

Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Begründung zur 3. Änderung Bebauungsplan „Marienstraße“, Stadtteil Unterdisgisheim

1. Geltungsbereich – Räumliche Lage

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

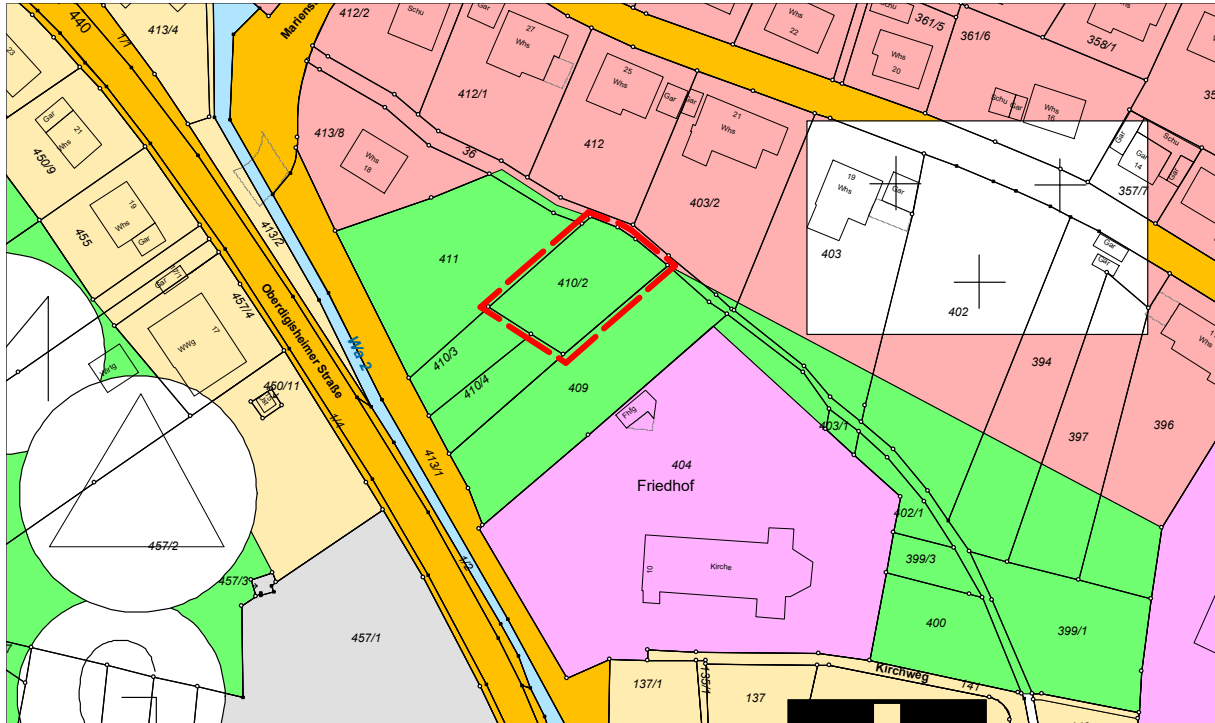


Im Nordosten liegt das Allgemeine Wohngebiet „Marienstraße“. Im südlichen Bereich wird das Grundstück bis zur Bära von Grünland umgrenzt, welches nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Dauerkleingärten ausgewiesen ist. Im Nordwesten schließt ein weiteres „Allgemeines Wohngebiet“ an. In südöstlicher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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 534 qm.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

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



3. Anlass und Ziele der Planung / Städtebauliche Entwicklung

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 Stadtverwaltung 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.

Eine tatsächliche Nutzung als Dauerkleingärten 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.

Der geplante Baukörper fügt sich städtebaulich in den dörflichen Charakter der umgebenden Bebauung ein. Eine nachteilige Beeinträchtigung ist für die benachbarte, denkmalgeschützte Dorfkirche nicht zu erwarten.

4. Festsetzungen

4.1. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bedarf, der Topographie und der benachbarten Bebauung ist eine Begrenzung der maximale 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.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

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

Zur Feststellung und Sicherung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ durch das Büro für Landschaftsökologie Josef Grom, Altheim durchgeführt.

Schutzwürdige Güter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4.3. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Schmutzwasser fällt nicht an.

Das von der Dachfläche anfallende Regenwasser soll entweder auf dem Baugrundstück versickert oder direkt der Bära als Vorfluter zugeleitet werden.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über eine städtische Wegparzelle von der Marienstraße aus.

Die dingliche Sicherung erfolgt über ein noch einzutragendes Geh- und Fahrrecht.

Die notwendige Versorgung mit Löschwasser ist vom vorhandenen Netz aus gesichert.

Meßstetten, den 22.10.2021

Meßstetten, den 22.10.2021

Büro Wesner, Meßstetten

Schroft, Bürgermeister