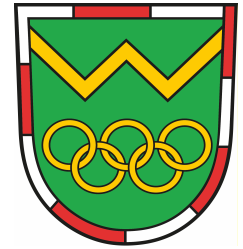


Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICH

Beschlussvorlage



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	16.07.2026	96/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	26.08.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	01.09.2026			
Hauptausschuss	03.09.2026			

Betreff

Antrag auf Zustimmung für das Vorhaben „Errichtung eines Wohngebäudes mit PKW-Garage“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zustimmung der Gemeinde

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, für die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes mit PKW-Garage, auf dem Flurstück 377 der Flur 18 in der Gemarkung Wustermark die Zustimmung gem. § 246 e BauGB zu erteilen.

Drucksache: 96/2026

Beschlussbegründung:

Mit Schreiben vom 11.06.2026 beantragte der Antragsteller die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 246e BauGB für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Pkw-Garage.

Der Antrag auf Zustimmung nach § 246e BauGB wird unabhängig vom eigentlichen Baugenehmigungsverfahren gestellt und dient als vorgelagerte Entscheidung darüber, ob die Gemeinde von der durch § 246e BauGB eröffneten Möglichkeit Gebrauch machen möchte. Über den Bauantrag selbst entscheidet anschließend die untere Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

Die Errichtung des Wohngebäudes mit PKW Garage ist auf dem Grundstück Berliner Allee (Flurstück 377, Flur 18) in der Gemarkung Wustermark vorgesehen. Das Grundstück liegt gemäß Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wustermark im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche - private Gärten dargestellt.

Auf dem 565 m² großem Grundstück ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit einer Pkw-Garage geplant.

Rechtlicher Rahmen:

Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Nach den allgemeinen Vorschriften des § 35 BauGB wäre die Errichtung eines nicht privilegierten Wohnhauses regelmäßig nicht zulässig.

Mit § 246e BauGB hat der Bundesgesetzgeber eine befristete Sonderregelung geschaffen, die den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, zur Schaffung von Wohnraum im Einzelfall von den planungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches abzuweichen. Die Vorschrift dient der Beschleunigung des Wohnungsbaus und erweitert die Entscheidungsspielräume der Gemeinden.

Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung besteht nicht. Vielmehr eröffnet § 246 e BauGB der Gemeinde einen Ermessensspielraum. Ob von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, entscheidet die Gemeinde im jeweiligen Einzelfall.

Nach § 246e Abs. 1 BauGB kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn die Gemeinde ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt und die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Hierzu gehören insbesondere:

1. Das Vorhaben dient dem Wohnungsbau.
2. Das Vorhaben ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Das beantragte Vorhaben sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit Pkw-Garage vor und dient damit dem Wohnungsbau. Die Voraussetzung nach § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt.

Im Weiteren ist zu prüfen, ob das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierbei sind die Umstände des konkreten Einzelfalls zu berücksichtigen.

Berührt werden insbesondere die Darstellung des Grundstücks als Grünland - private Gärten im wirksamen Flächennutzungsplan sowie die Lage des Vorhabens im planungsrechtlichen Außenbereich. Nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches dient der Außenbereich grundsätzlich dem Schutz vor einer ungeordneten baulichen Entwicklung und soll von einer Bebauung freigehalten werden. Die Darstellung als Grünland -private Gärten im Flächennutzungsplan verdeutlicht zudem die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich.

Demgegenüber befindet sich das Vorhabengrundstück in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage. Der Abstand zum Innenbereich beträgt weniger als 100 m. Das Vorhaben stellt sich daher nicht als isolierte Bebauung in der freien Landschaft dar, sondern steht in einem unmittelbaren räumlichen Bezug zur vorhandenen Bebauung.

Beantragt ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit einer Pkw-Garage. Art und Umfang des Vorhabens entsprechen einer ortsüblichen Wohnbebauung. Besondere städtebauliche Auswirkungen, die über die Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Außenbereichsfläche hinausgehen, sind aufgrund der Größe und Lage des Vorhabens nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund bestehen aus Sicht der Verwaltung Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben trotz der Lage im Außenbereich und der abweichenden Darstellung im Flächennutzungsplan mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein kann.

Die Entscheidung, ob diese Gesichtspunkte eine Zustimmung nach § 246e BauGB rechtfertigen, obliegt der Gemeinde im Rahmen ihrer politischen Ermessensentscheidung. Mit der Beschlussfassung wird eine Entscheidung ausschließlich für den vorliegenden Einzelfall auf Grundlage der gesetzlichen Voraussetzungen des § 246e BauGB getroffen. Aus der Entscheidung kann kein Anspruch für zukünftige Vorhaben abgeleitet werden.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Durch das Vorhaben wird eine bisher unbebaute Außenbereichsfläche in Anspruch genommen.

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

Anlage 1 - Grundstückslage (ausschließlich digital)

Anlage 2 - Auszug Flächennutzungsplan (ausschließlich digital)

Anlage 3 - Abgrenzung Innenbereich (ausschließlich digital)

Anlage 4 - Lageplan Gebäude (ausschließlich digital)

Anlage 5 - Ansichten / Schnitt (ausschließlich digital)

Anlage 6 - Grundstück Blick Richtung Dyrotz (ausschließlich digital)

Anlage 7 - Grundstück Blick Richtung Brücke (ausschließlich digital)

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