



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	18.05.2026	75/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Hoppenrade	15.06.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.06.2026			
Hauptausschuss	18.06.2026			

Betreff

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für das Vorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten in 3-geschossiger Bauweise“ in Hoppenrade, Potsdamer Straße 27 (Außenbereich)
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde Wustermark

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für das Vorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE in 3-geschossiger Bauweise“ in Hoppenrade, Potsdamer Straße 27 (Flurstück 145/9, Flur 3, Gemarkung Hoppenrade) nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zuzustimmen.

Drucksache: 75/2026

Beschlussbegründung:

Mit Schreiben vom 30.04.2026 wurde die Gemeindeverwaltung durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland aufgefordert, innerhalb einer Frist von zwei Monaten zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für das Vorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten in dreigeschossiger Bauweise“ Stellung zu nehmen.

Das vorgesehene Baugrundstück (Flurstück 145/9, Flur 3) befindet sich im Ortsteil Hoppenrade, Potsdamer Straße 7. Nach der Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hoppenrade liegt das Grundstück außerhalb der festgelegten Innenbereichsgrenze und damit im Außenbereich.

Vorhabenbeschreibung

Geplant ist die Errichtung eines vollunterkellerten Wohngebäudes in dreigeschossiger Bauweise mit vier Wohneinheiten. Das Gebäude soll Außenmaße von 25 m x 11 m aufweisen; die Grundfläche beträgt 275 m². Das dritte Obergeschoss wird als ausgebautes Dachgeschoss ausgeführt. Die Firsthöhe beträgt 10,3 m.

Im vorderen Grundstücksbereich sollen Stellplätze entstehen. Die Erschließung ist über einen nicht öffentlich gewidmeten landwirtschaftlichen Weg mit Anbindung an die L 204 vorgesehen.

Das ca. 4.701 m² große Grundstück ist derzeit bereits mit einem Wohngebäude (ca. 90 m²) sowie Nebengebäuden (ca. 160 m²) bebaut. Für die Umsetzung des Vorhabens ist der vollständige Rückbau des Bestands vorgesehen.

Planungsrechtlich befindet sich die zu bebauende Fläche im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Rechtliche Würdigung

Gemäß § 35 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Das beantragte Vorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB dar und ist daher als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Nach Prüfung der öffentlichen Belange ergibt sich folgende Einschätzung:

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark weist den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche aus. Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans besteht daher nicht.
- Auch die Darstellungen des Teillandschaftsplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Bereich wird dort als potenzielle Reservefläche für eine bauliche Entwicklung als Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan sieht für diesen Bereich ebenfalls keine abweichenden Festsetzungen vor.
- Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht ersichtlich, dass das Vorhaben erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wäre.
- Zusätzliche unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen, Ver- oder Entsorgungsanlagen oder sonstige öffentliche Infrastruktur sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Im Übrigen sind diese durch den Vorhabenträger zu leisten.
- Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals. Ob und in welchem Umfang hieraus Einschränkungen resultieren, ist durch die zuständige Fachbehörde zu beurteilen. Durch das Vorhaben erhöht sich der Versiegelungsgrad des Grundstücks; die hierdurch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren entsprechend auszugleichen.
- Das Grundstück wird bereits zu Wohnzwecken genutzt. Durch das Vorhaben erfolgt daher kein erstmaliger Eingriff in die natürliche Eigenart der Landschaft oder deren Erholungswert. Zwar führt das Vorhaben gegen über dem bisherigen Bestand zu einer deutlich intensiveren Bebauung und Nutzung, eine verunstaltende Wirkung auf das Orts- oder Landschaftsbild ist jedoch nach Einschätzung der Verwaltung nicht anzunehmen.
- Belange der Agrarstruktur, der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Eine Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu befürchten. Zwar liegt das Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung, aufgrund der räumlichen Nähe zum bebauten Ortsteil Hoppenrade besteht jedoch ein Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich.
- Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit von Funkstellen oder Radaranlagen ist nicht ersichtlich.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen nicht öffentlich gewidmeten Weg mit Anschluss an die L 204. Die bestehende Zufahrt ist vorhanden. Für den im Eigentum der Gemeinde Wustermark befindlichen Weg sind

entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Ergebnis

Die Verwaltung kommt nach Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zu dem Ergebnis, dass das beantragte Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB grundsätzlich genehmigungsfähig sein könnte.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Durch das Vorhaben erhöht sich der Versiegelungsgrad des Grundstücks; die hierdurch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren entsprechend auszugleichen.

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

Anlage 1 - Grundstückslageplan (ausschließlich digital)

Anlage 2 - Flurkarte mit Abgrenzung Innen- und Außenbereich (ausschließlich digital)

Anlage 3 - objektbezogener Lageplan (ausschließlich digital)

Anlage 4 - Übersichtslageplan, Systemmaße (ausschließlich digital)

Anlage 5 - Bestand Frontansicht (ausschließlich digital)

Anlage 6 - Blick in den Ortsteil Hoppenrade (ausschließlich digital)

Anlage 7 - Blick aus dem Ortsteil Hoppenrade (ausschließlich digital)

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