

Datum: 11.01.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Antrag auf Abweichung, Ausnahme, Befreiung
Neuwiesenstraße 4, Flst.1063/5 und /8
- Errichtung Stützmauer mit Absturzsicherung und Treppe**

**Ausschuss für 14.02.2023 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt**

Anlagen:

Lageplan v. 09.12.2022, M 1:500
Bild 1+2
Ansicht Süd Carport v. 09.12.2022, M 1:100
Gartenansicht v. 09.12.2022, M 1:100

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Antrag auf Abweichung, Ausnahme, Befreiung ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht**.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Befreiung für bereits errichtete Stützmauern mit Absturzsicherung und einer Treppe in der Neuwiesenstraße 4, Flurstücke 1063/5 und /8.

Stützmauern bis zu 2m Höhe und Einfriedungen zählen zu den gem. § 50 Abs.1 Anhang Nr.7 Landesbauordnung (LBO) verfahrensfreien Vorhaben. Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich. Allerdings müssen aber auch verfahrensfreie Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Grundstück Neuwiesenstraße 4 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile und Neuwiesen – Bebauungsplanänderung Neuwiesenstraße“, rechtskräftig seit 01.10.1966 in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die bauliche Anlage verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Inanspruchnahme des Bauverbots und der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Bereits errichtet wurden Stützmauern aus Pflanzenringen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Neuwiesenstraße 2 und entlang des Gewässerrandstreifens am Lützelbach. Mit den ca. 1,20 m hohen Stützmauern sollen die Geländeunterschiede zwischen Baugrundstück und Gewässerrandstreifen bzw. Nachbargrundstück gestützt/abgefangen werden. Die Bauherren befürchten, auf Grund der Geländeunterschiede, abrutschende Erde und Ausspülung. Somit sollen die Stützmauern auch dem Schutz und der Stabilität des Hauses dienen. Die oberste Reihe der Pflanzringe wird mit Gräsern und Sträuchern bepflanzt und ein ca. 1 m hoher Zaun soll als Absturzsicherung errichtet werden.

Eine Abböschung des Geländeunterschieds ist nach Angaben des Antragstellers u.a. im Bereich des Gewässerrandstreifens wegen einer dort befindlichen Zisterne nicht möglich. Für die ebenfalls im Bauverbotsbereich bereits errichtete Zisterne wurde die, aus baurechtlicher Sicht erforderliche, Befreiung nicht beantragt.

Die städtebaulich eingenommene Gewässerstruktur des Lützelbachs erfährt gerade entlang der südlichen Neuwiesenstraße – unter anderem auch entlang der Neuwiesenstraße 4 - eine für den ökologischen Verbund bedeutende naturräumliche Pufferzone. Dies spiegelt sich ebenfalls in der bereits 2004 erhobenen Bewertung im Rahmen der Erarbeitung des Gewässerentwicklungsplanes.

Umso wichtiger ist in diesem Zusammenhang deshalb die Gewährleistung und Förderung ökologischer Trittsteine, welche artenspezifische Anforderungen auf möglichst breiter Ebene erfüllen können. Die bereits hergestellte Böschungssicherung aus künstlichen Leichtbetonpflanzringen ist hierbei kaum geeignet und als Fremdkörper im sensiblen Gewässerrandbereich wirkend. Eine aus autochthonen Wasserbausteinen (z.B. Jurakalkstein) hergestellte Trockenmauer hingegen bietet zahlreiche und hochwertige Habitatstrukturen und nimmt den Charakter sowie die Morphologie der Gewässerumgebung auf.

Die bauliche Maßnahme wurde im Vorfeld nicht mit der Gemeinde abgestimmt, sodass hier mit dem falschen Material in den sensiblen Uferbereich eingegriffen wurde.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Befreiungsantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht** zu erteilen.