Stadt Wassertrüdingen

Beschlussvorlage
Amt2/729/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	22.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf isolierte Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19a Nördlich des Friedhofs

Anlagen:

Ursprung_Antrag-isolierte-Befreiung-Anlage1
Ursprung_Fotos-Stützmauer-Zaun
Usprung_Ansicht-Bauantrag
Ursprung_Lageplan
Ursprung_B-Plan
Ursprung_Hoehenlagen
Ursprung_Hoehen-Vergleich
Erstentscheidung-Beschlussbuchauszug
Erstentscheidung-Genehmigungsbescheid
Vermessungsplan-Gebiet
Vermessung_Hoehen-Hecke
Bild_Baugebiet-bei-Baubeginn
Bild_Hecke-vor-Baubeginn
Hoehen-Berechnung_Plan-Eintragungen
Hoehen-Berechnungen_uebertragen_261014
Hoehen-Plan_Laengsverlauf_Ansichtsskizze
Hoehen-Plan_Skizze-Querschnitt
Hoehen-Laengsschnitt_Interpolationsfehler
Lage-Messpunkte-OK-Wand
Widerspruch-Anhoerung_Nachbarpartei_260322
Widerspruch-Anhoerung_Anlage-Fotografien
Anwaltsschreiben_Vertretungsanzeige
Anwaltschreiben_Stellungnahme-Nachbarbebauung_261020
Stellungnahme_Antragsteller_261014

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 14.01.2026 beantragen die Bauherren eine isolierte Befreiung zu Punkt 5.1 „Grünflächen“ und Punkt 7.3 „Einfriedungen“ vom Bebauungsplan Nr. 19a „Nördlich des Friedhofes“; 1. Änderung, für die Gestaltung der Außenanlage ihres Einfamilienhauses im Kapellfeld 13, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2315/4.

Die Errichtung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage wurde im Freistellungsverfahren 2021 von der Stadt genehmigt.

Bei einer Kontrollbegehung des Landratsamtes in der Nachbarschaft wurde eine zum B-Plan abweichende Bebauung mit einer Stützwand festgestellt, worauf das Stadtbauamt Wassertrüdingens hingewiesen wurde. Nach Rücksprache mit dem LRA Ansbach wurde den Bauwerbern empfohlen eine isolierte Befreiung für die Stützwand zu stellen, um die abweichende Bebauung rechtlich abzusichern. Dies erfolgte im Januar 2026 durch Antrag.

Daraufhin wurde der Antrag durch das Bauamt ausgewertet und zum Beschluss vorgelegt, wobei die erste Ansetzung im Januar verschoben und im März wiedervorgelegt wurde. Die Verschiebung

erfolgte aufgrund einer Ankündigung des LRA, erneut eine Baubegehung durchzuführen, welche jedoch zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Verweis auf den ursprünglichen Termin und die bestehende Ortskenntnis, wieder abgesagt wurde sowie einem darauf aufbauenden Termin, welcher mit einer der betroffenen Nachbarparteien vereinbart war.

Aufgrund eines Widerspruchsschreibens (22.03.2026), welche vor der Märzsitzung eingegangen ist und dem Bauausschuss bekannt gegeben wurde und einem anwaltlichen Schreiben vom 25.03.2026, welches nach aktuellem Kenntnisstand dem Bauausschuss nicht zur Sitzung vorlag, wurden seitens des Bauamtes zusätzliche eigene Höhenaufnahmen vor Ort durchgeführt. Dies erfolgte mit einem GPS-basiertem System, welches seitens des Wasserwerkes u.a. zur Einmessung von Leitungen genutzt aber auch durch die Stadt z.B. zum Auffinden von Grenzsteinen genutzt wird.

Zur beschließenden Sitzung lagen neben den Antragsunterlagen und dem o.g. Widerspruchsschreiben, Skizzen der Vermessung und Berechnungen auf Basis des Ursprungsaufmaßes des Geländes vor Erstellung des Baugebietes vor. (die Unterlagen sind der heutigen Sitzung mit dem Verweis „Ursprung“ beigefügt.

Nach der Erstentscheidung des Bauausschusses wurde ein Bescheid zur Genehmigung der isolierten Befreiung verfasst und den Antragstellern zugestellt.

Aufgrund des Widerspruchs der Nachbarpartei und des anwaltlichen Schreibens sowie einer im Raum stehenden gerichtlichen Auseinandersetzung diesbezüglich, hat sich die Verwaltung entschieden den erstellten Bescheid zuerst selbst noch einmal zu prüfen. Bei dieser Prüfung wurden formelle und inhaltliche Fehler festgestellt, welche wie folgend aufgearbeitet wurden/ werden:

Formelle Fehler und ihre Heilungswege:

1. Fehler in der Antragstellung (fehlende und fehlerhafte Nachbarangaben, fehlender Lageplan mit eingetragener Lage des Vorhabens/ der Stützwände)
   Heilung: Die Unterlagen wurden z.T. durch das Bauamt bereits zur ersten Sitzung und werden bei der Wiedervorlage vor dem Bauausschuss zusätzlich ergänzt.
2. Der eingegangene Widerspruch vor der Sitzung hat keine Rechtsgrundlage als solcher.
   Heilung: Der Widerspruch wird als Anhörung der nicht beteiligten Nachbarpartei gewertet.
3. Der ausgefertigte Bescheid wurde nicht an die beteiligten Nachbarn versendet, welche anschließend eine 1-monatige Klagefrist hätten.
   Heilung: Der Bescheid wird versendet, wenn dieser im Widervorlageverfahren durch den Bauausschuss bestätigt wird. Die Monatsfrist beginnt dann mit dem Versand bzw. Erhalt.
4. Diverse Bilder und Vermessungsgrundlagen waren in der Verwaltung vorhanden, wurden zur Sitzung jedoch dem Bauausschuss nicht vorgelegt.
   Heilung: Eine Bildauswahl und der ursprüngliche Vermessungsplan, sowie seine zwischenzeitlichen Ergänzungen werden dem Bauausschuss zur neuen Sitzung zur Verfügung gestellt.

Inhaltliche Fehler:

1. Im Antrag waren fehlerhafte Höhen der Stützwand angegeben. Die Antragsteller hatten nicht beachtet, dass sich die ausschlaggebende Höhendifferenz immer zwischen Mauer-OK und Ursprungsgelände, nicht jedoch zum aufgefüllten, sichtbaren Gelände ergibt. Zudem wurden in der Begründung (z.B. hinsichtlich des Bodenabstandes des Zauns) keine rechtsgültigen Gründe angeführt, die Höhe zu unterschreiten.
   Heilung: Die Verwaltung hatte eigene Aufmaße der Wand-OK gefertigt und durch Interpolation des Ursprungsgeländes (Vermessung vor Erstellen des Baugebietes) die maßgebenden Wandhöhen ermittelt. Die Zaunhöhen müssen auf das baurechtlich notwendige Maß angepasst oder per Bauantrag Abweichungen/ Abstandsflächenübernahmen beantragt werden.
2. Bei der zuvor genannten Interpolationsrechnung wurden während der Nachprüfung 2 weitere inhaltliche Fehler festgestellt. Zum einen wurde die Lage der Stützwand nicht beachtet, sondern davon ca. 2,50m bzw. 2,35m entfernte Geländepunkte als Referenz angenommen. Aufgrund dessen ergaben sich zu niedrige Wandhöhen. Gleichzeitig wurde für einen der Punkte

ein Fehler in der Interpolation entlang des Längenmaßes festgestellt, wodurch das Ursprungsgelände an dieser Stelle „zu niedrig“ bewertet und die Wandhöhe zu hoch angegeben wurde. An diesem Geländepunkt heben sich der erste und der zweite Fehler teilweise gegenseitig auf.
Heilung: Die vorliegenden Grunddaten wurden geprüft und mögliche Kontrollpunkte beim Vermesser nachträglich eingeholt. Die Grundlagenzeichnung und Berechnung wurde neu und in größerem Maßstab (höhere Genauigkeit) erstellt, durch Kontrollrechnungen gestärkt und bewertet. Dabei wurden auch die Ursachen, welche zu Abweichungen führen können, ergründet und bewertet.

Die Neuberechnungen und -bewertungen können zu folgenden Ergebnissen zusammengefasst werden:

1. Die von der Verwaltung ermittelten Höhen der Wand-OK sowie die ursprüngliche Geländevermessung als Grundlage genommen, ergibt sich nach Interpolationsrechnung eine maßgebliche Höhe der Stützwand an der westlichen Grundstücksgrenze zwischen 0,63m und 1,41m. Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass die Stützwand überwiegend die nach B-Plan zulässige Höhe überschreitet und nur in einem kleinen Teilstück am Höhenversprung den gesetzten Rahmen einhält.
   Die zentimetergenauen Höhenangaben dieser theoretischen Werte täuschen jedoch über die möglichen Ungenauigkeiten hinweg. Die Höhenpunkte des ursprünglichen Geländes im Bereich der Mauer wurden durch 2 aufeinander aufbauende Interpolationen ermittelt und das Raster der Ursprungsvermessung ist vorgegeben und kann auch nicht mehr ergänzt werden. Je nachdem ob die Geländepunkte an sich oder der seinerzeit ermittelte Verlauf der Bestandshecke bzw. deren Längsgefälle entlang der Grundstücksgrenze als Grundlage genommen wird, ergeben sich unterschiedliche Werte. Die durch Kontrollrechnung ermittelte Abweichungen liegt hier von -3 bis +6cm. Aufgrund der kürzeren Entfernungen der Geländepunkte zueinander, wurden diese als Grundlage für die aufbauende Interpolation in Längsrichtung gewählt.
2. Die zentimetergenaue Lage der Wand spielt hingegen nur eine untergeordnete Rolle, da eine Vergleichsberechnung mit 30cm weniger Abstand zur Grundstücksgrenze, als die Lage aus den aufgenommen Messpunkten der Wand-OK ergeben hatte, nur einen Unterschied von 1cm ergeben. Dies begründet sich aus der nur geringen Hangneigung des Ursprungsgeländes an dieser Stelle von ca. 3,3 bis 5,4% im Quer und Längsgefälle.
3. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass gegenüber der ersten Vorlage im Bauausschuss, an den beiden entscheidenden Stellen an der süd-westliche Grundstücksgrenze und am Höhenversprung in Mauermitte die Wandhöhen bei der Neuberechnung um 11cm bzw. 5cm höher ermittelt wurden. Der kleinere Wert in Stützwandmitte kommt dabei aus den sich gegenseitig aufhebenden Interpolationsfehlern.

Im Zuge der Prüfung und Behandlung wurden durch die Verwaltung in den letzten Monaten persönliche Gespräche mit beiden Parteien geführt, Beratungsleistungen vom LRA und durch einen Rechtsanwalt in Anspruch genommen. Im Zuge der letzten Besprechung mit den Antragstellern, haben diese verschiedene Änderungen an Ihrer Einfriedung vorgeschlagen, um die baurechtlichen Vorgaben (Höhe in Summe maximal 2m) einhalten zu können. So soll der Zaun in seiner Höhe eingekürzt und die Absturzsicherung durch einen größeren Abstand mittels Pflanzbeet erreicht werden. Auch organisatorisch sollen Veränderungen an der Grundstücksgestaltung vorgenommen werden, welche jedoch keine baurechtliche Relevanz haben. Wenn diese Maßnahmen umgesetzt werden, bleiben nach Auffassung des Bauamtes die beantragten Abweichung vom Bebauungsplan als offene Rechtsfrage bestehen.

Grundsätzlich wird in der Bauverwaltung der Stadt Wassertrüdingen bei Stützwänden, sollten diese gemäß B-Plan oder anderer Vorgaben mit der Stadt abzustimmen sein, eine Höhe von 1,10m als Obergrenze (ohne Beschluss) freigegeben. Diese Höhe ergibt sich, damit die Bauherren, incl. eines auf der Mauer errichteten Zaunes zur Absturzsicherung, die baurechtlichen Vorgaben zur Verfahrensfreiheit und hinsichtlich der Abstandsflächen einhalten können. Darüber hinaus sind nach

aktuellem Rechtsstand Bauantragsverfahren mit Abstandsflächenübernahmen oder Abweichungen von der BayBO notwendig, die beim LRA zu beantragen sind.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Antrag der Bauherren auf eine isolierte Befreiung zu Punkt 5.1 „Grünflächen“ und Punkt 7.3 „Einfriedungen“ vom Bebauungsplan Nr. 19a Nördlich des Friedhofes, 1. Änderung, für die Gestaltung der Außenanlage ihres Einfamilienhauses im Kapellfeld 13, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2315/4 auch unter den neuen Voraussetzungen weiterhin zu.

Den Bauherren werden jedoch folgende Auflagen vorgegeben:

- die Einfriedung ist auf eine Gesamthöhe von 2,00m im Vergleich zum ursprünglichen Geländeniveau zurückzubauen oder ein Bauantrag mit entsprechenden Abstandflächenübernahmen bzw. Anträgen auf Abweichungen beim LRA Ansbach einzureichen
- der Zaun soll eine Mindesthöhe von 12cm zwischen seiner Unterkante und der Oberkante der Stützwand freihalten oder mind. eine Schlupföffnung je 6m Zaun für das Flüchten von Kleinsttieren vorsehen.