

Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	06.11.2018		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	210/2018
<p>Erste Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube,, Gemarkung Bretten; - Umstellung vom Regelverfahren auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO - Billigung des Entwurfes zur ersten Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung - Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO</p>			

Beschlussantrag

1. Die erste Änderung des o.a. Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO zu vollziehen.
2. Der Entwurf zur ersten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfes zur ersten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	06.11.2018	Ö			
Gemeinderat	Entscheidung	11.07.2018				
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	03.07.2018				

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.07.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sollte nach ursprünglicher Auffassung im Regelverfahren vollzogen werden.

Durch die angestrebte erste Änderung des o.a. Bebauungsplanes werden jedoch dessen Grundzüge nicht berührt; in diesem Falle kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO vollzogen werden. Voraussetzung für den Vollzug im vereinfachten Verfahren ist ferner, dass nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung/Änderungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Verfahrensrechtlich kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) wird nicht angewandt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Brunnenstube“ stammt aus dem Jahr 2008. Das Wohngebiet „Brunnenstube“ wurde in den Jahren 2010/2011 erschlossen. Es handelt sich heute um ein weitgehend bebautes Wohngebiet mit unterschiedlichen Hausformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) in der Kernstadt Brettens. Im Plangebiet sind aktuell noch 4 Baulücken von Alteigentümern vorhanden. Eine üppige Grünfläche mit Kinderspielplatz teilt das Plangebiet in einen Bereich mit Mehrfamilienhäusern und in einen Bereich mit anderen Hausformen. Es handelt sich um ein attraktives Wohngebiet mit guter Erreichbarkeit in die Innenstadt.

Seitens der Baurechtsbehörde Bretten wurde die Stadt Bretten kürzlich über eine formalfehlerhafte Regelung zu Stützmauern im Bebauungsplan unterrichtet. Es liegt ein Schriftverkehr mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe vor, in welchem dieses zu der Einschätzung gelangt, dass die bislang geltende Regelung zu Stützmauern in der aktuellen Fassung unwirksam ist, weil die Regelung bislang den planungsrechtlichen Festsetzungen und nicht den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet ist. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften bilden zwei voneinander getrennte Satzungen mit unterschiedlichen gesetzlichen Ermächtigungsgrundlagen. Üblicherweise werden beide Satzungen in einem gemeinsamen Bebauungsplanverfahren zur Rechtswirksamkeit geführt.

Bislang sind Stützmauern als Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen unter dem Absatz Nebenanlagen wie folgt geregelt:

- Stützmauern, die der Höherlegung des Geländes dienen, sind entlang von Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Sie müssen zu Grundstücksgrenzen mindestens den ihrer Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände entsprechenden Abstand einhalten. Ausnahmen können zugelassen werden an Nachbargrenzen, wenn die Nachbarn sich auf die Geländeänderung einigen, an den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen, wenn alle Stützmauern einheitlich gestaltet werden (siehe Bauvorschriften).

Erkennt die Baugenehmigungsbehörde die Unwirksamkeit von Regelungen, hat sie die Gemeinde von ihren Feststellungen zu unterrichten. Aufgrund der fehlenden Normverwerfungskompetenz der Baugenehmigungsbehörde hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit den Fehler zu beseitigen, um die Rechtmäßigkeit der Planung wieder herzustellen. Die Baugenehmigungsbehörde stünde sonst vor dem Dilemma, eine Regelung anzuwenden, deren Unwirksamkeit jedoch festgestellt wurde.

Es ist demzufolge nun im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehen, die bislang angewandte Regelung in inhaltlich unveränderter Form als örtliche Bauvorschrift zu erlassen und die dortigen Vorschriften dadurch zu ergänzen. Der Passus in den planungsrechtlichen Festsetzungen soll hingegen entfernt werden. Während im Bebauungsplan bislang § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Flächen für Nebenanlagen) als Ermächtigungsgrundlage für die obige Regelung angeführt wurde, soll künftig § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen) herangezogen werden. Es handelt sich damit um eine formale Heilung bestehender Regelungen.

Seitens der Verwaltung ist vorgesehen, die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO und die Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO zu vollziehen.

Das o.a. Änderungsverfahren wird nach neuem Recht bzw. dem BauGB 2017 abgewickelt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister