



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	05.11.2024	152/2024

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	27.11.2024			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	03.12.2024			
Hauptausschuss	05.12.2024			

Betreff

Voranfrage für das Vorhaben „Umwandlung des Erdgeschosses in eine Nutzerwohnung“ (Außenbereich)
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen dem Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben „Umwandlung des Erdgeschosses in eine Nutzerwohnung“ am Mühlenweg 103 in der Gemarkung Wustermark (Flur 4, Flurstück 1) zuzustimmen.

Drucksache: 152/2024

Beschlussbegründung:

Mit Schreiben vom 27.09.2024 wurde die Gemeinde durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland aufgefordert, zu dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für das Vorhaben „Umwandlung des Erdgeschosses in eine Nutzerwohnung“ eine Stellungnahme abzugeben.

Die Nutzungsänderung ist auf dem Grundstück am Mühlenweg 103 (Flurstück 1, Flur 4) in der Gemarkung Wustermark geplant. Diese Fläche liegt gemäß Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wustermark im Außenbereich und ist laut Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Somit ist die Zulässigkeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen.

Vorhabenbeschreibung:

Das ehemalige Transformatorenhaus wird seit 1999 durch den Eigentümer als Atelier genutzt. Der Antragsteller plant nun für seinen Eigenbedarf die Errichtung einer Nutzerwohnung im Erdgeschoss dieses Ateliers. Insgesamt hat das Gebäude eine Nutzfläche von 63,46 m². Die Nutzerwohnung soll dann eine Wohnfläche von ca. 30,46 m² haben und besteht aus einem Wohnraum, einer Kochnische und einem Bad. Wobei die Kochnische und das Bad aktuell bereits in dem Atelier vorhanden sind.

Der Antragsteller begründet sein Vorhaben wie folgt:

Herr ... möchte sein Gewerbe und damit seinen Arbeitsschwerpunkt nach Wustermark verlagern. Da seine künstlerische Arbeit die Möglichkeit des Arbeitens rund um die Uhr erfordert und somit Arbeiten und Wohnen ineinander übergehen, wird die Einrichtung einer Nutzerwohnung im Erdgeschoss beantragt.

Rechtlicher Rahmen:

Die beantragte Nutzungsänderung ist den im § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 BauGB genannten privilegierten Vorhaben nicht zuzuordnen.

Hier könnte es sich jedoch um ein begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB handeln.

Zudem zählen gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Hier würde die geplante Nutzungsänderung der Erhaltung des Transformatorenhaus dienen. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB kann somit angewendet werden.

Die damalige Nutzungsänderung der ehem. MEVAG Schaltstation zu einem Atelier wurde ebenfalls auf Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB genehmigt.

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz?** keine**Bestehen alternative Handlungsoptionen?**

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister