

Landkreis: Hohenlohekreis  
Gemeinde: Bretzfeld  
Gemarkung: Schwabbach

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Krautgartenäcker II, 1. Änderung“

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

## Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das bestehende Wohngebiet „Krautgartenäcker II“ in Bretzfeld-Schwabbach, das sich seit 2021 in der Aufsiedlung befindet. Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Rand des Bretzfelder Ortsteils Schwabbach (vgl. Übersichtsplan).

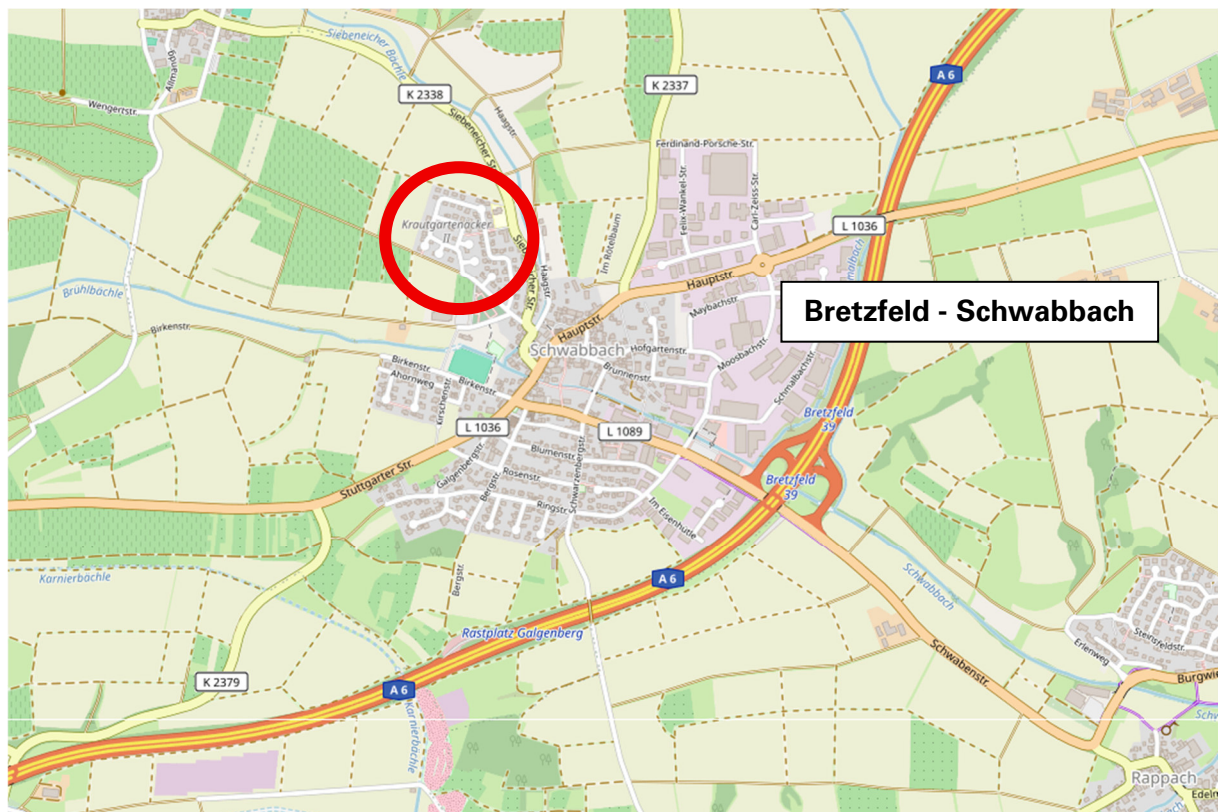


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: OpenStreetmap-Mitwirkende)

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Laufe der Aufsiedlung des Baugebiets bzw. im Rahmen der eingegangenen Bauanträge sind zu bestimmten Festsetzungen, sowohl planungsrechtlicher als auch bauordnungsrechtlicher Art, wiederholt Abweichungsanträge gestellt worden. Die Festsetzungen wurden daher generell überprüft und sollen nun teilweise im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans neu geregelt oder konkretisiert werden.

Da die Änderungen nur die Bauflächen betreffen wird der Geltungsbereich der Änderung auf diese beschränkt. Die im Vorgänger-Bebauungsplan einbezogenen Leitungsrechte (nördlich und südlich) und die Flächen für die Regenwasserrückhaltung (südlich) werden nicht in die Änderung einbezogen.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs, durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine raumordnerischen Auswirkungen.

Der Bebauungsplan „Krautgartenacker II“ ist seit dem 16.11.2018 rechtskräftig, das Baugebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig aufgesiedelt. Das planungsrechtliche Entwicklungsgebot ist eingehalten, da die Darstellung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich Wohnbaufläche umfasst.

## **4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften umfassen die nachfolgend aufgeführten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

### **a) Art der baulichen Nutzung**

Hier waren bisher alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (vgl. § 4 (3) BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Rahmen der Aufsiedlung hat sich gezeigt, dass über die im Wohngebiet bereits allgemein zulässigen gewerblichen Betriebe hinaus, gewisse gebietsverträgliche Nutzungen im Gebiet vorstellbar sind und künftig deshalb ausnahmsweise zulässig sein sollen. Dies umfasst z.B. die Nutzung durch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (vgl. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO). Aufgrund der Flächenansprüche bzw. aufgrund möglicher Immissionskonflikte sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ (vgl. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO) weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **b) Zulässigkeit von offenen Stellplätzen außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche**

Bei der Zulassung von offenen Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geht die Untere Baurechtsbehörde von der Notwendigkeit eines Abweichungsantrags aus, jeweils verbunden mit einer Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB). Um für diese städtebaulich nicht relevanten Vorhaben eine vereinfachte Zulassung zu erreichen, verbunden mit geringerem Verwaltungs- und Gebührenaufwand, sollen diese allgemein auch außerhalb der überbaubaren Flächen (d.h. Baufenster und Bauflächen für Garagen) zugelassen werden. Um die mögliche Versiegelung durch die Stellplätze (und deren Zufahrt) zu begrenzen, sind die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke jedoch nicht freigestellt. Als rückwärtige private Grundstücksgrenzen gelten die der erschließenden Straße gegenüberliegenden Grenzen.

Neben den einschlägigen Umweltbelangen, wie der Minimierung der Versiegelung, dient diese Einschränkung auch der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. Die innenliegenden Gartenbereiche werden von jeglichem Fahrverkehr freigehalten, in den Randbereichen des Baugebiets wird darüber hinaus die Ortsrandeingrünung geschont.

### **c) Einfriedungen und Stützmauern**

Diese Regelung in den örtlichen Bauvorschriften führte in der Genehmigungspraxis häufig zu Abweichungsanträgen. Sie soll deshalb in ihrer Ausgestaltung vereinfacht werden, was in erster Linie einen Verzicht auf die Vorgaben zum Material beinhaltet. Da bisher nur Zäune aus Holz oder Hecken zulässig waren, werden die gestalterischen Ansprüche an das Ortsbild insofern zugunsten einer größeren Flexibilität für die Bauherren zurückgestellt. Die Vorgaben zur Höhe und zu den Abständen zu den Verkehrsflächen werden beibehalten, auch im Sinne einer Gleichbehandlung gegenüber den bereits errichteten Einfriedungen und Stützmauern bzw. abschlägig beschiedenen Abweichungsanträgen.

## **5. Verfahren nach § 13 BauGB / Auswirkungen der Bauleitplanung**

### **a) Vereinfachtes Verfahren**

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, insbesondere nicht durch die hier beabsichtigte Zulassung weiterer Ausnahmen innerhalb der Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet (WA).

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden (vgl. § 13 BauGB).

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben: Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und ebenso keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden (einstufiges Verfahren).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

### **b) Auswirkungen der Planung**

Durch die gegenständlichen Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes. Auch aufgrund der ohnehin einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben, z.B. des Rodungsverbots in der Vegetationszeit, sind Verbotstatbestände beim Artenschutz, z.B. bei der Artengruppe der Vögel, nicht zu erwarten.

Die Belange der Starkregenvorsorge sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen, da z.B. Geländeanhebungen, die zu einer Änderung von Fließwegen bei Starkregen führen könnten, nicht ausgelöst werden. Allgemein bestehen Informationsmöglichkeiten zur Starkregengefahrenvorsorge über die Homepage der Gemeinde Bretzfeld.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 01.04.2026

Käser Ingenieure  
Vermessung und Stadtplanung