

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-185/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Hoppenrade	18.11.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	23.11.2021	öffentlich
Hauptausschuss	25.11.2021	öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Umbau/Sanierung/Umnutzung der bestehenden Nord- und Südscheunen zu Wohnzwecken mit teilweise Stallbetrieb (im Bestand) und Neubau der Ostscheune zu Wohnzwecken" in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 7  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben:

1. Umbau und Sanierung und Umnutzung der Nordscheune zu Wohnzwecken,
2. Umbau und Sanierung und Umnutzung der Südscheune zu Wohnzwecken mit Stallbetrieb (im Bestand),
3. Neubau der Ostscheune zu Wohnzwecken

auf dem Grundstück in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 7 (Gemarkung Hoppenrade, Flur 1, Flurstücke 17/2 und 18/2) zu erteilen.

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

Mit Schreiben vom 06.10.2021 (Posteingang 08.10.2021) hatte das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragunterlagen für die Voranfrage „Umbau und Sanierung und Umnutzung der Nordscheune zu Wohnzwecken, Umbau und Sanierung und Umnutzung der Südscheune zu Wohnzwecken mit Stallbetrieb, Neubau der Ostscheune zu Wohnzwecken“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid lautet:

1. *Gibt es eine planungsrechtliche Zulässigkeit zum Umbau und zur Umnutzung der Nordscheune (NS) entsprechend den beigefügten Darstellungen?*
2. *Gibt es eine planungsrechtliche Zulässigkeit zum Umbau und zur Umnutzung (Stall und Wohnen) der Südscheune (SS) entsprechend den beigefügten Darstellungen?*
3. *Gibt es eine planungsrechtliche Zulässigkeit zum Neubau eines Einfamilienhauses (Ostscheune) entsprechend den beigefügten Darstellungen?*
4. *Gibt es eine planungsrechtliche Zulässigkeit für das angedachte Nutzungskonzept des Gesamthofes?*

Die Flurstücke 17/2 und 18/2 der Flur 1 in der Gemarkung Hoppenrade mit einer Gesamtgröße von 4.868 m<sup>2</sup> liegen gemäß der rechtskräftigen Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Abrundungen von Hoppenrade teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich. Die oben genannten Vorhaben befinden sich in der Innenbereichsfläche.

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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befinden sich ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten und zwei Scheunen, die derzeit als Nebengebäude bzw. Stallgebäude genutzt werden.

Es ist beabsichtigt die Südscheunen zu sanieren und zwei Wohneinheiten im Obergeschoss und eine Wohneinheit im Erdgeschoss auszubauen. Der vorhandene Stallbetrieb bleibt weiterhin bestehen. Die gesamte Nordscheune soll in zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss und zwei Wohneinheiten ausgebaut werden.

Zusätzlich ist der Neubau eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit einer Größe von 15,00 m x 10,00 m geplant.

Aus den alten Bestandsunterlagen ist ersichtlich, dass es sich bei diesem Grundstück um einen ehemaligen Dreiseitenhof handelt. Die Struktur des ehemaligen Ortskerns von Hoppenrade ist durch die Drei- und Vierseitenhöfe geprägt. Diese Bauweise wurde von dem Antragsteller grundsätzlich aufgenommen. Bis auf das geplante Einfamilienhaus, dass zwar in der Innenbereichsfläche liegt, aber nicht die vorhandene hintere Bauflucht für Wohngebäude einhält.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das beantragte Wohnensemble ohne den Neubau in die nähere Umgebung ein und es wird empfohlen das Einvernehmen für die Umnutzung der Süd- und Nordscheune zu erteilen.

#### **Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:**

positiv  keine  negativ

Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:

Durch die Nutzungsverdichtung von Bestandsstandorten, die voll erschlossen sind, wird einer Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ und damit einer Zersiedlung von Natur und Landschaft entgegengewirkt.

Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

ja\*  nein

#### **Anlagenverzeichnis:**

Auszug Klarstellungsatzung OT Hoppenrade  
Auszug Vorbescheid

Az.: 613006-H/21  
28.10.2021