

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-024/2018
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeindevertretung	27.02.2018	öffentlich
Ortsbeirat Wustermark	08.02.2018	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	13.02.2018	öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung des Wohnhauses in Wustermark, GT Dyrotz, Am Havelkanal 6
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für die im Rahmen eines Vorbescheides beantragte Nutzungsänderung des vorhandenen Gebäudes mit der derzeitigen Nutzung als Werkwohnung und der künftigen Nutzung als Wohnhaus auf dem Grundstück Am Havelkanal 6 in Wustermark, GT Dyrotz (Gemarkung Wustermark, Flur 20, Flurstück 88) das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung zu erteilen / nicht zu erteilen:

- Im Bauantragsverfahren ist die ausreichende straßenmäßige Erschließung vom Antragsteller nachzuweisen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 10.01.2018 (Posteingang 12.01.2018) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragunterlagen für die o. g. Voranfrage „Nutzungsänderung eines Wohnhauses“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Das Flurstück 88 der Flur 20 in der Gemarkung Wustermark liegt gemäß der rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wustermark mit Abrundungen – Teilbereich B – „Dyrotz“ im Außenbereich.

Somit ist die Zulässigkeit der beantragten Nutzungsänderung 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.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich ein Gebäude, das ununterbrochen als Werkwohnung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes genutzt wurde. Die Werkwohnung wird nicht mehr für Betriebszwecke benötigt.

Es wurde die Frage gestellt, ob die Nutzungsänderung von „Privilegiertes Wohnen“ in „Allgemeines Wohnen“ planungsrechtlich zulässig ist.

Aus dem beiliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist ersichtlich, dass o. g. Flurstück derzeit straßenmäßig nicht erschlossen bzw. nicht gesichert ist.

Eine unbefestigte Straße ist in diesem Bereich Am Havelkanal vorhanden, die auch von den anliegenden Grundstücksbesitzern genutzt wird. Das Teilstück der Straße „Am Havelkanal“ (Flurstück 197 der Flur 18 in der Gemarkung Wustermark) - in dem Abschnitt von der „Berliner Allee“ bis „Anfang Flurstück 18-196“ ist als sonstige öffentliche Straße gewidmet. Der weitere Verlauf des Weges (Teilflächen des Flurstücks 492/7 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark) sowie das Flurstück 41/2 der Flur 20 in der Gemarkung Wustermark sind nicht öffentlich gewidmet.

Eine Klärung über den weiteren Umgang mit der Zuwegung bzw. straßenmäßige Erschließung ist mit allen Anliegern und der Gemeinde zunächst erforderlich.

Anlagenverzeichnis:

Auszug aus den Antragsunterlagen

Az.: 613006-E/18/02
29.01.2018