

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-020

Datum: 01.02.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Geländeanpassungen zur Errichtung eines Schwimmteiches
Baugrundstück: Flst.-Nr. 9866/10 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	04.03.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erteilt.
2. Die bereits erfolgte Ausführung des Vorhabens ist zu missbilligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Im Jahr 2015 wurde bereits ein Bauantrag, welcher ebenfalls Umbauarbeiten im Bereich des Gartens zur Herstellung eines Schwimmbeckens beinhaltete, vorgelegt. Der damalige Bauantrag war Gegenstand einer Besichtigung und anschließender Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 09.02.2015, sh. Beschlussvorlage Nr. 2015-020.

Im Ergebnis der Beratungen wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Daraufhin wurde der Bauantrag zurückgenommen.

Im Jahr 2017 wurde nochmals ein Bauantrag hinsichtlich eines Anbaus sowie Umbauarbeiten im Gartenbereich zur Herstellung eines Schwimmteiches vorgelegt. Der Bauantrag war Gegenstand von Beratungen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 03.04.2017, sh. Beschlussvorlage Nr. 2017-060.

Im Ergebnis der Beratungen wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der Bauantrag wurde zurückgenommen.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Vorhaben

Beantragt sind Geländeanpassungen im Gartenbereich zur Errichtung eines Schwimmteichs.

Unmittelbar angrenzend an eine an das Untergeschoss angrenzende ca. 9,50 m breite, teilweise überdachte Terrasse wurde in Teilen bereits ein Schwimmteich errichtet. Der Schwimmteich ist ca. 6,75 m lang und 4,40 m breit. Er befindet sich ca. 1,54 m über dem vorhandenen Gelände auf Höhe des Untergeschosses.

Das ursprünglich vorhandene Gelände im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde um bis zu ca. 3,52 m aufgeschüttet und überbaut. An der Ostseite wurde eine Stützmauer mit einer Höhe von bis zu ca. 1,54 m an der Grenze zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 9866/9 errichtet.

Weiterhin sollen zur Nord- und zur Westseite Abböschungen zur Reduzierung der Stützmauerhöhen vorgesehen werden.

Darüber hinaus wurden sämtliche Grundstücksflächen mit künstlichem Rasenteppich belegt.

Die Arbeiten wurden durch den Antragsteller bereits größtenteils ausgeführt.

Gegenüber dem seinerzeit vorgelegten Bauantrag, sh. Beschlussvorlage Nr. 2017-060 wurde die geplante Länge des Schwimmteichs reduziert.

Weiterhin erfolgte die Errichtung eines Geschosses unter dem Untergeschoss bzw. unterhalb der Terrasse.

4. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der baulichen Nutzung des bebauten Umfeldes ist mit Ausnahme eines im Kirchenweg befindlichen Büros ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seiner bestehenden Wohnnutzung und seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Die geplante Art der baulichen Nutzung mit einer Wohnnutzung wäre somit allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung im Umfeld des Vorhabens im Quartier Goethestraße / Kirchenweg / Scheffelstraße bewegt sich bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,12 bis ca. 0,24. Bei Anrechnung der Terrasse sowie der darunterliegenden Räumlichkeiten an der Talseite erhöht sich die GRZ auf bis zu ca. 0,49. Weiterhin muss der geplante Schwimmteich ebenfalls auf die Grundfläche angerechnet werden.

Die GRZ überschreitet somit wesentlich den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Wert von 0,40.

Das beantragte Vorhaben fügt sich somit in seiner Maßstäblichkeit nicht in das bebaute Umfeld ein.

Bereits bei Würdigung dieses Planungsparameters wäre aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Weiterhin wirkt sich die massive Bebauungsform des Wohnhauses, die ausgeführten Stützmauern und das Heranrücken der Überbauung an die Grundstücksgrenzen auf die an der Talseite tiefer liegende Bebauung an der Goethestraße aus.

Die beantragte atypische Bebauung berührt somit auch das Gebot der Rücksichtnahme.

In der Gesamtbewertung fügt sich das beantragte Vorhaben in der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die städtebauliche Wertung zu dem jetzt neuerlich in ähnlicher Form vorgelegten Bauantrag hat sich gegenüber der seinerzeitigen Bewertung nicht geändert.

5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben schriftlich mitgeteilt Einwände bis zum Fristende der Nachbarbeteiligung vorzubringen. Bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben sind diese noch nicht bei der Stadtverwaltung eingegangen.

6. Hinweise

Der Antragsteller wurde durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Vorlage dieses Antrages aufgefordert.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-4