



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	15.01.2024	16/2024

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	05.02.2024			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	13.02.2024			
Hauptausschuss	15.02.2024			

Betreff

Antrag auf Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 11 „Kiefern-siedlung Ost“
hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, dem Antrag auf Zulassung einer Befreiung von der Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplans Nr. E 11 „Kiefern-siedlung Ost“ für die Errichtung einer Garage zum Einfamilienhaus im Teilge-biet 7 zuzustimmen.

Drucksache: 16/2024

Beschlussbegründung:

Der Gemeindeverwaltung liegt ein Antrag auf Zulassung einer Befreiung von der Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplans Nr. E 11 „Kiefernriedung Ost“ für die Errichtung einer Garage auf dem Flurstück 277 der Flur 16 in der Gemarkung Elstal vor.

Das erst kürzlich bebaute Grundstück mit der Flurstücksnummer 277 der Flur 16 in der Gemarkung Elstal liegt in zweiter Reihe zur Straße „Unter den Kiefern“, im Teilgebiet 7 des Bebauungsplans Nr. E 11 „Kiefernriedung Ost“. Geplant ist eine eingeschossige Garage mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer Grundfläche von 54 m². Einer Baugenehmigung bedarf es gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1c Brandenburgischer Bauordnung nicht.

Die Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplans Nr. E 11 „Kiefernriedung Ost“ von der in diesem Fall befreit werden soll, legt fest, dass in allen Teilgebieten die Errichtung von Garagen unzulässig ist, wobei man zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2005 zunächst noch von einer Bebauung mit Geschosswohnungsbau ausgegangen war. Mittlerweile ist das Teilgebiet 7 in 3 Grundstücke geteilt und wird, ähnlich dem angrenzenden Plangebiet Nr. E 19 „Kiefernriedung Nordwest“, mit Einfamilienhäusern bebaut.

Der Bauherr begründet seinen Antrag wie folgt.

„Das Grundstück befindet sich im Bau Feld 7 des B-Planes E 11 „Kiefernriedung Ost“. Es ist das letzte Bau Feld in diesem B-Plan in der Straße „Unter den Kiefern“. Unmittelbar an das Bau Feld 7 grenzt der B-Plan E 19 „Kiefernriedung Nordwest“. In diesem B-Plan ist die Errichtung von Garagen und Carports zulässig.

Gegenüberliegend im Bau Feld 17 + 18 des B-Planes E 11 „Kiefernriedung Ost“ sind 3 Garagen bzw. Carports errichtet. Dieser Bereich wurde überplant und in den B-Plan E 19 „Kiefernriedung Nordwest“ einbezogen.

Auch im Teilgebiet 5 wurden im Baumfalkenweg 1a eine Garage und Baumfalkenweg 1b ein Carport (sh. Foto) errichtet. Auch dieser Bereich wurde überplant und in den B-Plan E 28 „Heidesiedlung-Teilbereich B“ einbezogen.

Die Teilgebiete 17, 18 und 5 wurden mit Einfamilienhäusern bebaut, die Errichtung von Garagen ist zu den Einfamilienhäusern zulässig. Die anderen Teilgebiete des B-Planes E 11 sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Auch das Teilgebiet 7 war für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ausgelegt. Durch die erfolgte Teilung des Grundstückes in 3 Baugrundstücke ist hier nur noch eine kleinteilige Bebauung möglich. Städtebaulich passt sich diese Bebauung entlang der vorhandenen Bebauung in der Straße „Unter den Kiefern“ ein.

Entlang der Straße „Unter den Kiefern“ wurden beidseitig viele Garagen bzw. Carports errichtet. Städtebauliche bildet sich hier eine Einheit. Die Errichtung einer Garage auf unserem Grundstück fügt sich ein und wirkt nicht störend.

Bereits ab dem Bau Feld 7 beginnt eine kleinteilige Bebauung mit Wohnhäusern, ab dem Bau Feld 8 beginnt dann die mehrgeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Städtebaulich fügt sich das neue Einfamilienhaus mit Garage hier ein und wirkt nicht störend. Die Garage soll im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden und ist somit von der Straße kaum wahrzunehmen.“

Die Verwaltung kann den vorgebrachten Gründen folgen und würde der Zulassung einer Befreiung von der Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplans Nr. E 11 „Kiefernriedung Ost“ für das Teilgebiet 7 zustimmen.

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Anlagen:

- Anlage 1 - Grundstückslageplan
- Anlage 2 - objektbezogener Lageplan
- Anlage 3 - objektbez. Lageplan bemaßt
- Anlage 4 - Auszug Bebauungsplan Nr. E 11
- Anlage 5 - Ansicht Nord
- Anlage 6 - Ansicht Süd
- Anlage 7 - Ansicht West
- Anlage 8 - Vergleichsobjekte nähere Umgebung

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister