

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-130/2020  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	09.11.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.11.2020	öffentlich
Hauptausschuss	19.11.2020	öffentlich

#### **Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung eines Wohnhauses" in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 17 hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

##### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheids beantragte Vorhaben „Errichtung eines Wohnhauses (Winkelbungalow mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche)“ mit einer überbauten Grundstücksfläche vom 192,55 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 17 (Gemarkung Buchow-Karpzow, Flur 1, Flurstück 76/6) zu erteilen.

##### **Sachverhalt/ Begründung:**

Mit Schreiben vom 26.08.2020 und den nachgereichten Unterlagen vom 04.09.2020 hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für den Vorbescheid „Errichtung eines Wohnhauses“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die genaue Fragestellung des Antragstellers zum Vorbescheid lautet:

*„Ist die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses entsprechend der im Lageplan gestellten Größe und Lage auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig?“*

Das Flurstück 76/6 der Flur 1 in der Gemarkung Buchow-Karpzow liegt gemäß der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich. Das geplante Wohnhaus liegt im Innenbereich. Siehe Anlage – Auszug Klarstellungssatzung

Somit ist die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück in Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße einen Winkelbungalow mit einer Wohnfläche von 145 m<sup>2</sup> zu errichten. Der geplante Winkelbungalow hat eine überbaute Grundstücksfläche von 192,55 m<sup>2</sup>. Aus der angefügten Unterlage – Auszug Vorbescheid können nähere Informationen entnommen werden.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich bereits ein Wohnhaus mit einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 142 m<sup>2</sup>, eine Garage und Nebengebäude. Der Bauherr beabsichtigt den Winkelbungalow in einem Abstand von 3 m von der Potsdamer Landstraße vor dem vorhandenen Wohnhaus zu errichten.

In der näheren Umgebung befinden sich Wohngebäude mit einer überbauten Grundstücksfläche von höchstens 130 bis 140 m<sup>2</sup>, sodass sich das beantragte Vorhaben hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche von 192,55 m<sup>2</sup> nicht einfügt. Des Weiteren ist eine so dichte Bebauung (Bauen in 2. Reihe) in diesem Gemeindebereich nicht ortstypisch. Siehe Anlage – Auszug Luftbild

Daher fügt sich aus Sicht der Verwaltung der beantragte Winkelbungalow nicht in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung ein und es wird empfohlen das Einvernehmen nicht zu erteilen.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Auszug Klarstellungssatzung  
Auszug Luftbild  
Auszug Vorbescheid

Az.: 613006-B/20  
27.10.2020