

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-147/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	11.11.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.11.2020	öffentlich
Hauptausschuss	19.11.2020	öffentlich

Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung eines Wohnhauses zu Beherbergungszwecken" in Wustermark, GT Wernitz, Niederhof 3 hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen eines Vorbescheids beantragte Vorhaben „Errichtung eines Wohnhauses zu Beherbergungszwecken“ mit einer überbauten Grundstücksfläche von max. 160 m² mit der Nutzung zum Wohnen und Pensionsräume auf dem Grundstück im Außenbereich der Gemeinde Wustermark, GT Wernitz, Niederhof 3 (Gemarkung Wernitz, Flur 5, Flurstück 11/4) zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 09.09.2020 (Posteingang 11.09.2020) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für den o. g. Antrag auf Vorbescheid für das geplante Vorhaben „Errichtung eines Wohnhauses zu Beherbergungszwecken“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die Fragestellung zum Vorbescheid lautet:

Ist es planungsrechtlich zulässig, nach § 35 Abs. 2 BauGB ein Wohnhaus zur Beherbergung (Pension) und Wohnen gemäß beiliegendem objektbezogenen Lageplan nach § 7 (6) BbgBauVorIV und der Skizze des Baukörpers zu errichten?

Erläuterung: Es besteht derzeit noch kein Raumkonzept. Die Nutzung des Gebäudes soll eine Wohneinheit mit Pensionsräumen erhalten. Die Pensionsräume sollen 1- / 2-Bettzimmer sein mit zentralen Sanitärräumen getrennt in Wasch- und WC-Räumen und einer Küche und einem Speiseraum.“

Nach Rücksprache mit dem Entwurfsverfasser gibt es derzeit noch keine genaue Planung der räumlichen Nutzung. Vorgesehen ist eine Wohnung mit 2- bis 3 Zimmern und Pensionszimmer.

Das Grundstück Niederhof 3 in der Gemarkung Wernitz, Flurstück 11/4 der Flur 5, liegt im GT Wernitz im sogenannten Außenbereich. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft- Acker dargestellt.

Somit ist die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können auch sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden.

Durch die Regelung des § 35 Abs. 2 BauGB hat der Gesetzgeber ein grundsätzliches Bauverbot mit Ausnahmegewinn ausgesprochen, da die Außenbereichslandschaft ihrer Bestimmung für die naturgebundene Bodennutzung erhalten bleiben soll. Seitens der Landesplanung und Raumordnung ist es ein Ziel, die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden (Ziel 5.4 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg).

Das Gemeindegebiet Niederhof ist eine Splittersiedlung, die geprägt ist durch die einseitige Straßenbebauung mit Wohngebäuden und den landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Siedlung ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Gemeindestraße. Die Erschließung gesichert ist.

Beantragt wurde die Errichtung eines Gebäudes mit einer Länge von 17,25 m x 9,25 m Breite, einer Traufhöhe von 4,20 m und Firsthöhe von 8,00 m. Aus der angefügten Unterlage – Fragestellung zum Vorbescheid können nähere Informationen entnommen werden.

Das Grundstück, Niederhof 3 hat eine Größe von 1.043 m² und ist unbebaut. Auf diesem Grundstück befand sich vor Jahren ein Wohngebäude. Mit Vorbescheid vom 27.11.2011 wurde für das in Rede stehende Grundstück die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben „Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes (I+DG) mit einer überbauten Grundstücksfläche von 160 m² anstelle des vorhandenen einsturzgefährdeten Gebäudes“ bestätigt. Das Grundstück wurde bereits beräumt. Der Vorbescheid ist nicht mehr gültig.

Bei dem beantragten Wohngebäude mit einer Wohnung und Pensionszimmer handelt es sich um eine Lückenbebauung zwischen den vorhandenen Wohngebäuden. Für Vorhaben, die sich im Außenbereich befinden, wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt. Die fachlich zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wird im Verfahren beteiligt.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, dem o. g. Antrag zuzustimmen.

Anlagenverzeichnis:

Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark
Auszug Antrag auf Vorbescheid

Az.: 613006-W/20
27.10.2020