

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-072/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	09.06.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	15.06.2021	öffentlich
Hauptausschuss	17.06.2021	öffentlich

### Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung von zwei Einfamilienhäusern" in Wustermark, Berliner Allee 26 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 von zwei Einfamilienwohnhäusern“ mit einer überbauten Grundstücksfläche von jeweils ca. 160 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück im Außenbereich der Gemeinde Wustermark, GT Dyrotz, Berliner Allee 26 (Gemarkung Wustermark, Flur 18, Flurstück 69/4) zu erteilen.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 12.03.2021 (Posteingang 17.03.2021) und den nachgereichten Unterlagen mit Posteingang vom 16.04.2021 hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für den o. g. Antrag auf Vorbescheid für das geplante Vorhaben „Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäuser“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die Fragestellung zum Vorbescheid lautet:

*„Für das benannte Flurstück soll geprüft werden, ob sich das Vorhaben, die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der geplanten Grundstücksfläche, in die Umgebungsbebauung einfügt. Das Grundstück soll zerlegt, der Überbau der Gebäude des Flurstückes 412 in diesem Zusammenhang geheilt werden.*

*Im Lageplan ist das ermittelte Maß aus der Klarstellungssatzung der Gemeinde Wustermark, rechtskräftig seit 03/2001 mit ca. 45 m eingetragen.*

*Demgegenüber steht das ermittelte Maß aus dem Flächennutzungsplan, Änderung/Erweiterung Stand 07/2006 mit ca. 65 m.*

*Die auf den Flurstücken 77 und 210 errichteten Wohnhäuser (Bj. 2002/2003 und 2007/2008) wurden ebenfalls auf der Grundlage des Maßes aus dem Flächennutzungsplan, außerhalb des Maßes aus der Klarstellungssatzung errichtet. An der Bebauungstiefe und der Größe der Grundfläche der errichteten Wohnhäuser sollen sich die geplanten Wohnhäuser orientieren.“*

Das Grundstück Berliner Allee 26 im GT Dyrotz, Gemarkung Wustermark, Flurstück 69/4 der Flur 18, liegt gemäß der Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wustermark mit Abrundungen, Teilbereich A – „Dorf“ und Teilbereich B – „Dyrotz“ (Klarstellungssatzung) in der Fassung von 08/2000 teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark in der Fassung von

07/2006 ist das Flurstück ebenfalls in der Nutzung in gemischte Baufläche und Grünfläche – private Gärten unterteilt. Die genauen Abgrenzungen sind in den beigefügten Anlagen Auszug Klarstellungssatzung und FNP ersichtlich.

Beantragt wurde die Errichtung von zwei Einfamilienhäuser mit jeweils einer Einliegerwohnung und einer Länge von 14,30 m, einer Breite von 10,80 m-11,80 m und einer Firsthöhe von 7,72 m. Das Einfamilienhaus hat eine überbaute Grundstücksfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> sowie die zum Hauptgebäude zählende Terrassenfläche von ca. 27 m<sup>2</sup>. Die geplanten Häuser befinden sich gemäß der o. g. Klarstellungssatzung im Außenbereich.

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 BauGB hat der Gesetzgeber ein grundsätzliches Bauverbot mit Ausnahmevorbehalt ausgesprochen, da die Außenbereichslandschaft ihrer Bestimmung für die naturgebundene Bodennutzung erhalten bleiben soll.

Die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern ist kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Somit handelt sich um eine Einzelfallprüfung nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Im FNP der Gemeinde Wustermark wurde die Abgrenzung des Innenbereichs nicht genau übernommen. Es gibt in dem Bereich von der Straße „Zum Torfstich“ bis einschließlich dem in Rede stehenden Flurstück eine Arrondierung der ausgewiesenen Nutzungsart M (gemischte Nutzung). Die geplanten Einfamilienhäuser liegen zwar in dieser Fläche, aber der Flächennutzungsplan stellt lediglich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet in den Grundzügen dar, schafft aber kein Baurecht.

Der Antragsteller bezieht sich in seiner Fragestellung auf die in hinteren Bereich des Straßenzuges errichteten Einfamilienhäuser. Es handelt sich hierbei um Einzelfallentscheidungen. Hierzu kann erklärend mitgeteilt werden, dass das Einfamilienhaus auf dem Flurstück 298 gemäß der Klarstellungssatzung aufgrund eines ehemals vorhandenen Gebäudes dem Innenbereich zugeordnet wurde. Das Einfamilienhaus auf dem Flurstück 77 wurde als sonstiges Vorhaben im Außenbereich aufgrund der vorhandenen Erschließung über das Hofgelände (Flurstücke 75 und 76) genehmigt. Das Einfamilienhaus auf dem Flurstück 210 wurde als Abrundung ebenfalls als sonstiges Vorhaben im Außenbereich mit einer vorhandenen Erschließung über die öffentliche Straße „Zum Torfstich“ genehmigt.

Durch das geplante Vorhaben sind öffentliche Belange berührt, wie zum Beispiel die Frage der Erschließung – Straßenanbindung an die Berliner Allee, Sicherung Brandschutz, Müllabfuhr – sowie die Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Eingriff in Landschaft und Natur. Diese Fragen sind schwer in einem Bauantragsverfahren angemessen abzuarbeiten. Eine klare Empfehlung kann daher seitens der Verwaltung nicht abgegeben werden.

**Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:**

positiv  keine x negativ

**Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:**

**Versiegelung von Außenbereichsflächen**

**Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?**

ja\*  nein **Schaffung von Wohnraum im Innenbereich ohne Erfordernis zur Schaffung neuer Erschließungsinfrastruktur**

**\*Darstellung von alternativen Handlungsoptionen, ggf. Kompensationsmaßnahmen:**

**Anlagenverzeichnis:**

Auszug Klarstellungssatzung mit Abgrenzung Innenbereich

Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Auszug Antrag auf Vorbescheid