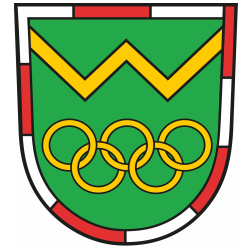


Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICH

Beschlussvorlage



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	14.10.2026	154/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	02.11.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	10.11.2026			
Hauptausschuss	12.11.2026			

Betreff

Bauvorhaben „Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Homeoffice im EG“ - Schulstraße im OT Elstal
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben „Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Homeoffice im EG“ am Standort Elstal (Flur 2, Flurstück 690) zu erteilen.

Drucksache: 154/2026

Beschlussbegründung:

Die Gemeindeverwaltung wurde durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland mit Schreiben vom 02.10.2026 aufgefordert, zu dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben "Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Homeoffice im EG" eine Stellungnahme abzugeben.

Das Bauvorhaben wurde bereits durch den Hauptausschuss in der Sitzung vom 10.07.2025 (Drucksache Nr.: 94/2025) behandelt und in der ursprünglichen Form befürwortet.

Im Rahmen der nun vorliegenden Bauvorlagen wurden die ursprünglichen Planungen jedoch angepasst, sodass eine erneute politische Entscheidung erforderlich ist. Die Änderungen betreffen insbesondere die Grundfläche, die Kubatur und die Höhe des geplanten Gebäudes. Darüber hinaus wurde die Lage des Wohnhauses auf dem Grundstück geringfügig verändert.

Die Errichtung des Zweifamilienwohnhauses ist auf einem Grundstück in der Schulstraße (Flurstück 690 der Flur 2) in der Gemarkung Elstal geplant. Das Grundstück liegt gemäß Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Elstal im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Zulässigkeit ist hier nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Bauen im Innenbereich - zu prüfen.

Vorhabenbeschreibung:

Auf dem ca. 700 m² großen Grundstück ist die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit einer Grundfläche von ca. 170 m² vorgesehen. Das Gebäude umfasst zwei Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 189 m² bzw. 144 m². Geplant sind zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Wohnhaus wird traufständig mit einem Abstand von 3,00 m zur Schulstraße angeordnet. Es weist eine Gebäudelänge von 16,25 m, eine Gebäudebreite von 10,50 m sowie eine Firsthöhe von 9,40 m auf. Die überbaute Grundstücksfläche entspricht damit einem Anteil von ca. 24 % der Grundstücksfläche. Zusätzlich sind für jede Wohneinheit eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 10 m² sowie weitere Außenanlagen vorgesehen.

Das Gebäude ist mit einem dunkelgrauen, ziegelgedeckten Walmdach mit Dachflächenfenstern ausgestattet.

Die Erschließung des Grundstücks soll über zwei Zufahrten von der Schulstraße aus erfolgen. Die erforderlichen vier Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Rechtliche Einordnung:

Im Innenbereich ist ein Vorhaben gem. § 34 BauGB 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.

Maßstabprägend ist hier die Bebauung beiderseits der Schulstraße zwischen dem Kiefernweg und der Bahnhofstraße.

Die hier vorhandene Bebauung weist jedoch keine einheitliche Bebauungsstruktur auf. Vielmehr sind unterschiedliche Gebäudegrößen und Gebäudehöhen vorzufinden.

Schräg gegenüber dem Baugrundstück befindet sich ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 244 m² und einer Firsthöhe von ca. 11,40 m. Der überbaute Grundstücksanteil beträgt dort ca. 19 %. In der näheren Umgebung befindet sich zudem ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 79 m² und einer Firsthöhe von ca. 8,30 m. Auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück wird derzeit ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von ca. 149 m² und einer Firsthöhe von ca. 9,05 m errichtet. Der überbaute Grundstücksanteil beträgt dort ca. 15 %.

Durch die traufseitige Ausrichtung des Gebäudes zur Schulstraße und die Dachform finden sich in dem Vorhaben einige Elemente von der angrenzenden Eisenbahnersiedlung wieder, wodurch eine optische Verlängerung der Eisenbahnersiedlung entstehen könnte. Das Vorhaben könnte sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass sich in der näheren Umgebung ebenfalls Wohngebäude befinden. Eine Besonderheit des geplanten Vorhabens besteht jedoch darin, dass es sich in unmittelbarer Nähe zu dem bereits bestehenden Spiel- und Freizeitareal befindet. Dieser mögliche Konflikt wurde bereits erkannt. In diesem Zusammenhang wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt, welches derzeit durch das Landesamt für Umwelt geprüft und beurteilt wird. Unter Berücksichtigung gegebenenfalls erforderlicher Schallschutzmaßnahmen ist jedoch davon auszugehen, dass eine schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens erreicht werden kann.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben derzeit ebenfalls durch die Untere Denkmalschutzbehörde geprüft wird. Im Rahmen einer ersten Vorprüfung wurde bereits auf möglichen Anpassungsbedarf hingewiesen. Hintergrund ist die noch zu prüfende Frage, inwieweit sich der geplante Neubau auf die Zuordnung und Wahrnehmung der Eisenbahnersiedlung auswirken könnte.

Eine abschließende Stellungnahme hierzu liegt bislang nicht vor. Die weitere Beurteilung und Abstimmung in denkmalrechtlicher Hinsicht erfolgt im Rahmen des laufenden Prüfverfahrens durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

Anlage 1 - Lagepläne (nur digital)

Anlage 2 - Ansichten und Schnitte (nur digital)

Anlage 3 - Flurkartenauszug (nur digital)

Anlage 4 - Luftbild (nur digital)

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