

Sitzungsvorlage Nr. 1270/2016



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	11.01.2017	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	17.01.2017	öffentlich

Veränderte Geländeausführung mit Stützmauer, Tannbachstraße 12/2 in Steinenberg

Beschlussvorschlag

Der in öffentlicher Sitzung am 21. Juni 2016 gefasste Beschluss zu der veränderten Geländeausführung mit Stützmauer auf dem Grundstück Tannbachstraße 12/2 bleibt bestehen. Das Einvernehmen der Gemeinde wird nur in Aussicht gestellt, sofern mit der Stützmauer mindestens ein Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Außerdem ist mit der Stützmauer eine Höhe von maximal 1,20 m und im Bereich der Terrasse eine Höhe von maximal 1,50 m einzuhalten und die Höhe der Geländeänderung hat sich an den Nachbargrundstücken zu orientieren.

Sachverhalt

Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Tannbachstraße 12/2 entlang der Grundstücksgrenze eine Stützmauer mit einer Länge von 32 m errichtet wurde. Das Bauwerk verläuft entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und entspricht nicht den genehmigten Planunterlagen. Die Höhe der einzelnen Betonfertigteile beläuft sich bis auf 2,15 m.

Nach der Anhörung des Ortschaftsrats Steinenberg am 15. Juni 2016 hat sich der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt in öffentlicher Sitzung am 21. Juni 2016 mit der veränderten Geländeausführung mit Stützmauer auf dem Grundstück Tannbachstraße 12/2 befasst (Sitzungsvorlage Nr. 1129/2016) und beschlossen:

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für eine veränderte Geländeausführung mit Stützmauer auf dem Grundstück Tannbachstraße 12/2 wird nicht hergestellt.
2. Das Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden, sofern mit der Stützmauer mindestens ein Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Außerdem ist mit der Stützmauer eine Höhe von maximal 1,20 m und im Bereich der Ter-

rasse eine Höhe von maximal 1,50 m einzuhalten und die Höhe der Geländeänderung hat sich an den Nachbargrundstücken zu orientieren.

Bei einem von der Baurechtsbehörde anberaumten Ortstermin am 25. August 2016 wurde von den Behördenvertretern erläutert, dass einer veränderten Geländegestaltung und Mauer nur dann näher getreten werden kann, wenn der Einvernehmensbeschluss der Gemeinde eingehalten wird.

Inzwischen wurden neue Pläne eingereicht. Danach wird die von der Gemeinde vorgeschlagene Mauerhöhe dahingehend berücksichtigt, dass im Einmündungsbereich die geforderte maximale Höhe von 1,20 m eingehalten aber bis zum Grundstücksende hin auf 1,50 m erhöht wird. Des Weiteren wird die Mauer nicht von der Grundstücksgrenze weggerückt. Bezüglich der Geländeänderungen zu den Nachbargrundstücken ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine 1,50 m hohe Pflanzschalenböschung vorgesehen. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird das Gelände auf ca. 0,30 m bis 0,80 m über dessen Niveau angepasst.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung).

Das Baurechtsamt hat die neu eingereichten Pläne dem Straßenbauamt vorgelegt und angefragt, ob aus straßenbautechnischer Sicht an dem geforderten Abstand von 0,50 m weiterhin festzuhalten sei. Das Straßenbauamt hat geantwortet: „Der ausreichende Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus einer Richtlinie, weshalb hiervon ggfs. abgewichen werden kann. Hier wäre ggfs. die Kommune ergänzend anzuhören, ob deren Einverständnis zur Unterschreitung gegeben ist.“

Die Baurechtsbehörde hat daraufhin den Schriftverkehr der Gemeinde zugesandt und um eine Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die Stützmauer auch in der von der Bauherrschaft vorgeschlagenen Höhe in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht in die Umgebung ein. Eine vergleichbare Mauer direkt entlang öffentlicher Verkehrsfläche ist in der Umgebung nicht vorhanden. Auch ist die von der Bauherrschaft vorgeschlagene Höhe von 1,50 m entlang der Erschließungsstraße maximal im Bereich der Terrasse notwendig. Der beim Vorortstermin geäußerte Wunsch der Bauherrschaft, auf einem Niveau von der Haustüre bis zur Terrasse zu gelangen, kann nachvollzogen werden. Dies ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Standsicherheit des Hauses ist aus Sicht der Verwaltung auch ohne Auffüllungen und der damit verbundenen Stützmauer gewährleistet.

Es ist nach wie vor geplant, die Privatstraße als öffentliche Straße zu widmen. Die Gemeinde wird hierzu die Straße jedoch nur in ihr Eigentum übernehmen, wenn entsprechende Freihaltezonen eingehalten werden. Die vorhandene Straßenbreite von rund 3,50 m ist bereits das absolute Minimum. In der Regel werden Erschließungsstraßen in einer Breite von 5,50 m bis 6,00 m geplant. Selbst bei einer solchen Straßenbreite werden in Bebauungsplänen Freihaltezonen festgesetzt. So enthält der sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan „Tannbachstraße Ost“ folgende Festsetzung:

„Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind: (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.14.1 Freihaltezone:

Zur Sicherung des erforderlichen Lichtraumprofils sind auf den an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzenden privaten Flächen Freihaltezonen von jeder Bebauung, Einfriedigung, Aufschüttung und Bepflanzung freizuhalten. Die Tiefe der Freihaltezonen beträgt:

- 0,5 m entlang von befahrbaren Verkehrsflächen. Entlang von Feldwegen sind Freihaltezo-
nen nicht erforderlich.“

Im Bebauungsplan „Jungholz“ ist zu Stützmauern folgende Festsetzung enthalten:

„2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m

- Holzzäune: max. 1,2 m

- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m, geländebedingte Stützmauern entlang Grundstücksgrenzen max. 1,5 m. Weitere Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.“

Auch wenn für den fraglichen Bereich kein Bebauungsplan vorliegt, sollten diese Grundsätze eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist an dem Wortlaut des bereits erteilten Einvernehmens festzuhalten.

Anlage/n:

1 Lageplan, 2 Ansichten