



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	13.01.2026	16/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Priort	11.02.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.02.2026			
Hauptausschuss	19.02.2026			
Gemeindevertretung	03.03.2026			

Betreff

Bauvoranfrage für das Vorhaben „Errichtung eines Wohngebäudes mit 3 Wohneinheiten“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zustimmung der Gemeinde

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, dem Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben „Errichtung eines Wohngebäudes mit 3 Wohneinheiten“ am Obstgarten 4, Gemarkung Priort (Flur 5, Flurstück 52/9) zuzustimmen.

Drucksache: 16/2026

Beschlussbegründung:

Mit Schreiben vom 06.01.2026 wurde die Gemeinde durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland aufgefordert, im Rahmen des Zustimmungsverfahrens eine Stellungnahme zu dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für das Vorhaben „Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten“ abzugeben.

Die Errichtung des Wohngebäudes ist auf dem Grundstück Am Obstgarten 4 (Flurstück 52/9, Flur 5) in der Gemarkung Priort vorgesehen. Das Grundstück liegt gemäß Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Priort im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan das Grundstück als Wohngebiet dargestellt.

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

Vorhabenbeschreibung:

Auf dem 1103 m² großem Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten geplant. Das Wohnhaus einschließlich überdachter Terrasse weist eine Grundfläche von 202,42 m² und eine Firsthöhe von ca. 7,7 m auf.

Im Erdgeschoss soll eine Wohneinheit mit ca. 140 m² Wohnfläche und im Obergeschoss zwei Wohneinheiten mit je ca. 59 m² Wohnfläche entstehen. Vorgesehen ist ein Wohngebäude mit Satteldach (Dachneigung ca. 26°) und ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude weist einen Eingangsgiebel mit Satteldach (DN ca. 24°) auf und gartenseitig sind zwei kleinere Satteldachgauben vorgesehen. Bestandteil der Planung ist ein erdgeschossiger Anbau in Form eines Wintergartens, der in die Wohnflächenberechnung der Erdgeschosswohnung einbezogen ist, ergänzt durch eine darüberliegende Dachterrasse und einen Balkon. Zusätzlich ist die Errichtung einer Garage mit einer Grundfläche von ca. 26 m² vorgesehen. Auf den Dachflächen des Hauptgebäudes ist die Installation von Photovoltaik vorgesehen.

Die Lage des Hauptgebäudes orientiert sich an der bestehenden Bauflucht der benachbarten Grundstücke (Hausnummern 2 und 4a).

Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.103 m² und einer überbauten Fläche von ca. 228,42 m² (Hauptgebäude, erdgeschossiger Wintergarten, Balkon/Terrasse und Garage) ergibt sich eine überbaute Grundstücksfläche von ca. 20%.

Es sind vier PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung vorgesehen, davon einer in Form der geplanten Garage.

Das Gebäude ist mit einer Drempelhöhe von 1,80 m geplant. Damit wird von der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark (§ 5 Abs. 4, max. Drempelhöhe 1,00 m) abgewichen. Der Hauptausschuss der Gemeinde Wustermark hat mit Beschluss vom 18.09.2025 einer Abweichung zugestimmt.

Die Antragstellerin plant mit dem Vorhaben Wohnraum für eine Senioren-Wohngemeinschaft zu schaffen. Eine Wohneinheit will die Antragstellerin selbst nutzen und zwei Wohneinheiten sind zur Vermietung an Seniorinnen und Senioren zu bezahlbaren Mieten vorgesehen. Die Planung ist auf eine barrierearme Nutzung ausgerichtet und berücksichtigt besondere Anforderungen älterer Menschen sowie von Personen mit eingeschränkter Mobilität. Der Treppenaufgang ist für die Nachrüstung eines Treppenliftes vorgesehen.

Rechtlicher Rahmen:

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.

Das geplante Vorhaben weist eine Grundfläche von 202,42 m² auf. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Hauptgebäude verfügen über Grundflächen zwischen ca. 77 m² und maximal 153 m². Damit überschreitet die geplante Gebäudegrundfläche die bislang vorhandene Maximalgröße deutlich.

Infolge dessen fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundfläche nicht in die Eigenart der Umgebung ein, erfüllt das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht und ist somit planungsrechtlich nicht zulässig.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) wurde in das Baugesetzbuch eine neue Sonderregelung eingeführt, die seit dem 30. Oktober 2025 gilt. Ziel der Regelung ist es, die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum zu beschleunigen, indem unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 BauGB zugelassen werden können.

Die neue Gesetzesänderung wird den Gremienmitgliedern im aktuellen Sitzungslauf im Ausschuss für Bauen und Wirtschaft, sowie im Gemeindeentwicklungsausschuss vorgestellt, um über die Möglichkeiten und Bedingungen des Bau-Turbo zu informieren.

Nach § 34 Abs. 3b BauGB kann ein Vorhaben genehmigt werden, auch wenn es sich nicht vollständig in die Eigenart der Umgebung einfügt, wenn die Gemeinde ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt und folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Das Vorhaben dient dem Wohnungsbau.
2. Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen vereinbar.

Das Vorhaben umfasst drei Wohneinheiten und erfüllt damit die Voraussetzung des Wohnungsbaus. Die geplante Grundfläche von 202,42 m² überschreitet die in der Umgebung vorhandenen Maximalgrößen (bis 153 m²), sodass das Einfügebot nach § 34 BauGB nicht erfüllt ist. Gleichwohl bleibt die städtebauliche Grundstruktur der Umgebung gewahrt, da sich das Gebäude in Bauflucht, Bauweise, Gebäudetyp sowie First- und Traufhöhe an der vorhandenen Bebauung orientiert. Die Abstandsflächen werden eingehalten, eine erdrückende oder dominierende Wirkung ist nicht erkennbar.

Nach der vorliegenden Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere hinsichtlich Belichtung, Belüftung, Abständen oder Nutzungskonflikten, sowie keine erheblichen Beeinträchtigungen öffentlicher Belange zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund kann das Vorhaben als städtebaulich vertretbar angesehen werden, auch wenn es sich aufgrund der Grundfläche nicht vollständig in die Umgebungsbebauung einfügt.

Unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 3b BauGB kann das Vorhaben trotz der Abweichung vom Einfügebot nach § 34 BauGB genehmigt werden, sofern die Gemeinde ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt.

Finanzielle Auswirkungen ☐ Ja ☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die KfW-40-Bauweise und die vorgesehenen Energieeffizienzmaßnahmen führen zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen. Gleichzeitig stellt die zusätzliche Grundfläche eine Flächenversiegelung dar, die einen Eingriff in das Schutzgut Boden bedeutet.

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

- Anlage 1 - Lageplan (nur digital)
- Anlage 2 - Schnitt und Ansichten (nur digital)
- Anlage 3 - Beispielhaus (nur digital)

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