

# Öffentliche Sitzung

## 1. Antrag auf Erteilung einer Befreiung wegen Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Flst.Nr. 4258, Berliner Straße 26, Vorlage gem. §§ 30,31 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.

### Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 4258, Berliner Straße 26, Ilvesheim, die Errichtung eines Living-Pools mit Biofilter.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Goethestraße, südliche Seite, Teil II. Aufgrund der Ausmaße des beantragten Pools handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach § 50 Abs. 1 LBO i.V.m. Ziffer 6 e) des Anhangs (bis 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt).

Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Im vorliegenden Fall ist für die Errichtung dieser Nebenanlage eine Befreiung erforderlich, da im o.a. Baugebiet die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur für Gebäude bis 20 m<sup>3</sup> als Ausnahme zulässig sind (z.B. Gartengerätehäuser).

Die überbaubare Fläche ist im Plangebiet über Baugrenzen bzw. Baufenster definiert, der Pool liegt außerhalb dieser Fläche. Die Beurteilung der Befreiung erfolgt nach § 31 Abs. 2 BauGB, demnach kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

#### § 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

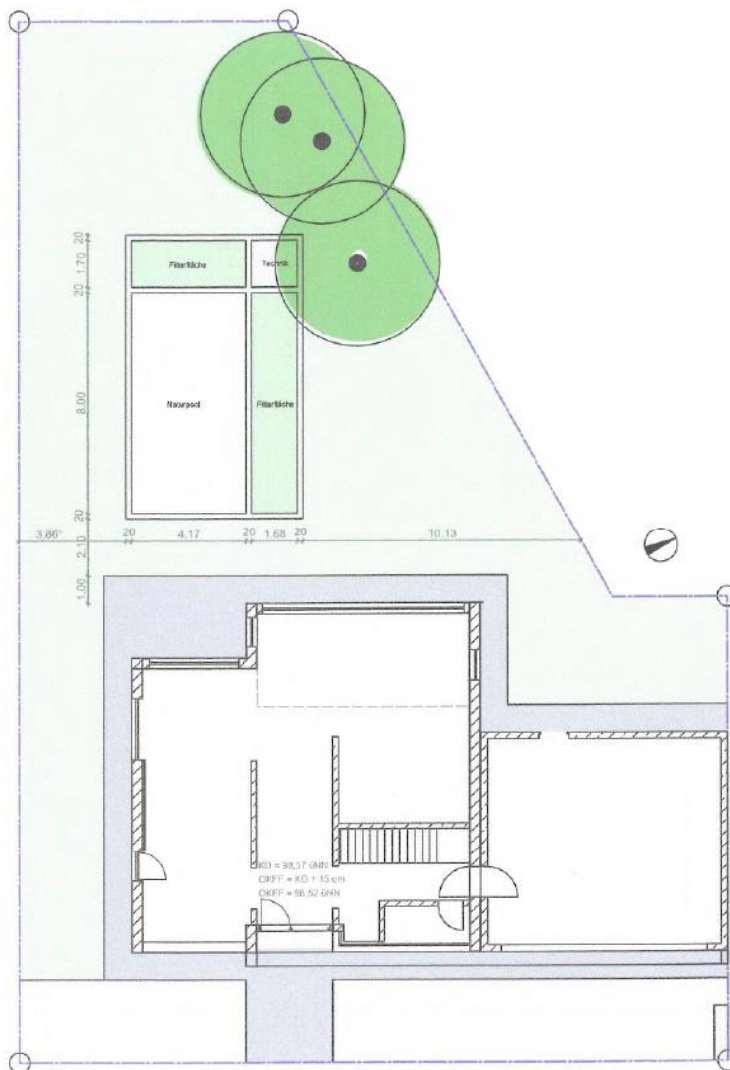
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der beantragten Befreiung handelt es sich um einen sogenannten Living-Pool. Der Unterschied zu einem regulären Swimmingpool liegt zum einen in der Filtertechnik und zum anderen in der Begrünung innerhalb des Pools. Der Pool soll ohne Zusatz von

chemischen Mitteln, rein biologisch, über den Einsatz der Wasserpflanzen und Filtern gereinigt werden. Die Pflanzen wirken also einerseits als Filter, die das Wasser ganz natürlich reinigen, andererseits wird durch sie vermieden, dass die Grundstücksfläche, eines Schottergartens ähnlich, versiegelt wird.

Lageplan Flst.Nr. 4258:



Wie im Grundriss zu sehen, besitzt der Pool eine Gesamtfläche von ca. 65m<sup>2</sup>, von denen ca. 20,5m<sup>2</sup> als begrünte Filterfläche vorgesehen ist. Das Gesamtvolumen des Pools soll ca. 45m<sup>3</sup> betragen.

Zum Schutz vor freilaufenden Tieren und der Minimierung von Wärmeverlusten soll der Pool ein Rollladendeck erhalten.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass der versiegelte Teil durch die Aufwertung mit Wasserpflanzen kompensiert wird. Das Maß der Überbauung ist durch die Grundfläche vorgegeben, aufgrund der Grundstücksgröße liegt hier deutlich eine Unterschreitung der zulässigen Überbauung vor. Dem Befreiungsantrag stehen daher keine städtebaulichen Gründe entgegen.

Beispielhaft ist hier ein Living-Pool dargestellt:



Auf Grund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

Zu dem Antrag auf Erteilung einer Befreiung wegen Errichtung eines Living-Pools mit Biofilter auf dem Grundstück Flst.Nr. 4258, Berliner Straße 26, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Th/Wa