

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 03.06.2026

Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools, Breslauer Str. 3, Fl.Nr. 337/35, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Beantragt wird die Errichtung eines 28 m² großen, in der Erde verbauten, Swimming-Pools (7 m x 4 m) auf dem Grundstück Fl.Nr. 337/35 Gemarkung Feldkirchen, Breslauer Straße 3.

Grundsätzlich sind Schwimmbecken gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. a BayBO verfahrensfrei, ein Bauantrag wäre nicht erforderlich. Allerdings müssen alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Bauplanungsrecht, Bebauungspläne, Brandschutz) eingehalten werden. Hierzu zählt u. a. der Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung „Gebiet nördlich der Sudetenstraße HsNr. 44-64, südlich der Sudetenstraße HsNr. 23a-29, Danziger Straße; Breslauer Straße, Königsberger Weg, nördlich des Riemer Gangsteigs HsNr. 10-20 und Philipp-Holly-Str.“. Dieser gibt einen Bauraum vor innerhalb dessen bauliche Vorhaben realisiert werden dürfen.

Der geplante Pool, der in der Erde eingelassen werden soll, liegt ca. 1-1,5 m außerhalb des Bauraumes, so dass eine Befreiung notwendig ist.



Luftbild 2024



Auszug aus dem BP 50, 2. Änderung

In der Vergangenheit wurden bereits mehrfach Anträge bezüglich der Errichtung von Schwimmbecken im Gemeindegebiet behandelt und einer Befreiung zugestimmt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50, 2. Änderung liegen bislang keine genehmigte Vergleichsfälle vor.

Grundfläche:

Der Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung, setzt unter 3.2 fest, dass die Grundfläche einer Nebenanlage nach § 14 BauNVO höchstens 10 m² betragen darf. Schwimmbecken gelten als Nebenanlagen, die dem Wohnen bei Nutzung zur eigenen Freizeitgestaltung förderlich sind.

Geplant ist ein Schwimmbecken mit 7x4 m (=28 m²), das im nordöstlichen Bereich in der Nähe der Grundstücksgrenze errichtet werden soll.



Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 0,27 (= 211,5 m²) und eine Überschreitung der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO von insgesamt 0,6 (=507,6 m²) fest.

GRZ 0,27	211,5 m ²
Bestandsgebäude	120,5 m ²
Terrassenfläche ca. lt. Luftbild	80 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>200,5 m²</u>
Noch offen	ca. 11 m ²
Flächen nach § 19 BauNVO	507,6 m ²
Flächen § 19 Abs. 2	200,05 m ²
Zufahrt Garage	70 m ²
Garage	52 m ²
Zufahrt/Carport	61 m ²
Gartenhütte	12 m ²
Pool	28 m ²
<u>Versiegelte Flächen</u>	<u>423,05 m²</u>
Noch offen	84,55 m ²

Die im Bebauungsplan verankerte Größenbegrenzung von Nebenanlagen auf 10 m² ist für untergeordnete Bauten wie Gartenhäuser, Kleintierkäfige oder Holzlager nachvollziehbar. Diese Anlagen dienen primär der Lagerung oder der artgerechten Tierhaltung. In ihrer klassischen Ausprägung als oberirdische, oft raumbildende Baukörper prägen sie das Orts- und Landschaftsbild und sollen daher auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben, um den Gartencharakter zu wahren.

Die Gleichsetzung eines Schwimmbeckens mit klassischen Nebenanlagen (wie etwa Geräteschuppen) wird dem Zweck und der Natur eines Pools nicht gerecht. Ein Pool dient in der Regel der Gartennutzung und Freizeitgestaltung, nicht jedoch der Lagerung von Gegenständen oder der Unterbringung von Tieren.

Die wasseraufnahmefähigen Grünflächen und das Gebot, einen Großteil des Grundstücks unversiegelt zu lassen, werden durch die Errichtung des Beckens nicht in unzulässiger Weise tangiert. Ein Pool ist als ebenerdige oder in den Boden eingelassene Anlage im Gegensatz zu einer massiven Überbauung (durch ein Gartenhaus) landschaftsverträglicher. Selbst bei großzügigeren Beckenabmessungen verbleibt der erforderliche Gartenanteil als Freifläche erhalten.

Da ein reines Schwimmbecken kein oberirdisches Gebäude darstellt, müssen Sie in Bayern rechtlich keine formellen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten. Dennoch ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze dringend zu empfehlen, um baurechtliche Konflikte oder zivilrechtliche Probleme (z. B. nachbarlicher Schadensersatz) zu vermeiden.

Die Erteilung einer isolierten Befreiung für einen Pool nach § 31 Abs. 2 BauGB erfordert, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, städtebauliche Gründe die Abweichung rechtfertigen und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

Grundzüge der Planung bleiben gewahrt: Der Gebietscharakter (z. B. allgemeines Wohngebiet) wird durch ein Schwimmbecken nicht verändert. Die äußere Kubatur der bebaubaren Flächen bleibt intakt, und der Garten behält seine Hauptfunktion als Freifläche.

Städtebauliche Vertretbarkeit: Die Unterbringung von privaten Freizeitanlagen im rückwärtigen Gartenbereich stellt keine unzulässige Nutzung dar.

Keine unzumutbare Belästigung: Sofern das Rücksichtnahmegebot (z. B. Ruhezeiten, Pumpengeräusche) eingehalten wird, sind hier keine städtebaulichen Spannungen zu erkennen.

II. **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat erteilt zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines 28 m² großen Pools auf dem Grundstück Fl.Nr. 337/35 Gemarkung Feldkirchen, Breslauer Straße 3, das gemeindliche

Einvernehmen hinsichtlich der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50, 2. Änderung

- a) zur Überschreitung der Baugrenze nach Süden um ca. 1,5 m.

Beschluss:

- b) zur Regelung, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur eine Grundfläche von 10 m² aufweisen dürfen.

Beschluss: