

- Gemeinderat
- Technischer Ausschuss
- Verwaltungs- und  
Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 004/2021

Sitzung am 22.01.2021

Öffentlich


Bearbeiter.: Claus Fecker

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

**Sichtvermerk:**  
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	09.01.2020	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.01.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**3. Änderung des Bebauungsplans  
„Marienstraße,, in Unterdigisheim  
- Vorstellung der Planung  
- Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2  
Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

**Der Entwurf des Bebauungsplans wird ge-  
billigt und dessen öffentliche Auslegung  
nach §3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteili-  
gung der Behörden nach § 4 Abs.2 BauGB  
beschlossen.**

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.

- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
  - Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt. )
  - Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.
- Deckungsvorschlag:

---

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

## **I. Verfahrensverlauf**

In seiner Sitzung am 09.01.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Marienstraße“ gefasst.

Für das Plangebiet liegt der seit 15.05.1975 rechtskräftige Bebauungsplan „Marienstraße“ vor. Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich.

## **II. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Eigentümer des Flurstücks 410/2 in Unterdigisheim beabsichtigt den Neubau eines Geräteschuppens auf dem bislang unbebauten Flurstück 410/2. Dieses befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Marienstraße“, der am 15.05.1975 in Kraft getreten ist. Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich eine Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt.

Der Bauherr hat bereits einen Bauantrag einschließlich eines Antrags auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingereicht. Die Verwaltung hat - unter Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit - in Aussicht gestellt, die erforderliche Befreiung auszusprechen.

Die Baurechtsbehörde hat den Bauantrag mit Schreiben vom 19.09.2019 jedoch negativ beschieden. Ein im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetztes Grundstück darf nur in der Weise genutzt werden, dass Kleingärtner ihre Parzellen aufgrund von Pachtverträgen bewirtschaften. Ein Kleingarten dient der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf.

Die Errichtung des geplanten Schuppens entspricht nicht dieser Zweckbestimmung und ist deshalb unzulässig. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans.

### III. Geltungsbereich – Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst das von der Marienstraße aus erschlossene Flst. 410/2.



Im Nordosten liegt das Allgemeine Wohngebiet „Marienstraße“. Im südlichen Bereich wird das Grundstück bis zur Bära von Grünland umgrenzt, welches nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Dauerkleingärten ausgewiesen ist. Im Nordwesten schließt ein weiteres „Allgemeines Wohngebiet“ an. In südöstlicher Nähe liegt die denkmalgeschützte Dorfkirche.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 534 m<sup>2</sup>.

### IV. Planungsrechtlichen Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird von „Dauerkleingärten“ zu „Sondergebiet Schuppen“ geändert.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

#### **Bauweise**

Entsprechend dem Bedarf, der Topographie und der benachbarten Bebauung ist eine Begrenzung der maximalen Traufhöhe mit 4,50 m und der maximalen Firsthöhe mit

6,50 m vorgesehen. Als Dachformen sollen Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 20-30° zugelassen werden.

## **V. Stellungnahme der Verwaltung**

Eine tatsächliche Nutzung als Dauerkleingarten hat seit der Festsetzung im Jahre 1975 zu keinem Zeitpunkt stattgefunden. Auch ein zukünftiger Bedarf für eine entsprechende Nutzung ist derzeit nicht absehbar bzw. gewünscht. Vor diesem Hintergrund erscheint die geplante Änderung dahingehend zielführend, das bislang brachliegende Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

## **Anlagen**

- 1 Planzeichnung vom 05.01.2021
- 1 Textliche Festsetzungen vom 05.01.2020
- 1 Begründung vom 05.01.2021
- 1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 29.07.2020