

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-149/2018
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 Wohnhauses mit drei Wohneinheiten in Wustermark, Gemeindeteil Wernitz, Dorfstraße 11
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben „Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten“ und einer überbauten Grundstücksfläche von 117 m² auf dem Grundstück in Wustermark, GT Wernitz, Dorfstraße 11 (Gemarkung Wernitz, Flur 3, Flurstück 171) zu erteilen / nicht zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 11.07.2018 (Posteingang 13.07.2018) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für die o. g. Voranfrage „Errichtung eines Wohnhauses mit 3 Wohnungseinheiten“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Der Antragsteller fragt an, ob die Errichtung eines weiteren zweigeschossigen Wohnhaus mit drei Wohnungseinheiten mit einer überbauten Grundstücksfläche von 117 m² (Außenmaße 9 x 13 m) auf dem in Rede stehenden Grundstück im rückwertigen Bereich planungsrechtlich zulässig ist. An dieser Stelle war ursprünglich ein Stallgebäude vorhanden, welches zwischenzeitlich abgerissen wurde. Die Erschließung des neuen Gebäudes soll von der Dorfstraße erfolgen. Alternativ wäre auch eine Erschließung über das Flurstück 170 von der Ketziner Straße möglich.

Das Flurstück 171 der Flur 3 in der Gemarkung Wernitz liegt gemäß der rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wernitz teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich.

Aus dem beiliegenden Flurkartenauszug mit der Eintragung der Innenbereichsgrenze ist ersichtlich, dass das geplante Wohnhaus auf dem Grundstücksteil liegt, welcher sich im Innenbereich befindet.

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.

Auf diesem Grundstücksteil ist bereits ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 250 m², ein Bürogebäude mit ca. 65 m² und dazugehörigen Nebengebäude vorhanden.

Der GT Wernitz entstand als Straßendorf mit Drei- und Vierseithöfen sowie großen hofangrenzenden Gärten und weist auch heute noch eine typische Dorfstruktur auf. Teilweise wurden die vorhandenen Stall- und Scheunengebäude bereits umgenutzt.

Das beantragte Wohnhaus fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein und es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Anlagenverzeichnis:

Auszug Klarstellungssatzung

Auszug Vorbescheid

Az.: 613006-We
26.07.2018