

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Neue Ortsmitte Bretzfeld – Aufhebung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Bretzfeld, im Bereich der Kreuzung von Adolzfurter Straße, Bitzfelder Straße, Einsteinstraße und Herbststraße.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst den Bebauungsplan „Neue Mitte Bretzfeld“ von 2003. Östlich der Adolzfurter Straße/Bitzfelder Straße ist jedoch der Geltungsbereich des neueren Bebauungsplans „Bitzfelder Straße 2-6“ von der Aufhebung ausgespart.

2. Erfordernis der Aufhebung

Der Ortsteil Bretzfeld wandelte sich nach der Gemeindereform 1975 vom rein landwirtschaftlichen geprägten Dorf zur Wohngemeinde. Mit Fördermitteln aufgrund des Städtebauförderungsgesetzes und im Rahmen des Landessanierungsprogrammes konnte im Ortskern Bretzfeld in den 80er und 90er Jahren durch kommunalem Zwischenerwerb von Grundstücken, Ordnungsmaßnahmen und privaten Modernisierungen bzw. Instandsetzungen erkennbare Struktur-, Funktions- und Substanzverbesserungen erreicht werden.

Um die verbliebenen städtebaulichen Missstände in Form von brachliegender Bausubstanz und vorhandenen Nutzungskonflikten zu beseitigen, wurde 2001 von der Gemeinde Bretzfeld ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Gewinner dieses Wettbewerbes wurde mit der Erstellung eines Bebauungsplanes auf dieser Grundlage beauftragt.

Der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Bretzfeld“ ist am 05.12.2003 in Kraft getreten und hatte zum Ziel, die Ortsmitte Bretzfeld von Rathaus bis zur Einsteinstraße als Zentrum der Großgemeinde sichtbar zu machen, indem die Gestaltung von öffentlichen Freiflächen und Straßenräumen festgelegt wurde.

Der Kirchplatz sollte mit kirchlichem Gemeindezentrum und weiterer ergänzender Bebauung neu gefasst werden. Die eigentliche Ortsmitte am Rathaus sollte mit einheitlicher Oberflächengestaltung und gleichartigen Baumreihen sowie mit ausreichend Parkflächen eine Aufwertung erfahren. Der brachliegende Platz gegenüber der Einsteinstraße wurde für eine Wohnbebauung in privater Hand und einer öffentlichen Freifläche überplant. Gegenüber, in der Bitzfelder Straße, wurden giebelständige Wohngebäude, die die vorhandene Bebauung fortführen sollte, vorgesehen. Die geplante Wohnbebauung in Richtung der Brettach hatte die Funktion, die vorhandene Wohnbebauung mit der neuen Ortsmitte zu verbinden.

In der Zwischenzeit wurde das Areal Reustlen aufgekauft. Dort soll der Erweiterungsbau des Rathauses realisiert werden. Das kirchliche Gemeindezentrum wurde gebaut, das Wohn- und Geschäftsgebäude mit Apotheke, Arzt und Logopädie-Praxis erstellt. In diesem Bereich wurden auch die Parkflächen mit entsprechender Zuwegung und Platzgestaltung verwirklicht. Der Bereich gegenüber der Einsteinstraße wurde mit Bäckerei und Café bebaut und gegenüber, in der Bitzfelder Straße ist der Gebäudekomplex mit Pflege und betreutem Wohnen von Haus zum Fels realisiert.

In vielen Bereichen konnte der Ortskern im Sinne eines lebendigen Zentrums verwirklicht werden, allerdings nur mit Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte Bretzfeld“. Diese Befreiungen gingen bis an die Grenzen der Grundzüge der Planung. Für das Areal Haus zum Fels musste eine Bebauungsplanänderung „Bitzfelder Straße 2 – 6“ erstellt werden.

Der Bereich Richtung Brettach, mit den dort vorgesehenen privaten Wohnhäusern auf privaten Grundstücken, konnte durch die dort bereits vorhandenen Gebäude bisher keine Neuordnung und Neubebauung erfahren.

Nachdem die Ziele des Bebauungsplanes im Wesentlichen erreicht wurden und in den letzten Jahren jeder Bauantrag – von gewünschten Dachgauben über Anbauten bis zum Erweiterungsbau des Rathauses – Befreiungen von den eng gefassten Baugrenzen und Festsetzungen verursacht hat, soll nun eine weitere Entwicklung des Bestandes - besonders auch im Bereich der privaten Grundstücke, die bereits bebaut sind – nicht durch einschneidende Festsetzungen verhindert werden.

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes hat zur Folge, dass die Grundstücke im Wesentlichen dann im unbeplanten Innenbereich liegen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Lediglich das Grundstück Flst. 2/2 und der hintere Teil des Grundstückes Flst. 103, sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flst. 372, würden dann im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen und dortige geplante Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilt werden.

Der Teil des Grundstückes Flst. 2/2 ist im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Der hintere Teil des Grundstückes Flst. 103 weist zwar ein Baugrundstück auf, dessen Erschließung faktisch nicht verwirklicht werden konnte. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ermöglicht dem Grundstückseigentümer künftig auf der jetzt als Pflanzzwang ausgewiesenen Fläche zu bauen. Auf dem Grundstück Flst. 372 liegt die künftige Außenbereichsfläche in der jetzt im Bebauungsplan ausgewiesenen nichtüberbaubaren Grundstücksfläche. Daher ist ein Planungsschaden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

3. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Verfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt, der gemäß § 13a (4) BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen anwendbar ist. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs, die Aufhebung stellt sich somit als eine andere Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 12.02.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung