

VERBANDSGEMEINDE ZWEIBRÜCKEN-LAND

ORTSGEMEINDE DELLFELD



Bebauungsplan

„Auf Hohen Rech, 1. Erweiterung“, 1. Änderung und Teilaufhebung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Begründung

Stand:
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Ortsgemeinde Dellfeld
Völklingen, im Mai 2025



INHALT

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / LAGE IM RAUM	4
3	BESTANDSSITUATION	6
4	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	9
5	PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen	10
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	10

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit aus der Notwendigkeit zur Arrondierung der Erschließung und der Baufelder innerhalb des Bebauungsplans „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“.

Das Ziel der Planung bleibt dabei gleich: Die Entwicklung von Wohnbauland in Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebiets an der Straße „Am Hohrech“, um in Ausübung der kommunalen Daseinsvorsorge Wohnraumangebote zu schaffen.

Anlass der Planung ist, dass trotz fortlaufender Bemühungen seit dem Beschluss zum Bebauungsplan „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ am 27.02.2023 bislang keine Erschließung des Plangebiets erfolgen konnte. Insbesondere stellte sich die Umsetzung im Bereich des südöstlich abknickenden Stichts der geplanten Erschließungsstraße (Flurstück 851, Gemarkung Dellfeld) als nicht realisierbar heraus.

Verfahren

Zur Sicherstellung des Planungsziels ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ in einem Teilbereich aufzuheben und in einem anderen Teilbereich zu ändern. Da die Teiländerung und die Teilaufhebung nicht losgelöst voneinander zur Satzung gebracht werden können, werden diese in ein gemeinsames Verfahren integriert.

Die 1. Änderung ersetzt in den Grenzen des in der Planzeichnung eingetragen Geltungsbereichs die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“. Es findet keine Änderung der textlichen Festsetzungen statt.

Bei der 1. Änderung handelt es sich um eine sogenannte „unselbstständige Änderung“ die den Ursprungsplan (hier: Auf hohen Rech, 1. Erweiterung) modifiziert, indem einzelne zeichnerische Festsetzungen geändert werden. Die Bebauungsplanänderung ist ohne den ihr zugrundeliegenden Ursprungsplan nicht ausreichend zur städtebaulichen Ordnung, sondern nur im Zusammenspiel mit dem Ursprungsplan. Im Ergebnis gilt ein einziger Bebauungsplan, nämlich der der Änderung zugrunde liegende Bebauungsplan (hier: Auf hohen Rech, 1. Erweiterung) in seiner geänderten Gestalt.

Die Teilaufhebung setzt alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ für den Bereich des Flurstücks Flurstück 851, Gemarkung Dellfeld außer Kraft.

Es handelt sich vorliegend um die Änderung / Teilaufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplans der gem. § 13b BauGB (befristet bis zum 31.12.2022) im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Die Grundzüge der bisherigen Planung (Allgemeines Wohngebiet) bleiben für den Bereich der 1. Änderung gewahrt. Da die Vorgaben des 13a Abs. 1 erfüllt sind (u.a. Grundfläche unter 20.000 qm, keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB etc.), kann die Änderung / Teilaufhebung gem. § 13a Abs. 4 BauGB ebenfalls im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.Vm. 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einer zusammenfassenden Erklärung und einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen.

Der Rat der Ortsgemeinde Dellfeld hat den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung am 12.05.2025 gem. § 2 Abs.1 BauGB gefasst.

*Rechtliche
Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Bearbeitung

Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / LAGE IM RAUM

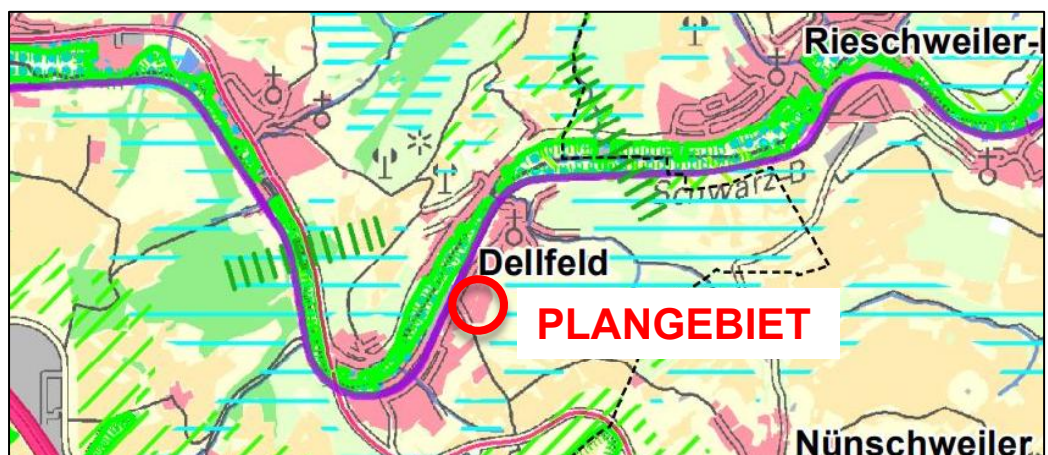
LEP IV

Gemäß Landesentwicklungsplan IV (LEP IV) befindet sich die Ortsgemeinde Dellfeld, als Teil der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land und des Landkreises Südwestpfalz, innerhalb eines „verdichteten Bereichs mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ mit „niedriger Zentrenreichtbarkeit und -auswahl“. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem landesplanerisch festgelegten „landesweit bedeutsamen Bereiches“.

Der LEP IV enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen und Ziele.

RROP

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche Wohnen“. Des Weiteren ist Dellfeld als sog. „W-Gemeinde“ (qualifizierter ÖPNV-Anschluss, relativ stabile Bevölkerungsentwicklung) verstärkt für die Entwicklung der Wohnfunktion klassifiziert. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet berührt. Die Planung ist mit den Festlegungen des RROP Westpfalz konform.

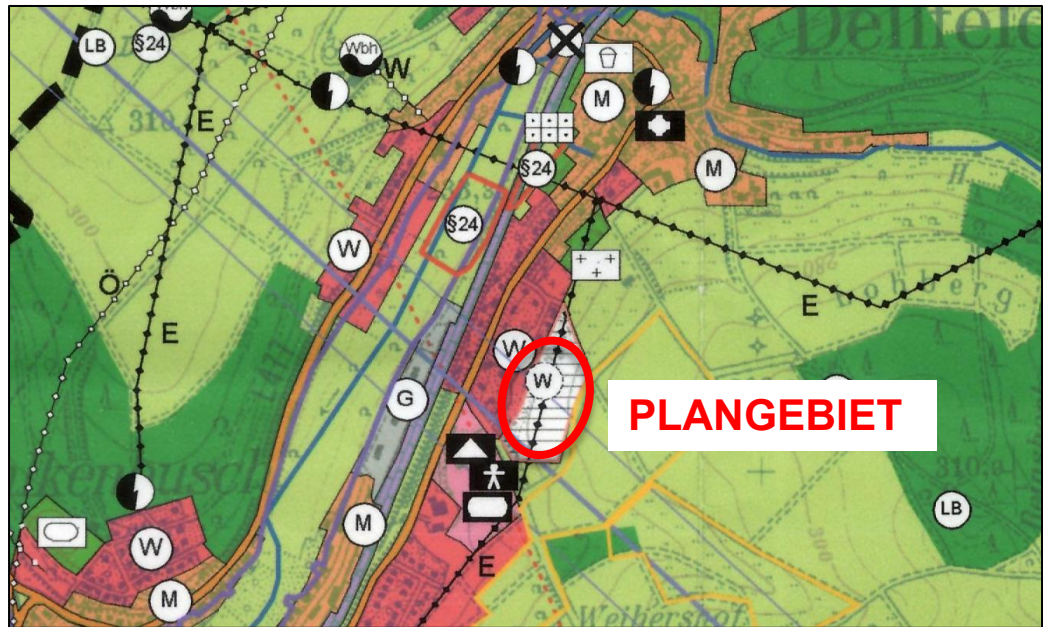


Ausschnitt aus dem RROP Westpfalz, Quelle: Homepage der Planungsgemeinschaft Westpfalz genordet, ohne Maßstab

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Zweibrücken Land stellt für das Plangebiet geplante Wohnbauflächen dar. Damit ist dem Entwicklungsgebot nachgekommen und die Planung kann

entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VG Zweibrücken-Land, genordet, ohne Maßstab

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, östlich der „Schulstraße“. Die rund 0,89 ha große Fläche in der Gemarkung Dellfeld Flur 0 umfasst Teilbereiche der Flurstücke 839 bis 846. Die Bereiche der 1. Änderung und Teilaufhebung liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf hohem Rech, 1. Erweiterung“. Der Bereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,62 ha, der Bereich der Teilaufhebung eine Fläche von ca. 0,27 ha.



Abgrenzung des Geltungsbereiches, genordet, ohne Maßstab

Erschließung

Die Fläche ist über die Schulstraße im Süden an das Straßennetz angeschlossen. Über die ÖPNV-Haltestelle in der Schulstraße sowie die beiden Bahn-Haltestellen Dellfeld und Dellfeld-Ort ist eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Bus- und Bahnlinien gegeben.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Der geplante Schmutzwasserkanal wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Schulstraße angeschlossen. Das Regenwasser wird sowohl im Straßenraum als auch dezentral auf den privaten Grundstücken gesammelt und dann gedrosselt mittels eines Außengebietskanals in den Schwarzbach eingeleitet.

3 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen.

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Vorhandene Nutzung	<p>Das Plangebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftlich geprägte Grünfläche / Offenlandfläche dar. Bauliche Anlagen sind, außer in Form eines kleinen Geräteschuppens am südwestlichen Ende des Geltungsbereiches, keine vorhanden.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ ist eine Bebauung gem. der zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes einschließlich der internen Erschließung grundsätzlich zulässig, wurde bislang jedoch noch nicht realisiert.</p>	Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Änderung / Teilaufhebung.
Topographie	Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 15m von 255 m ü NHN auf 270 m ü NHN an.	Berücksichtigung der Topographie bei der Neuordnung der Baufenster und der Lage der internen Erschließung.
Umgebende Nutzungen	<p>Das direkte Umfeld der geplanten Wohnnutzung ist westlich des Plangebietes von der bereits bestehenden Wohnnutzung an der Straße „Am Hohrech“ geprägt. Die dort vorhandenen Wohngebäude sind überwiegend im hinteren, zum vorliegende Plangebiet zugewandten Bereich der Grundstücke erbaut.</p> <p>Ebenfalls westlich bzw. südwestlich befinden sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtung entlang der Schulstraße wie eine KiTa, eine Grundschule mit Turnhalle sowie das Bürgerhaus von Dellfeld.</p> <p>Im Übrigen ist das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, Offenlandflächen sowie Feldwirtschaftswegen umgeben.</p>	Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Änderung / Teilaufhebung.
Geologie / Boden / Fläche	<p>Laut Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Bodenart bestehen die Böden des Plangebietes aus lehmigem und anlehmigem Sand mit geringer Versickerungseignung.</p> <p>Die Bodenfunktionen im Plangebiet stellen sich wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ackerzahl: > 20 bis <=40 • Ertragspotential: mittel bis gering • K-Faktor (Erosionsgefährdung): gering • Feldkapazität: mittel bis gering • Bodenfunktionsbewertung: gering bis sehr gering 	Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Änderung / Teilaufhebung .

	<p>Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind unversiegelt und wurden in der Vergangenheit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt.</p> <p>Gem. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ ist eine Bodenversiegelung der Baugebietes von 40 % (GRZ von 0,4) sowie eine Versiegelung durch Herstellung der festgesetzten Erschließungsstraße bereits zulässig.</p>	
Wasser	<p>Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Ca. 300 m westlich des Plangebietes befindet sich der Schwarzbach.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von nachrichtlichen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.</p> <p>Es werden keine Wasserschutzgebiete vom Plangebiet berührt.</p> <p>Am südwestlichen Teil der Geltungsbereichsgrenze wird seitens der Starkregenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität eine mäßige bis geringe Sturzflutentstehung angegeben. Weiter südlich des Geltungsbereiches entlang des bestehenden Wirtschaftsweges, sowie in der Verlängerung der Schulstraße wird überdies eine hohe Sturzflutentstehung angegeben sowie ein potenzieller Sturzflut-Wirkungsbereich kartiert. Aufgrund der topographischen Situation findet der Hauptabfluss nicht in den Grenzen des Geltungsbereiches statt.</p>	Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Änderung / Teilaufhebung.
Klima	<p>Das Plangebiet trägt aufgrund seines geringen Versiegelungsgrades positiv zum Kleinklima bei.</p> <p>Gem. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ ist eine Bodenversiegelung der Baugebietes von 40 % (GRZ von 0,4) sowie eine Versiegelung durch Herstellung der festgesetzten Erschließungsstraße bereits zulässig.</p>	Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Änderung / Teilaufhebung.
Biotoptypen	<p>Das Plangebiet wird in weiten Teilen zurzeit als landwirtschaftliches Grünland bzw. als Acker genutzt und stellte sich im Rahmen der Ortsbegehung als Ackerbrache dar.</p> <p>Ein Teil der südlichen Grünflächen ist mit einigen Apfelbäumen bestanden und stellte sich zum Zeitpunkt der Begehung als zwar extensiv genutzte, aber nährstoffreiche Wiese mit vergleichsweise geringem Artenreichtum dar.</p> <p>Der ist durch den Bebauungsplan „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ planungsrechtlich bereits erfolgt. Ausgleich aufgrund Anwendung des § 13a Absatz. 2 Nr. 4 nicht erforderlich.</p>	Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Änderung / Teilaufhebung.
Fauna / Flora	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG mit folgendem Ergebnis durchgeführt:	Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Änderung / Teilaufhebung.

	<p>Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbots- tatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die angegebenen Schutz- und Vermeidungsmaß- nahmen beachtet werden. Ferner sind keine erhebli- chen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten ein- gehalten werden.</p> <p>Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</p> <p>Da sich keine Veränderung der Lebensraumstrukturen zum Stand 2022 ergaben, sind die im Bebauungsplan „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ getroffenen Maßnah- men nach wie vor gültig.</p>	
Schutzgebiete / -objekte	<p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG.</p> <p>Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutz- gebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile so- wie Landschaftsdenkmale sind nicht von der Planung betroffen.</p> <p>Es sind darüber hinaus keine Gebiete des europäi- schen Biotopverbundes, Natura 2000 Gebiete (FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete) von der Planung betref- fen. Das nächstgelegene Natura2000 Gebiet mit der Kennzeichnung „FFH 7000 110“ befindet sich ca. 1 km südwestlich des Plangebietes.</p>	/
Umweltbericht	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.	/
Orts- und Landschaftsbild / Erho- lung	Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt von der um- gebenden Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung sowie den im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen / Offenlandflächen. Das Plangebiet selbst erfüllt keine öffentlichen Erholungs- zwecke.	Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Änderung / Teilaufhebung.
Altlasten	Altlasten für die überplante Fläche sind nach derzeiti- gem Kenntnisstand nicht bekannt.	/
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Pla- nungsraumes nicht bekannt.	/
Störfallbetrieb (Seveso III)	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Um- feld keine Störfallbetriebe vorhanden.</p> <p>Im Falle einer Ansiedlung eines Störfallbetriebes im Umfeld des Wohngebietes sind die Bestimmungen der Störfallverordnung hinsichtlich Anlagengenehmigung, Verfahrensregelungen und Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen. Die Wohnnutzung ist dann ent- sprechend zu berücksichtigen.</p>	/

4 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Konzept und Änderung, Wegfall der Festsetzungen

Die vorliegende Planung beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauland in der Ortsgemeinde Dellfeld zu schaffen. Vorgesehen ist eine der ländlich geprägten Ortsgemeinde Dellfeld und der Lage am Ortsrand entsprechende Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu schaffen, die auch insbesondere aufgrund der angrenzend vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für junge Familien attraktiv sein wird. Trotz Bevölkerungsrückgang in ländlichen Regionen herrscht eine allgemein steigende Nachfrage nach Wohnbauland, bedingt durch Trends wie der Individualisierung (Verkleinerung der Haushalte) oder der Möglichkeit digitaler Arbeit. Gleichzeitig besteht durch den vielerorts beschwerlichen Zugriff auf Bestandsimmobilien sowie durch die steigenden Anforderungen an den Natur- und Umweltschutz Schwierigkeiten in der Findung potenziell geeigneten Wohnraums.

Zur Umsetzung des angestrebten Planungsziels ist es erforderlich, die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf hohem Rech, 1. Erweiterung“ in einem Teilbereich von ca. 0,62 ha innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs anzupassen. Ziel ist es, eine wirtschaftliche und zügige Realisierung der städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen.

Im Zuge der 1. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt überarbeitet, um eine stimmige Gesamtkonzeption sicherzustellen:

- Der südöstlich verlaufende Stich der Erschließungsstraße wird ersatzlos entfallen.
- Für die betroffene Fläche wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) sowie die Perlschnüre werden entsprechend der neuen Gebietsstruktur angepasst.
- Die Lage des zentralen Erschließungsstichs wird geringfügig modifiziert, um den geänderten Erschließungsbedarf abzubilden.

Diese Anpassungen tragen zur funktionalen Optimierung des Erschließungssystems und zur effizienten und an die lokalen Verhältnisse angepassten Belegung der vorgesehenen Wohnbauflächen bei.

Zur Umsetzung der vorgesehenen Anpassungen ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Auf hohem Rech, 1. Erweiterung“ in einem Teilbereich von ca. 0,27 ha aufzuheben. Die Festsetzungen für das betreffende Flurstück entfallen, sodass die Fläche künftig wieder dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet wird.

Die bislang geltenden Festsetzungen in diesem Teilbereich stehen teilweise im Widerspruch zu den angestrebten Änderungen im Rahmen der 1. Änderung und sind daher nicht mehr umsetzbar. Das ursprüngliche Planungsziel für diesen Bereich kann somit nicht mehr erreicht werden, weshalb eine Aufhebung erforderlich ist.

Die in diesen Bereich liegende Entwässerungsmulde kann – in Abstimmung mit dem mit der Entwässerungs- und Erschließungsplanung beauftragten

Ingenieurbüro CP Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG – auch ohne entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzung realisiert werden. Die Ableitung erfolgt hierbei über gemeindeeigene Grundstücke entlang des Wirtschaftswegs in den vorhandenen Graben in der Schulstraße.

Da keine Änderungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen werden und auch keine neuen zeichnerischen Festsetzungen hinzukommen, ergeben sich keine Auswirkungen auf die der Planung zugrunde liegenden Konzepte zur Grünordnung, Entwässerung und Erschließung.

I

5 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Standortentscheidung Die Standortentscheidung wurde bereits vorangegangen, unabhängig von der hier vorliegenden Planung, durch den Bebauungsplan „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ getroffen. Die Standortwahl stützt sich zudem auf die konfliktfreie Ausgangslage der Fläche sowohl im Hinblick auf ökologische Aspekte als auch in Bezug auf nachbarschaftliche Belange. Darüber hinaus besteht eine funktionale Kompatibilität zu den angrenzenden Nutzungen, insbesondere zu den vorhandenen Bildungseinrichtungen.

Auch die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Flurstücke sind soweit geklärt, dass von einer zügigen Realisierbarkeit der Planung ausgegangen werden kann. Insgesamt erweist sich die Fläche daher als besonders geeignet für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich die Planung stimmig in das bestehende Wohnumfeld ein und leistet einen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum auf städtebaulich geeigneten Flächen.

Die Entscheidung zur Aufhebung dieses Teilbereichs basiert auf der Erkenntnis, dass sich die geplante Bebauung in der bisherigen Form nur schwer wirtschaftlich und städtebaulich sinnvoll realisieren lässt. Um die Umsetzung der übergeordneten Planungskonzeption sicherzustellen, ist daher die Aufhebung des betroffenen Teilbereichs erforderlich.

0-Variante Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Zustand verbleiben würde und weiterhin gemäß den bislang geltenden zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ bebaut werden könnte.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Planung (Änderung und Teilaufhebung) eine Änderung des bestehenden Baurechts an dieser Stelle erwirkt. Bei der Abwägung ist daher zu berücksichtigen, dass vorliegend lediglich im Bereich

der Teilaufhebung eine signifikante Änderung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstabes herbeigeführt wird.

Da im Rahmen der 1. Änderung lediglich eine Arrondierung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt, ist hervorzuheben, dass die grundlegende städtebauliche Entscheidung – einschließlich der Abwägung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange – bereits mit dem Bebauungsplan „Auf hohen Rech, 1. Erweiterung“ getroffen wurde.

Eine Betroffenheit im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung wäre im Bereich der Belange der Wohnraum- bzw. Siedlungsentwicklung denkbar, da zur Bebauung stehende Flächen zurückgenommen werden. Aufgrund der Arrondierung der zeichnerischen Festsetzungen im Zuge der 1. Änderung wird es jedoch nur zu einem Wegfall von etwa einem Baugrundstück kommen. Dadurch wird es nur zu einer geringfügigen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten kommen.

Positiv wirkt sich die Teilaufhebung auf die städtebauliche Struktur aus, da sie dafür sorgt, dass keine planungsrechtlichen Lücken entstehen.

Durch Wegfall der Verkehrsfläche kommt es im Übrigen zu keinen Auswirkungen auf die Erreichbarkeit der innerhalb der Teilaufhebung liegenden Flächen, da hierzu weiterhin eine Erschließung vom südlich gelegenen Landwirtschaftsweg gewährleistet ist.

Die Rückführung des Teilbereichs in den planungsrechtlichen Außenbereich kann als Beitrag zu einer sparsamen und nachhaltigen Bodennutzung gewertet werden. Sie wirkt sich positiv auf die Belange des Umweltschutzes aus, insbesondere durch die Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung und die Förderung einer bodenerhaltenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Mit der Aufhebung werden potenzielle bauliche Eingriffe vermieden, die im Rahmen der bisherigen Festsetzungen zulässig gewesen wären. Rechnet man die zulässige Bodenversiegelung gemäß einer GRZ von 0,4 sowie die entfallende Verkehrsfläche zusammen, ergibt sich durch die Teilaufhebung eine Reduktion der potenziell zulässigen Versiegelung um etwa 1.300 m².