

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-166/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Priort	29.09.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	05.10.2021	öffentlich
Hauptausschuss	07.10.2021	öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung mehrerer Doppelhaushälften" in Wustermark, OT Priort, Chaussee 52  
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 mehrerer Doppelhaushälften“ auf dem Grundstück in der Gemeinde Wustermark, OT Priort, Chaussee 52 (Gemarkung Priort, Flur 4, Flurstück 9) zu erteilen.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 26.07.2021 (Posteingang 26.07.2021) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragunterlagen zu dem beantragten Vorbescheid für das Vorhaben „Errichtung mehrerer Doppelhaushälften“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die genaue Fragestellung zum Vorbescheid lautet:

- „1. Sind gem. § 34 BauGB die in der dargestellten Planung dargestellten städtebaulichen Kennwerte (GFZ = 0,332 und GRZ = 0,166) planungsrechtlich genehmigungsfähig? (Maß der Nutzung)“
2. Ist gem. § 34 BauGB die Nutzung Wohnen wie in der dargestellten Planung planungsrechtlich genehmigungsfähig? (Art der Nutzung)“

Im Rahmen des beantragten Vorbescheids möchte der Antragsteller klären, ob die Errichtung von 3 eingeschossigen Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss in der Größe von jeweils 10 m x 9,50 m und 1 eingeschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Größe von 11 m x 9,50 m in erster, zweiter, dritter und vierter Reihe möglich ist. Näheres kann aus den anliegenden Unterlagen - Auszug Vorbescheid entnommen werden.

Auf dem Grundstück befinden sich 4 Gartenhäuser, die nicht mehr genutzt werden.

Das Flurstück 9 der Flur 4 in der Gemarkung Priort mit einer Größe von 2.349 m<sup>2</sup> liegt gemäß der rechtskräftigen Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung in einer Außenbereichsfläche, die gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Entwicklungsfläche E 1 einbezogen wurde.

Somit ist gemäß § 34 Baugesetzbuch 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. Dabei müssen die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei dem in Rede stehenden Grundstück ist insbesondere die straßenmäßige Erschließung zu betrachten. Das Grundstück liegt an keiner öffentlichen Straßenverkehrsfläche für Kraftfahrzeuge.

Aufgrund eines Höhenversprunges von der Fahrbahn der Kreisstraße zum Radweg und dem in Rede stehenden Flurstück ist eine direkte Zufahrt auf die Kreisstraße nicht möglich.

Der Ausbau des gemeinsamen Geh- und Radweges erfolgte aufgrund der Befahrung mit Fahrzeugen des Wasser- und Abwasserverbands Havelland bis zum Abwasserpumpwerk in einer Breite von 3,00 m (danach nur noch 2,50 m) jedoch vom Aufbau her nur als Radweg, nicht in der Tragfähigkeit eines Wirtschaftsweges.

Der Weg ist als Geh- und Radweg beschildert, von Süden kommend mit dem Zusatzschild „Zufahrt bis zum Pumpwerk frei“. Von der B 5 kommend wurde eine Gefahrenstelle mit dem Zusatz „Anwohner“ ausgeschildert.

Die Nutzung des Geh- und Radweges als Zufahrt für die zwei anliegenden Einfamilienhäuser, An der Breiten Wiese 10a und Chaussee 50, wurde ausnahmsweise zugelassen. Das Gefahrenpotenzial wurde aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Verkehrs als vertretbar eingestuft. Der Geh- und Radweg wird durch die Radfahrer sehr intensiv genutzt und hat eine überörtliche Bedeutung. Im Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark, Modul Radverkehr, ist dieser Geh- und Radweg als Hauptroute des Radverkehrsnetzes der Gemeinde eingestuft.

Daher wird die zusätzliche Nutzung mit 4 weiteren Doppelhäuser von Seiten der Gemeinde und des zuständigen Straßenbaulastträgers (Landkreis Havelland) aus Gründen der Verkehrssicherheit als überaus kritisch gesehen und kann nicht befürwortet werden. Somit ist das Grundstück für die beantragte Errichtung von mehreren Doppelhaushälften straßenmäßig nicht erschlossen.

Des Weiteren ist das Grundstück, wie auch die beiden davorliegenden Grundstücke, abwassermäßig nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Fahrzeuge zur Abwasserentsorgung nutzen auch den örtlichen Geh- und Radweg.

Für die Brandbekämpfung steht im Bereich der Straßen Chaussee/An der Breiten Wiese der Hydrant für die Löschwasserversorgung zur Verfügung. Das in Rede stehende Grundstück ist gemessen an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 10 ca. 40 m von der Straße An der Breiten Wiese entfernt. Für eine Bebauung, die 50 m und mehr von der öffentlichen Straße entfernt liegt, gibt es Anforderungen zur Sicherung des Brandschutzes wie z.B. Ausbau einer Grundstückszufahrt mit entsprechendem Radius, einer Straße mit Wendemöglichkeit und einer Aufstellfläche. Diese Anforderungen sind für das geplante Vorhaben nicht gegeben. Somit ist der Brandschutz nicht gewährleistet.

Im Fazit kann die Verwaltung die Zustimmung zu dem oben genannten Vorhaben nicht empfehlen.

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

positiv  keine X negativ

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

Versiegelung von Privatflächen

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

X ja\*  nein

#### **Anlagenverzeichnis:**

Auszug Klarstellungs-, Ergänzungs- und Entwicklungssatzung Priort Siedlung  
Auszug Vorbescheid

Az.: 613006-P/21  
13.09.2021