

**STADT BRETEN**

**LANDKREIS KARLSRUHE**

---

.....  
**Begründung (Entwurf)**

**zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube“, Ge-  
markung Bretten**

.....

---

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Teil A: Planungsbericht</b>   | <b>1</b> |
| <b>1 Planänderungsgebiet .....</b>                                     | <b>1</b> |
| <b>2 Ziele und Zweck der sechsten Bebauungsplanänderung .....</b>      | <b>1</b> |
| 2.1 Grund der sechsten Planänderung                                    | 1        |
| 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen                               | 2        |
| 2.3 Verfahren  | 2        |
| <b>3 Inhalt der Bebauungsplanänderung.....</b>                         | <b>2</b> |
| <b>4 Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.....</b> | <b>3</b> |

---

---

## **Teil A: Planungsbericht**

---

### **1 Planänderungsgebiet**

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube“ umfasst den ganzen bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunnenstube“ aus dem Jahr 2008. Das Gebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Kernstadt zwischen den Bundesstraßen B 35/293 und B294. Es ist über die Friedrich-List-Straße an den Verkehr angebunden.

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. Die Größe des Planänderungsgebiets beträgt 4,6 ha.

### **2 Ziele und Zweck der sechsten Bebauungsplanänderung**

#### **2.1 Grund der sechsten Planänderung**

Seitens der Baurechtsbehörde Bretten wurde die Stadt Bretten 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.

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 besteht daher die rechtmäßige Erforderlichkeit, die bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes zu heilen, indem die Vorgaben zu Stützmauern den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet werden.

## 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 Nutzungsarten „(geplante) Wohnbaufläche“ dargestellt. Nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wurde die Darstellung im Wege der Berichtigung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die dargestellte Nutzungsart bleibt durch die erste Änderung des Bebauungsplans unberührt. Der zur Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenstube“ umfasst eine Fläche von 4,6 ha. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich im Februar 2008 aufgestellt.

## 2.3 Verfahren

Die erste 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 formale Änderung der Regelung zu Stützmauern (Wegfall als bauplanungsrechtliche Festsetzung und gleichzeitig Ergänzung als örtliche Bauvorschrift) berührt die Grundzüge der Planung nicht, sondern stellt lediglich eine gestalterische Vorschrift dar, die keinen wesentlichen Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke hat. Gestalterische Vorgaben stellen grundsätzlich keinen Grundzug der Planung dar, da die Begrifflichkeit „Grundzug der Planung“ allein aus dem Baugesetzbuch abgeleitet ist, gestalterische Vorgaben jedoch nach Landesbauordnung erlassen werden.

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

Es ist 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.

Bislang waren Stützmauern als Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen unter dem Absatz Nebenanlagen (I. 5. Nebenanlagen, dritter Spiegelstrich) 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).

Der Passus als Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen entfällt. 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.

Die vorhandenen örtlichen Bauvorschriften zu Stützmauern und Böschungen (II. 4.) werden wie folgt ergänzt:

- 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 schriftlich einigen, an den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen, wenn alle Stützmauern einheitlich gestaltet werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist damit lediglich die formale Heilung vorhandener Regelungen. Inhaltlich bleibt die Planung unverändert, sodass mit keinen unmittelbaren Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu rechnen ist. Eine weitergehende Begründung der Vorschrift erübrigt sich dadurch.

#### **4 Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Die formale Änderung der Regelung zu Stützmauern 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 Regelung zu Stützmauern trägt dem Bestand vor Ort Rechnung und führt nicht zu einer inhaltlichen Abweichung bestehender Vorgaben.

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 Regelung.

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

Stadtentwicklung und Baurecht

Friedrich