

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 21.07.2023

**Errichtung eines Naturpools aus Holz, Egerländer Str. 9a, Fl.-Nr. 359/22; hier: Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 – nördlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 26-42, südlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 11–23, Egerländer Straße Haus-Nrn. 3-17 und 4-16, nördlich der Ottostraße Haus-Nrn. 20-24, nördlich des Riemer Gangsteig Haus-Nrn. 2-6a, vom 28.02.2022**

### I. Vortrag

Der Bauherr legt einen Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Naturpools der Gemeinde Feldkirchen vor.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 a) BayBO sind Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m<sup>3</sup> verfahrensfrei, d.h. es ist kein Bauantrag und keine Baugenehmigung notwendig, dennoch sind die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Der Pool ist eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO.

Jedoch hat die Gemeinde Feldkirchen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 – Gebiet nördlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 26-42, südlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 11–23, Egerländer Straße Haus-Nrn. 3-17 und 4-16, nördlich der Ottostraße Haus-Nrn. 20-24, nördlich des Riemer Gangsteig Haus-Nrn. 2-6a, in welchem sich das Grundstück Egerländer Str. 9a befindet, eine Veränderungssperre beschlossen.

Die Satzung über die Veränderungssperre ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28.02.2022 in Kraft getreten (§ 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Im Geltungsbereich einer Veränderungssperre (gem. § 14 BauGB) ist die Errichtung eines Naturpools/Schwimmbeckens eine Maßnahme, die einer Ausnahmegenehmigung bedarf, da eine erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Änderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, aufgrund der Veränderungssperre untersagt ist.

Daher ist für die Errichtung eines Außenpools eine Ausnahme von der derzeit geltenden Veränderungssperre notwendig.

#### Prüfung und Empfehlung des Planungsverbandes:

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 setzt eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,27 fest. Diese darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO [...] bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden. Auf Basis der vorliegenden Planung des Naturpools wird die Gesamt-Grundflächenzahl eingehalten.

Weiterhin sind gemäß dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 10 qm zulässig. Der geplante Pool befindet sich außerhalb der im Vorentwurf festgesetzten Baugrenze (überbaubaren Grundstücksfläche) und weist eine Größe von mehr als 10 qm auf.

Einer Erweiterung der Baugrenze in westlicher Richtung steht städtebaulich nichts entgegen, da die Baugrenze auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 359/22 sehr knapp, auf den Bestand abgestellt, festgesetzt wird.

Es wird vorgeschlagen, dass die Baugrenze im Süden weiterhin einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhält. Die Baugrenze kann westlich um 10 m erweitert werden.

Generell steht der Umsetzung eines Pools nichts entgegen, zumal auch bereits einige Pools im Plangebiet bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 in jedem Fall einzuhalten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gesamt-GRZ wird mit 0,43 bei Errichtung des Naturpools eingehalten. Da im Plangebiet bereits einige Pools bestehen und einer Erweiterung der Baugrenze, nach Prüfung durch den mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 beauftragten Planungsverband, städtebaulich nichts entgegensteht, ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung möglich.

## **II. Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt, der Ausnahme von der Veränderungssperre vom 28.02.2022, wegen Errichtung eine Naturpools/Schwimmbecken, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Anpassung der Baugrenze für die Fl.-Nr. 359/22, dass die Baugrenze im Süden weiterhin einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhält und westlich um 10 m erweitert wird, soll durch den Planverfasser eingearbeitet werden. Dies hat spätestens für die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.