

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/308/2023  
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	03.01.2023
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	16.01.2023	öffentlich

### Neubau eines Pools/Außenanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2750/53, Hauffweg 13 in Haiterbach Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung

#### Schilderung des Sachverhalts:

Bei den Bauherren handelt es sich um Heidrun Watz-Krammer und Matthias Krammer.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der gültigen Bebauungspläne „Schellenbühl“, rechtskräftig seit 06.02.1974, einschließlich der 6. Änderung hiervon, rechtskräftig seit 18.05.1988.

Für das ursprüngliche Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage“ wurde die Baugenehmigung am 04.03.2022 erteilt. Mit dieser Baugenehmigung wurden Befreiungen und eine Ausnahme hinsichtlich Überschreitungen der nordwestlichen Baugrenze, der Grund- und Geschossflächenzahl, der Gebäudehöhe, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Dachform und Dachneigung, der angebauten Garage ohne gemeinsames Dach mit dem Hauptgebäude sowie der Stützmauern erteilt.

Grundsätzlich handelt es sich bei diesem Pool nach § 50 Abs. 1 LBO i. V. m. mit dem Anhang hierzu Nr. 6e um ein verfahrensfreies Vorhaben.

Nach § 50 Abs. 5 LBO müssen verfahrensfreie Vorhaben ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Nach Kenntnis der Verwaltung wurde das Bauvorhaben bereits entsprechend umgesetzt und ausgeführt.

#### **Folgende Befreiungen wären erforderlich:**

##### **- Baugrenze und Pflanzgebot:**

- Die Baugrenze wurde auf der Nord-Westseite mit dem Pool überwiegend überschritten. Außerdem befindet sich der Pool im, laut den Bebauungsplänen, festgesetzten Pflanzgebot (zwei „geplante Bäume“).

- **Grundstücksgestaltung/Abgrabung+Stützmauer:** Die Freiflächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der natürliche Geländeverlauf darf nur unwesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der

- Angrenzergrundstücke sind zu berücksichtigen.
- Es sind Abgrabungen bis ca. 2,10m geplant/vorgenommen.
  - Ferner ist, entlang der Nord-Westlichen Grundstücksgrenze, eine Stützmauer und Geländeänderung im Bereich des Pools mit einer Höhe von insgesamt 3,40m vorgesehen/umgesetzt, die zur Einfassung des Pools zweigeteilt mit einer 1,05m und einer 2,35m hohen Stützmauer vorgesehen/umgesetzt ist. Im ursprünglichen Baugesuch waren an dieser Stelle Geländeänderungen mit Stützmauern von bis zu insgesamt 2,97m Höhe vorgesehen, die mit 2 hintereinander abgesetzten Stützmauern von 1,73m und 1,24m Höhe vorgesehen waren. Der entscheidende Unterschied ist, dass die Stützmauern bislang mindestens 1,50m Abstand zur Grundstücksgrenze hatten und nun bis direkt an die Grundstücksgrenze heranreichen, so dass die Fundamente noch nicht im Nachbargrundstück (städtisches Grundstück im Außenbereich) liegen.

Die Frist hinsichtlich der durchgeführten Nachbarbeteiligung endet, nach Berechnung der Verwaltung, mit Ablauf des Tages 23.01.2023.

Angrenzer haben bereits bei der Verwaltung die eingereichten Bauunterlagen eingesehen und mitgeteilt, dass Einwendungen vorgebracht werden. Sobald diese Einwendungen der Verwaltung vorliegen werden diese dann am Abend dieser Sitzung bekannt gegeben und den Mitgliedern des Technischen- und Sanierungsausschusses noch ausgehändigt.

An der geringsten Stelle befindet sich der Pool noch ca. 2m vom angrenzenden städtischen Grundstück Flst. Nr. 4924 entfernt.

Die Stützmauer ragt noch ca. 0,40m über das vorher genannte angrenzende städtische Grundstück hinaus. Hinsichtlich der Umsetzung der Stützmauer ist nicht ausgeschlossen, dass bereits Eingriffe am städtischen Grundstück vorgenommen wurden. Das städtische Grundstück befindet sich zudem zum einen im FFH-Gebiet und zum anderen im Naturschutzgebiet.

Eine entsprechende Begründung für den Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung ist dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Ebenso sind dieser Sitzungsvorlage die bereits genehmigten Bauzeichnungen des ursprünglichen Baugesuches beigefügt.

### **Bewertung der Verwaltung:**

Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Die Erschließung hinsichtlich der Zufahrt ist nicht erforderlich.

Da der Pool sich überwiegend außerhalb der zulässigen Baugrenze befindet und durch die gleichzeitige Reduzierung der bereits genehmigten Terrassenfläche ergibt sich mit dem Pool keine Änderung der Grundflächenzahl. Was die Pflanzgebote betrifft, entfallen mit der Änderung 2 der 4 im Bebauungsplan vorgesehen Baumpflanzungen, ohne dass dargestellt ist, an welcher Stelle diese Bäume nun gepflanzt werden sollen. Des Weiteren stellt sich für die Verwaltung die Frage, ob auf der restlichen Grundstücksfläche für einen entsprechenden Ausgleich überhaupt noch genug Platz ist und ein entsprechender Ausgleich überhaupt geplant ist, da ja beispielsweise auch das Laub der Bäume die Nutzung des Pools beeinträchtigen könnten. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Verzicht auf diese Baumpflanzungen von den Naturschutzbehörden nur mitgetragen wird, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück vorgenommen werden. Dies wird jedoch abschließend von der Fachbehörde beim Landratsamt beurteilt.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Bauvorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden kann. Die Bauherren haben mit der Naturschutzbehörde einen adäquaten

Ausgleich für die wegfallenden Pflanzgebote zu finden und auszuarbeiten und das direkt an die Stützmauer angrenzende städtische Grundstück, welches sich im FFH-Gebiet und im Naturschutzgebiet befindet, entsprechend zu berücksichtigen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Neubau eines Pools/Außenanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2750/53, Hauffweg 13 in Haiterbach nicht zu.

Die Bauherren haben mit der Naturschutzbehörde einen adäquaten Ausgleich für die wegfallenden Pflanzgebote zu finden und auszuarbeiten und das direkt an die Stützmauer angrenzende städtische Grundstück, welches sich im FFH-Gebiet und im Naturschutzgebiet befindet, entsprechend zu berücksichtigen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

**Anlagen:**

Lageplan vom 22.11.2022

Bauzeichnungen jeweils vom 24.11.2022

Begründung vom 27.11.2022

Genehmigte Bauzeichnungen des ursprünglichen Baugesuches