

| | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss | Sitzungsvorlage BUA/084/2017 | Az.: 632.6 |
| Datum der Sitzung 19.09.2017 | Öffentlichkeitsstatus öffentlich | Beschlussart Entscheidung |



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Daimlerstraße 2, Flst.Nr. 760/27 in Steinach

Die Antragsteller erhielten am 05.04.2016 die Genehmigung für die Errichtung einer Produktionshalle mit Lager und Stellplätzen auf dem Grundstück Daimlerstraße 2 im Gewerbegebiet Erlenhof I. Gemäß den genehmigten Bauvorlagen soll zudem im nordwestlichen Teil des Grundstücks, im Bereich der Gemeindefläche Nr. 740/4 und der Trafostation Nr. 760/1, eine weitere Zufahrt zum Grundstück angelegt werden und eine Teilabgrenzung durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote erfolgen. Das Gebäude ist bis auf die Außenanlagen fertiggestellt. Beim Bauamt wurde nun ein Antrag für die Errichtung einer Stützmauer entlang der Grenze des genannten Gemeindegrundstücks eingereicht. Die Ausführung der Mauer erfolgt in Beton als L-Profil mit einer geländebedingt ansteigenden Höhe ab dem ebenfalls betonierten Fundament von 2,30 m bis 2,50 m. Darüber wird ein Zaun als Absturzsicherung mit einer Höhe von einem Meter montiert. Die Gesamthöhe des Bauwerks beträgt voraussichtlich bis zu 3,50 m.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Erlenhof – Änderung II“ aus dem Jahre 2000. Die Bestimmungen des Bauleitplans sind nicht eingehalten, weil die Stützmauer und Zufahrt in die entlang der Grundstücksgrenze festgesetzte Pflanzgebotsfläche (Laubbäume und Hecken) eingreifen. Darüber hinaus besteht ein Abstandsflächenverstoß, da die Wandelemente ohne ausreichenden Grenzabstand zum Gemeindegrundstück Flst.Nr. 740/4 errichtet werden sollen.

Aus Sicht der Verwaltung kann die geplante Stützmauer in der beantragten Form nicht umgesetzt werden. Die Ausstrahlung des Bauwerks ist sowohl bedingt durch die geplante wenig einfügende Betonausführung, als auch durch die vorgesehene Höhe nicht verträglich. Auf den westlichen Gewerbeflächen entlang der Landesstraße 1140 sind zwar ebenfalls Mauern zur Angleichung des Geländes errichtet worden, hier wurde allerdings auf eine landschaftsverträgliche Gestaltung geachtet und es wurden Natursteine verwendet, die den Geländeübergang optisch gefälliger ausbilden. Darüber hinaus kann die planungsrechtlich vorgegebene Bepflanzung, die auch als Ausgleich für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe dient, nicht wie seinerzeit konzipiert an der Grundstücksgrenze erfol-

gen. Durch die Nähe zur Entwässerungsmulde auf dem Gemeindegrundstück besteht zudem nach Mitteilung von Bauhofleiter Markus Albrecht die Besorgnis, dass der Unterbau durch das abfließende Niederschlagswasser erodiert und den Bestand der Mauer langfristig beeinträchtigt.

Um dennoch eine Zufahrt herstellen zu können, muss die Stützmauer nach Auffassung der Verwaltung um einen Meter vom Flurstück Nr. 740/4 abgerückt werden, damit ein durchgehender Grünstreifen freigehalten wird und keine Erosionsschäden auftreten können. Die Fläche vor der Stützmauer ist zur Eingrünung des Bauwerks mit einer geeigneten Bepflanzung zu versehen. Die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast durch die Gemeinde wäre aus Verwaltungssicht möglich, wenn die Antragsteller im Gegenzug die regelmäßige Pflege des parallel verlaufenden Grundstücksteils übernehmen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund folgender Beschlussvorschlag unterbreitet:

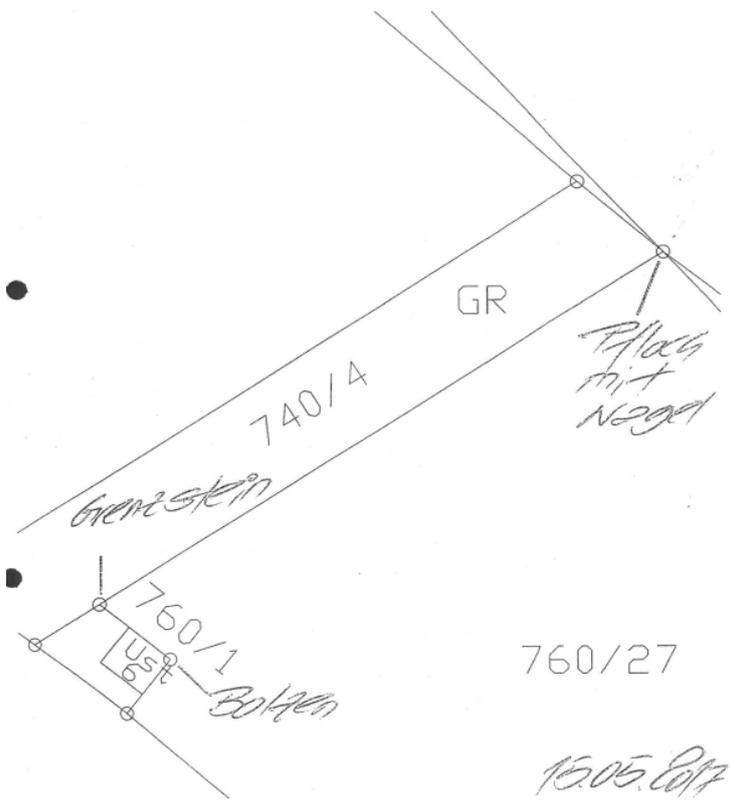
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - die geplante Stützmauer um einem Meter von dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 740/4 abgerückt und entlang des Bauwerks eine gemischte Eingrünung, bestehend aus den heimischen Sträuchern Hartriegel, Schneeball und Holunder, vorgenommen wird. Die Pflanzengröße muss zwischen 1,50 m und 2,00 m betragen. Ferner ist zur direkten Begrünung der Wandelemente Wilder Wein entlang der Mauer zu pflanzen;**
 - die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers in dem Entwässerungsgraben auf Flst.Nr. 740/4 zu keiner Zeit beeinträchtigt wird;**
 - die Ausführung der Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Bauhofleiter der Gemeinde Berglen, Herrn Markus Albrecht, vor Ort besprochen wird.**

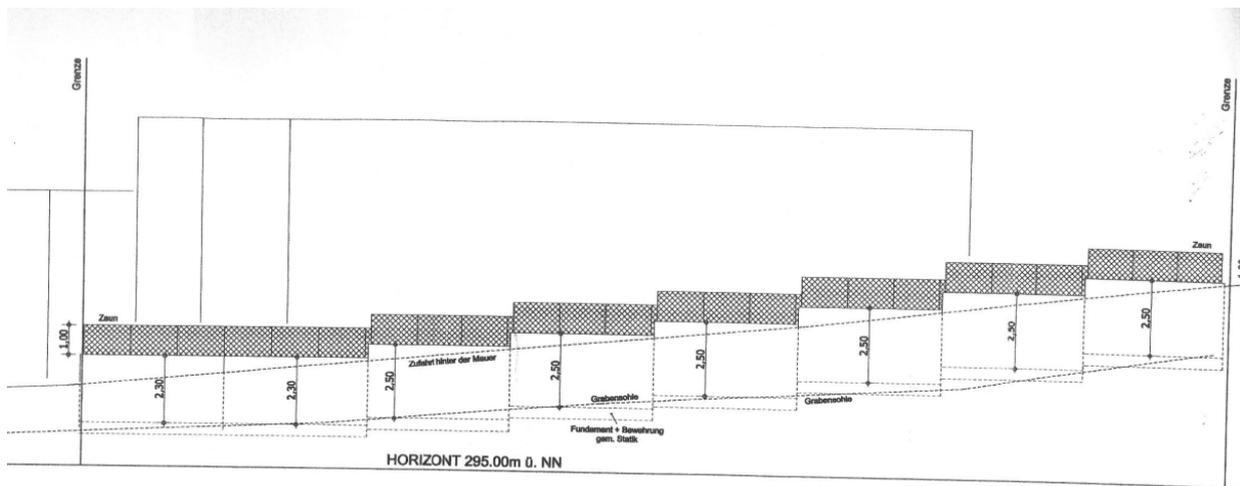
- 2. Der Vorsitzende wird zur Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 740/4 ermächtigt, sofern sichergestellt ist, dass die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 760/27 im Gegenzug die regelmäßige Pflege**

des parallelen Grundstücksteils auf Dauer übernehmen. In die Baulast ist ein Hinweis mit folgendem Inhalt aufzunehmen: „Sollten durch die Ableitung des Niederschlagswassers oder aufgrund von Unterhaltungsarbeiten auf dem Gemeindegrundstück Nr. 740/4 dennoch Schäden an der Stützmauer auftreten, wird die Gemeinde Berglen von den Grundstückseigentümern nicht zum Schadensersatz verpflichtet.“

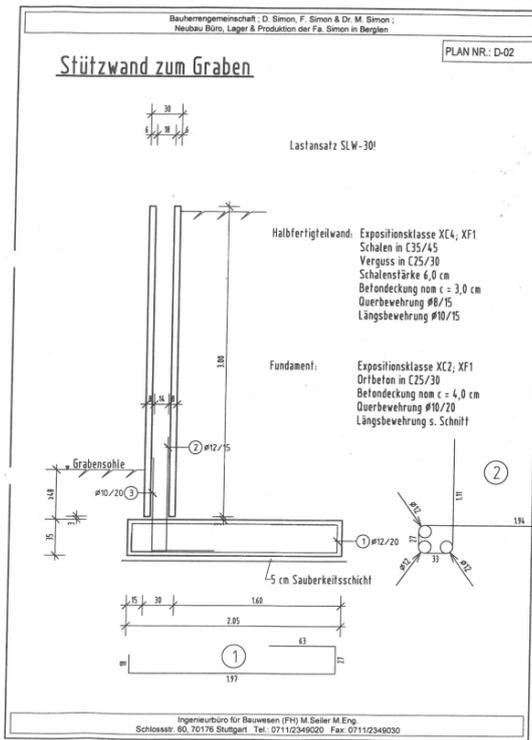
- 3. Die Gemeinde stimmt dem Antrag unter den genannten Voraussetzungen auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



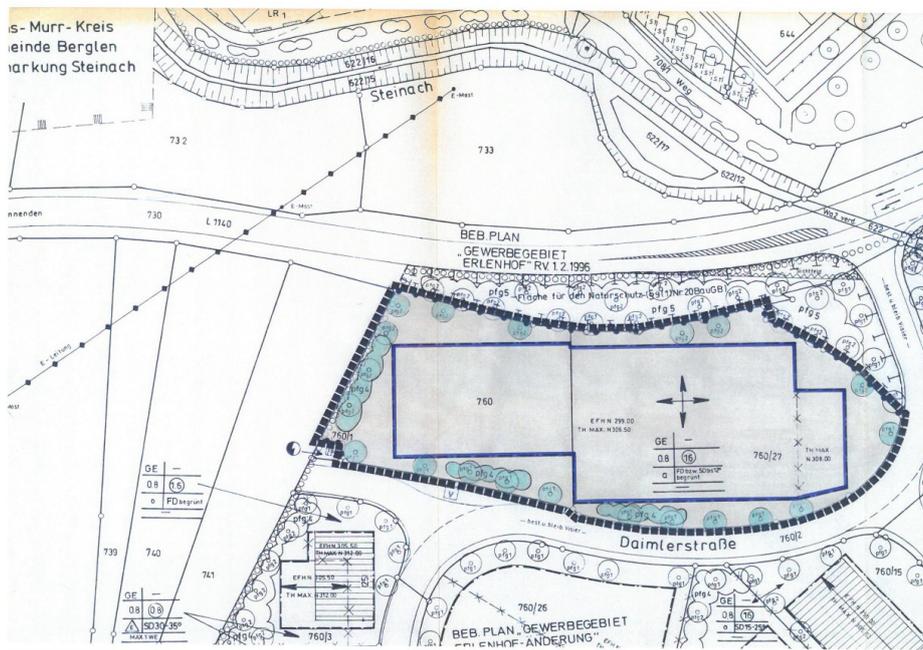
Grundriss Gemeindegrundstück



Nordwestansicht



Detailplan



Bebauungsplan

Verteiler:

1 x Bauamte „Daimlerstraße 2“