

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-153/2018
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 "Nutzungsänderung - Umbau einer Scheune zum Mehrfamilienhaus" in Wustermark, GT Dyrotz, Gasse hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben „Nutzungsänderung – Umbau einer Scheune zum Mehrfamilienhaus“ auf dem Grundstück in Wustermark, GT Dyrotz, Gasse (Gemarkung Wustermark, Flur 18, Flurstücke 334 und 396) zu erteilen / nicht zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 19.07.2018 (Posteingang 23.07.2018) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragunterlagen für die o. g. Voranfrage „Nutzungsänderung – Umbau einer Scheune zum Mehrfamilienhaus“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Der Antragsteller fragt an, ob die Nutzungsänderung von der derzeitigen Nutzung als Lager und Abstellraum zu Wohnzwecken planungsrechtlich zulässig ist. Im Zuge der Nutzungsänderung wird geprüft, ob eine Wohnungseinheit im Erdgeschoss und drei Wohnungseinheiten im Dachgeschoss zulässig wären und das bisherige Satteldach zu einem weniger wuchtig wirkenden Krüppel-Walmdach umgebaut werden kann. Des Weiteren wäre die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen an der Grundstücksgrenze mit Zustimmung der Nachbarn zu klären.

Die Flurstücke 334 und 396 der Flur 18 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 Innenbereich. Hierzu siehe beiliegenden Flurkartenauszug mit der Eintragung der Innenbereichsgrenze.

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.

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark sind die in Rede stehenden Flurstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

Die o. g. Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung. Somit gibt es keine gestalterischen Vorschriften, die einzuhalten sind.

In der näheren Umgebung befinden sich im Bestand überwiegend Wohngebäude und die beantragte Nutzungsänderung entspricht auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Somit fügt sich die beantragte Nutzungsänderung 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-W/18
26.07.2018