

STADT BRET TEN

5. FERTIGUNG

LANDKREIS KARLSRUHE

.....
Begründung

**zur sechsten Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“, Ge-
markung Rinklingen**

.....

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 sechsten Planänderung	1
2.2	Geltendes Recht und andere Planungen	2
2.3	Verfahren	3
3	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	3
4	Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.....	5

Teil A: Planungsbericht

1 Planänderungsgebiet

1.1 Lage im Raum

Die sechste Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ umfasst den ganzen bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuwiesen“ mit seinen fünf Änderungen. Das Gebiet liegt südlich der Hauptstraße in Rinklingen und erstreckt sich von dort bis zur freien Landschaft im Süden und Westen von Rinklingen. Im Osten wird es größtenteils durch den Sportplatz Rinklingen begrenzt.

1.2 Bestand

Beim Gebiet handelt es sich um ein Mischgebiet bzw. teilweise um ein allgemeines Wohngebiet, welches durch frei stehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie durch Doppelhäuser in offener Bauweise geprägt ist. Das Gebiet ist bis auf die seit Jahrzehnten bestehenden 11 Baulücken vollständig erschlossen und bebaut. Die Wohnhäuser weisen maximal zwei bis vier Vollgeschosse auf und wurden mit geneigten Dächern errichtet. Die privaten Freibereiche sind größtenteils üppig begrünt und werden gärtnerisch genutzt.

Am 11.04.2017 erfolgte im Rahmen der städtebaulichen Beurteilung eines Befreiungsantrags eine Bestandaufnahme vor Ort. Es wurden sämtliche einsehbare Einfriedigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dokumentiert. Ob die dokumentierten Einfriedigungen genehmigt sind, ist aus städtebaulicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Fakt ist, dass an diversen Stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfriedigungen vorhanden sind, die die vorgeschriebene Höhe von 1 m deutlich überschreiten sowie in ihrer Art von den Festsetzungen abweichen.

2 Ziele und Zweck der sechsten Bebauungsplanänderung

2.1 Grund der sechsten Planänderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1974. Die bislang vorgenommenen fünf Änderungen beinhalteten Anpassungen und Korrekturen bei der Gehweg- und Straßenführung, Anpassungen von Baufenstern, die Änderung der baulichen Nutzung in Teilbereichen des Bebauungsplanes mit neuen Festlegungen zur Nutzbarmachung einer Brachfläche, einer geringfügigen Verkleinerung der Abgrenzung sowie die Reduzierung der Geschossigkeit in einem Bereich. Die Änderungen wurden getätigt, um Nachtei-

le bei der Bebauung der Grundstücke auszuräumen und mögliche Hindernisse zu beseitigen, die im Laufe der Zeit offenkundig wurden. Die letzte Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Oktober 1988.

Bei der Gestaltung der Einfriedigungen (insb. der der Höhe) sind im Plangebiet aktuell zahlreiche Abweichungen zur Vorschrift des Bebauungsplans vorhanden. Die damals getroffene Vorschrift, dass die Einfriedigung aus einem mit grünem Plastik ummantelten Drahtgeflecht bestehen soll und maximal eine Höhe von 1,0 m 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 Einfriedigungen errichtet worden. 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 Einfriedigungshöhen gefordert. In der Vergangenheit wurden auch schon zahlreiche Befreiungsanträge gestellt und genehmigt. Aus städtebaulicher Sicht ist kein Erfordernis der einheitlichen Einfriedigungsgestaltung mehr vorhanden bzw. in der Praxis ist die ursprünglich angestrebte einheitliche Gestaltung nicht mehr umsetzbar.

Die Gestaltungsvorschrift hatte zum Ziel, im Plangebiet einheitliche Höhen von Grenzzäunen vorzuschreiben und damit ein homogenes Bild an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen zu generieren. Hin zu öffentlichen Verkehrsflächen besteht seit nunmehr 43 Jahren keine Regelung. Es ist offensichtlich, dass das Ziel des Bebauungsplanes nicht den Wünschen der Bauherrschaften entsprach und nicht erreicht wurde und seit Jahrzehnten Einfriedigungen unterschiedlichster Form und Höhen errichtet wurden.

In Baden-Württemberg gilt für Wohn- und Mischgebiete 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 Einfriedigungen 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 Einfriedigungshöhe 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 Einfriedigungshöhe im Bebauungsplan einen Vorrang ein, doch ist eine nach-

trägliche Befreiung nicht zulässig, sodass eine Einfriedigung 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 Einfriedigungshöhen 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.

In neueren Bebauungsplänen der Stadt Bretten wird hinsichtlich der Einfriedigungshöhe an privaten Grundstücksgrenzen ebenfalls nur auf das Nachbarrechtsgesetz verwiesen, weil dieses eine abschließende Regelung enthält. Aus den o.g. Gründen wird daher in der sechsten Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung zu Einfriedigungen so angepasst, dass zwischen privaten Grundstücken ausschließlich das Nachbarrechtsgesetz gilt.

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“, teils auch als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die dargestellten Nutzungsarten bleiben durch die sechste Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Der zur Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ umfasst eine Fläche von 16 ha. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich im April 1974 aufgestellt und anschließend im Laufe der Jahre insgesamt fünfmal geändert.

2.3 Verfahren

Die sechste 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 können im vereinfachten Verfahren entfallen. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zum Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

§ 8 Einfriedigungen in der Fassung vom 23.12.1974 der bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird geändert. Während zuvor eine Begrenzung der Einfriedigungshöhe auf 1,0 m sowie die generelle Art der Einfriedigung vorgeschrieben war, sollen nun die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes entlang der privaten Grundstücksgrenzen greifen.

Die Höhe der Einfriedigung wurde im ursprünglichen Bebauungsplan auf max. 1,0 m begrenzt sowie als mit grünem Plastik ummanteltes Maschen Drahtgeflecht festgesetzt und entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen nach mehr Privatsphäre und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Daher trägt die Änderung dieser Festsetzung dazu bei, dass der Bebauungsplan den heutigen Bedingungen und Gestaltungswünschen entspricht. Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption der Planung bleibt jedoch erhalten.

Weiterhin setzt § 9 Abs. 3 der Gestaltungsvorschriften zusätzlich eine Höhe von 80 cm bei Einfriedungen innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Sichtflächen (siehe Anhang) und für Eckgrundstücke (an Straßenkreuzungen und Einmündungen) fest. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit und soll beibehalten werden.

Im Laufe der Zeit wurden bereits Einfriedigungen errichtet, die über die ursprünglich festgesetzten 1,0 m hinausgehen. Einige von diesen wurden auch im Rahmen eines Befreiungsantrags nach § 31 BauGB zugelassen. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 1,0 m nicht der Realität vor Ort entspricht, jedoch in den meisten Fällen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen mit einer höheren Einfriedigung einhergehen.

Künftig bilden die gesetzlichen Grundlagen des Nachbarrechtsgesetzes den Spielraum zur Gestaltung von Einfriedigungen an privaten Grundstücksgrenzen. Demnach dürfen Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,50 m aufweisen. Bei höheren Werten muss entsprechend 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 Einfriedigungen herbeizuführen. Zudem ermöglicht die Änderung ein höheres Maß an Privatsphäre, da Einfriedigungen von maximal 1,0 m nur eine unzureichende Abschirmung zulassen. Gewünscht wird häufig eine Einfriedigung als Schutz für Kinder und auch aufgrund von Hundehaltung auf den Grundstücken.

Die Vorschrift soll dazu beitragen, dem gestiegenen Schutzbedürfnis im Gebiet Rechnung zu tragen und eine wirksame Abschirmung zu bieten und aktuellen Fällen von Nachbarschaftskonflikten entgegen zu wirken sowie dem gesteigerten Bedürfnis nach mehr Privatsphäre und Sicherheit Rechnung zu tragen. Ziel ist das Ermöglichen von größeren Spielräumen bei der Gestaltung von Einfriedigungen und der Würdigung des Bestands vor Ort.

4 Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die Änderung der Vorschrift zu Einfriedigungen 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 Einfriedigungen 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 Einfriedigungen kein Eingriff vorbereitet und damit kein Ausgleichsbedarf begründet wird.

25. OKT. 2017

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Lott

