

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering vom 13.06.2018

Ö 6 Bebauungsplan Nr. 64 "Oberfeld I" - Antrag auf Änderung bzgl. der Festsetzung der Höhe von Stützwänden

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 22:21 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2018/2156 Bebauungsplan Nr. 64 "Oberfeld I" - Antrag auf Änderung bzgl. der Festsetzung der Höhe von Stützwänden

Sachverhalt:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Zulässigkeit von Stützmauern in deren Höhe über 0,50 m bezieht sich auf das gesamte Baugebiet, wird im Speziellen an Beispielen für die Bauparzellen 22/23 und 29/30, sowie 31/32 ausgeführt.

Die Bauparzelle 22/23 grenzt im Osten an die Bestandsbebauung „Sportanger“ an. Gegenstand des Antrages ist es, die zulässige Stützmauerhöhe von 0,5 m gemäß § 10 Abs. 3 der Bebauungsplansatzung auf ein höheres Maß festzusetzen.

Im Antrag wird für die Bauparzelle 22/23 ausgeführt, dass der Geländeunterschied zwischen dem Bestandsgrundstück im Osten auszugleichen und abzufangen ist. Es wird ein Höhenunterschied zwischen den Geländeoberflächen von 1,80 m zitiert.

Mit Schreiben vom 14.04.2018 (siehe Anlage) wird die Zulassung von Stützmauern in einer Höhe, die eine Angleichung an das jeweils höhere Geländeniveau darstellen, beantragt. Eine solche Festsetzung würde die Notwendigkeit einer Absturzsicherung auslösen, da in der Angleichung an **das jeweils höhere** Gelände enorme Abstufungen entstehen. Im Antrag wird eine Absturzsicherung von 0,90 m (=zusätzliche Erhöhung der Stützmauer) vorgeschlagen.

Im dargestellten Fall wird ein Geländeunterschied von 1,80 m herangezogen. Unter Beachtung des Änderungsvorschlages wäre dann im Ergebnis eine Stützmauer in Höhe von 2,70 m (=1,80 m Geländeunterschied + 0,90 m Absturzsicherung) errechnet.

Tatsächlich liegt das Maß von 1,80 m augenscheinlich tiefer.

Für die Bauplätze 29 bis 32 werden Höhenunterschiede von 1,5 m vorgebracht.

Um zu erörtern, in welchem Umfang und ob eine B´planänderung überhaupt erforderlich ist, hat die Verwaltung Kontakt mit dem Planungsbüro Arnold aufgenommen, um hier Lösungsansätze zu finden.

Dem Grunde nach konnte keine konkrete Veranlassung für eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gesehen werden.

Grundsätzliche Neuregelungen würden pauschal für das gesamte Bebauungsplangebiet gelten. Eine Beurteilung jedes einzelnen Grundstückes wäre sehr aufwendig und wird in der Sinnhaftigkeit in Frage gestellt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Antrag bezieht sich auf den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wurde die zulässige Stützmauerhöhe gemäß § 10 Abs. 3 der Satzung mit 0,50 m festgesetzt. Ziel der Planung

war es, zu vermeiden, dass massive Abstufungen zwischen den Baugrundstücken entstehen. Die als gering zu beurteilende Hanglage innerhalb des Baugebietes kann derart beplant werden, dass die vorhandenen Höhenunterschiede innerhalb der Baugrundstücke durch Abböschungen oder in der Ausführung mit 0,50 m hohen Stützmauern bebauungsplankonform auszugleichen sind. Der Höhenunterschied in den Bauparzellen 29/30 und 21/32 von 1,50 m kann im Rahmen der Bauplatztiefe (beide Bauplätze ca. 50 m) ausgeglichen werden.

Die angrenzenden Bestandsgrundstücke liegen in einem unbeplanten Gebiet und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Einfriedungen sind demnach auf den Altbestandsgrundstücken bis zu einer Höhe von 2,0 m Höhe zulässig. Vor Ort lässt sich feststellen, dass die meisten Grundstücke durch abgeböschtes Gelände und Einfriedungen bereits modelliert sind.

Bei einer Bebauungsplanänderung wäre durch Beschluss zu fixieren, wer die Kosten des Änderungsverfahrens zu tragen hat.

Aus Sicht der Verwaltung, unter Beachtung der technischen Beurteilung des Marktbauamtes und des Ing.-Büro's ist eine Änderung der Festsetzung bezüglich der Stützmauern nicht angezeigt. Es wird empfohlen von einer Änderung des Bebauungsplanes abzusehen.

Geschäftsordnungsantrag MGR Resch:

Der Marktgemeinderat beschließt Rederecht für den Antragsteller:

Abstimmungsergebnis: 9 : 11

Geschäftsordnungsantrag MGR Resch:

Der Marktgemeinderat beschließt die Vertagung sowie einen Ortstermin des Bau- und Umweltausschusses vor einer abschließenden Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis: 7 : 13

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes **nicht** durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 6