

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-114/2020  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	04.08.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	11.08.2020	öffentlich
Hauptausschuss	13.08.2020	öffentlich
Ortsbeirat Elstal	15.09.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	22.09.2020	öffentlich
Hauptausschuss	24.09.2020	öffentlich

**Antrag auf Errichtung eines Carports in Wustermark, OT Elstal, Zum Wasserwerk 8c hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 12 "Radelandberg Nord"**

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die beantragte Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch für das Vorhaben „Errichtung eines Carports“ auf dem Grundstück im OT Elstal, Zum Wasserwerk 8c (Flur 17, Flurstück 337 der Gemarkung Elstal) von der textlichen Festsetzung Nr. 12 in Verbindung mit der Überschreitung der zeichnerisch festgelegten Baugrenze des Bebauungsplans Nr. E 12 „Radelandberg Nord“ zu erteilen.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Die Bauherren haben die Zulassung der o. g. Befreiung für die Errichtung des Carports mit Antrag vom 15.06.2020 nachträglich beantragt.

Der Carport wurde als Grenzbebauung zum Flurstück 336 der Flur 17 mit einer Größe von 6,50m x 5,50 m und in einem Abstand von 3,65 m zur öffentlichen Straße errichtet. Nähere Angaben können aus den beigefügten Antragsunterlagen entnommen werden.

Die Bauherren begründeten den Antrag wie folgt:

*„Bereits im Januar 2019 planten wir den Bau eines Carports.*

*Nachdem wir die Eckpunkte der von uns geplanten Fläche mit Pflöcken dargestellt hatten, kam unser Nachbar auf uns zu und äußerte seine Bedenken. Nach dessen Aussage würde der Carport den Lichteinfall in sein Wohn- und Arbeitszimmer sehr stark beeinträchtigen und bat darum, den Carport in Richtung Straße zu verschieben. Das Einfahren und das Rangieren zum nebeneinander parken zweier Fahrzeuge ist dann mit einem Standardtor von ca. 3,0 m Breite nicht mehr möglich, es ist erforderlich ein breites und teures Tor einzubauen.*

*Damit die nachvollziehbaren Wünsche unseres Nachbarn realisiert werden können haben wir uns entschieden ein größeres Tor auf unsere Kosten herzustellen.*

*Das Verschieben des Carports in Richtung Straße hat auch einen positiven Effekt, denn die versiegelte Fläche wird kleiner, was wiederum dem Wasserhaushalt zugutekommt.“*

Das oben genannte Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 12 „Radelandberg Nord“, Teilgebiet (TG) 21. Die textliche Festsetzung Nr. 12 des o.g. Bebauungsplanes regelt, dass in den Teilgebieten 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 und 25 Garagen und Carport nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig sind. Die bebaubaren Flächen wurden in dem in Rede stehenden Bebauungsplan zeichnerisch mit der Signatur Baugrenzen festgelegt.

Gemäß § 31 Abs. 2 des BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit 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.

Entsprechend § 61 Abs. 1 Nr. 1d Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) ist das Vorhaben „Errichtung eines Carports in einer Größe von 35,75 m<sup>2</sup>) ein baugenehmigungsfreies Vorhaben. Die Genehmigungsfreiheit entbindet aber nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 12 „Radelandberg Nord“ wurde zeichnerisch die vordere Baugrenze ausgehend von der Straße „Zum Wasserwerk“ im Abstand von 8,00 m festgesetzt. Der Carport wurde in einem Abstand von 3,65 m zur öffentlichen Straße errichtet und liegt somit teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche. Hierfür bedarf es der Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes.

Der in Rede stehende Bebauungsplan wurde im Jahr 2006 aufgestellt. Im Aufstellungsverfahren waren die Belange des Schutzgutes Grundwasser zu berücksichtigen, da sich zum damaligen Zeitpunkt und formell bisher noch andauernd das Teilgebiet 21 in der Trinkwasserschutzzone II befindet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Havelland den ergänzenden Bebauungsflächen im östlichen Randbereich mit Auflagen zugestimmt. Die geplante Änderung/Verlagerung der Trinkwasserschutzzone ist derzeit noch nicht erfolgt. Daher wurden die untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland um eine Stellungnahme zum beantragten Vorhaben gebeten. Aus wasserrechtlicher Sicht kann das Carport unter Einhaltung bestimmter Auflagen errichtet werden.

Im Bebauungsplan wurden Anlehnung an die vorhandenen Bestandsgebäude wurde die prägende Struktur mit den Freiflächen aufgenommen. Zu Sicherung der Siedlungsstruktur wurde die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt. Die straßenseitige Baugrenze der Teilgebiet, die eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung ermöglichen, entlang der öffentlichen Straßen „Zum Wasserwerk“ und „Radelandberg“ wurde auf 8,00 m festgesetzt. Zugleich wurde mit der Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplans festgeschrieben, dass eine Bebauung mit Garagen und Carports nicht zulässig ist.

Nach einer Vorortbesichtigung wurde festgestellt, dass teilweise auf den Grundstücken der in Rede stehenden Teilgebiete Carports unter Berücksichtigung der vorderen Baugrenze errichtet wurden. Bisher wurde noch keine Zulassung einer Befreiung diesbezüglich beantragt.

Die negative Beeinflussung des Nachbarn könnte durch die Art der Bauausführung gemindert werden.

Die Freihaltung der Vorgärten von baulichen Carports/Garagen ist ein Grundzug der Planung. Hierbei handelt es sich um eine Grundsatzentscheidung für das Wohngebiet Radelandberg Nord. Nach dem Gleichheitsprinzip ist die Entscheidung über den o. g. Antrag dann künftig bei gleichgelagerten Anträgen anzuwenden.

Die Verwaltung empfiehlt, aus oben genannten Gründen die beantragte Befreiung nicht zuzulassen.

Die Beschlussvorlage wurde in der Sitzung des Ortsbeirats am 04.08.2020 beraten und auf die nächste Beratungsfolge vertragen. Zu den Anlagen wird, wie gewünscht, das Luftbild mit den eingetragenen Grenzen des im Bebauungsplan Nr. E 12 „Radelandberg Nord“ festgesetzten Baufelds,

vordere Baugrenze 8 m, Baufeld 15 m und den 3 m - Bereich zugehörig zur Baufläche, nachgereicht. Hierbei ist anzumerken, dass je nach Wickel der Aufnahme des Luftbilds für die bestehenden Gebäude keine genaue Abmessung erfolgen kann und ein gewisser Spielraum zu berücksichtigen ist.

Das Doppelcarport auf dem Grundstück Zum Wasserwerk 8a (Flurstück 335 der Flur 17) angrenzend an das Flurstück 119 – öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ weicht seitlich von der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze des o. g. Bebauungsplans ab. Hierfür wurde mit Zustimmung der Gemeindevertretung (Beschluss B-038/2020 vom 30.04.2013) die beantragte Befreiung für das Vorhaben „Errichtung eines Doppelcarports mit Abstellraum“ zugelassen.

### **Anlagenverzeichnis:**

Bebauungsplan Nr. E 12 „Radelandberg Nord“  
Auszug Flurkartenauszug und Luftbild  
Vorhaben „Errichtung eines Carports“  
***Luftbild mit Baugrenzen***

Az.: 613101-B-Plan E 12  
02.09.2020