

für die Stadt Bad Ems

AZ:

3 DS 16/ 0030

Sachbearbeiter: Herr Schwabach

VORLAGE

Gremium	Status
Bau- und Planungsausschuss	öffentlich
Hauptausschuss	öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung**Vorhaben: Errichtung einer Stützmauer****Gemarkung: Bad Ems****Flur: 72, Flurstück: 384****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:**Beschreibung der Entstehung und Historie der vorhandenen Stützmauer**

Es wurden im Dezember 2005 Bauunterlagen gem. § 67 Landesbauordnung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (11,07 m x 9,71 m) mit einem Vollgeschoss eingereicht. Das Gebäude wurde entsprechend den Bauunterlagen mit einer Satteldachkonstruktion, Dachneigung 32,5 °, Drempelhöhe 0,91 m errichtet. Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bad Ems hat in seiner Sitzung vom 24.01.2006, entsprechend der Vorlage der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems vom 13.01.2006; 1 DS 13/ 0356, keine Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens gefordert, da entsprechend den eingereichten Bauunterlagen davon ausgegangen wurde, dass das Gebäude den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht.

Das Grundstück liegt in der Zone 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kurgebiet 240 – Bismarckhöhe, Gesamtüberarbeitung, 3. Änderung“. In dem Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Geländeaufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m unzulässig sind. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch die Geländemodellierung die natürliche Eigenart der Landschaft nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Erdanschüttungen (z. B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen (1 : 3) und in die natürliche Topographie einzubinden.

Im Rahmen der Bauausführung wurden talseitig des Wohngebäudes, an der Südwestseite des Grundstücks, zwei Geländeaufschüttungen von ca. 2,50 m und ca. 1,80 m Höhe vorgenommen. Die hierfür notwendige Befreiung wurde im Jahr 2008 damit begründet, dass aufgrund der sehr steilen Geländeverhältnisse die Errichtung eines Wohngebäudes ohne Kellergeschoss nur möglich würde, wenn zum Ausgleich der im Bereich des Erdgeschossfußbodens gegebenen sehr erheblichen Höhenunterschiede des natürlichen Geländeverlaufs talseitig Geländeaufschüttungen vorgenommen werden die über den im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Umfang von 1,50 m hinausgehen. Ohne die Durchführung der erfolgten Geländeaufschüttungen wäre das Grundstück nur bebaubar gewesen, wenn der Antragsteller ein Kellergeschoss errichtet hätte, bzw. das Niveau des Erdgeschossfußbodens deutlich unterhalb des Straßenniveaus der „Dryanderstraße“ geplant worden wäre. Der Bau- und Planungsausschuss stimmte in seiner Sitzung vom 05.08.2008 und der Hauptausschuss stimmte in der Sitzung vom 12.08.2008 anhand der Vorlage 1 DS 13/ 0836 vom 09.07.2008 zu diesen talseitigen Geländeaufschüttungen in südwestliche Richtung der Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung zur Zulässigkeit von Geländeaufschüttungen bis max. 1,50 m bauplanungsrechtlich zu Ein abschließender Bescheid der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde liegt hierzu bisher nicht vor.

Des Weiteren wurde in südöstliche Richtung (in Richtung zu dem Nachbargrundstück 382) im Jahr 2008 eine Geländeaufschüttung vorgenommen die nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Zulässigkeit von Geländeaufschüttungen vereinbar ist. Dies erfolgte, da Erdaushub in Kenntnis der Stadt Bad Ems auf dem zu diesem Zeitpunkt stadteigenen Nachbarflurstück 383 zwischengelagert wurde. Es wurde davon ausgegangen, dass ein zukünftiger Erwerber ein hinsichtlich der Geschossigkeit (ohne Kellergeschoss) ein mit dem o. a. Baukörper vergleichbares Gebäude errichten würde. Da diese Art der Bauausführung nicht den Vorstellungen des späteren Grundstückskäufers des Flurstücks 383 entsprach, wurde der zwischengelagerte Erdaushub entfernt. Es entstand für den Eigentümer des Flurstücks 384 die Notwendigkeit eine Stützmauer mit einer Höhe von 2,80 m zu errichten, damit die auf seinem Flurstück durchgängig erfolgten Aufschüttungen gegenüber dem Nachbargrundstück gestützt werden. Diese Geländeaufschüttungen überschreiten die im Bebauungsplan für Geländeaufschüttungen festgesetzte Maximalhöhe von 1,50 m und sind nicht in dem im Bebauungsplan festgesetzten Neigungsverhältnis von 1 : 3 ausgeführt.

In einem anderen Verwaltungsrechtsstreitverfahren eines im Bebauungsplangebiet „Kurgebiet 240 – Bismarckhöhe“ vorhandenen Grundstückseigentümers hatte die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Koblenz in der mündlichen Verhandlung vom 02.02.2017 zu einer Klage eines Grundstückseigentümers gegen die Unzulässigkeit einer Stützmauer im Bebauungsplangebiet „Kurgebiet 240 – Bismarckhöhe, Gesamtüberarbeitung, 3. Änderung“ erklärt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Zulässigkeit von Geländeaufschüttungen bis max. 1,50 m Höhe nicht richtig sind. Es handelte sich hierbei um ein mit der vorhandenen Stützmauer in mehreren Gesichtspunkten vergleichbares Bauvorhaben einer Stützmauer und der Durchführung von Geländeauffüllungen die nicht im festgesetzten

zulässigen Verhältnis 1 : 3 ausgeführt waren und die festgesetzte Maximalhöhe von 1,50 m überschritten hatten.

Aus Gründen der Gleichbehandlung aller im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstückseigentümer erachtet daher für die vorhandene Stützmauer in der gegebenen Bauausführung die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für unzulässig. Die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde vertritt die Auffassung, dass die gegebene Stützmauer die Grundzüge der Bauleitplanung beeinträchtigt, da gleiche Anträge auch andere im Bebauungsplangebiet vorhandene Grundstückseigentümer einreichen können. Diese wären aus Gleichbehandlungsgrundsätzen, unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, mit der vorhandenen Stützmauer übereinstimmend zu beurteilen.

Für die vorhandene Stützmauer wäre somit die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit nur denkbar, wenn ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt worden wäre. Die Änderung der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet 240“ / „Bismarckhöhe“ durch die Stadt Bad Ems festgesetzten bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Geländeauffüllungen und Stützmauern im Bebauungsplangebiet wurde aufgrund der im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit von Seiten der Stadt Bad Ems hierfür nicht gegebenen Bereitschaft nicht möglich.

Die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde in der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises lehnte für die vorhandene Stützmauer aufgrund der vorgebrachten Gesichtspunkte auf Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer im Bebauungsplangebiet, der nicht erfolgten Bebauungsplanänderung und aufgrund fehlender Abstandsflächen die Erteilung der notwendigen Baugenehmigung ab. Gegen diese Ablehnungsentscheidung wurde Widerspruch erhoben.

Gegenstand des aktuellen Antrags und der abzugebenden bauplanungsrechtlichen Stellungnahme der Stadt Bad Ems

Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens wurde eine überarbeitete Planung der an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 383 errichteten Stützmauer vorgelegt und vorgeschlagen, die Höhe der vorhandenen Stützmauer auf ein Maß von 2,00 m zu reduzieren. Der Verlauf der Stützmauer soll sich an den Verlauf des Urgeländes anpassen und parallel hierzu erfolgen. Dennoch wird es aufgrund der Gebäudestellung und Höhe des Fertigfußbodens des vorhandenen Wohnhauses und dem Umfang der Geländeauffüllungen nicht möglich, diese Auffüllungen bebauungsplankonform (Maximalhöhe 1,50 m und im Verhältnis 1 : 3) auszuführen. Es wird eine Stellungnahme der Stadt Bad Ems zu einer Befreiung von der Festsetzung der zulässigen Geländeauffüllungen gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Diese Stellungnahme ist Gegenstand der aktuellen Vorlage.

Nach Auffassung der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems – Nassau kann der erforderlichen Befreiung bauplanungsrechtlich zugestimmt werden, da mit der Reduzierung der Höhe der vorhandenen Stützmauer insbesondere talseitig nicht unerhebliche Reduzierungen der erfolgten Geländeauffüllungen verbunden sein werden und unter Berücksichtigung aller Gesamtumstände der Bauausführung und im Jahr 2008 erfolgten Absprachen davon ausgegangen werden kann, dass mit diesem Vorschlag die Festsetzungen der zulässigen Geländeauffüllungen in großem Umfang berücksichtigt werden und gegenüber anderen Grundstückseigentümern kein Anspruch auf Gleichbehandlung entstehen wird.

Beschlussvorschlag:

Zu der im Rahmen eines Widerspruchsverfahrens zu einer baurechtlichen Ablehnung einer vorhandenen Stützmauer auf dem Grundstück in der Gemarkung Bad Ems, Flur: 72, Flurstück: 384 mit Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vorgelegten Planung, zur Reduzierung der an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 383 vorhandenen Stützmauer auf eine Maximalhöhe von 2,00 m und dem Verlauf der Stützmauer parallel zu dem Verlauf des Urgeländes wird hinsichtlich der gegebenen Abweichungen der Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurgebiet 240“ / „Bismarckhöhe“ der zulässigen Geländeaufschüttung von max. 1,50 m und dem festgesetzten zulässigen Verlauf der neu entstehenden Böschungskante im Verhältnis 1 : 3 bauplanungsrechtlich gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt und das erforderliche Einvernehmen in Verbindung mit § 36 BauGB hergestellt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister