

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 6

Vorlage Nr. 122/2021

Sitzung des Gemeinderats

am 29. Juni 2021

-öffentlich-

Neubaugebiete

- Pflanzzwang und seine Überprüfung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt von den Bestimmungen und Regelungen Kenntnis.

16.06.2021 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

In der jüngeren Vergangenheit wurde immer wieder von Seiten des Gemeinderats angemahnt, die Verwaltung solle die Pflanzzwänge in den Neubaugebieten besser überwachen und deren Einhaltung einfordern.

Von rechtlicher Seite aus ist es so, dass die Stadt als Satzungsgeber die Bepflanzung zu überwachen hat. Das Landratsamt als Baurechtsbehörde, schreitet erst dann ein, wenn z.B. zu viel Fläche versiegelt ist und diese somit den Vorgaben des Bebauungsplans und der LBO in Bezug auf die freizuhaltenden Flächen widerspricht.

Hierbei listet der Katalog des § 9 BauGB als rechtliche Grundlage auf, was in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Was dort nicht aufgelistet ist, kann auch nicht festgesetzt werden.

Die §§ 175 bis 179 BauGB sind dann die Instrumente zur Durchsetzung des Bebauungsplans. Mit diesen Paragraphen kann die Gemeinde per Bescheid einen Grundstückseigentümer zur Umsetzung eines Bebauungsplans oder von Teilen davon verpflichten.

Die Durchsetzung dieser städtischen Gebote ist allerdings an enorme rechtliche Hürden geknüpft. Bisher hat die Stadt Güglingen von diesem Mittel der Durchsetzung erst einmal Gebrauch gemacht.

Als vereinfacht dargestelltes Beispiel möchten wir nennen:

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird im Bebauungsplan eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Durchgesetzt werden soll diese Baumpflanzung durch eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung. Allerdings wird über Jahre hinweg keine Baugenehmigung beantragt, die Pflanzung somit nicht umgesetzt. Da diese Baumpflanzung aus städtebaulichen Gründen jedoch **zwingend** erforderlich ist, kann der Eigentümer auf Grundlage des § 178 BauGB durch Bescheid zur Umsetzung der Pflanzung verpflichtet werden.

Wir möchten Ihnen nachfolgend den massiven Aufwand aufzeigen, den die Verwaltung hier betreiben muss. Die Bauherren reagieren erwartungsgemäß zumeist nicht sehr erfreut auf das Einschreiten der Verwaltung, was den Aufwand mit mehrmaligem Schriftwechsel, Anmahnen von Plänen, Darstellung der derzeitigen Rechtsauffassung etc. noch weiter steigert.

Bei einer Überprüfung der Bepflanzung muss die Verwaltung jeweils im Einzelfall vor Ort prüfen, was gepflanzt wurde. Ein Pflanzplan ist nur in Ausnahmefällen (z.B. Eingriff in einen Pflanzzwang und Ausgleich dieses Eingriffs) Bestandteil des Bauantrags und kann nach LBO nicht prinzipiell im Wege der Baugenehmigung angefordert werden. Für diese Überprüfung muss dann personell zusätzlich zum Bauamt noch der Bauhof miteingeschaltet werden, um das notwendige Fachwissen nutzen zu können.

Nach dieser Überprüfung vor Ort ist ein Bescheid zu erstellen, welcher zum einen die fehlerhafte Bepflanzung anmahnt, zum anderen ist vorzugeben, ob ein Austausch zu erfolgen hat oder z.B. eine zusätzliche Pflanzmaßnahme ausreicht etc. Diesen Festsetzungen ist ein zeitlicher Rahmen zu geben, welcher dann überprüft werden muss.

Gegen diesen Bescheid steht dem Bauherrn dann wiederum das Widerspruchsverfahren offen.

Im Fall des Neubaugebiets „Herrenäcker-Baumpfad-Erweiterung“ hat die Verwaltung im Benehmen mit dem Gemeinderat nach Kontrollgängen sämtliche Bauherren angeschrieben – mehrfach!

Hier hatte man den Konsens geschlossen, Fehlpflanzungen durch Vorabinformation zu vermeiden bzw. bei bereits bestehenden Fehlpflanzen um Korrektur bei Abgang zu bitten. Einige Bauherren haben aufgrund dieses Anschreibens die Bepflanzung zumindest teilweise angepasst.

Bei sog. Schottergärten gilt derzeit die Stellungnahme des Wirtschaftsministeriums, dass die Anlagen, welche bereits vor 31.07.2020 eingebaut wurden, einen gewissen Bestandschutz genießen. Dies allerdings nur dann, wenn diese den Regelungen des Bebauungsplans nicht widersprechen – im Beispiel „Herrenäcker-Baumpfad, Erweiterung“ wäre dies die Vorgabe, dass 2/3 der nicht überbauten Fläche Grünflächen sein müssen.

Hier greift dann das Baurechtsamt ein, wenn diese Flächenanteile überschritten werden.

Ebenso ist es Aufgabe des Baurechtsamts, die toten Einfriedungen (Zäune) zu prüfen.

Wie auch schon für das Baugebiet „Herrenäcker-Baumpfad, Erweiterung“, hat das Bauamt ein Bauhandbuch für das künftige Gebiet „Ob der großen Hohle“ gefertigt. In diesem sind die Bestimmungen nochmals leicht verständlich dargelegt. Bezüglich der Gartenanlagen wird insbesondere auf die Pflanzliste des Landratsamts, welche Bestandteil des Bebauungsplans ist, und auf das Verbot von sog. Schottergärten hingewiesen. Dieses Bauhandbuch wird sämtlichen Bauherren ausgehändigt.

16.06.2021 / Stöhr-Klein