

Eitorf, den 22.08.2018

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 06.09.2018

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 25, Flurstück 99 (Jakobstraße/Schoellerstraße)
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, „Ortslage Eitorf“, 30. Änderung gemäß § 31 BauGB und Erteilung des erforderlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 (2) BauGB zu und erteilt das erforderliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem geplanten Bauvorhaben.

Begründung:

Bei einer Ortsbesichtigung des Rhein-Sieg-Kreises wurde festgestellt, dass auf o.g. Grundstück sowie auf Teilbereichen der gemeindeeigenen Grundstücke Gemarkung Eitorf, Flur 25, Flurstücke 341 (Gehweg Schoellerstraße) und 163 (Jakobstraße) Einfriedungsmauern bzw. Stützmauern ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet wurden. Daraufhin hat die Antragstellerin beim Rhein-Sieg-Kreis einen Bauantrag auf Errichtung einer Stützmauer auf o.g. Grundstücken eingereicht.

Es befinden sich Einfriedungs- und Stützmauern entlang der Schoellerstraße (Gesamtlänge ca. 70 m mit einer Unterbrechung für eine Ein-/Ausfahrt in einer Breite von ca. 25,00 m), entlang der Jakobstraße (Gesamtlänge ca. 25,00 m) sowie auf dem Grundstück selbst, in einem Abstand von ca. 7,00 m von der Schoellerstraße entfernt in einer Länge von ca. 25,00 m (siehe Auszug beigefügter Lageplan, **Anlage 1**).

Die Überschreitung der Mauer auf gemeindeeigene Flächen an der Schoeller- und Jakobstraße beträgt auf einer Länge von jeweils ca. 25,00 m ca. 0,05 m bis ca. 0,55 m.

Dipl. Ing. Ernst Waaser, Meerbusch teilte in einem Schreiben vom 03.08.2018 dem RSK mit, dass er in statischer Hinsicht keine Bedenken bezüglich der Standsicherheit der Begrenzungsmauer habe.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 1, „Ortslage Eitorf“, 30. Änderung. Im Bereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses Planes nicht widerspricht (§ 30 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB).

Gemäß Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sind „Einfriedungen vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (Vorgarten) nur als Gitter, Holzzäune, Sockelmauern und Hecken bis zu 0,80 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.“

Die Antragstellerin beantragt – da die Stützmauer/Einfriedungsmauer die im B-Plan festgesetzte Höhe von 0,80 m überschreitet, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 (2) BauGB.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden **und**

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern **oder**
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist **oder**
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB ist für alle 3 Befreiungstatbestände der Nrn. 1-3 erforderlich, dass durch die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der Errichtung der Stützmauern/Einfriedungsmauern wird die Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Gebietscharakter wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schoellerstraße befindet sich ebenfalls eine Stützmauer, so dass sich hier ein Pendant ergeben würde.

Zu dem Befreiungstatbestand Nr. 1:

Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die die Befreiung erfordern würden, liegen nicht vor, denn es handelt sich ausschließlich um private Gründe.

Der Befreiungsgrund der Nr. 2 verlangt, dass die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Städtebaulich vertretbar heißt: Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Errichtung der Stützmauer, die stellenweise eine Höhe bis zu 2,00 m erreicht, bleibt eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin erhalten.

Der Befreiungstatbestand der Nr. 3 setzt voraus, dass die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, da ein Bebauungsplan immer Grenzen der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks setzt, die in diesem Fall nicht härter sind, als an anderen Stellen auch.

Somit liegt von den Nrn. 1-3 ausschließlich der Befreiungstatbestand der Nr. 2 vor. Abgesehen von der Grundvoraussetzung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen (die hier erfüllt ist) muss die Abweichung zusätzlich auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Zu den öffentlichen Belangen gehören u.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB bezeichneten Belange. Die Errichtung der Stützmauer wird weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1) beeinträchtigen sowie auch nicht die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes oder die der Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft.

Wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen, kann sich die Frage des Nachbarnschutzes neu stellen. Dem direkt angrenzenden Nachbarn (Flurstück 1155) entstehen keine Nachteile durch die Befreiung, da die Stützmauer zu den Straßen Jakobstraße/Schollerstraße errichtet wird und nicht zum westlichen Nachbargrundstück.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung steht – wie die einer Ausnahme – im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Der Wortlaut („kann“) ist soweit eindeutig. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung vermittelt noch keinen Anspruch auf die Befreiung; es liegt vielmehr im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Befreiung zu erteilen.

Bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen kann sich die Ermessensausübung im Einzelfall „auf Null“ reduzieren.

Zuvor hat die Baugenehmigungsbehörde das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB einzuholen.

Gemäß § 8 Abs. 3 a) Zuständigkeitsordnung entscheidet der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien über die Erteilung des Einvernehmens nach §§ 14 Abs. 2 und 31 Abs. 2 BauGB, „ ... soweit nicht der Bürgermeister zuständig ist.“ Die Regelung geht davon aus, dass die Erteilung des Einvernehmens in diesen Fällen grundsätzlich als „Geschäft der laufenden Verwaltung“ im Sinne von § 41 Abs. 3 GO anzusehen ist. Sie macht zwar deutlich, dass es davon Ausnahmen gibt, regelt aber nicht, wann eine solche vorliegt. Zieht man die allgemein zu § 41 Abs. 3 GO entwickelten Grundsätze zu diesem Regel-Ausnahme-Verhältnis heran, liegt hier ein Fall der Zuständigkeit des Ausschusses vor. Denn im Verhältnis zu den regelmäßig wiederkehrenden Fällen hat der Sachverhalt hier Besonderheiten: Er steht zumindest im Zusammenhang mit einem vor kurzem aufgestellten Bebauungsplan und das Erscheinungsbild einer wichtigen Straße ist zu beurteilen.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 (2) vorliegen, empfiehlt die Verwaltung dem Ausschuss, der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen und das Einvernehmen zur Errichtung der Stützmauer/Einfriedungsmauer zu erteilen.

Sofern das Einvernehmen durch die Gemeinde Eitorf und die Baugenehmigung durch den RSK erteilt werden, ist davon unabhängig zu der Überbauung der gemeindeeigenen Nebenanlagen der Straße eine zivilrechtliche Regelung erforderlich und von der Antragstellerin auch erbeten worden. Solche Sachverhalte sind im Gemeindegebiet nicht selten. Sie werden nach Maßgabe der §§ 912, 913 BGB vertraglich geregelt, wobei sich die sog. Überbaurente am aktuellen Bodenrichtwert orientiert. Zuvor wird regelmäßig geprüft, ob die betroffene Fläche seitens der Gemeinde entbehrlich ist und Rechte Dritte, z.B. von Versorgern, betroffen sind.

Anlage(n)

Auszug Lageplan