

Eitorf, den 15.03.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 13.04.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 25, Flurstück 99 (Jakobstraße/Schoellerstraße)
Hier: Antrag auf Abweichung nach § 69 (3) BauO NRW über die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf, 30. Änderung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt dem Antrag auf Abweichung nach § 69 (3) BauO NRW zu und erteilt die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 (2) BauGB.

Begründung:

Bei einer Ortsbesichtigung am 12.04.2018 durch den 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 im Jahre 2018 einen Bauantrag auf Errichtung einer Stützmauer mit einer max. Höhe von 2,00 m auf o.g. Grundstücken eingereicht. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat sich in seiner Sitzung am 06.09.2018 mit dem Antrag befasst und diesen abgelehnt.

Nun stellt die Antragstellerin erneut einen Antrag auf Genehmigung einer Stützmauer mit einer Höhe zwischen 0,90 m und 1,50 m (**Anlage 1 und 2**).

Entlang des Flurstückes Nr. 99 befinden sich Stützmauern angrenzend an die Schoellerstraße (Gesamtlänge ca. 70 m mit einer Unterbrechung für eine Ein-/Ausfahrt in einer Breite von ca. 25,00 m), sowie angrenzend an die Jakobstraße (Gesamtlänge ca. 25,00 m). Auf dem Grundstück selbst befinden sich in einem Abstand von ca. 7,00 m von der Schoellerstraße entfernt Mauern in einer Länge von ca. 25,00 m (siehe Auszug beigefügter Lageplan, **Anlage 3**).

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 in Verbindung mit § 69 Abs. 3 BauO NRW.

Nach § 69 Abs. 3 BauO NRW entscheidet über Ausnahmen und Befreiungen nach Abs. 2 Satz 1 bei nicht genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2.

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 an der höchsten Stelle eine Höhe von 1,50 m erreicht, bleibt eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin erhalten, da umliegende Mauern tlw. höher sind.

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 Gemeinde Eitorf. 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 Gemeinde Eitorf, die Befreiung zu erteilen.

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

Gemäß Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Eitorf entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz gem. § 8 Abs. 3 d über Abweichungsanträge gem. § 69 BauO NRW in Fällen von grundsätzlicher Bedeutung. Der Abs. 3 d ist einschlägig.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 (2) vorliegen, empfiehlt die Verwaltung dem Ausschuss, der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Sofern der Ausschuss der Befreiung zustimmt, ist hinsichtlich der tatsächlichen Überbauung der gemeindeeigenen Verkehrsflächen eine zivilrechtliche Regelung erforderlich. Diese hat sich an dem aktuellen Bodenrichtwert für Bauland zu orientieren.

Anlage(n)

- Anlage 1: Antrag auf Abweichung
- Anlage 2: Ansichtszeichnung
- Anlage 3: Auszug Lageplan