

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-010/2019  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	21.02.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	26.02.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	12.03.2019	öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses" in Wustermark, GT Dyrotz-Luch, Dyrotzer Weg hier: Beratung und Beschlussvorlage über die Stellungnahme der Gemeinde**

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen eines Vorbescheides beantragte Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses mit integriertem Büro“ auf dem Grundstück in der Gemeinde Wustermark, GT Dyrotz-Luch, Dyrotzer Weg 1 (Gemarkung Wustermark, Flur 13, Flurstück 204) zu erteilen / nicht zu erteilen.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 22.01.2019 hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für die o. g. Voranfrage mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die genaue Fragestellung zum Vorbescheid lautet:

*Ist ein 1,5 geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer Grundfläche von 120 qm auf dem im Lageplan dargestellten Standort planungsrechtlich zulässig?*

Auf Nachfrage zur eindeutigen Nutzung des Gebäudes stellte der Antragsteller mit Schreiben vom 05.02.2019 klar, dass es sich bei dem beantragten Vorhaben um ein klassisches Einfamilienhaus handelt, in dem ein Zimmer als Büro für eine selbstständige Tätigkeit angedacht ist. Die Formulierung Wohn- und Geschäftshaus wurde gewählt, um die teilweise Nutzung als Selbständiger zu verdeutlichen.

Das Flurstück 204 der Flur 13 in der Gemarkung Wustermark liegt im Gemeindeteil Dyrotz-Luch. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist das in Rede stehende Gemeindegebiet als Fläche für Landwirtschaft „Acker“ ausgewiesen. Das oben genannte Flurstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Wustermark.

Somit ist die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens „Errichtung eines Einfamilienhauses mit integriertem Büro“ 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.

Die Errichtung eines Einfamilienhauses ist kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich und es ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Das Gemeindegebiet Dyrotz-Luch ist eine Splittersiedlung, die geprägt ist durch den überwiegenden Bestand an vorhandenen Wochenendhäusern und einzelnen Wohnhäusern. Die Siedlung ist nicht an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen.

Das beantragte Baugrundstück liegt an der öffentlichen Straße „Dyrotzer Weg“. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude und ein Wohnwagen mit Vorzelt. Aus der beiliegenden Anlage ist ersichtlich, dass die Nachbargrundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind.

Seitens der Landesplanung und Raumordnung ist es ein Ziel, die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden (Ziel 4.3 des derzeit gültigen LEP B-B). Es ist darauf zu achten, dass sich die Splittersiedlung nicht verfestigt.

**Anlagenverzeichnis:**

Auszug FNP

Übersichtsplan

Lageplan Bauvoranfrage

Az.: 613006-W/19  
06.02.2019