

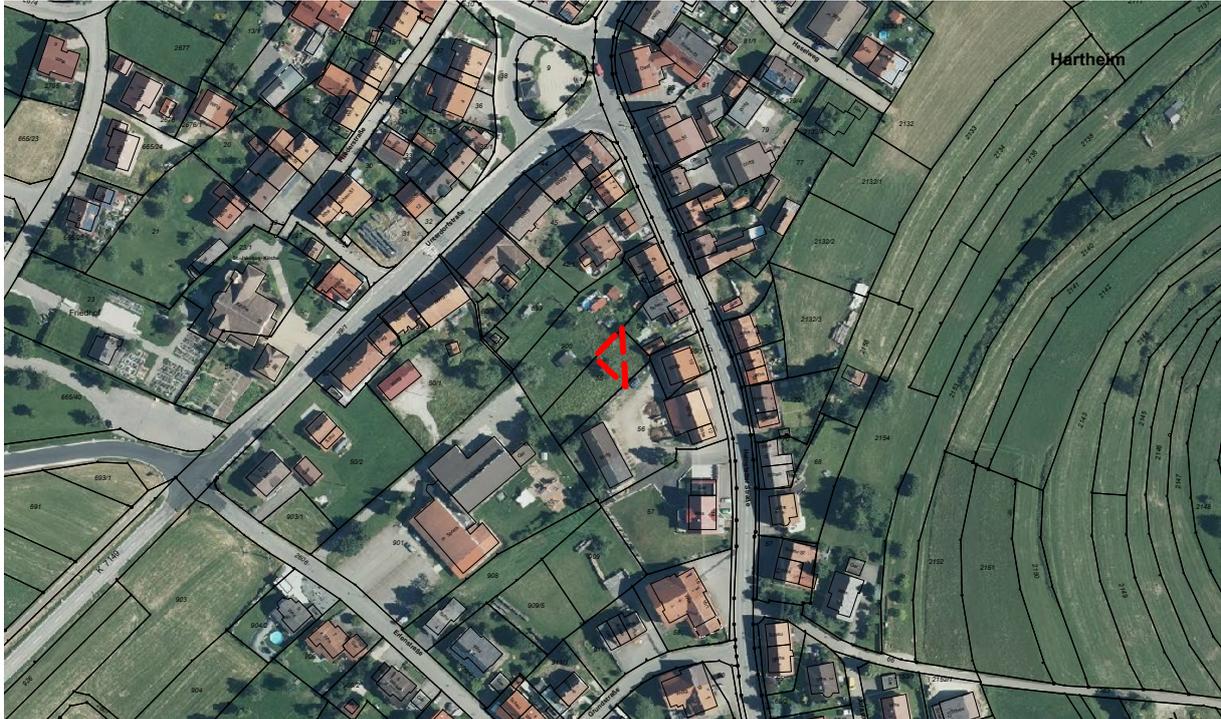
Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Begründung zum Bebauungsplan für den Bereich 1. Änderung „Grund-/Erlenstraße“, Stadtteil Hartheim

1. Geltungsbereich – Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst ein Teilstück des Flst. 55.



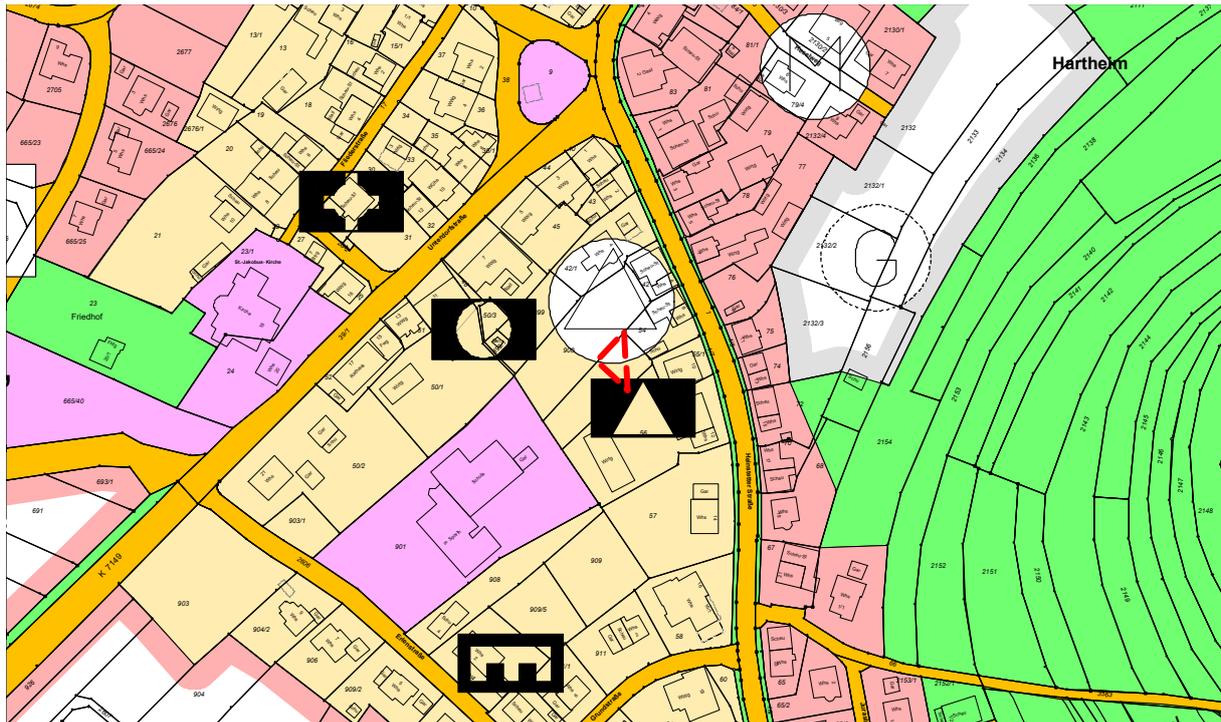
Es handelt sich um ein gefangenes Grundstück, welches über die Flst. 900 und Flst. 42, Heinstetter 6 angedient wird.

Der östliche Bereich zur Heinstetter Straße liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Norden, Westen und Süden liegt das Teilstück innerhalb einer Grünfläche, welche als Kleingärten festgesetzt ist. Weiter westlich grenzt die Gemeinbedarfsfläche der Schule an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche mit 118 qm.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten - Nusplingen - Obernheim ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.



3. Anlass und Ziele der Planung / Städtebauliche Entwicklung

Der Eigentümer des Flst. 42, Heinstetter Straße 6 möchte das vorhandene Wohn- und Ökonomiegebäude abreißen und dafür einen Wohnhausneubau mit Garage erstellen. Als Ersatz für den entfallenden Ökonomieteil soll auf dem Flst. 55 eine neue Halle zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Holz errichtet werden.

Ein geringes Teilstück der zur Überbauung geplanten Fläche liegt innerhalb einer als Kleingärten festgesetzten Grünfläche im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Grund-/Erlenstraße der mit Datum vom 03.04.1981 rechtskräftig wurde.

Die Baurechtsbehörde hat eine Befreiung für die innerhalb der Kleingärten liegende Grünfläche nicht in Aussicht gestellt, so dass eine Änderung des Bebauungsplan notwendig wird.

Dabei soll die betreffende Fläche aus dem bisherigen Geltungsbereich herausgenommen werden, so dass der geplante Lagerschuppen nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile genehmigt werden kann.

Durch die geringe Fläche (118 qm) werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt.

Weiter südlich ist innerhalb der Grünfläche bereits seit längerem ein landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude vorhanden. Die restlichen Bereiche werden als Hausgärten und als Schafweide genutzt.

Mit dem geplanten Abriss und der Neuerstellung eines Wohnhauses sowie des Schuppens wird u.a. auch dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Weiteren Flächenverbrauch in Neubaugebieten oder im Außenbereich kann damit vermieden werden, was den geforderten Umweltzielen des § 1a(2) BauGB

entspricht.

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

Der im Geltungsbereich liegende Grundstücksteil wird schon seit längerer Zeit Schafweide genutzt.

Durch die Verringerung der Grünfläche um 118 qm entstehen keine weiter gehenden Eingriffe, die die ökologische Funktion der Kleingartenfläche beeinträchtigt.

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

5. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Dachabwasser der geplanten Lagerhalle wird auf dem Grundstück versickert. Schmutzwasser fällt nicht an.

6. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Flst. 900 und Flst. 42, Heinstetter Straße 6 zur Heinstetter Straße im Zuge der L 196.

Meßstetten, den 24.01.2023

Meßstetten, den 00.00.2023

Büro Wesner, Meßstetten

Schroft, Bürgermeister