

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-189/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	15.11.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	23.11.2021	öffentlich
Hauptausschuss	25.11.2021	öffentlich

Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Neubau von zwei Wohnhäusern" in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 10 hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben „Neubau von zwei Wohnhäuser“ auf dem Grundstück in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 10 (Buchow-Karpzow, Flur 1, Flurstücke 53, 54 und 55) zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Der Bauherr hat die Antragsunterlagen für die Voranfrage „Neubau von zwei Wohnhäuser“ beim Bauordnungsamt des Landkreises Havelland und gleichzeitig eine Kopie des Antrages bei der Gemeinde eingereicht.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid lautet:

Auf den Flurstücken 53, 54 und 55 sollen zwei Häuser errichtet werden. Die Neubauten werden als Wohnhäuser genutzt. Wie Wohnungen werden für zu betreuende Personen und ihre Betreuer errichtet.

Ist die Art der Nutzung genehmigungsfähig?

Ist das Maß der Nutzung genehmigungsfähig?

Die Flurstücke 53, 54 und 55 der Flur 1 in der Gemarkung Buchow-Karpzow mit einer Gesamtgröße von ca. 6.900 m² liegen gemäß der rechtskräftigen Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Abrundungen von Buchow-Karpzow teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich. Die geplanten Wohnhäuser befinden im Innenbereich. Hierzu siehe Anlage - Auszug Klarstellungssatzung mit Darstellung des Innenbereichs.

Das angrenzende Flurstück 56 der Flur 1 mit einer Größe von ca. 2.800 m² ist mit seiner Freifläche ebenfalls mit dem Baugrundstück verbunden.

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, das nicht mehr in Nutzung ist und ein Nebengebäude, das bereits zum Wohnen ausgebaut wurde. Auf der Hoffläche sind noch weitere 4 Nebengebäude, wie Überdachung, Finnhütte, Garage vorhanden.

Der Bauherr ist ein gemeinnütziger Träger, der bereits die vorhandenen Räumlichkeiten nutzt. Mit der Errichtung der zwei Wohnhäuser und der Instandsetzung oder Neubauersatz des vorhandenen Wohnhauses soll das Betreuungskonzept erweitert werden. Näheres kann aus den beigefügten Planunterlagen und dem Nutzungskonzept entnommen werden.

Der ergänzende Neubau an der Straße ist analog der Größe des vorhandenen Wohnhauses mit einer Breite von ca. 10,27 m und einer Länge von ca. 18,45 m und einem hinteren kleinen Anbau geplant. Für den ergänzenden Neubau an der südlichen Grenze ist eine Länge von ca. 23,50 m und eine Breite von ca. 11,15 m vorgesehen.

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.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das beantragte eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss entlang der Straße mit einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 207,50 m² und das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 262 m² in die nähere Umgebung ein und es wird empfohlen das Einvernehmen 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 entgegen gewirkt.

Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

ja* nein

Anlagenverzeichnis:

Auszug Klarstellungssatzung Buchow-Karpzow
Auszug Antrag auf Vorbescheid

Az.: 613006-B/21
02.11.2021