

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/842
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	02.07.2024
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-51/24		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	09.07.2024	öffentlich

### **Antrag auf eine isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf Fl.Nr. 103/21, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 12)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Vom Eigentümer der Fl.Nr. 103/21 der Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 12) wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer 1,20 m hohen Stützmauer entlang der Nordgrenze (zum Außenbereich, Acker) des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks gestellt. Die Stützmauer soll der Abstützung einer Geländeaufschüttung um ca. 1,0 m Höhe dienen. Als Begründung gibt der Bauherr an, dass die Straße (Eierbergblick) höher gebaut wurde als nach dem Bebauungsplan geplant. Deshalb habe das Grundstück aufgefüllt werden müssen. Außerdem fällt bereits das natürliche Gelände im Norden des Baugrundstücks zum Außenbereich hin ab.

Unter Nr. 3.1 enthält der Bebauungsplan Unterzettlitz-Nord die Regelung „*Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig.*“ Eine Stützmauer hat zwar nicht die Funktion einer Einfriedungsmauer. Allerdings hat die betreffende Festsetzung hier einen klar ortsgestalterischen Charakter. Stützmauern an der Grundstücksgrenze haben nach außen dieselbe optische Wirkung wie Einfriedungen, so dass die Regelung hier nach Meinung der Bauverwaltung auch auf die Stützmauer an der Grundstücksgrenze anwendbar ist, zumal sie nach außen in voller Höhe in Erscheinung treten würde. Wenn dem nicht so wäre, müsste man den Fall sicherlich anders beurteilen.

Bezüglich des Befreiungsantrag kommt es hierauf allerdings nicht entscheidend an. Denn unter Nr. 4 des Bebauungsplans ist zusätzlich Folgendes festgesetzt:

#### ***„4. Geländeanpassung***

*Geländeänderungen im Planungsgebiet sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als einem Meter pro Parzelle sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten. Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Erhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Die Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.“*

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von beiden Festsetzungen.

Bereits die Regelung, wonach Höhendifferenzen zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden müssen, schließt eine hinterfüllte Stützmauer in einer Höhe von 1,20 m an der Grundstücksgrenze aus. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände weitestgehend beizubehalten. Großflächige Aufschüttungen sind also nach dem Bebauungsplan nicht gewollt bzw. nicht zulässig und sollten insbesondere nicht stark in Erscheinung treten. Eine nach außen hin sichtbare 1,20 m hohe Stützmauer würde die Aufschüttung aber unübersehbar machen, zumal sie wegen der Vergleichbarkeit der Grundstückssituation auch für allen anderen Grundstücke, die hier an den Außenbereich grenzen, zugestanden werden müsste.

Dem Bauherren ist zuzugestehen, dass ein nicht unerheblicher Teil der Aufschüttung seines Grundstücks durch die Höherlegung des Straßenniveaus bedingt ist. Auch ist dessen Behauptung zutreffend, dass eine Böschung auf dem eigenen Grundstück auf der gesamten Länge (32 m) eine Tiefe von 2 m einnehmen würde und diese Fläche kaum bzw. nicht genutzt werden könnte.

Allerdings setzt der Bebauungsplan entlang der betroffenen Nordgrenze unter Nr. 13.1 ohnehin Folgendes fest: *„An den nördlichen Grundstücksgrenzen der nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke ist eine freiwachsende Hecke (Pflanzabstand bei Sträuchern 1 m, bei Bäumen 2 m) aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.“*

Aufgrund dieses Pflanzgebots kann der Bereich der notwendigen Böschung ohnehin nicht anders genutzt werden als für das Anlegen einer Hecke. Angesichts dessen würde auch die Erteilung einer Befreiung zu keiner wesentlichen Verbesserung bezüglich der Nutzbarkeit dieses Grundstücksstreifens führen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Antrag auf Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen unter Nr. 3.1 und Nr. 4 des Bebauungsplans Unterzettlitz-Nord zur Errichtung einer 1,20 m hohen Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 103/21 der Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 12) wird abgelehnt.

### **Anlagen:**

1 Lageplan

1 Lichtbild der Böschungssituation auf dem Nachbargrundstück Eierbergblick 10

Bad Staffelstein, 04.07.2024

Gunreben  
Bauamtsleiter