

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICH

Beschlussvorlage



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	16.07.2026	94/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	24.08.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	01.09.2026			
Hauptausschuss	03.09.2026			

Betreff

Antrag auf Zulassung einer Abweichung von der Gestaltungssatzung für den Bereich zwischen „Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung“
hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den der Straße zugewandten Dachfläche des Hauptgebäudes, auf dem Flst. 125 der Flur 4 in der Gemarkung Elstal eine Abweichung von § 6 Abs. 5 der Gestaltungssatzung zuzulassen.

Drucksache: 94/2026

Beschlussbegründung:

Mit Schreiben vom 21.05.2026 wurde die Gemeindeverwaltung durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland aufgefordert, innerhalb einer Frist von zwei Monaten zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Geländemodellierung“ Stellung zu nehmen.

Das Baugrundstück (Flurstücke 125, Flur 4) befindet sich im Ortsteil Elstal, Ernst-Koch-Straße 4a. Nach der Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Elstal liegt das Grundstück innerhalb des Innenbereichs.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Photovoltaikanlage auf einer Dachfläche. Das Gebäude ist mit der Traufseite zur Straße ausgerichtet. Hierdurch ergibt sich eine überwiegend nach Süden orientierte, der Straße zugewandte Dachfläche sowie eine nach Norden ausgerichtete, dem Garten zugewandte Dachfläche. Die Photovoltaikanlage soll auf der straßenseitig gelegenen, nach Süden ausgerichteten Dachfläche installiert werden.

Für den Bereich zwischen der Eisenbahner- und der Stahlhaussiedlung, in dem sich das antragsgegenständliche Grundstück befindet, setzt § 6 Abs. 5 der Gestaltungssatzung fest, dass technische Anlagen auf Hauptgebäuden, insbesondere Anlagen zur Solarenergiegewinnung, grundsätzlich auf der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Gebäudeseite anzubringen sind, soweit technische Vorschriften oder technische Gegebenheiten dem nicht entgegenstehen. Eine Abweichung ist zulässig, wenn aus technischen Gründen ein gleichwertiger Empfang nicht möglich ist.

Die geplante straßenseitige Ausrichtung der Photovoltaikanlage widerspricht somit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Mit dem vorliegenden Bauantrag wird daher zugleich die Zulassung einer Abweichung von den vorgenannten Festsetzungen beantragt.

In der Sitzung des Hauptausschusses am 16.02.2023 wurde ein Grundsatzbeschluss gefasst, wonach abweichend von den Regelungen der Gestaltungssatzung Photovoltaikanlagen auf straßenzugewandten Dachflächen zugelassen werden können, wenn die von der Straße abgewandten Dachflächen nach Osten oder Norden ausgerichtet sind. Hintergrund dieser Regelung ist, dass auf den straßenabgewandten Dachflächen aufgrund der ungünstigen Ausrichtung regelmäßig kein gleichwertiger Energieertrag erzielt werden kann.

Der Bereich zwischen der Eisenbahnersiedlung und der Stahlhaussiedlung wurde jedoch aufgrund der Nähe zum Denkmalbereich der Eisenbahnersiedlung von diesem Grundsatzbeschluss ausgenommen.

Die Nutzung der straßenzugewandten Dachfläche wird durch den Antragsteller wie folgt begründet.

“Die gewählte Ausführung ist notwendig, um eine wirtschaftlich sinnvolle und technisch effiziente Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten.

Trotz der Abweichung fügt sich die Anlage nach unserer Einschätzung verträglich in das Ortsbild ein. Die PV Anlage des Nachbargebäudes Ernst Koch Str. 3c u.3d ist gleich ausgerichtet und ist ebenfalls von der Straße einsichtig.

Die visuelle Wirkung ist insgesamt gering und steht in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen der Anlage. Da eine Abweichung aus technischen Gründen zulässig ist, bitten wir dieser statt zu geben.“

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? positiv

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

Anlage 1 - Grundstückslage (ausschließlich digital)

Anlage 2 - Lageplan Gebäude (ausschließlich digital)

Anlage 3 - Ansichten (ausschließlich digital)

Anlage 4 - Datenblatt Photovoltaikanlage (ausschließlich digital)

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