

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-168/2019  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	20.11.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	26.11.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	10.12.2019	öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Errichtung Interimparkplatz" für die Zeit von 24 Monate in Wustermark, OT Elstal an der Straße Zur Döberitzer Heide hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das beantragte Vorhaben „Errichtung Interimparkplatz“ für die Zeit von 24 Monaten auf dem Grundstück im derzeitigen Außenbereich der Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Zur Döberitzer Heide (Gemarkung Elstal, Flur 16, Flurstücke 239 und 77) zu erteilen.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 14.10.2019 (Posteingang 17.10.2019) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen auf Baugenehmigung für das o. g. Vorhaben mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Das beantragte Vorhaben befindet sich auf Teilflächen der Flurstücke 239 und 77 der Flur 16 in der Gemarkung Elstal. Aus dem beigefügten Auszug des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark ist ersichtlich, dass die in Rede stehenden Flurstücke teilweise als Besondere Grünfläche (Grünstreifen von ca. 23 m Breite entlang der Straßen „Zur Döberitzer Heide“) und anschließend geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung, Kultur, Hotel“ dargestellt sind.

Die oben genannten Flurstücke liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. E 34 „Am Erlebnis-Dorf“ - Aufstellungsbeschluss DS: B-037/2015 vom 28.04.2015 mit folgenden Planungszielen:

- die bauplanungsrechtliche Vorbereitung zusätzlicher Pkw-Stellplätze für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. E 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“ Teil A
- die bauplanungsrechtliche Vorbereitung benötigter Pkw-Stellplätze für das Gebiet des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. E 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“ Teil B
- die Sicherung öffentlicher bzw. privater Verkehrsflächen zur verkehrlichen Erschließung des sich östlich anschließenden Konversionsstandortes der „Adler- und Löwenkaserne“ in angemessener Breite und Ausdehnung
- die planungsrechtliche Sicherung und Ordnung von Freiflächen, die der Haltung von Tieren dienen einschließlich hierfür erforderlicher baulicher Anlagen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurde im Mai-Juni 2016 durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund der Einbeziehung der angrenzenden Flächen „Adler- und Löwenkaserne“ in das Entwicklungskonzept für das Vorhaben „Freizeitpark – Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ bisher nicht weitergeführt.

Die Voraussetzungen nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) für die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens während der Planaufstellung sind noch nicht gegeben. Die Planreife ist erst nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf erfüllt. Somit ist die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens nach § 35 BauGB zu prüfen.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können auch sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden.

Das beantragte Vorhaben „Errichtung eines Interimsparkplatzes“ ist kein privilegiertes Vorhaben. Somit handelt es sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung.

Der Bauherr begründete den Bauantrag wie folgt:

*"Die ursprünglich als Platz zur Aufbereitung von Abbruchmaterialien beantragte Fläche wurde bedauerlicherweise ohne vorherige Baugenehmigung vom damals beauftragten Tiefbauer aufgeschüttet und befestigt. Durch die Verzögerung des Baubeginns zum Abbruch der Kasernengebäude wurde die nicht eingezäunte Fläche durch Kunden von Karls Erlebnis-Dorf wiederholt zugeparkt. Es hat sich im weiteren Verlauf der letzten Monate gezeigt, dass in Stoßzeiten die vorhandenen Parkplätze am Erlebnisdorf nicht ausreichen und sich somit eine mehr oder wenige regelmäßige Nutzung der betroffenen Fläche als erweiterter Kundenparkplatz eingeschlichen hat. Bedauerlicherweise lässt sich momentan auf den Bestandsflächen kein weiterer Parkraum für den unerwartet hohen Andrang von Kunden schaffen. Aus vorgenannten Gründen benötigen wir eine ordnungsgemäß genehmigte KFZ Stellplätze für den im Bauantrag bekannten Zeitraum von 24 Monaten."*

Die Oberfläche des in Rede stehenden Grundstückes wurde bereits bearbeitet und Betonrecycling aufgetragen. Das Vorhaben wird noch an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, Herstellung eines Grünstreifens, angepasst.

Die beantragte Errichtung des befristeten Interimsparkplatzes entspricht somit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark und den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. E 34 „Am Erlebnis-Dorf“.

### **Anlagenverzeichnis:**

Auszug FNP  
Beschlussausfertigung DS: B-037/2015  
Planzeichnung Vorentwurf Bebauungsplan Nr. E 34  
Auszug Bauantrag

Az.: 613007-E/19  
11.11.2019