

Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Begründung zum Bebauungsplan für den Bereich 1. Änderung „Scheibenbühl“, Stadtteil Oberdigisheim

1. Geltungsbereich – Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst das Flst. 1912/46, Auf Wyhlen 2.

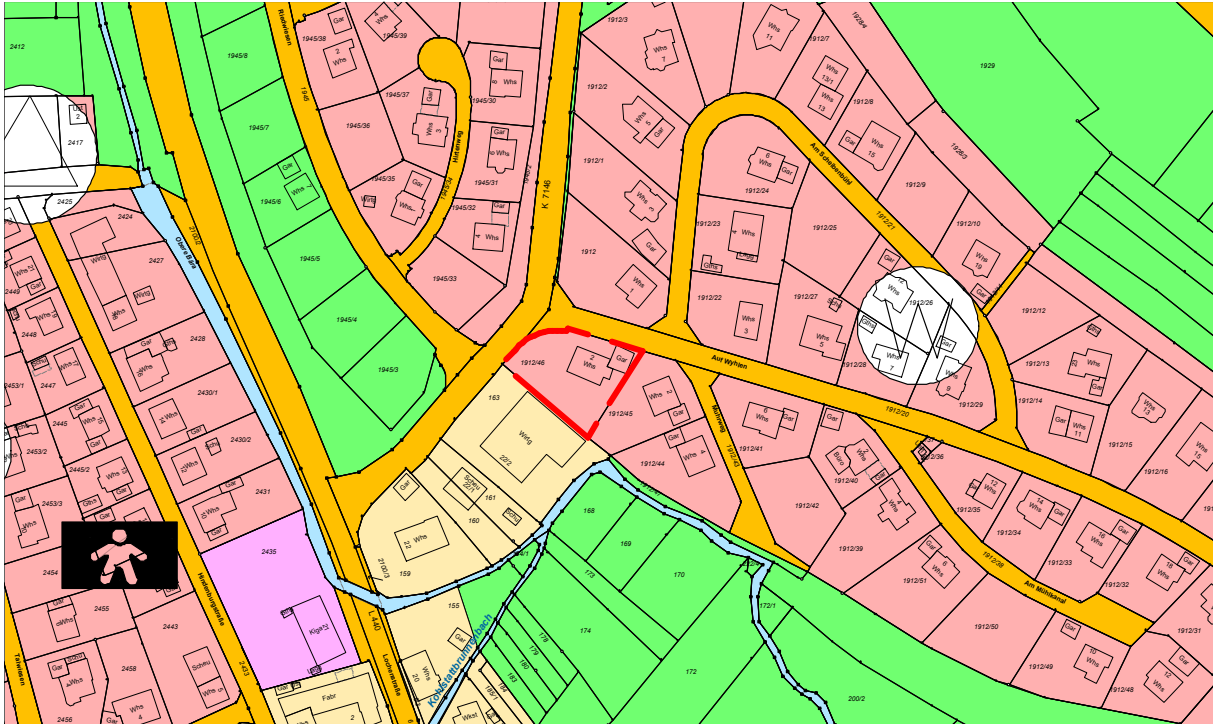


Im Westen grenzt die Kreisstraße K 7146 nach Hossingen und im Norden die Ortsstraße „Auf Wyhlen „ an. Im Osten liegt das Allgemeine Wohngebiet „Scheibenbühl“ und im Süden ein Grundstück mit einem landwirtschaftlich genutzten Geräte- und Lagerschuppen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche mit 1075 qm.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten - Nusplingen - Obernheim ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.



3. Anlass und Ziele der Planung / Städtebauliche Entwicklung

Der Eigentümer des Flurstücks 163 beabsichtigt die Erweiterung des dort bestehenden, gewerblich genutzten, landwirtschaftlichen, Geräte- und Lagerschuppens. Der geplante Anbau entlang der nordöstlichen Gebäudeseite führt zu einer Überbauung des angrenzenden Flurstücks 1912/46 mit einer Teilfläche von 58 m². Es ist geplant, eine Teilfläche von 75 m² des Flurstücks 1912/46 abzumessen und mit dem Flurstück 163 zu verschmelzen. Das Flurstück 1912/46 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Scheibenbühl“. Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor.

Der Bauherr hat im Januar 2019 einen Bauantrag einschließlich eines Antrags auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für den betroffenen Teilbereich eingereicht. Die Verwaltung hat - unter Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit - in Aussicht gestellt, die erforderliche Befreiung auszusprechen. Der Ortschaftsrat Oberdigisheim hat in seiner Sitzung am 21.03.2019 das Baugesuch ohne Einwände zur Kenntnis genommen.

Die Baurechtsbehörde hat den Bauantrag negativ beschieden. Grundvoraussetzung für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vorliegenden Fall werden die Grundzüge der Planung jedoch sowohl durch die Lage des geplanten Vorhabens außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche, als auch durch die Abweichung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung tangiert. Daher ist eine Befreiung nicht ohne Weiteres möglich. Um das geplante Vorhaben wie geplant umsetzen zu können, ist folglich eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Auf Grundlage des geschilderten Sachverhalts hat der Bauherr bei der Stadtverwaltung einen konkreten Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Scheibenbühl“ gestellt. Auf Nachfrage der Verwaltung bekräftigt der Antragssteller, dass eine für den Betrieb sinnvolle Erweiterung des Gebäudes außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Scheibenbühl“ nicht möglich ist.

Die geplante Erweiterung des Gebäudes fügt sich gut in das Gesamtbild der bereits bestehenden Gebäude ein. Durch die Erweiterung am bestehenden Standort kann der betrieblich notwendige Flächenbedarf gedeckt werden. Eine sonst notwendige Alternative mit einem Neubau im Außenbereich und entsprechend hohem Flächenverbrauch kann damit vermieden werden, was den geforderten Umweltzielen des § 1a(2) BauGB entspricht.

Der bestehende Geltungsbereich und die vorhandene Nutzungsgrenze werden soweit zurückgenommen, dass das geplante Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt werden kann.

Der Eigentümer des Flst. 1912/46 beabsichtigt mittelfristig, sein Gebäude zu erweitern. Um dieser Absicht Rechnung zu tragen, sollen das bisher sehr eng begrenzte Baufenster erweitert und die Abstandsfläche zur Kreisstraße K 7146 von bisher 18 m, wie auf der gegenüber liegenden Seite auf 12 m verringert werden.

4. Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung der Vollgeschoße wird von I+IU (zwingend) auf II (Höchstmaß) geändert, was der vorhandenen Bebauung entspricht.

Die restlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Das Baufenster wird erweitert. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Firstrichtungen sind frei wählbar.

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und der Umwelt

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche entstehen keine weiter gehenden Eingriffe.

Die Änderung des Bebauungsplans kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann entfallen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Erweiterung des Geräte- und Lagerschuppens wird ggf. im Zuge der Baugenehmigung abgehandelt.

4.3. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Grundstück wird über den vorhandenen Schmutzwassersammler und den angrenzenden Vorfluter „Obere Bära“ entwässert.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Kreisstraße K 7146 und die fertig ausgebaute Ortsstraße „Auf Wyhlen“.

Für die Versorgung mit Frischwasser und die Entsorgung vom Schmutzwasser stehen dort öffentliche Leitungen zur Verfügung.

Meßstetten, den 26.02.2021

Meßstetten, den 26.02.2021

Büro Wesner, Meßstetten

Schroft, Bürgermeister