

Begründung:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße“ Nr. 34 liegt im Nordwesten des Ortsteils Bösing.

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 Osten von Flst. Nr. 7 (Ziegelstraße 15) begrenzt. Die betroffenen Grundstücke sind derzeit alle bebaut.

2. Flächennutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfalzgrafenweiler vom 19.12.2003 stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) fest.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. 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 Bösing. 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.

4. Ziel des Aufhebungsverfahrens

Das Ziel durch die Aufhebung des Bebauungsplans im betroffenem Teilbereich ist eine verstärkte Innenentwicklung im Ortskern von Bösing durch verdichtete Bauweisen. Der betroffene Teilbereich ist dem Altortsbereich von Bösing 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 Bebauungsplans 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.

5. Auswirkung der Aufhebung

5.1. 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.

5.2. 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 verdichtete Bauweise möglich, die in diesem dem Ortskern zugeordneten Bereich üblich ist und auch ermöglicht werden sollte. Das Maß der Bebauung in Hinblick auf Gebäudehöhe, Geschoszahl sowie überbaubarer Grundstücksfläche richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Umgebungsbebauung. Daher ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinreichend gesichert.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin unmittelbar über die Ziegelstraße, K 4725.

5.4 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 Böisingen zugeleitet und dort entsprechend den einschlägigen Regeln der Abwassertechnik gereinigt. Das anfallende Regenwasser ebenfalls oder es wird versickert.

5.5 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 unbepflanzten Innenbereich und einer möglichen Bebauung zugeführt. Auf einen Umweltbericht wurde daher nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde verzichtet.

5.6 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.

6. 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.

7. Folgekosten

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

8. 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 31.03.2020

Dieter Bischoff
Bürgermeister