



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 11.06.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Überschreitung der Baugrenzen bezüglich der nachträglichen Genehmigung eines Außenpools; Schießgartenweg, Flurstück-Nr.: 1424/14**

Die Verwaltung berichtet:

Im Rahmen eines Bauantrages beantragen die Antragsteller die Legalisierung mehrerer bereits errichteter baulicher Anlagen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtete Liegefläche mit den Maßen 8,50 m x 4,00 m mit eingelassenem Außenschwimmbecken. Die Liegefläche weist eine Höhe von 1,20 m auf, wobei das umlaufende Gelände eine Höhe von 2,20 m erreicht. Zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück beträgt der Abstand der Liegefläche mit Außenpool 0,50 m.

Des Weiteren sollen diverse Nebenanlagen wie ein Schuppen, ein Garagenanbau mit Vordach, ein Spielhaus sowie ein Hasen- und Hühnerstall legalisiert werden. Die vorgenannten baulichen Anlagen wurden entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2)

**2. Bestehendes Planungsrecht:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mierendorffstraße - Neufassung“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, so dass sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes richtet. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, zu dem im Bebauungsplan eine Baugrenze und eine Baulinie festgesetzt sind, die im vorderen Grundstücksbereich liegen und durch das Hauptgebäude mit Wohnnutzung eingenommen werden.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 3 und 4)

Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Außenpool mit Liegefläche ausfolgenden bauordnungsrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig ist:

Gemäß § 8 Abs. 9 S. 1 Nr. 3 LBauO dürfen sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten ohne Abstandsflächen oder mit geringeren Abstandsflä-

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

chentiefen errichtet werden, wenn sie an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand bis zu 3 m von der Grundstücksgrenze die drei Merkmale nach § 8 Abs. 9 S. 1a-c LBauO erfüllen. § 8 Abs. 9 S. 1b LBauO bestimmt, dass solche baulichen Anlagen innerhalb dieser Abstandsflächen eine Länge von 12 m an einer Grundstücksgrenze nicht überschreiten dürfen. Die nördliche Grundstücksgrenze ist jedoch durch den Außenpool mit Liegefläche sowie durch einen Schuppen und eine Überdachung in einem Abstand von bis zu 3 m mit einer Länge von mindestens 15,45 m bebaut. Damit wird die Obergrenze von 12 m überschritten.

Der Außenpool mit Liegefläche ist jedoch aufgrund der Höhe der Oberkante und der Liegefläche von 1,20 m ähnlich einer Außenterrasse als bauliche Anlage zu bewerten, von der die Wirkung eines oberirdischen Gebäudes ausgeht (Jeromin 2022). Es handelt sich somit nicht um eine privilegierte bauliche Anlage, die nach § 8 LBauO in den Abstandsflächen zulässig ist.

Als bauliche Anlage, von der die Wirkung eines oberirdischen Gebäudes ausgeht, verstößt der geplante Außenpool mit Liegefläche gegen § 8 Abs. 8 Satz 1 LBauO. Nach dieser Vorschrift sind u.a. in den Abstandsflächen nur geringfügig überragende Pooleinfassungen über der Geländeoberfläche zulässig. Da der geplante Außenpool einschließlich Liegefläche gemäß Plandarstellung eine Höhe von 1,20 m aufweist ist dieser somit in den Abstandsflächen nicht zulässig.

Damit hat dieser auch nicht mehr den Charakter einer untergeordneten Nebenanlage nach § 14 BauNVO. Daraus folgt, dass der Außenpool mit Liegefläche zunächst nach § 8 LBauO eine Abstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten muss und zudem innerhalb der Baugrenzen liegen muss. Beide Voraussetzungen treffen nicht zu, da die Baulinie und die Baugrenze bereits vollständig ausgeschöpft sind.

### 3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Im Rahmen des Bauantrags beantragen die Antragsteller eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch mehrere, bereits errichtete bauliche Anlagen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert gem. § 31 Abs. 2 S.1 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie dass einer der in § 31 Abs. 2 S.1 Nr.1-3 BauGB genannten Tatbestände zutrifft. Des Weiteren muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum überbaubaren Bereich nach § 31 BauGB ist in diesem Fall aus mehreren Gründen nicht angemessen: Erstens würde es gegen den Charakter des vorliegenden städtebaulichen Ensembles aus Doppelhausbebauung, wie sie in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt wurde, verstoßen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgelegt, dass zur Straße hin Doppelhäuser stehen, während die Rückseite nur in geringfügigem Ausmaß, also höchstens durch Nebenanlagen, bebaut werden darf. Der Außenpool wirkt durch seine Kubatur sehr massiv, und durch die Liegefläche, die fast die gleiche Höhe wie der Zaun zum Nachbargrundstück hat, dominiert er in seiner Wirkung den Freiraum über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus. Eine solche Mächtigkeit würde von einem ins Erdreich eingelassenen Pool nicht ausgehen. Zweitens würde damit die seit Jahrzehnten fortschreitende Errichtung weiterer baulicher Anlagen auf dem Grundstück, welche sich deutlich von der

unmittelbaren Umgebung im Plangebiet unterscheidet und kumulativ eine hohe Flächenversiegelung ausmacht, bekräftigt werden.

Aus den vorgenannten Gründen folgt, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum überbaubaren Bereich in diesem Fall nicht städtebaulich vertretbar ist, den Grundzügen der Planung widerspricht und auch nachbarlichen Interessen entgegensteht. Dem Antrag auf Befreiung sowie der nachträglichen Genehmigung des Außenpools und der Nebenanlagen wird somit nicht zugestimmt.

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 Abs. 2 BauGB als nicht genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Luftbilder
- Lageplan
- Schnitte und Ansichten