

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-077

Datum: 05.04.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

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

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	05.05.2022	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.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **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.

Im Jahr 2021 wurde nach Aufforderung durch die Bauaufsichtsbehörde erneut ein entsprechender Bauantrag vorgelegt. Dieser war Gegenstand von Beratungen in der

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04.03.2021, sh. Beschlussvorlage Nr. 2021-020.

Im Ergebnis der Beratungen wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der Antragsteller legt nun nochmals geänderte Planunterlagen vor.

## 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 im Rahmen der letztmalig vorgelegten Unterlagen wurde mit einer Größe von ca. 6,75 m Länge und 4,40 m Breite (29,70 m<sup>2</sup>) angegeben. Nun soll der Schwimmteich mit einer Länge von 11,23 m und einer Breite von 4,70 m (52,78 m<sup>2</sup>) errichtet werden. Er befindet sich ca. 1,54 m über dem vorhandenen Gelände auf Höhe des Untergeschosses. Unterhalb der Terrasse wurden darüber hinaus zwei weitere Räume an den bestehenden Keller angebaut. Es handelt sich hierbei um einen Arbeitsraum sowie einen Raum für die Pooltechnik.

Das ursprünglich vorhandene Gelände im rückwärtigen Grundstücksbereich soll nun um bis zu ca. 3,92 m aufgeschüttet und überbaut werden. 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 und soll weiterhin beibehalten werden.

Weiterhin sollen zur Nord- und zur Westseite stärkere Abböschungen als bisher vorgesehen werden. Die Stützmauerhöhe liegt dennoch bei bis zu ca. 2,11 m zu den tiefer liegenden Nachbargrundstücken.

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. 2021-020 wurde die geplante Länge und Breite des Schwimmteichs nochmals erweitert.

Weiterhin sollen die Abböschungen an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze länger und mit geringerem Böschungswinkel angelegt werden.

## 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 bestehende Wohnnutzung wäre somit allgemein zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** im Quartier Goethestraße / Kirchenweg / Scheffelstraße bewegt sich zwischen 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 I auf bis zu ca. 0,64. Weiterhin wären der Schwimmteich sowie die Garagen bzw. Stellplätze und Zufahrten zusätzlich auf die GRZ anzurechnen. Die GRZ überschreitet somit wesentlich den in der Baunutzungsverordnung als Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Wert von 0,40.

Das beantragte Vorhaben fügt sich somit in seiner Maßstäblichkeit nicht in das bebaute Umfeld ein. Der natürlich Geländeverlauf findet keine Berücksichtigung mehr. Das Grundstück ist zu 100 % überformt worden. Eine nochmalige Erweiterung des Schwimmteiches kann aus planungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden. Bereits bei Würdigung dieses Planungsparameters wäre aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Weiterhin wirkt sich die massive Bebauungsform des Wohnhauses, die nochmalige Erweiterung des Gebäudes im Bereich unterhalb der Terrasse, die ausgeführten Stützmauern und das Heranrücken der Überbauung an die Grundstücksgrenzen auf die an der Talseite tiefer liegende Bebauung an der Goethestraße aus. Die dem Antrag beigefügten Unterlagen zur Statik der Stützmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze lassen erhebliche Zweifel an der Standsicherheit der mehrfach erweiterten Stützmauer zum talseitig gelegenen Grundstück Flst.Nr. 9866/3 der Gemarkung Eberbach aufkommen.

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

In der Gesamtbewertung fügt sich das beantragte Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Überformung des natürlichen Geländes und der Grundstücksfläche, die überbaut wird, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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

## **5. Nachbarbeteiligung**

Die gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

## **6. Hinweise**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert  
Bürgermeister

## **Anlage/n:**

1-7

