



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Fachbereich II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales	21.10.2022	204/2022

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	01.11.2022			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	01.11.2022			
Hauptausschuss	08.11.2022			

#### Betreff

Antrag auf Vorbescheid zum Vorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten“  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

#### Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen eines Vorbescheides beantragte Vorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten“ auf dem Grundstück in der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Heroldplatz (Gemarkung Elstal, Flur 15, Flurstück 40/1) zu erteilen.

**Drucksache:** 204/2022

### **Beschlussbegründung:**

Mit Schreiben vom 07.09.2022 (Posteingang 09.09.2022) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragunterlagen zu dem beantragten Vorbescheid für das Vorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die genaue Fragestellung zum Vorbescheid lautet:

*Ist die Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses mit einer Grundfläche von ca. 370 m<sup>2</sup> nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Lage auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig?*

Das zu bebauende Flurstück 40/1 der Flur 15 in der Gemarkung Elstal liegt gemäß Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Elstal mit Abrundungen im Innenbereich.

Somit ist die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Im Innenbereich ist ein Vorhaben 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.

Der Heroldplatz ist ausschließlich bebaut mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern die eine Grundfläche von bis zu 405 m<sup>2</sup> und eine Gebäudehöhe von bis zu 13,4 m aufweisen. Das antragsgegenständliche Flurstück 40/1 hat eine Fläche von insgesamt 6.515 m<sup>2</sup> und ist ebenfalls bereits bebaut mit einem Mehrfamilienhaus über 3 Geschosse, einer Grundfläche von 394 m<sup>2</sup> sowie einer Gebäudehöhe von 12,9 m. Dies entspricht einer ungefähren Bodenversiegelung durch das vorhandene Wohngebäude von 6%.

Die sich durch die Gebäude 3a/3b und 11/12 ergebene Bauflucht wurde bei dem geplanten Vorhaben aufgegriffen und eingehalten.

Es ist daher zunächst festzustellen, dass sich das geplante Gebäude nach den Maßgaben des § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Diese Auffassung teilt auch das Bauordnungsamt des Landkreises als verfahrensführende Stelle.

Ausreichend Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Die Erschließung über das benachbarte Flurstück 40/2 an die Gartenstraße ist in Form einer Baulast im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Grundbuch zu sichern.

Lärmschutzerfordernde Immissionen durch das benachbarte Outlet und die B5 sind laut Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt nicht zu erwarten.

Da sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist, empfiehlt die Verwaltung dem Antrag auf Vorbescheid zuzustimmen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

☐ Ja

☒ Nein

### **Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ**

Durch zusätzliche Bodenversiegelung und das Erfordernis der Redzierung vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Baufeldes greift das Vorhaben negativ auf Klima, Natur und Umwelt ein.

### **Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein**

### **Anlagen:**

- Flurkarte
- Luftbild
- objektbezogener Lageplan
- Gebäudeansichten

.....  
gez. Uwe Schollän

Fachbereichsleiter Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales