

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-121/2017 neu  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal		öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft		öffentlich
Gemeindevertretung	18.09.2017	öffentlich

**Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 37 "Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz" der Gemeinde Wustermark, OT Elstal hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Vorhaben "Errichtung eines Mehrfamilienhauses" im Kiefernweg**

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für das Vorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungseinheiten in Massivholzbauweise“ in der Fassung der Genehmigungsplanung vom 28.02.2017 auf dem Grundstück im Kiefernweg (Gemarkung Elstal, Flur 2, Flurstück 21) das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung der beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bereich der Eisenbahnersiedlung Elstal zu erteilen.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ und anschließend die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 17.05.2017 in Kraft getreten.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Grundstück im Kiefernweg wurde im Rahmen der Beantragung eines Vorbescheides geprüft. Die Frage wurde mit Bescheid vom 12.03.2014 dahingehend beantwortet, dass die Errichtung der geplanten zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit einer überbauten Grundstücksfläche von je 180 m<sup>2</sup> an dem im Lageplan dargestellten Standort planungsrechtlich zulässig ist. Der Vorbescheid beantwortet nur die gestellte Frage. Eine umfassende Prüfung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. (Anlage 1)

Der Bauherr beantragte die Baugenehmigung für das geplante Vorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungseinheiten im Massivholzbauweise“ mit einer überbauten Grundfläche von 327 m<sup>2</sup> auf dem o. g. Grundstück. Die Gemeinde wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. (Anlage 2)

Das gemeindliche Einvernehmen wurde zu dem in Rede stehenden Vorhaben nicht erteilt.

Gleichzeitig wurde gemäß § 15 Abs. 3 BauGB die Zurückstellung des Antrages auf Baugenehmigung für das o. g. Vorhaben beantragt.

Mit Schreiben vom 10.07.2017 hat der Bauherr die Zulassung einer Ausnahme für das Vorhaben von der Veränderungssperre „Errichtung eines Mehrfamilienhauses“ beantragt. Die Gemeinde hat innerhalb einer Frist von zwei Monaten hierzu eine Stellungnahme an die Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes und der erlassenen Veränderungssperre soll eine weiterführende Sicherung und Präzisierung der in der Denkmalschutzsatzung beschriebenen sachlichen Schutzgüter erfolgen. Hierbei gilt es insbesondere Regelungen zum Erhalt und zur Sicherung des historischen Grundrisses sowie des Nutzungskonzeptes einer kombinierten Wohn- und Gartennutzung zu treffen. Entsprechend werden die Ausweisung eines Wohngebiets und die gleichzeitige Sicherung vorhandener Grün- und Kleingartenflächen sowie zugehörige Wirtschaftsgebäude angestrebt.

Das Grundstück im Kiefernweg liegt nach der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Elstal im Innenbereich. Somit kann gemäß § 34 BauGB ein Vorhaben zulässig sein, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hierzu siehe Vorbescheid.

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um einen Neubauten im Bereich des Flächendenkmals „Eisenbahnersiedlung Elstal“. Das geplante Gebäude weist einen Vorgartenbereich aus. Im Hofbereich sind Abstellgebäude, Fahrradabstellbereiche und PKW- Stellplätze angeordnet.

Die restliche Grundstücksfläche (ehemalige Gärten der Wohnungseinheiten der Schulstraße) ist nicht Inhalt des Bauantragverfahrens und die künftige Nutzung bleibt offen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieser Restfläche festzulegen.

Die Gemeinde macht aber deutlich, dass eine Ausnahme von der Veränderungssperre vorliegend nur aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls (insbesondere positiver Vorbescheid zu einem, wenn auch etwas abweichenden Vorhaben, kein Entgegenstehen der bisher verfolgten Planungsziele, Sicherstellen einer kombinierten Wohn- und Gartennutzung, Verzichtserklärung in Hinblick auf weitere Anträge bis zur Planreife des Bebauungsplanes mit der Ausnahme von mit der Gemeindevertretung abgestimmte Maßnahmen im vorhandenen Bestand) erteilt wird.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 - Auszug Vorbescheid
- Anlage 2 - Auszug Antrag auf Baugenehmigung
- Anlage 3 - Verzichtserklärung

Az.: 613007-E/17/14  
13.09.2017