

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 16.10.2018

---

### Betreff:

Errichtung eines Swimmingpools auf dem Grundstück Im Kirchle 7 (Flst-Nr. 6636)

### Anlage(n):

Mitzeichnung  
Anlage 1: Planunterlagen  
Anlage 2: Einwendungen

### Beschlussvorschlag:

Der Verwaltung zu empfehlen, das Einvernehmen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr.2, 36 Abs.1 BauGB zu erteilen und die Nachbareinwendungen als unbegründet zurückzuweisen.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung Kenntnisnahme	öffentlich	16.10.2018	

### Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

### **Das Bauvorhaben:**

Nachdem ein Eigentümerwechsel des Anwesens stattgefunden hat, ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Im Kirchle 7 (Flst-Nr. 6636) in Kornwestheim im Garten einen Swimming-Pool zu errichten. Der geplante Swimming-Pool hat die Abmessungen von 6,00 Länge x 4,00 Meter Breite. Gemäß Beschreibung (s. Anlage) ist die Wassertiefe des Pools mit 1,60 m angegeben. Das Baugrundstück selbst weist eine Grundstücksfläche von 522 qm auf. Im Wohngebiet Kirchle wurden in der Vergangenheit bereits Swimming-Pools auf Privatgrundstücken genehmigt und umgesetzt.

Die Bauherren haben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung eines Swimmingpools in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche beantragt.

### **Die bauplanungsrechtliche Situation:**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Kirchle II, der rechtsverbindlich seit dem 23.01.1976 gilt. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO aus, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 30 ff BauGB.

Das Vorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als sich der geplante Swimmingpool vollständig in nicht überbaubarer Grundstücksfläche befindet. Insoweit bedarf es für die Zulassung des Vorhabens einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr. 2 BauGB. Die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 24 qm. Die Errichtung eines Swimmingpools bis 100 cbm Beckeninhalte selbst bedarf keiner baurechtlichen Genehmigung, sondern kann nach § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 6 e LBO verfahrensfrei errichtet werden.

### Inhalte der Nachbareinwendungen:

Im Rahmen der Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO sind zahlreiche Einwendungen gegen das Vorhaben bei der Verwaltung eingegangen. Diese sind der Vorlage in der Anlage beigelegt.

- Es wird auf ein Baugenehmigungsverfahren aus den 1970er Jahren Bezug genommen, wonach den damaligen Grundstückseigentümern gegenüber den Nachbarn Befreiungen gewährt wurden, obwohl diese Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben hatten. Es wird in diesem Zusammenhang auch eingewendet, dass für den Swimmingpool erhebliche Geländeaufschüttungen vorgenommen werden, nachdem bereits vor 40 Jahren Gelände aufgeschüttet worden sei.
- Es werden Geräuschbelästigungen durch den Betrieb des Swimmingpools geltend gemacht, insbesondere durch Badegeräusche und Kinderlärm. Weiter wird unterstellt, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein grenznaher Sichtschutz für den Swimmingpool errichtet werden könnte. Die möglichen Beeinträchtigungen würden die Sonnenseite des Nachbargrundstücks mit Terrassen und Balkonen betreffen.
- Andere Anlieger begründen ihre Einwendungen damit, dass der Pool zu nah an deren Grundstück liege, unangemessen groß bzw. überdimensioniert sei, eine weitere Versiegelung von Freiflächen erfolge und Auswirkungen von Starkregen für die Nachbargrundstücke zu erwarten seien.

- Auch werde der Wohnwert der Umgebungsbebauung durch die Errichtung des Swimmingpools vermindert.
- Durch den vorgenommenen Aushub seien bereits vollendete Tatsachen geschaffen worden.

### **Rechtliche Bewertung der Nachbareinwendungen:**

Nachdem es bei der Ermittlung der Grundstückseigentümer zunächst Probleme gab, konnten in der Folge alle am Verfahren beteiligten nach § 55 LBO von dem Bauvorhaben benachrichtigt werden.

Die Bauverwaltung hat die Nachbareinwendungen auf ihre Begründetheit hin sorgfältig geprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die Einwendungen nicht geeignet sind, die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung eines Swimming-Pools im Garten des Grundstücks Im Kirchle 7 zu versagen.

Soweit hier auf ein Baurechtsverfahren gegen den vorherigen Grundstückseigentümer, das über 40 Jahre zurückliegt, Bezug genommen wird, kann kein Zusammenhang zu dem aktuellen Antrag auf Errichtung eines Swimmingpools hergestellt werden. Die Ausführungen dazu sind für das Verfahren insoweit unbeachtlich.

Der Swimmingpool von 24 qm Größe wird von mehreren Nachbarn als unangemessen groß und überdimensioniert bezeichnet; dies beurteilt die Baurechtsbehörde anders. Bei einer Grundstückgröße von 522 qm erscheint ein Swimmingpool von 24 qm Fläche stets als untergeordnete bauliche Anlage. Die Grundstücksfläche ist mehr als 20mal so groß als der beantragte Swimming-Pool.

Es wird argumentiert, dass sich der geplante Swimmingpool zu nah an den Nachbargrenzen befinde. Ausweislich der vorgelegten Planung wird zu allen in Betracht kommenden Grundstücksgrenzen jedenfalls ein Abstand von mindestens 3,50 eingehalten, zum Teil erheblich mehr. Gesetzlich wäre ein Abstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze ausreichend.

Was die Auswirkungen von Starkregenereignissen auf die Nachbargrundstücke angeht, ändert sich die Situation durch die bloße Anlage des Pools für die Nachbarn nach Einschätzung der Verwaltung, wenn überhaupt, nur in unwesentlichem Umfang. Jedenfalls rechtfertigt die bloße Befürchtung nicht eine Versagung der Errichtung dieses Pools.

Soweit Bade- und Kinderlärm während des Betriebs des Swimming-Pools als Einwendung vorgebracht wird, ist festzustellen, dass diese Geräusche – so sie denn entstehen - zur allgemeinen Lebenswirklichkeit gehören und bis zu rechtlich vorgegebenen Grenzwerten akzeptiert werden müssen. Eine Versagung des Bauvorhabens aufgrund der reinen Unterstellung von unzumutbaren Lärmemissionen ist nicht statthaft.

Inwieweit durch den in dem Boden befindlichen Swimmingpool die Sonnenseite der Terrasse und der Balkone beeinträchtigen soll, kann nicht nachvollzogen werden, da von der baulichen Anlage selbst keine Verschattung ausgeht. Ebenso wird die Aussicht durch das Bauvorhaben unabhängig vom Sachverhalt, dass ein Anspruch auf eine ungestörte Aussicht nicht besteht und rechtlich nicht geschützt ist, eingeschränkt.

Soweit geltend gemacht wird, dass der Wohnwert der benachbarten Anwesen durch die Errichtung des Swimmingpools vermindert werde, ist festzustellen, dass rein wirtschaftliche Erwägungen im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung eines Bauvorhabens keine Rolle spielen und insoweit unbeachtlich sind.

Am 01.10.2018 wurde durch die Baurechtsbehörde Kornwestheim eine Baukontrolle durchgeführt, nachdem von Nachbarn Bautätigkeit angezeigt worden war. Vor Ort konnten keine diesbezüglichen Aktivitäten festgestellt werden, auch Anzeichen für umfangreiche Geländeaufschüttungen, wie von den Nachbarn mitgeteilt, waren nicht erkennbar. Um darüber Gewissheit zu erlangen, wurde die Bauherrschaft nochmals angeschrieben und um eine schriftliche Äußerung zu möglichen Geländeänderungen gebeten. Am 02.10.2018 teilte die Bauherrschaft mit, dass für die Errichtung des Swimming-Pools keine Geländeänderungen vorgenommen werden müssten und nach Fertigstellung lediglich das Gelände an die Poolkanten angepasst wird (siehe dazu den Aushubplan). Diese Auskunft bestätigt den optischen Eindruck, der bei der Besichtigung vor Ort durch die Baurechtsbehörde gewonnen wurde.

Zudem wurde am 02.10.2018 eine schriftliche Auskunft des Bauherrn eingeholt, der bestätigt, das Geländeniveau für die Errichtung des Swimmingpools nicht verändert zu haben. Dies deckt sich auch mit der Wahrnehmungen der Mitarbeiter der Baurechtsbehörde. Selbst wenn eine Aufschüttung vorgenommen worden wäre, hätte diese Aufschüttung nach § 50 Abs.1 Anhang Nr.11 e LBO bis zu einer Höhe von 2 Metern verfahrensfrei vorgenommen werden können. Es ist nicht erklärbar, wie die Nachbarn hier eine Aufschüttung der Geländeoberfläche durch den Bauherren wahrgenommen haben wollen.

Dass der Aushub bereits durchgeführt worden ist, ohne dass die behördliche Entscheidung für die Errichtung des Swimmingpools vorliegt ist unglücklich, verstößt aber nicht gegen geltendes Recht. Der Aushub für das Schwimmbad mit einer Tiefe von 1,80 m wurde bereits vorgenommen. Nach § 50 Abs.1 Anhang Nr.11 e LBO können Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2 m Höhe oder Tiefe verfahrensfrei durchgeführt werden.

Die Einwendungen gegen das Vorhaben erscheinen inhaltlich größtenteils erheblich überzeichnet und sind bei einer rechtlichen Würdigung insgesamt unbegründet und nicht geeignet, die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung des geplanten Swimming-Pools zu verhindern.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltung zu empfehlen, das Einvernehmen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr.2, 36 Abs.1 BauGB zu erteilen und die Nachbareinwendungen als unbegründet zurückzuweisen.