

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-137/2018  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	09.08.2018	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	14.08.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	28.08.2018	öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses" in Wustermark, GT Wernitz, Dorfstraße  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen eines Vorbescheides beantragte Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses zur Eigennutzung“ auf dem Grundstück in der Dorfstraße der Gemeinde Wustermark , GT Wernitz (Gemarkung Wernitz, Flur 3, Flurstück 20) zu erteilen / nicht zu erteilen.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 14.06.2018 und 03.07.2018 hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen und die nachgereichten Unterlagen für die o. g. Voranfrage mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Der Antragsteller fragt an, ob die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 108 m<sup>2</sup>, Außenmaße von 9 x 12 m, auf dem in Rede stehenden Grundstück planungsrechtlich zulässig ist. Das Haus soll 1,5 Geschosse (Erdgeschoss + ausgebauten Dachgeschoss) besitzen und sich in die Landschaft und die dörfliche Bebauung einfügen. Die Fassadengestaltung soll in einem Naturton gehalten sein. Dabei sind sowohl Holz, Klinker als auch Putz mögliche Optionen.

Das Flurstück 20 der Flur 3 in der Gemarkung Wernitz liegt gemäß der rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wernitz im sogenannten Außenbereich.

Somit ist die Zulässigkeit der beantragten Errichtung von einem Einfamilienhaus 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.

Aus dem beiliegenden Luftbild ist ersichtlich, dass o. g. Flurstück vergleichsweise tief liegt.

Auf dem Flurstück befindet sich ein kleiner Graben. Dieser dient als „Überlauf“ von dem auf der Ackerfläche befindlichen Gänsepfuhl, der naturräumlich gesehen in einer sogenannten Talanfangsmulde liegt. Das ankommende Niederschlagswasser wird dann von dem tieferliegenden Flurstück durch einen Straßendurchlass über das westlich an die Dorfstraße grenzende Flurstück 214/42 in den Pelsterlakegraben abgeführt.

Im Ergebnis der Prüfung empfiehlt die Verwaltung, da öffentliche Belange der Gemeinde entgegenstehen, das gemeindliche Einvernehmen für das beantragte Vorhaben nicht zu erteilen.

**Anlagenverzeichnis:**

Auszug Vorbescheid

Auszug Klarstellungssatzung

Übersicht Luftbild

Az.: 613006-W/18  
26.07.2018