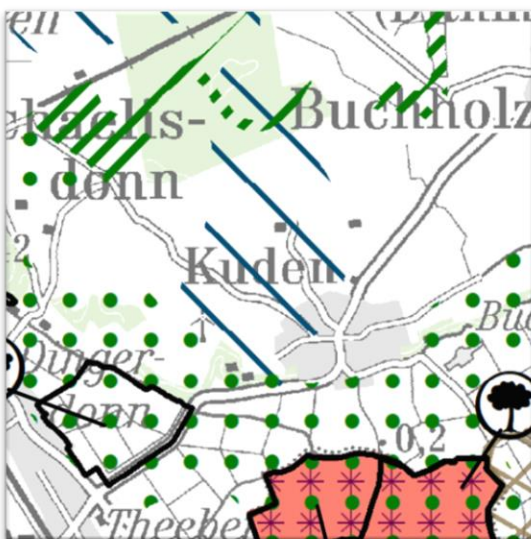


Abbildung 5: Auszug aus Hauptkarte I des Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)



Abbildung 6: Auszug aus Hauptkarte II des Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

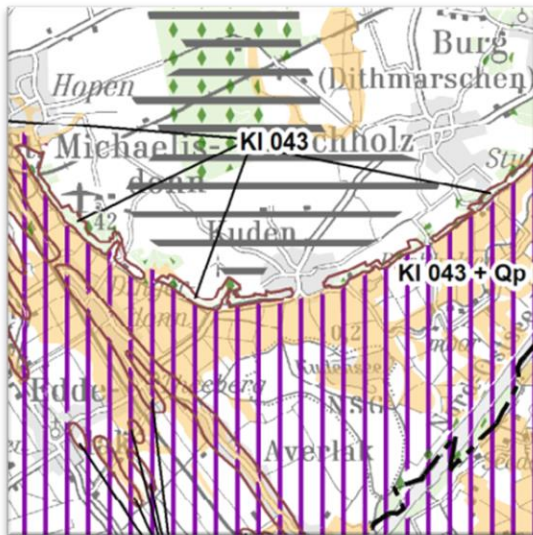


Abbildung 7: Auszug aus Hauptkarte III des Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

von mehr als 5 ha. Im Süden der Gemeinde befindet sich ein Hochwasserrisikogebiet und klimasensitiver Boden.

südlich von Kuden die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG. Westlich und östlich des Ortes befinden sich Landschaftsschutzgebiete nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG. Die Gemeinde Kuden liegt in einem großräumig ausgewiesenen Gebiet mit besonderer Erholungseignung und einem Beet- und Grüppengebiet, also einer historischen Kulturlandschaft.

Die dritte Hauptkarte zeigt, dass es im Plangebiet und nördlich des Plangebietes das Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe gibt. Nördlich der Gemeinde befindet sich „Christianslust“, ein Wald mit einer Größe



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Kuden (2001)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kuden aus dem Jahr 2001 stellt die Fläche des Plangebietes als Dauergrünland und Wohnbebauung dar. Die Fläche wird demnach fast vollständig von Grünstrukturen und Wohnbebauung eingegrenzt.

## 2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Fläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit als gemischte Bauflächen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden (1967)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Im beschleunigten Verfahren wird in der Regel kein externer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop (z. B. Knicks) wären jedoch weiterhin ausgleichspflichtig.

FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Störfallbetriebe werden durch die vorliegende Planung weder ermöglicht noch wirken solche auf das Plangebiet ein. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen somit insgesamt vor.

Der aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist in die Planzeichnung und Legende integriert und liegt der Begründung zudem als Anlage 9.1 bei.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Plan des Vorhabenträgers. Dieser entfaltet als solcher keine Rechtswirkungen gegenüber Dritten, auch nicht als Teil des Bebauungsplans. Zulässig ist das Vorhaben, wenn es den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht widerspricht (vgl. § 30 (2) BauGB).

### 3. Erläuterung der Planfestsetzungen

#### 3.1 Art und Maß der Nutzung

Im Plangebiet sollen 7 Grundstücke für Tiny-Häuser entstehen. Entsprechend dem Planungsziel wird hierfür ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig. Das Plangebiet ist in dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet ausgewiesen. Maßgeblich sind hier die Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB.

Neben der Erschließungsstraße sind im Plangebiet die Stellplätze und eine Fläche für Müllcontainer vorgesehen.

Es wird eine Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese orientiert sich an der Zielvorstellung der Umsetzung eines Tiny-Häuserbaues. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 1.000 m<sup>2</sup> bis zu einer maximalen Grundfläche von 1.350 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt. Zudem wird eine maximale Firsthöhe von 4,0 m festgesetzt. Die Höhe der

baulichen Anlagen bezieht sich dabei auf einen Höhenbezugspunkt von 15,5 m über Normalhöhennull (NHN). Die Wohngebäude im Plangebiet sind jeweils mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Festsetzung der Firshöhen und die Größe der Grundfläche sollen mit dieser Festlegung auf ein übliches Maß der Tiny-Häuser sowie auf die Einfügung des neuen Gebietes in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten.

## **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche.

Im Plangebiet wird für die Baugrenze im Norden ein Abstand von 6,0 m zur ehemaligen Gaststätte eingehalten. Die Baugrenzen im Westen halten einen Abstand von 16,0 m zur Baumreihe und einen Abstand von mindestens 2,0 m zu einer neu geplanten Hecke. Der Abstand der Baugrenzen zu dem Wohnbereich im Süden und Osten beträgt 3,0 m zur vorhandenen Feldhecke und neu geplanten Hecke.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche, die sich an den Entwürfen des Vorhaben- und Erschließungsplans orientiert. Die Festsetzung einer Bauweise ist entbehrlich.

## **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken, sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m<sup>2</sup> dürfen nicht verwendet werden.

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung der örtlichen Bauvorschriften stellt nach § 84 (1) Nr. 1 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar.

## **3.4 Grünordnung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen als Mischgebiet festgesetzten Innenbereich der Gemeinde Kuden. Entlang der östlichen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Feldhecken, dabei handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope, die auch als solche in der landesweiten Biotopkartierung SH am 01.01.2021 kartiert wurden. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Feldhecke mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind im Abstand von mindestens 3,0 m zu den vorhandenen Feldhecken bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch



Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht gestattet. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen im Mindestabstand von 1,0 m zum festgesetzten Wallfuß der Feldhecken.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, vorhandene Strukturen der Fläche und Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes zu bewahren sowie die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild zu gewährleisten. Hierzu zählen die unten aufgeführten Festsetzungen zur Erhaltung von Feldhecken inklusive entsprechender Abstandsregelungen.

Im Süden, Westen und Osten als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken werden zur Einbindung in das Ortsbild eine Hecke neu zu pflanzen und eine Reihe von Bäumen als zu erhalten festgesetzt.

Die fortschreitende Zunahme der Anlage von Stein- bzw. Schottergärten bringt mikroökologisch nachteilige Wirkungen mit sich. Im Sinne der Nachhaltigkeit wurde der § 8 (1) Landesbauordnung Schleswig-Holstein als nachrichtliche Übernahme in den Text (Teil B) aufgenommen. Dieser besagt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

### **3.4.1 Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten, zu treffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (siehe Anlage 9.2 Fachbeitrag Artenschutz).

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt. Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potenziell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und den potenziellen Beeinträchtigungen getroffen werden:

„Von einem Vorkommen von Vogelarten der Offenlandschaften (z.B. Kiebitz, Rot-schenkel, Blaukehlchen und Feldlerche) im Geltungsbereich ist nicht auszugehen.

Bei einer Beseitigung von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten.

Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen. Diese Schutzfrist gilt analog für die Verlegung von Nistkästen.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September eines Jahres) notwendig sein, so ist eine Genehmigung hierfür bei der zuständigen UNB einzuholen und ggf. gutachterlich der Nachweis zu erbringen, dass die Belange von Gehölzbrütern nicht betroffen werden, um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 und Nr. 2 auszuschließen.“

### **3.4.2 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um durch Erschließung im rückwärtigen Bereich sieben Tiny-Häuser zu errichten.

Eingriffe in das Feldheckensystem werden vermieden. Die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild bleibt gewahrt. Es sind unter anderem die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

- Die Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzung der bebaubaren Grundfläche auf das erforderliche Maß begrenzt.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Ortsbilds und zur Einbindung in die Bestandsbebauung wird die Gebäudehöhe auf maximal 4,0 m begrenzt.
- Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.4.1 sind zu berücksichtigen. Dadurch werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz vermieden.
- Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken, sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m<sup>2</sup> dürfen nicht verwendet werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, u. a. Knicks und Feldhecken, nicht vorgesehen.

### **3.5 Immissionsschutz**

Innerhalb des Plangebietes muss mit Lärm-Immissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden. Sie sind wegen der Lage im Innenbereich unvermeidbar. Aufgrund des Abstandes zur Straße ‚Norderende‘ und der dazwischen liegenden Bebauung (Mischgebiet) ist nicht von wesentlichen Verkehrsimmissionen im Bereich des Plangebietes auszugehen.

Da sich das nächstgelegene Vorranggebiet für Windenergie über 5,0 km entfernt befindet, ist auch hier mit keinen relevanten Auswirkungen zu rechnen.

### **3.6 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Innerhalb des Plangebietes sind Störfallbetriebe unzulässig.

Die nächstgelegene Störfallanlage befindet sich in der Gemeinde Dingen (Burg-Sankt Michaelisdonn) ca. 3,1 km entfernt vom Plangebiet.

### **3.7 Denkmalschutz**

Der Digitale Atlas Nord der Landesregierung Schleswig-Holstein und der schleswig-holsteinischen Kommunen benennt den überplanten Bereich als kein archäologisches Interessengebiet, das heißt, es ist nicht mit keinen archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

## **4. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Straße Norderende von Norden her erschlossen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche der Straße Norderende. Dieses wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist im südlichen Bereich 4,0 m und im nördlichen Bereich 6,0 m breit. Notwendige Stellplätze (8 Stück) sind im Plangebiet nachzuweisen.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **5.1 Versorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch den Wasserverband Süderdithmarschen sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist durch die Schleswig-Holstein-Netz AG möglich bzw. bereits gegeben. Entsprechende Leitungen verlaufen innerhalb der Straße ‚Norderende‘.

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Telekommunikationsdiensten wird nach §§ 156 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) sichergestellt.

### **5.2 Entsorgung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die Mischwasserleitung im Norderende abgeleitet durch den Wasserverband Süderdithmarschen.

Das Oberflächenwasser wird vor Ort versickert, wenn es möglich ist. Anderenfalls wird es in die Mischwasserleitung im Norderende geleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Dithmarschens und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Im Bereich der Straße ‚Norderende‘ sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechende Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter einzurichten. Die Hinterlieger sind kaufvertraglich zu verpflichten, die Abfallbehälter am Abholtag zu den Sammelstellen zu bringen. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern. Diese sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

Gemäß der Baugrunderkundung (siehe Anlage 9.3, Seite 4) sind die unterhalb der Auffüllung bzw. Mutterbodenschicht/Auffüllung angetroffenen schwach schluffigen Sande zur Versickerung von Regenwasser nach DWA-A 138 geeignet. Eine zentrale Regenwasserentsorgung der Flächen des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen. Auch im jetzigen Zustand vor der Erschließung versickert das Regenwasser auf in der Fläche. Die geplante Erschließung sieht für die in den Verkehrsflächen und Stellplätze wassergebundene Befestigungen vor. Die Tiny-Häuser erhalten keine Wasserfassung. Die versiegelte Fläche ist mit ca. 350 m<sup>2</sup> deutlich kleiner als 1.000 m<sup>2</sup>. Ein Nachweis nach „A-RW1“ ist gemäß Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde daher nicht erforderlich.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 7. Kosten

Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag schließen. Die Kostentragung der Bauleitplanung wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vertraglich vereinbart.

Die Erschließungskosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 trägt ausschließlich der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens. Für die Durchführung des Vorhabens werden Fristen vereinbart.

## 8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2.760 m<sup>2</sup>. Es gliedert sich wie folgt:

Plangebiet -Tiny Häuser-	1.980 m <sup>2</sup>	71,7 %
Private Straßenverkehrsfläche	610 m <sup>2</sup>	22,1 %
Vorhandene Feldhecken	110 m <sup>2</sup>	4,0 %
Neuanzulegende Hecke	60 m <sup>2</sup>	2,2 %
<b>Summe</b>	<b>2.760 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Gemeinde Kuden, \_\_\_\_:\_\_\_\_:\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 9. Anlagen

### 9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20, Planungsbüro Philipp; Albersdorf, Stand: 26.09.23

### 9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, Planungsbüro Philipp; Albersdorf, Stand: 30.08.2024

### 9.3 Baugrunderkundung

Baugrunderkundung/ B-Plan Nr. 5, ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Stand: 20.10.2023