

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-124/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	11.08.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.08.2021	öffentlich
Hauptausschuss	19.08.2021	öffentlich

Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses" in Wustermark, GT Dyrotz-Luch, Mittelweg 20 hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das beantragte Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses“ auf dem Grundstück im Außenbereich der Gemeinde Wustermark, GT Dyrotz-Luch (Gemarkung Wustermark, Flur 13, Flurstück 324) zuzustimmen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 08.06.2021 (Posteingang am 11.06.2021) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für den o. g. Bauantrag mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Das Grundstück Mittelweg 20, bestehend aus dem Flurstück 324 der Flur 13, liegt im GT Dyrotz-Luch im sogenannten Außenbereich.

Somit ist die Zulässigkeit der beantragten Errichtung eines Einfamilienhauses 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.

Beantragt wurde die Errichtung eines 2geschossigen Einfamilienhauses mit einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 104 m². Hierbei handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB. Somit ist zu prüfen, ob das beantragte Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden kann.

Das Gemeindegebiet Dyrotz-Luch ist eine Splittersiedlung, die geprägt ist durch den überwiegenden Bestand an Wochenendhäusern und einzelnen Wohnhäusern. Die Siedlung ist nicht an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen.

Das beantragte Vorhaben befindet sich auf dem Grundstück Mittelweg 20. Der Mittelweg ist eine Straße, die sich im Eigentum aller Eigentümer der anliegenden Flurstücke befindet.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich ein Nebengebäude, dass auf dem Grundstücksbereich des geplanten Neubaus steht und somit zurückgebaut werden müsste. Aus der beiliegenden

Anlage – Auszug Flurkarte mit der Kennzeichnung der vorhandenen Wohngebäude, ist ersichtlich, dass in der Nachbarschaft Wohngebäude vorhanden sind.

Seitens der Landesplanung und Raumordnung ist es ein Ziel, die Erweiterung von Streu- und Splitter-siedlungen zu vermeiden (Ziel 5.4 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist das in Rede stehende Gemeindegebiet als Fläche für Landwirtschaft – Acker dargestellt.

Mit Beschluss vom 30.04.2021 hat der Hauptausschuss in dem Bereich des Mittelweges das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen der nachträglich beantragten Baugenehmigung für das Vorhaben „Nutzungsänderung eines Wochenendhauses in ein Wohnhaus und Errichtung eines Anbaus“ auf dem Grundstück Mittelweg 8 erteilt.

Im Sinne der Gleichbehandlung könnte die Zustimmung erwogen werden. Das beantragte zweigeschossige Einfamilienhaus fügt sich hinsichtlich der Kubatur jedoch nicht in den vorhandenen Bestand ein. Es wird daher die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen.

Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:

- positiv keine negativ

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

Neuversiegelung von privaten Außenbereichsflächen

Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja* nein

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

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) das Einvernehmen zum Vorhaben eingeholt, die den Eingriff bewertet und entsprechende Ersatzmaßnahmen beauftragt.

Anlagenverzeichnis:

Auszug Flurkarte mit Erläuterungen
Auszug Antrag auf Vorbescheid

Az.: 613006-W/21
22.07.2021