

Bauanschrift: Ring

Elfi Gille (Ortsvorsteherin)
Ortsvorstand Krummensee
16356 Werneuchen OT Krummensee

14. Mai 2023

Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan

Sehr geehrte Frau Gille, sehr geehrter Ortsvorstand,

im Rahmen unseres aktuell laufenden Baugenehmigungsverfahrens ist aufgefallen, dass wir versehentlich die im Bebauungsplan festgelegten Vorgaben zur maximal bebaubaren Fläche im Hausgarten überschritten haben.

Da wir die Baulichkeiten – ein Holz-Schuppen und ein wandloser Holz-Pavillon – mit viel Liebe, Zeit und Handarbeit aufgebaut haben, möchten wir hiermit die Befreiung vom Bebauungsplan für den Abschnitt zur maximal bebaubaren Fläche im Hausgarten beantragen und somit die bestehenden Baulichkeiten behalten zu dürfen und nicht abreißen zu müssen.

Entstehungssituation der Überschreitung

Wir sind in der besonderen Situation, dass nach dem Erwerb des Grundstücks nicht – wie sonst typisch – als erstes mit dem Hausbau, sondern mit der Anlage des rückseitigen Gartens begonnen haben. Dies hatte vor allem finanzielle, aber auch organisatorische Gründe.

Seit Sommer 2018 haben wir mit Hilfe von Familie, Freund:innen und Nachbar:innen die rückseitige Grundstückshälfte angelegt und grundlegend gestaltet. Dabei starteten wir – wie alle in der Ringstraße Ost – auf einem Feld ohne Bäume oder sonstige Schatten- und Schutzspender. In den Hitze-Jahren seit 2018 haben wir den Großteil unserer Sommerzeit (ohne den Schutz eines bereits stehenden Wohnhauses) dazu genutzt, einen vielseitigen Garten mit Nutz-, Zier- und Wildpflanzen anzulegen, der inzwischen mit vielfältigem Leben gefüllt ist.

Zur Lösung der logistischen Herausforderungen, wie z.B. das Lagern von Gartengeräten, Sitzmöglichkeiten, und durch Wetterbedingungen – vor allem die sehr trocken-heißen Sommer und die starken Winde – sind dynamisch zuerst ein Holz-Schuppen und später ein Holz-Pavillon nach den jeweils aktuellen Bedürfnissen im Hausgarten entstanden. Leider haben wir währenddessen die Vorgaben des Bebauungsplanes aus den Augen verloren bzw. waren wir uns den Anforderungen des Baurechts bzgl. der Einordnung als Baulichkeit nicht bewusst.

Baulichkeiten im Hausgarten

Der Bebauungsplan schreibt eine maximale bebaute Fläche von 10 m² im Hausgarten vor. Die auf unserem Grundstück entstandenen Baulichkeiten sind im Folgenden beschrieben:

Schuppen

- Bauart: Holz-Schuppen in Blockbohlen-Bauweise
- Grundfläche: 3 × 3 m, Vordach von 1,3 m
- Hinzu kommen mit der Zeit entstandene Anbauten von insgesamt 4,8 m²: zur Unterbringung von Großgeräten und Werkzeugen wie z.B. Rasenmäher, -vertikutierer, Gehrungs- und Kappsäge und Strom-Aggregat (für die Anfangsphase ohne Bau-Strom), Tisch- und Sitzmöbel, Geschirr, Getränke, etc.

Pavillon

- Wandloser Holz-Pavillon (ausschließlich Überdachung)
- Grundfläche: 4 × 4 m mit einem Dachüberstand von 80 cm
- Boden: Holz-Terrasse mit Kies-Drainageschicht
- Der ursprünglich gekaufte, deutlich kleiner geplante Pavillon war in der Corona-Krise plötzlich auf absehbare Zeit nicht mehr lieferbar, daher ein „kostengünstigeres Upgrade“ auf die einzig verfügbare Größe

Somit ergibt sich eine Überschreitung von 3,8 m² beim Schuppen und die gesamte Fläche des Pavillons von 16 m².

Begründung für die Befreiung

Laut § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuches kann „von den Festsetzungen des Bebauungsplans (...) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, 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.“

Grundzüge der Planung sind nicht berührt

Aus unserer Sicht sind die in der Planung angeführten Grundzüge durch den Übertritt der Maximalfläche nicht beeinträchtigt. Im Folgenden wollen wir auf die Ziele *Durchgrünung des Plangebietes, Garten- und Freizeitnutzung der Außenanlagen* und die *Schutzgüter Boden und Wasser* eingehen.

Durchgrünung des Plangebietes (Vgl. Abschnitt II.4.5 Bebauungsplan)

Die angestrebte Durchgrünung des Grundstücks ist auch mit der leicht reduzierten Hausgarten-Fläche möglich. Insbesondere ist sie schon jetzt in dem bisher gestalteten Gartenbereich durch eine intensive Begrünung und eine hohe Pflanzenvielfalt umgesetzt.

Die im Bebauungsplan geforderte rückseitige Baum-Strauch-Hecke (sogenannter 5-Meter-Streifen) ist vorläufig angelegt und wird zukünftig erweitert. Für den „optischen Abschluss der Baugrundstücke zur unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsfläche“ (Vgl. Abschnitt III.1.1 Bebauungsplan) fasst eine Ligusterhecke nach außen den Bereich ein. Im inneren sind schon jetzt eine Eberesche und

verschiedenste Gehölze gepflanzt, darunter Weißdorn, Kornelkirsche, Haselnüsse, Schnellball und Holunder. Im übrigen Hausgarte-Bereich ist seit 2018 auch eine umfassende und vielseitige Bepflanzung entstanden:

Obst dreireihige Himbeer- und Brombeerhecke, insgesamt 5 Johannis-, Stachel- und Blaubeer-Sträucher, 3 Weinreben, Aronia, Felsenbirne, Pfirsich- und Birnbaum

Nutzgarten (Beete und Hochbeet) mit wechselnden Kulturen, wie Radieschen, Karotten, Zwiebeln, Rote Bete, Erbsen, Bohnen, Kürbis-Gewächsen, Kartoffeln uvm.

Wild-/Naturgarten blühende Bodendecker, heimische Stauden wie Mannstreu, Lupinen, Katzenminze, Lavendel; Wildblumenwiese, eine Vielzahl von Frühlingsblüchern uvm.

In Mischkultur mit Zierpflanzen unter anderem: Zaubernuss, Flieder, Pfingstrosen, Kirschlorbeer, Gräser

Unsere Planung für den noch nicht angelegten Gartenteil (insbesondere für den Vorgarten und die direkt an das Haus anliegenden Grundstücksbereiche) sieht eine sehr vergleichbare Nutzung vor: eine Mischung aus Wild- und Zierpflanzen.

Die so bereits entstandene und geplante Begrünung ist umfassender und vielfältiger als ortsüblich. Das Ergebnis ist ein Reichtum an Honig- und Wildbienen, Schmetterlingen und anderen Insekten, Vögeln und zeitweise Aufenthalte von Igel und Fuchs sowie ein vielfältiges Bodenleben.

Garten- und Freizeitnutzung der Außenanlagen des Baugrundstückes soll ermöglicht werden (Vgl. Abschnitt II.4.5 Bebauungsplan)

Schon jetzt wird der angelegte Gartenbereich intensiv als Erholungs-, Nutz- und Naturgarten genutzt. Der Pavillon trägt als Ort des Zusammentreffens von Nachbar:innen, Freunden und Familie wesentlich zum Sozialleben bei. Der Schuppen bildet die Grundlage sowohl für die Gartenpflege als auch das zwischenmenschliche Beisammen-Sein als Aufbewahrungsort für die nötigen Gartengeräte und Gartenmöbel.

Schutzgüter Boden und Wasser (Vgl. Abschnitt III.2.3 und III.2.4 Bebauungsplan)

Zur Reduktion des Eingriffs in das Schutzgut Wasser sammeln wir im Hausgarten das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in abgedeckten Tonnen zur Gartenbewässerung. Der Schuppen verfügt bereits seit 2018 über ein Regenwasser-Sammelsystem, für den Pavillon sind wir derzeit in Vorbereitung dazu.

Unter dem Pavillon befindet sich zur Befestigung der begehbaren Fläche eine Holz-Terrasse. Darunter befindet sich eine Kies-Drainageschicht zum verbesserten Ablauf / Versickern des Regenwassers. Laut NABU gilt diese Art als Boden-freundliche Alternativen zu versiegelten Flächen (Vgl.

<https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oeKOlogisch-leben/balkon-und-garten/pflege/boden/24138.html>).

Durch die intensive Begrünung und eine abwechslungsreiche Gartengestaltung mit kleineren Windbrechern wird die Erosion durch Wind deutlich verringert beziehungsweise stellenweise sogar vermieden.

Städtebauliche Vertretbarkeit

Die städtebauliche Vertretbarkeit Baulichkeiten im Hausgarten ist aus unserer Sicht aufgrund folgender Aspekte gegeben:

Die ortstypische Bebauung des rückliegenden Hausgartens schwankt innerhalb des Ortes stark. Im Besonderen scheint es größere Unterschiede zwischen dem „alten Dorfkern“ und den neueren

Baugebieten zu geben. Aber auch innerhalb der Ringstraße sind die Baulichkeiten aus unserer Sicht nicht als übermäßig viel oder zu groß im Vergleich zu den anderen Grundstücken zu bewerten. Darüber hinaus ist für das Baufeld *Ringstraße Ost II* – direkt gegenüber – eine Fläche von bis zu 30 m² Baulichkeiten im Hausgarten als zulässig geplant (Vgl. aktuelle Satzungsfassung vom März 2023). Damit dürfte die auf unserem Grundstück bebaute Fläche von knapp 30 m² ebenfalls als städtebaulich vertretbar beurteilt werden.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Der Bau des Pavillons und des Schuppens erfolgte in Absprache mit den anliegenden Nachbar:innen. Sogar der Aufbau erfolgte zeitweise mit ihrer Hilfe.

Atypik des vorliegenden Falls / Antrags

Die Besonderheit des vorliegenden Antrags besteht in der unüblichen Erschließung des Grundstücks („verkehrt-herum“ erst umfassende Gartengestaltung und -nutzung und deutlich später begonnener Hausbau) sowie der intensiven und naturnahen Gartengestaltung.

Zusammenfassung

Durch die besondere und unübliche Erschließung des Grundstücks haben wir durch die Bedürfnisorientierte Gestaltung des Hausgartens versehentlich und unabsichtlich die maximal erlaubte überbaubare Fläche im Hausgarten überschritten. Da wir viel Arbeit und Zeit in den Schuppen und Pavillon investiert haben, möchten wir hiermit die Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der maximal bebaubaren Fläche im Hausgarten beantragen.

Aus unserer Sicht sind die benötigten Voraussetzungen für eine Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) gegeben: die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und die nachbarlichen Interessen sind gewürdigt.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Für Fragen stehen wir sehr gern zur Verfügung.