



Beschlussvorlage

Nr.: B-187/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	17.11.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	23.11.2021	öffentlich
Hauptausschuss	25.11.2021	öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Ergänzende Reihenhausbebauung" in Wustermark, GT Dyrotz, Berliner Allee 4
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen eines Vorbescheids beantragte Vorhaben „Ergänzende Reihenhausbebauung“ mit einer Reihenhausbebauung mit 4 Wohneinheiten und zwei Doppelhäusern sowie Ausbau einer Scheunenhälfte mit 4 Wohnungen auf dem Grundstück in Wustermark, GT Dyrotz, Berliner Allee 24 (Gemarkung Wustermark, Flur 18, Flurstücke 208, 411 und 412) zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 06.10.2021 (Posteingang 08.10.2021) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragunterlagen für den o. g. Antrag auf Vorbescheid für das geplante Vorhaben „Ergänzende Reihenhausbebauung“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die Fragestellung zum Vorbescheid lautet:

„Ist planungsrechtlich die im Lageplan als Entwurf dargestellte Ergänzung der vorhandenen Bebauung des Grundstückes mit 8 Reihenhäusern gemäß den beiliegenden Ansichtszeichnungen möglich?“

Erläuterung:

Das vorhandene Wohnhaus soll mit 4 Wohnungen und die weiter bestehende Scheunenhälfte mit 4 weiteren auszubauenden Wohnungen genutzt werden; neu dazu kommt die Bebauung mit den geplanten 8 Reihenhauswohnungen mit dazugehörigen privaten Gärten und Gartenhäuschen. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden parkartig begrünt und durchwegt; insbesondere die nicht bebaubare Fläche im Süden des Grundstückes soll als gemeinschaftliche Garten-, Erholungs- und Kinderspielfläche genutzt werden.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark für die Gesamtbebauung erforderlichen 24 PKW-Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (rechnerischer Nachweis auf der Planzeichnung).

Der Bauherr hat 2020 den im Bebauungsvorschlag dargestellten Teil des Flurstückes 208 erworben. Nach beiliegendem Bebauungsvorschlag würde die GRZ 0,27 betragen; zulässig ist eine GRZ von 0,30.

Durch die Nutzung des befahrbaren Weges an der Westseite und der Hauptzufahrt von der Berliner Allee wird eine Durchfahrmöglichkeit und eine Erreichbarkeit aller geplanten Wohnungen durch die Feuerwehr und Rettungsdienste erreicht. Ein Müllstandort ist an der Einfahrt Berliner Allee vorgesehen.“

Das Grundstück Berliner Allee 24 im GT Dyrotz, Gemarkung Wustermark, Flurstücke 208 und 411 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) im Innenbereich. Das Flurstück 412 der Flur 18 befindet sich teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich. Die Außenbereichsfläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark als Grünfläche – private Gärten dargestellt. Die genaue Abgrenzung ist in der beigefügten Anlage - Auszug Klarstellungssatzung ersichtlich.

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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Bauherr beantragte die Errichtung eines zweigeschossigen Reihenhauses mit 4 Wohneinheiten mit einer Länge von 40,00 m und einer Breite von 8,00 m und 2 zweigeschossige Doppelhäuser mit jeweils einer Länge von 16,00 m und einer Breite von 10,00 m. Die Firsthöhe der Häuser beträgt einheitlich von 7,85 m.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich ein straßenständiges Wohnhaus und beidseitig an den Grundstücksgrenzen stehen lange Nebenanlagen/Scheunen. Bis auf eine Scheunenhälfte deren Ausbau von 4 Wohneinheiten geplant ist, ist die weitere Nutzung der Nebengebäude nicht vorgesehen bzw. deren Abriss.

Das Gemeindegebiet Dyrotz ist eine ehemaliges landwirtschaftlich geprägtes Dorfgebiet mit Drei- und Vierseitenhöfe. Bei dem in Rede stehenden Grundstück handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Hof mit einem straßenständigen Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden.

Die geplante Bebauung mit einem Reihnhaus und zwei Doppelhäuser sowie der Umnutzung einer Scheunenhälfte mit insgesamt 12 Wohnungseinheiten führt zu einer erheblichen Bebauungsverdichtung. Im GT Dyrotz gibt es bisher keine Hofstelle mit annähernd so vielen Wohneinheiten.

Das geplante Reihnhaus mit 4 Wohneinheiten auf der Teilfläche des Flurstück 208 mit einer Größe von ca. 900 m² kann aufgrund der nicht ortstypischen Verdichtung zu nachbarlichen Spannungen führen.

Die Erschließung der Wohnanlage mit den geplanten Hinterlandbebauungen bedarf einer Erschließungsplanung i. V. mit den dazu erforderlichen Verträgen mit den Medienträger, z.B. zum Trink- und Abwasseranschluss.

Ist eine derartige Bebauung gewünscht, so ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, eine entsprechende städtebauliche Planung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufzustellen. Hier können die erforderlichen Erschließungsanlagen gesichert werden und alle öffentlichen und privaten Belange abgewogen werden.

Für die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebietes hat die beantragte ergänzende Reihnhausbebauung eine Vorbildwirkung. Daher kann die Verwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nicht empfehlen.

Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:

X positiv keine negativ

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

Durch die Nutzungsverdichtung von Bestandsstandorten, die voll erschlossen sind, wird einer Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ und damit einer Zersiedlung von Natur und Landschaft entgegen gewirkt.

Anlagenverzeichnis:

Auszug Klarstellungssatzung mit Abgrenzung Innenbereich
Auszug Antrag auf Vorbescheid

Az.: 613006-W/21
02.11.2021