

STADT BRETTE

5. FERTIGUNG

LANDKREIS KARLSRUHE

.....
Begründung

**zur vierten Änderung des Bebauungsplanes „Teich-Wanne“, Ge-
markung Büchig**

.....

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:	Planungsbericht	1
1	Planänderungsgebiet	1
1.1	Lage im Raum	1
1.2	Bestand	1
2	Ziele und Zweck der vierten Bebauungsplanänderung.....	1
2.1	Grund der vierten Planänderung	1
2.2	Geltendes Recht und andere Planungen	3
2.3	Verfahren	4
3	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	4
4	Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.....	6

Teil A: Planungsbericht

1 Planänderungsgebiet

1.1 Lage im Raum

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes „Teich-Wanne“ umfasst den ganzen bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Teich-Wanne“ mit seinen drei Änderungen. Das Gebiet liegt zwischen dem Schwalbenweg und der Pfarrer-Kempff-Straße im Westen des Ortsteils Büchig und erstreckt sich von der Grundschule bis zur freien Landschaft im Westen von Büchig.

1.2 Bestand

Beim Gebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet, welches durch frei stehende Einfamilienhäuser sowie durch Doppelhäuser in offener Bauweise geprägt ist. Das Gebiet ist bis auf die seit Jahrzehnten bestehenden sechs Baulücken vollständig erschlossen und bebaut. Die Wohnhäuser weisen maximal zwei Vollgeschosse auf und wurden mit geneigten Dächern errichtet. Es handelt sich um ein relativ homogenes Wohngebiet. Die privaten Freibereiche sind größtenteils üppig begrünt und werden gärtnerisch genutzt. Im Planbereich befinden sich ein Bolzplatz und ein Kinderspielplatz.

Am 13.04.2017 erfolgte im Rahmen der städtebaulichen Beurteilung eines Befreiungsantrags eine Bestandaufnahme vor Ort. Es wurden sämtliche einsehbare Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dokumentiert. Ob die dokumentierten Einfriedungen genehmigt sind, ist aus städtebaulicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Fakt ist, dass an diversen Stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfriedungen vorhanden sind, die die vorgeschriebene Höhe von 80 cm deutlich überschreiten (z. B. Frankenstraße 10, 12, 17 und 19, Im Büchert 2, 6, 14, 17 und 24, Neibsheimer Straße 1, 3 und 2/5, Westendstraße 4 und 7 sowie im Veilchenweg 3). Fotobeispiele sind als Anlage beigelegt.

2 Ziele und Zweck der vierten Bebauungsplanänderung

2.1 Grund der vierten Planänderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1973. Die bislang vorgenommenen drei Änderungen beinhalteten Anpassungen und Korrekturen bei der Gehweg- und Straßenführung, bei der Festsetzung der Sockelhöhen, eine Klarstellung zur Geschossigkeit und die Möglichkeit des Abrückens von der vorderen Baugrenze.

Die Änderungen wurden getätigt, um Nachteile bei der Bebauung der Grundstücke auszuräumen und mögliche Hindernisse zu beseitigen, die im Laufe der Zeit offenkundig wurden (z. B. fehlende Fußwegeverbindung). Die letzte Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Oktober 1981.

Bei der Gestaltung der Einfriedung (insb. bei der Höhe) sind im Plangebiet aktuell zahlreiche Abweichungen zur Vorschrift des Bebauungsplans vorhanden (siehe 1.2). Die damals getroffene Vorschrift, dass die Gesamthöhe der Einfriedung maximal 80 cm betragen darf, ist heute nicht mehr zeitgemäß und trägt modernen Ansprüchen an Privatsphäre, Sicherheitsbedürfnissen und gestalterischem Freiraum nicht mehr Rechnung. Im Laufe der Jahre sind demzufolge abweichende Einfriedungen errichtet worden, bzw. bestehende Einfriedungen in Form von Hecken wurden nicht mehr zurückgeschnitten. Eine Kontrolle zur Einhaltung dieser Örtlichen Bauvorschrift, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurde, fand nicht regelmäßig umfänglich statt. In der Regel wurde lediglich bei Beschwerden oder zutage tretenden Auffälligkeiten seitens der Baurechtsbehörde eingeschritten und eine nachträgliche Genehmigung von abweichenden Einfriedungshöhen gefordert. In der Vergangenheit wurden auch schon zahlreiche Befreiungsanträge gestellt und genehmigt. Aus städtebaulicher Sicht ist kein Erfordernis der einheitlichen Einfriedungsgestaltung mehr vorhanden bzw. in der Praxis ist die ursprünglich angestrebte einheitliche Gestaltung nicht mehr umsetzbar. Oft stünde die Beseitigung von bestehenden Zäunen, Mauern oder Hecken auch nicht im Verhältnis zur Duldung und Genehmigung.

Die Gestaltungsvorschrift hatte zum Ziel, im Plangebiet einheitliche Höhen von Grenzzäunen vorzuschreiben und damit ein homogenes Bild an den Grundstücksgrenzen zu generieren. Es ist offensichtlich, dass dieses Ziel nicht den Wünschen der Bauherrschaften entsprach und nicht erreicht wurde und seit Jahrzehnten Einfriedungen unterschiedlichster Form und Höhen errichtet wurden.

In Baden-Württemberg gilt für Wohngebiete ohne eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan entlang privater Grundstücksgrenzen für Einfriedungen aller Art das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG). Dieses begrenzt die Höhe von toten Einfriedungen auf das Maß von 1,50 m. Die Überwachung über die Einhaltung dieses Gesetzes obliegt nicht den Städten und Gemeinden, sondern den angrenzenden Nachbarn. Es handelt sich um eine rein privatrechtliche Angelegenheit, auf die jeder Angrenzer einen Anspruch erheben kann.

In jüngerer Vergangenheit wurden vermehrt Anträge zur Befreiung von den Vorschriften zur Einfriedungshöhe gestellt, die auch über das Maß von 1,50 m hinausgingen. Auch wenn dies aus städtebaulichen Gründen in Einzelfällen vertretbar wäre, gibt das Nachbarrechtsgesetz den gesetzlichen Rahmen vor, sodass eine Befreiung von höheren Werten im Widerspruch zur geltenden Rechtslage steht. Zwar räumt das Nachbarrecht den Festsetzungen zur

Einfriedungshöhe im Bebauungsplan einen Vorrang ein, doch ist eine nachträgliche Befreiung nicht zulässig, sodass eine Befreiung maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m möglich ist. Weil jedoch auch die Kontrolle über die Einhaltung seitens der Stadt nur unzureichend möglich ist (z. B. wegen mangelnder Einsicht auf die Privatgrundstücke, aber auch aufgrund der beschränkten Personalkapazität in der Baurechtsbehörde), ist ein städtebauliches Erfordernis vorhanden, um den Sachverhalt abschließend zu regeln. Die Änderung der Vorschrift zu Einfriedungshöhen trägt dazu bei, die bestehenden Widersprüche vor Ort zu beseitigen und lässt den Bauherren gegenüber privaten Angrenzern einen größeren gestalterischen Spielraum bei der Wahl der Einfriedung und deren Höhe.

Zu beachten ist jedoch, dass das NRG nicht die Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen regelt. Daher werden für diese Einfriedungen neue Vorschriften erlassen, die sicherstellen, dass sich Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen gestalterisch in das Gebiet einfügen und gleichzeitig die bestehenden Spielräume etwas ausweiten. So sollen lebende Einfriedungen (z. B. Sträucher und Hecken) an öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmslos zulässig sein, da die optische Barrierewirkung weniger ins Gewicht fällt und sich eine Begrünung im Gebiet in das Landschaftsbild einfügt. Tote Einfriedungen, die gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen geschlossen, lichtundurchlässig und blickundurchlässig gestaltet werden, sollen künftig unzulässig sein. Offene tote Einfriedungen sollen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sein, da von ihnen eine wesentlich niedrigere Barrierewirkung ausgeht, die mit städtebaulichen Gestaltungszielen in Einklang zu bringen sind.

In neueren Bebauungsplänen der Stadt Bretten wird hinsichtlich der Einfriedungshöhe an privaten Grundstücksgrenzen ebenfalls nur auf das Nachbarrechtsgesetz verwiesen, weil dieses eine abschließende Regelung enthält. Aus den o.g. Gründen wird daher in der vierten Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung zu Einfriedungen so angepasst, dass zwischen privaten Grundstücken ausschließlich das Nachbarrechtsgesetz gilt und gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur ein gewisses Maß an gestalterischen Vorschriften vorgegeben wird.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Übergeordnete Planungen stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist das Planänderungsgebiet mit der Nutzungsart „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die dargestellte Nutzungsart bleibt durch die vierte Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Der zur Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teich-Wanne“ umfasst eine Fläche von 8,15 ha. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich im Dezember 1973 aufgestellt und anschließend im Laufe der Jahre insgesamt dreimal geändert.

2.3 Verfahren

Die vierte Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO vollzogen. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder sich der Zulassungsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Das vereinfachte Verfahren führt aufgrund der Abweichungsmöglichkeit von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften zu einer Verfahrensbeschleunigung und kann mit einem wesentlich niedrigeren Aufwand betrieben werden.

Die Änderung der Vorschrift zu Einfriedungen berührt die Grundzüge der Planung nicht, sondern stellt lediglich eine gestalterische Vorschrift dar, die keinen wesentlichen Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke hat. Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten und die Änderung ist damit von nachgeordnetem Gewicht. Der planerische Wille der Gesamtkonzeption kommt im Bebauungsplan weiterhin zum Ausdruck. Umweltrechtliche Belange werden nicht berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht kann im vereinfachten Verfahren entfallen. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zum Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

§ 10 Einfriedungen in der Fassung vom 18.12.1973 der bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird geändert. Während zuvor eine Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 80 cm vorgeschrieben war, werden nun die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes mit Vorschriften zu Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen kombiniert, sodass neue Werte für die Höhe von Einfriedungen ermöglicht werden. Hintergrund ist, dass das Nachbarrechtsgesetz lediglich Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken regelt und Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen vom Regelungsinhalt ausgeschlossen sind.

Die Höhe der Einfriedung wurde im ursprünglichen Bebauungsplan auf max. 80 cm begrenzt und entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen nach mehr Privatsphäre und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Daher trägt die Änderung dieser Festsetzung dazu bei, dass der Bebauungsplan den geänderten Rahmenbedingungen entspricht. Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption der Planung bleibt jedoch erhalten.

Im Laufe der Zeit wurden bereits Einfriedungen errichtet, die über die ursprünglich festgesetzten 80 cm hinausgehen. Einige von diesen wurden auch im Rahmen eines Befreiungsantrags nach § 31 BauGB zugelassen. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 80 cm nicht der Realität vor Ort entspricht, jedoch in den meisten Fällen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen mit einer höheren Einfriedung einhergehen. Dies gilt vor allem für Einfriedungen in Form einer Bepflanzung. Sie sorgen für eine Durchgrünung des Gebiets, fügen sich landschaftlich in die Umgebung ein und können einen Mehrwert für die Natur darstellen.

Künftig bilden die gesetzlichen Grundlagen des Nachbarrechtsgesetzes den Spielraum zur Gestaltung von Einfriedungen an privaten Grundstücksgrenzen. Demnach dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,50 m aufweisen. Bei höheren Werten muss entsprechender der Mehrhöhe von der Grundstücksgrenze eingerückt werden. Die Änderung der Vorschrift trägt dazu bei, den Bestand zu würdigen und eine verträgliche sowie einheitliche Lösung bei der Errichtung von Einfriedungen herbeizuführen. Zudem ermöglicht die Änderung ein höheres Maß an Privatsphäre, da Einfriedungen von maximal 80 cm nur eine unzureichende Abschirmung zulassen. Gewünscht wird häufig eine Einfriedung als Schutz für Kinder und Hunde auf den Grundstücken.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedungen in Form von offenen, lichtdurchlässigen und blickdurchlässigen Zäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Die Ausbildung eines maximal 30 cm hohen Sockels, der geschlossen gestaltet werden kann, ist ebenfalls möglich. Die Höhe des Sockels wird jedoch auf die maximal zulässige Gesamthöhe angerechnet. Geschlossene Einfriedungen, die licht- und blickundurchlässig sind (z. B. Sichtschutzzäune, Mauern, Betonwände etc.), sind nicht zulässig. Sollte der Wunsch nach einer höheren Einfriedung bestehen, die mehr Privatsphäre bietet, so ist eine lebende Einfriedung in Form von beispielsweise Hecken oder Sträuchern zu errichten, die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig ist.

Die Vorschrift soll dazu beitragen, dem gestiegenen Schutzbedürfnis im Gebiet Rechnung zu tragen und eine wirksame Abschirmung zu bieten. Allerdings wird mit der Vorschrift Wert darauf gelegt, dass keine städtebaulich unerwünschten Einfriedungen errichtet werden, deren optische Trennwirkung so massiv ist, dass dadurch das Gebiet in seiner Charakteristik nachteilig verändert wird. Ziel ist das Ermöglichen von größeren Spielräumen und der Würdigung des Bestands vor Ort, jedoch in Verbindung mit Vorgaben, die ein gestalterisches Einfügen sicherstellen und keine überzogene Barrierewirkung entfalten. Eine Begrünung an den Grundstücksgrenzen durch Hecken und Sträucher fügt sich in das bestehende Landschaftsbild ein und ermöglicht einen natürlichen Sichtschutz, der die Charakteristik des Gebiets nicht nachteilig verändert.

Es werden bewusst keine detaillierten Vorgaben zur Art und Gestaltung von lebenden Einfriedungen vorgeschrieben, da der Bebauungsplan auch in der Vergangenheit keine konkreten Vorgaben gemacht hat (z. B. hinsichtlich der Pflanzenwahl) und mit der Bebauungsplanänderung keine Verschärfung der Rechtslage einhergehen soll.

4 Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die Änderung der Vorschrift zu Einfriedungen führt nicht zu einem Verstoß gegen den Artenschutz und hat keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung hat keinerlei artenschutzrechtliche Konfliktsituationen ergeben.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter findet keine Beeinträchtigung statt. Die Änderung der Vorschrift zu Einfriedungen trägt dem Bestand Rechnung und ermöglicht höhere Werte für die Einfriedungshöhe.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Fläche, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind zu vernachlässigen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Situation bzw. für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung im Vergleich zur bislang geltenden Bebauungsplanvorschrift.

Auf eine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden, da durch die Änderung der Vorschrift zu Einfriedungen kein Eingriff vorbereitet und damit kein Ausgleichsbedarf begründet wird.

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Friedrich

25. OKT. 2017

