

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ringstraße" Nr. 34 liegt im Nordwesten des Ortsteils Bösingen und hat eine Größe von ca. 0,45 ha. Es verbleibt im Plangebiet eine Fläche von ca. 7.85 ha.

Der betroffene Bereich des Bebauungsplans, für welchen dieser aufgehoben werden soll, wird im Westen von der Ziegelstraße und im Osten von der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünfläche umschlossen. Im Norden wird der Bereich von Flst. Nr. 1 (Ziegelstraße 29), im Süden von Flst. Nr. 7 (Ziegelstraße 15) begrenzt. Die betroffenen Grundstücke sind derzeit alle bebaut.

2. Gegenstand der Aufhebung

Gegenstand der Aufhebung sind die Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplans 'Ringstraße' sowie sämtliche textliche Festsetzungen des Bebauungsplans für den unter Ziff. 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

3. Flächennutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfalzgrafenweiler vom 19.12.2003 stellt den Bereich als Mischgebietsfläche dar. Der Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) fest. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4. Grund des Aufhebungsverfahrens

Das bestehende Gebäude auf Flst. Nr. 6 (Ziegelstraße 21) soll abgebrochen werden. Auf dem Grundstück soll ein aus zwei Baukörpern bestehendes dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage und Aufzug errichtet werden. Aufgrund der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick u.a. auf das Baufenster, die GRZ von lediglich 0,3 sowie der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse auf 2, ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Der Bereich von Gebäude Ziegelstraße 15 bis 29 ist weiterhin städtebaulich und erschließungstechnisch sehr schwierig, eine Neuordnung wird auch hier herausfordernd sein. Dies haben bereits Bemühungen um eine geordnete Erschließungssituation der Grundstücke vor einigen Jahren gezeigt. Dieser Bereich bildet aufgrund seiner städtebaulichen Struktur sowie dem alten Gebäudebestand den nächsten Sanierungsabschnitt in Bösingen. In diesem Rahmen sind Neuordnungen in den Grundstückszuschnitten erforderlich, einige Gebäude werden sicherlich abgebrochen und ein verdichteter Neubau erfolgt.

Da durch die vorliegenden Festsetzungen eine entsprechende städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht zu realisieren sein wird, zum heutigen Zeitpunkt jedoch die konkrete Entwicklung der weiteren Grundstücke unklar ist, soll der Bebauungsplan für den betroffenen Teilbereich aufgehoben werden, um so die städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücke und ggf. künftiger Neubebauungen sollen so frei als möglich gehalten werden. Aktuell ist jedoch noch nicht absehbar, wann und von wem eine Neuordnung der inbegriffene Grundstücke erfolgt. Somit sind auch die Planungen und daher erforderlichen Abweichungen vom bisherigen Bebauungsplan bzw. Anforderungen an eine Bebauungsplanänderung nicht abschätzbar. Häufige Bebauungsplanänderungen sollen durch die Aufhebung und damit Einstufung in den § 34 BauGB vermieden werden.

5. Ziel des Aufhebungsverfahrens

Das Ziel durch die Aufhebung des Bebauungsplans im betroffenem Teilbereich ist eine verstärkte Innenentwicklung im Ortskern von Bösingen durch verdichtete Bauweisen. Der betroffene Teilbereich ist dem Altortsbereich von Bösingen zuzuordnen, welcher umliegend bereits mit dichter Bebauung gewachsen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist. Die Verdichtung des Altortsbereichs ist städtebaulich auch vor dem Ansatz der Innenentwicklung zu forcieren. Die Außenentwicklung von Ortsteilen ist in der heutigen Zeit sehr schwierig.

Der benannte Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan soll daher aufgehoben werden. Für das vollständig baulich genutzte Plangebiet besteht Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht mehr. Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplans deshalb nach § 34 Abs. 2 BauGB als im "Zusammenhang bebauter Ortsteil" zu beurteilen, dessen Art der Nutzung einem Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO entspricht. Künftige Bauvorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

6. Auswirkung der Aufhebung6.1. Art der baulichen Nutzung

Nach Aufhebung des Bebauungsplans greift der durch § 34 BauGB vorgegebene rechtliche Rahmen im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung. Danach "ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben". Da der Geltungsbereich durch die Umsetzung des Bebauungsplans sowie die bestehende Bebauung westlich der Ziegelstraße heute derart baulich vorgeprägt ist, dass eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgen kann, sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine anderen Nutzungen zu erwarten, als derzeit vorhanden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde weitestgehend entsprechend des bestehenden Bebauungsplans bebaut. Die weitere bauliche Entwicklung dürfte im betroffenen Teilbereich künftig hauptsächlich von Abbruch, Neuordnung und Neubebauung geprägt sein aufgrund des recht alten Gebäudebestands. Aufgrund der erforderlichen Neuordnungen der Grundstücke sowie der entfallenden eng gefassten Festsetzungen des Bebauungsplans ist hier eine verdichtetere Bauweise möglich, die in diesem dem Ortskern zugeordneten Bereich üblich ist und auch ermöglicht werden sollte. Das Maß der Bebauung in Hinblick auf Gebäudehöhe, Geschosszahl sowie überbaubarer Grundstücksfläche richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Umgebungsbebauung. Daher ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinreichend gesichert.

6.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin unmittelbar über die Ziegelstraße, K 4725. Bei der zur verkehrlichen Erschließung des Baugrundstückes Flst. Nr. 6 notwendigen Ausführungsplanung sind nach Möglichkeit aus Gründen der Verkehrssicherheit beidseitige Sichtfelder (3/70 m) von ständigen Sichthindernissen von > 0,8 m ab OK. Bezugspunkt Fahrbahnhöhe der K 4725 freizuhalten. Die Erschließung wird im Vorfeld mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten Bereich. Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas) sind vorhanden. Die Entsorgung des

Abwassers erfolgt durch ein Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird der Kläranlage Bösingen zugeleitet und dort entsprechend den einschlägigen Regeln der Abwassertechnik gereinigt. Das anfallende Regenwasser ebenfalls oder es wird versickert. Gesammeltes Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Gehwegbereich oder die Straßengrundstücksfläche zugeleitet werden.

Beim Bau von notwendigen Anschlussleitungen und Inanspruchnahme von Straßengrundstücksflächen der K 4725 sind im Vorfeld die erforderlichen Benutzungsrechte beim Straßenbauamt im Zuge der Einholung der Baugenehmigung zu beantragen.

6.5 Umweltbelange

Umweltbelange werden durch die Aufhebung nicht berührt, da Planungsrecht über bereits bebaute Grundstücke aufgegeben wird und keine zusätzlichen Flächen zu einer bebaubaren Fläche hinzugezogen werden. Die ausgewiesene private Grünfläche wird hingegen im rechtskräftigen Bebauungsplan belassen und somit nicht dem unbeplanten Innenbereich und einer möglichen Bebauung zugeführt. Ein Umweltbericht ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Plangebiet bestand bislang Baurecht nach § 30 BauGB. Das Plangebiet ist heute Teil eines bebauten Gebietes. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die künftige Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB findet im Plangebiet kein zusätzlicher Eingriff statt. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Aufhebung des Bebauungsplans löst keine Eingriffe aus, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Eine detaillierte Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

7. Entschädigung

Die Planaufhebung begründet keine Entschädigungsansprüche auf der Grundlage des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer baulichen Nutzung). Auch eine Wertminderung der Baugrundstücke tritt gegenüber dem derzeitigen Rechtsstand nicht ein.

8. Folgekosten

Der Gemeinde Pfalzgrafenweiler entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans "Ringstraße" in einem Teilbereich keine Kosten.

9. Art des Teilaufhebungsverfahrens

Der Bebauungsplan wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben. Auf die Umweltprüfung kann daher und aus bereits dargelegten Gründen verzichtet werden.

Ausgefertigt:

Pfalzgrafenweiler den 23.03.2021

Dieter Bischoff Bürgermeister