

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats  
am **20. September 2023**

Amt/Sachbearbeiter\*in/Kontakt bzgl. Rückfragen

Hauptamt

Frau Werner

06223/9501-25

[werner@gaiberg.de](mailto:werner@gaiberg.de)

## Tagesordnungspunkt 12.1

### Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zur Errichtung eines Pools und einer Gerätehütte auf dem Flst. 2705, In der Reute 7

#### Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „Oberer Kittel/Wüstes Stück“, welche seit 07.09.2023 Gültigkeit besitzt.

Die Bauherren möchten einen erdeingebundenen Fertigpool (8,05 x 3,30 x 1,50 m) sowie eine Gerätehütte (Grundfläche 2,75 x 3,15 m) errichten.

Die Bauherren beantragen eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 der Satzung über die Veränderungssperre. Danach kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung des derzeit in der öffentlichen Auslegung befindlichen Bebauungsplanentwurfs keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Demnach durchläuft man die Prüfung sinngemäß wie folgt:

#### A. Gerätehütte

1. Das Baugrundstück liegt **im Bereich der Veränderungssperre**, weswegen bauliche Anlagen (u.a.) nicht errichtet werden dürfen.
2. Bei Erteilung einer Ausnahme wird das beantragte Bauvorhaben von der Veränderungssperre ausgenommen und somit nach den aktuell gültigen rechtlichen Regelungen beurteilt:

Das Bauvorhaben wäre ohne Veränderungssperre aktuell verfahrensfrei nach Nr. 6 a) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 40 m<sup>3</sup>) möglich, da sich das Gebiet nach § 34 BauGB beurteilt und es hiernach keine Einschränkungen für Nebenanlagen gibt.

3. Zur Prüfung, ob **überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen**, sollte sich das Bauvorhaben nach dem Bebauungsplanentwurfs „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ richten:

Nach diesem sind gemäß Ziffer 1.3 Nebenanlagen – soweit als **Gebäude** vorgesehen – nur bis zu einer Kubatur von **40 m<sup>3</sup>** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.

Die geplante Gerätehütte soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der nord-östlichen Grundstücksecke errichtet werden. Diese wäre nach o.g. Festsetzung **zulässig**, da es sich um ein **Gebäude mit < 40 m³** handelt.

4. Da sich das Bauvorhaben „**Gerätehütte**“ **nach dem Bebauungsplanentwurf richtet**, stehen keine öffentlichen Belange entgegen und die **Ausnahme von der Veränderungssperre kann erteilt werden**.

## **B. Pool**

1. Das Baugrundstück liegt **im Bereich der Veränderungssperre**, weswegen bauliche Anlagen (u.a.) nicht errichtet werden dürfen.
2. Bei Erteilung einer Ausnahme wird das beantragte Bauvorhaben von der Veränderungssperre ausgenommen und somit nach den aktuell gültigen rechtlichen Regelungen beurteilt:

Das Bauvorhaben wäre ohne Veränderungssperre aktuell verfahrensfrei nach Nr. 6 e) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO (Wasserbecken bis 100 m³ Beckeninhalt) möglich, da sich das Gebiet nach § 34 BauGB beurteilt und es hiernach keine Einschränkungen für Nebenanlagen gibt.

3. Zur Prüfung, ob **überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen**, sollte sich das Bauvorhaben nach dem Bebauungsplanentwurfs „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ richten:

Nach diesem sind gemäß Ziffer 1.3 Nebenanlagen – soweit als **Gebäude** vorgesehen – nur bis zu einer Kubatur von **40 m³** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.

Der geplante Pool soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der süd-östlichen Grundstücksecke errichtet werden. Dieser wäre nach o.g. Festsetzung **nicht zulässig**, da es sich **nicht um ein Gebäude handelt** und somit nicht von der Festsetzung umfasst ist.

4. Demnach wäre die Zulassung des Vorhabens nur über eine **Befreiung** möglich. Es ist daher weiter zu prüfen, ob eine Befreiung erteilt werden würde:

Durch das beantragte Bauvorhaben (Errichtung eines Pools außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) würden die Grundzüge der Planung berührt werden.

Möglich wäre die Überlegung, ob der Verlauf der Baugrenzen eine **offenbar nicht beabsichtigte Härte** darstellt, da das Flst. 2705 durch den Verlauf eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße kleinere überbaubare Grundstücksfläche hat.

### Hintergrund des Verlaufs der Baugrenzen:

Das städtebauliche Konzept (Anlage 1) sah die Positionierung der Gebäude möglichst einheitlich entlang der Straßen vor. Daher wurden die Baufenster (siehe hierzu Anlage 2) im Allgemeinen mit einer Tiefe von 15 m vorgesehen, um vor- und rückspringende Gebäude zu vermeiden. Da dies in einigen Bereichen jedoch zu sehr kleinen rückwärtigen Freihaltebereichen geführt hätte, hat man an diesen Stellen darauf verzichtet und das Baufenster „durchgezogen“. Bei tieferen Grundstücken hat man dies jedoch beibehalten und durch den Verlauf der Baugrenze festgesetzt, dass eine eventuelle Bebauung im hinteren Bereich des Grundstücks nicht möglich ist.

Demnach stellt der Verlauf der Baugrenzen zwar eine Härte dar, jedoch war diese von der Planungshoheit umfasst und in dieser Form auch **beabsichtigt**.

Bei Erteilung einer Befreiung würde zudem ein Präzedenzfall für weitere Grundstücke geschaffen werden.

Demnach **würde eine Befreiung nicht erteilt werden.**

5. Da sich das Bauvorhaben „**Pool**“ **nicht nach dem Bebauungsplanentwurf richtet**, stehen öffentlichen Belange entgegen und die **Ausnahme von der Veränderungssperre sollte nicht erteilt werden.**

Nach den vorangegangenen Erläuterungen empfiehlt die Gemeindeverwaltung den Antrag auf Ausnahme für das Bauvorhaben „Gerätehütte“ zu erteilen. Den Antrag auf Ausnahme für das Bauvorhaben „Pool“ empfiehlt die Gemeindeverwaltung abzulehnen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 der Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ zur beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben „Gerätehütte“.
2. Der Gemeinderat versagt sein Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 der Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ zur beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben „Pool“.