Sitzungsvorlage Nr. 0336/2013

Gemeinde Rudersberg
Rems – Murr – Kreis

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	10.04.2013	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	16.04.2013	öffentlich

Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Lenzweg 22 in Steinenberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für die beantragten Geländeauffüllungen auf dem Grundstück Lenzweg 22 wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die Pflanzbindung eingehalten und die vorhandenen Bäume nicht gefährdet werden.

Sachverhalt

Das Bauvorhaben für das Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück Lenzweg 22 wurde im Kenntnisgabeverfahren eingereicht. Für den fraglichen Bereich gilt der Bebauungsplan „Teichackerweg Süd“.

Es wurden Geländeauffüllungen bis maximal 1,50 m (zulässig 1 m) beantragt.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Das von der Straße weg abfallende Gelände soll auf Straßenniveau angefüllt werden, damit ein möglichst ebenes Grundstück entsteht.
Die geplanten Auffüllungen sollen im Norden dem Flurstück 110/2 angeglichen werden.
Die Angleichung zum Flurstück 130 östlich erfolgt durch einen flachen Winkel von 20 Grad und einer maximal 50 cm hohen Begrenzungsmauer.
Zum südlichen Grundstück wird das Gelände ebenfalls mit Böschung und Befestigung maximal 50 cm angeglichen.

Im Bebauungsplan wird bei den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 2 zu Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeführt:
Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1 m zugelassen; in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31 Absatz 1 des Baugesetzbuches möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen.
Hinweis: Geländeveränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den beantragten Auffüllungen über 1 m ist anzumerken: Nach § 31 Absatz 1 des Baugesetzbuches können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Nach dem Bebauungsplan sind Aufschüttungen über 1 m nur in begründeten Fällen möglich. Mit den beantragten Auffüllungen soll, wie auf dem Nachbargrundstück Lenzweg 24, ein möglichst ebenes Grundstück entstehen. Vorgesehen ist, das Grundstück im Norden höhenmäßig an das Nachbargrundstück anzugleichen und im östlichen und südlich Bereich mit einer maximal 50 cm hohen Mauer zu begrenzen.

Bei dem Bauvorhaben Lenzweg 24 hat das Landratsamt entgegen dem Willen der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 56 Absatz 3 der Landesbauordnung wegen Überschreitung der zulässigen Geländeaufschüttung um 0,3 m gewährt. Begründet wurde diese Entscheidung unter anderem damit, dass nach § 10 Nr. 3 der Landesbauordnung erwünscht ist, überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden. Die im Bebauungsplan festgelegte Pflanzbindung im südöstlichen Grundstücksteil konnte daher nicht eingehalten werden.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen wird im Bebauungsplan unter Ziffer 12 ausgeführt: Die im Lageplan eingetragenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

Auf der Ostseite des Grundstücks Lenzweg 22 sind zwei Bäume bauplanungsrechtlich mit einer Pflanzbindung nach Ziffer 12 des Bebauungsplans belegt.

Der Wunsch, das Gelände an die genehmigten Auffüllungen im Norden (Grundstück Lenzweg 24, Flurstück 110/2) anzugleichen, ist nachvollziehbar.

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde, die vorhandenen natürlichen Geländeunterschiede so weit wie möglich zu erhalten und an den Grundstücksgrenzen auf einen harmonischen Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken zu achten, ist durch die gewährte Ausnahme des Landratsamtes verwirkt worden. Bei dem vorliegenden Antrag sollte deshalb nur noch darauf geachtet werden, dass durch die beantragten Auffüllungen die Pflanzbindung eingehalten und die vorhandenen Bäume nicht gefährdet werden.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 2 Ansichten