

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-109/2019  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	18.09.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	24.09.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	08.10.2019	öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes zu Wohnzwecken" in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 12  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheids beantragte Vorhaben „Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes zu Wohnzwecken“ auf dem Grundstück in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 12 (Gemarkung Buchow-Karpzow, Flur 1, Flurstück 60/1) zu erteilen.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 25.07.2019 (Posteingang 26.07.2019) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragunterlagen für den Vorbescheid „Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes zu Wohnzwecken“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die Antragstellerin fragt an, ob das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung genehmigungsfähig ist. Die Vorhabenbeschreibung zur Bauvoranfrage lautet:

*„Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um die Umnutzung eines vorhandenen Nebengebäudes zu Wohnzwecken. Das Gebäude stammt vermutlich aus dem 19. Jahrhundert und bildet zusammen mit dem Haupthaus eine für diese Region typische Hofanlage. Es ist davon auszugehen, dass es auf dem Grundstück früher noch weitere flankierende Stallungen und Scheunen gab. Das Vorderhaus ist bereits saniert.*

*Das Nebengebäude ist eingeschossig plus Dach und in Sichtmauerwerk ausgeführt. Das vorhandene Satteldach ist neu gedeckt. Die Hofanlage wird nicht in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt.*

*Die notwendigen zusätzlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück angeordnet.“*

Das Flurstück 60/1 der Flur 1 in der Gemarkung Buchow-Karpzow liegt gemäß der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich.

Aus dem beiliegenden Flurkartenauszug mit der Eintragung der Innenbereichsgrenze ist ersichtlich, dass das für die Umnutzung geplante Nebengebäude 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 dem Grundstück Potsdamer Landstraße 12 befindet sich straßenseitig das o. g. Vorderhaus und das für die Umnutzung beantragte Nebengebäude. Das Grundstück ist bereits erschlossen.

Der Bereich des Ortsteils Buchow-Karpzow entlang der Landesstraße L 204 entstand als Straßendorf mit langgestreckten Grundstücken, auf denen zur Straße hin die typischen märkischen Hofanlagen angeordnet sind und deren rückwärtige Bereiche als Haus- und Obstgärten genutzt wurden. Die Grundstücke weisen heute noch eine typische Dorfstruktur auf. Teilweise wurden die vorhandenen Stall- und Scheunengebäude bereits umgenutzt.

Die beantragte Umnutzung des Nebengebäudes zu Wohnzwecken 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.:  
27.08.2019