



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	27.03.2025	32/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	05.05.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	13.05.2025			
Hauptausschuss	15.05.2025			

Betreff

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung eines Doppelhauses“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Doppelhauses am Standort Elstal (Flur 2, Flurstück 18/11) unter folgenden Voraussetzungen zu erteilen:

- dass die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden,
- dass es nach der immissionsschutzrechtlichen Prüfung durch das Landesamt für Umwelt keine Einschränkungen für das Spiel- und Freizeitareal gibt.

Drucksache: 32/2025

Beschlussbegründung:

Die Gemeindeverwaltung wurde durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland mit Schreiben vom 17.01.2025 aufgefordert, zu dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung eines Doppelhauses“ eine Stellungnahme abzugeben.

Die Errichtung des Doppelhauses ist auf einem Grundstück in der Schulstraße (Flurstück 18/11 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.

Das insgesamt 3756 m² große Grundstück soll geteilt werden, sodass für das Vorhaben ein 508 m² großes Grundstück entsteht. Der Antragsteller plant die Errichtung eines vollunterkellerten, zweigeschossigen Doppelhauses. Auf einer Grundfläche von 149,16 m² sollen 2 Wohnungseinheiten mit 176,03 m² und 145,06 m² Wohnfläche geschaffen werden. Wobei die Kellerräume unter anderem als Hobby- und Fitnessräume genutzt werden sollen. Das Gebäude misst eine Länge von 16,50 m, eine Breite von 9,04 m und hat eine Firsthöhe von 9,05 m.

Dies entspricht einem überbauten Grundstücksanteil von ca. 29 %. Hinzu kommt eine ca. 42 m² große Terrasse, sowie weitere Flächen für Außenanlagen. Das Gebäude soll mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 28,6 Grad ausgebildet werden und giebelseitig zur Schulstraße stehen.

Die Zufahrt zu dem Grundstück soll über die Schulstraße erfolgen. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark müssen für das Vorhaben insgesamt 4 Stellplätze nachgewiesen werden. Aktuell kann der Antragsteller nur 3 von den 4 Stellplätzen auf seinem Grundstück nachweisen. Diesbezüglich wurden durch das Bauordnungsamt Nachforderungen vom Antragsteller angefordert. Aller Voraussicht nach, wird sich aus diesem Grund die Außenanlagenplanung im weiteren Verlauf noch einmal verändern.

Ebenso kann der Antragsteller aktuell bei einer Wohneinheit noch keinen zweiten Rettungsweg nachweisen, auch diesbezüglich wurden bereits Unterlagen nachgefordert.

Generell gibt es noch diverse weitere kleinere Unstimmigkeiten in den Unterlagen, der Antragsteller wurde hier aber bereits zur Nachbesserung aufgefordert.

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.

Das Vorhaben grenzt im Süden an die Eisenbahnersiedlung, diese ist in diesem Fall jedoch nicht maßstabsbestimmend. Die Eisenbahnersiedlung hat eine eigene Prägung, die sich von der des Baugrundstückes und seiner näheren Umgebung deutlich abgrenzt.

Maßstabprägend ist hier die Bebauung beiderseits der Schulstraße zwischen dem Kiefernweg und der Bahnhofstraße. Die hier vorhandene Bebauung weist jedoch keine einheitliche Bebauungsstruktur auf. Auf den benachbarten Grundstücken im Kiefernweg befinden sich zwei eingeschossige Einfamilienhäuser und darauf folgend ein Garagenkomplex.

Gegenüber dem Baugrundstück befinden sich zwei Gebäude mit einer ähnlichen Höhe und einer Grundfläche von bis zu 244 m².

Im Bereich des Kiefernweges kann man eine vergleichbar dichte Bebauung der Grundstücksfläche ausmachen, sodass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen könnte.

Auch wenn die Eisenbahnersiedlung keine prägende Wirkung auf das Vorhabengrundstück ausübt, sind die Belange des Denkmalschutzes nicht außer Acht zu lassen. Hier können wir jedoch bereits sagen, dass die untere Denkmalschutzbehörde keine relevanten Anmerkungen zu diesem Vorhaben hat.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung kann festgestellt werden, dass in der näheren Umgebung ebenfalls Wohngebäude stehen. Jedoch gibt es bei dem geplanten Vorhaben die Besonderheit, dass es sich in unmittelbarer Nähe zu dem bereits bestehendem Spiel- und Freizeitareal befindet. Fraglich ist, ob die beiden Nutzungen zukünftig in einem Konflikt zueinander stehen könnten. Das Areal hat gerade für die Jugendlichen in dem Ort eine hohe Bedeutung. Oftmals kommt es in dem Bereich auch zur späteren Stunde zu gewissen Lärmbelästigungen. Ebenso entstehen durch den bestehenden Bolz- und Basketballplatz bestimmte Lärmimmissionen, die sich negativ auf die sensible Wohnnutzung auswirken könnten.

Bereits in dem Baugenehmigungsverfahren für die Spiel- und Freizeitfläche und der Skateboardanlage gab es einige kritische Anmerkungen vom damaligen Amt für Immissionsschutz bezüglich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der benachbarten Wohnbebauung.

Da durch das Vorhaben die Wohnbebauung nun noch näher an das Spiel- und Freizeitareal heranrückt, muss der Immissionsschutz hier noch kritischer begutachtet werden. Beurteilt werden hier unter anderem die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Wohngebiete und der erforderliche Abstand von der Wohnbebauung zur Anlage.

Ob diese Werte bzw. Abstände eingehalten werden und die zwei Nutzungen in einem Konflikt zueinander stehen, wird durch das Landesamt für Umwelt (LfU) tiefgreifender geprüft. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es jedoch noch keine Stellungnahme vom LfU zu diesem Vorhaben.

Die Gemeinde möchte in jedem Fall nicht, dass die Nutzung des Areals durch das geplante Vorhaben noch weiter eingeschränkt wird. Ebenfalls kritisch ist, dass die Planung des Gesamtareals noch nicht endgültig abgeschlossen ist und wir in Zukunft durch die dichte Wohnnutzung Schwierigkeiten bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen bekommen könnten.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan (ausschließlich digital)

Anlage 2 - Grundriss Erdgeschoss inkl. aktualisierter Außenanlagenplanung (ausschließlich digital)

Anlage 3 - Ansichten (ausschließlich digital)

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