Stadt Wassertrüdingen

Beschlussvorlage
Amt2/802/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	26.11.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Stützmauer in Obermögersheim 243

Anlagen:

Antragsunterlagen für isolierte Befreiung
Anischtenplan zum Bauantrag (Freisteller) von 2025-pdf

Sachverhalt:

Mit Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Sigelgasse II“ vom 01.10.2026 (Eingang 19.10.2026) beantragt der Bauherr die Errichtung einer Stützmauer auf seinem Grundstück in Obermögersheim 243, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 257/16.

Der Bauherr möchte entlang der kompletten östlichen Grundstücksgrenze und auf einem Teil der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer errichten. Da das Grundstück bzw. das Gelände hangabwärts fällt, würde diese Stützmauer als Böschungssicherung dienen und bei Starkregenereignissen das Erdreich nicht auf das Nachbargrundstück bzw. den angrenzenden Feldweg schwemmen. Die Stützmauer soll terrassenförmig mit Solnhofener Jurasteinen oder Beton-L-Steinen gebaut werden.

Am südlichen Ende der Stützmauer soll die Höhe 1,57 m über dem natürlichen Gelände betragen, an der nördlichen Grenze zu den Nachbarn würde sie eine Höhe von 2,33 m erreichen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Sigelgasse II“ in Obermögersheim und hält die Festsetzung Nr. 6.2 „Flächenbefestigungen – Gestaltung der unbebauten Flächen“ nicht ein. Die Festsetzung besagt, dass das natürliche Gelände grundsätzlich unverändert zu belassen sei. Eventuelle notwendige Geländeveränderungen könnten nur im Einvernehmen mit der Stadt vorgenommen werden. Seitens des Bauamtes kann auf dem Verwaltungsweg kein Einvernehmen erteilt werden.

Begründung:
Es wird festgestellt, dass die Höhe von geplanten 2,33m an der nördlichen Grenze die Pflicht für den Bauherrn auslöst, eine Baugenehmigung einzuholen. Nur bis zu einer Obergrenze von 2,00m sind Mauern und Einfriedungen incl. Stützwände verfahrensfrei (BayBO Art. 57, Abs. 1 Nr. 7a). Weiterhin löst eine Stützwand >2,00m Abstandflächen nach BayBO Art. 6 aus.
Zudem werden auf Verwaltungsweg maximal 1,10m Stützwandhöhe genehmigt, damit der Bauherr immer die Möglichkeit hat eine gemäß BayBO Art. 36 notwendige Umwehrung zur Absturzsicherung mit der nötigen Höhe nach seinen Vorstellungen errichten zu können. Dies wäre nach der vorliegenden Planung auf der gesamten Länge der beantragten Stützwand nicht mehr möglich.

Aus Sicht des Bauamtes kann der Nachbar durch eine Umplanung der Außenanlage (z.B. durch eine mind. 2 stufige Terrassierung von jeweils 1,10m) die gesetzten Grenzen einhalten. Sollte er bei seinem Wunsch zur Errichtung der Stützwand bleiben, ist ein Bauantrag beim LRA Ansbach einzureichen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss erteilt die Zustimmung zur Ausführung der Stützwand bis zu einer Höhe von 2,33m als isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Sigelgasse II“ vom 01.10.2026 (Eingang 19.10.2026) in Obermögersheim 243, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 257/16.

Der Bauherr wird von der Verwaltung informiert und aufgefordert einen Bauantrag beim LRA Ansbach für das Vorhaben einzureichen.