

von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J / N / E)	TOP
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	10.03.2021	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	17.03.2021	Entscheidung		Ö

Betreff:

Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Königsgraben" Befreiung von den Festsetzungen (Baugrenze und Art der baulichen Nutzung) für die Flurstücke 475, 477, 479 und 481

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Befreiung von der Einhaltung der Baugrenze.
und
2. Die Befreiung von der Festsetzung „Reihenhaus“ und die Zulassung des Baus eines Mehrfamilienhauses.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

X besteht nicht besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung:

Die Begründung erfolgt im Anhang auf einem gesonderten Blatt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja _____ Nein X

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja _____ Nein _____

Finanzierung:

Finanzierung aus der

Haushaltsstelle:

Hinweis:

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

Anlagen:

Auszug Lageplan

Auszug VEP „Am Königsgraben“

Ansicht

Kreisverwaltung Teltow Fläming

Am Nuthefließ 2

14943 Luckenwalde

F.Dr./ka 14.12.2020

✓ **BV Zossen-Dabendorf Wildgansweg /Fasanenring
Neubau von 24 Wohnungen
Aktenz. 63/03/02458/20**

Sehr geehrter Herr!

wir nehmen Bezug auf Ihre Nachricht vom 30.10.2020 und bedanken uns für die gewährte Fristverlängerung.

In vorbezeichnetem Schreiben haben Sie weitergehende Angaben bzw. Unterlagen angefordert. In Erledigung dieser Nachforderung erhalten Sie anbei das Formblatt hinsichtlich der begehrten Befreiung von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans betreffend der Ihrerseits bezeichneten "überbaubaren Grundstücksfläche" sowie "abweichende Bauweise".

Die diesbezügliche Begründung können wir in diesem Anschreiben hierzu wie folgt geben:

I.-Vorgeschichte

Der eingereichte Bauantrag hat eine länger zurückliegende Historie. Die mit dem Bauantrag zur bauaufsichtsbehördlichen Überprüfung gestellte Genehmigungsplanung ist auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans der Stadt Zossen vom 14.11.1997 konzipiert. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan weist in seinen grafischen Darstellungen keine textlichen Festsetzungen zu Grenzabständen sowie zu den Größen der einzelnen Baufelder aus. Im textlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans gibt es auch keine entsprechenden Festsetzungen. In einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Königsgraben" vom 31.08.2007 wurde hierbei (vergleiche S. 2) u. a. festgehalten, dass die im Jahre 1997 geplante Reihenhausbebauung den Erfordernissen nicht entspricht. Bereits damals wurde daher seitens der Stadt Zossen die Zustimmung zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern erteilt. Die Stadt Zossen verzichtete ausdrücklich auf die vormals geplante Reihenhausbebauung.

Beweis: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Königsgraben" vom 31.08.2007, in Kopie als Anlage.

Zwischenzeitlich fand eine Rücksprache mit dem öffentlich bestellten Vermesser Geobüro / zur Problematik von Grenzabständen und Baufeldgrößen statt. Herr A er konnte keine konkreten Aussagen zu Grenzabständen und Baufeldgrößen machen (siehe hierzu auch den amtlichen Lageplan vom 14.09.2020, in welchem keine diesbezüglichen Angaben zu den betreffenden Grundstücken ausgewiesen werden).

Im Vorfeld der Planungen sowie des hiesigen Bauantrags wurde zudem das Stadtplanungsamt der Stadt Zossen wegen der Problematik kontaktiert. Diese konnte ebenfalls keine verlässliche Auskunft zu Grenzabständen und überbaubaren Flächen treffen. Das von uns beauftragte Architekturbüro t hat vor diesem Hintergrund vor Ort Kontrollmessungen Straßenbegrenzung/bereits erstellte Gebäude durchgeführt, was einen durchschnittlichen Grenzabstand von 5,50 m ergab, der den Planungen zugrunde gelegt wurde.

Für die Bestimmung der Größe der Baufelder wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan eingescannt und mit der digitalen vorliegenden Umrissvermessung abgeglichen. Dies führte zu einer durchschnittlichen Baufeldtiefe von 12,50 m.

An dieser Baufeldtiefe haben wir uns im Rahmen der Planung hinsichtlich des Gebäudekörpers orientiert. Wegen der jedoch zu verzeichnenden Unsicherheiten wurde der Vorentwurf bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming am 17.10.2019 und am 17.11.2020 im Stadtplanungsamt der Stadt Zossen vorgestellt. Bedenken zu der vorgestellten Planung – die weitgehend dem eingereichten Bauantrag entspricht – wurden nicht geäußert, sondern im Gegenteil eine positive Beurteilung in Aussicht gestellt. Das Stadtplanungsamt der Stadt Zossen bat den Antragsteller vor Einreichung des Bauantrags um eine nochmalige Vorstellung, um gegebenenfalls auf Unstimmigkeiten einwirken zu können. Diese Präsentation fand am 28.05.2020 im Rathaus der Stadt Zossen statt. Der Entwurf wurde seitens des Stadtplanungsamtes positiv befürwortet.

Im Weiteren gehen wir daher von einer durchschnittlichen Baufeldtiefe von 12,50 m aus und haben auf dieser Basis den Befreiungsantrag konzipiert.

II. Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. Die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Voraussetzungen sind mit dem gestellten Befreiungsantrag erfüllt.

1. Befreiung von § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile, sofern eine Baugrenze festgesetzt ist, diese nicht überschreiten. Vorliegend geht es um eine geringfügige Überschreitung von Vorbauten (Balkone, Vordach, Lichtschächte etc.), Unterstellräume sowie die Zufahrt von Tiefgaragen.

A) Grundzüge der Planung

Mit dem Begriff Grundzüge der Planung umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugrunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt. Hierzu gehören die Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen insoweit verfolgten Interessenausgleich und damit für das Abwägungsergebnis maßgeblich sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hängt die

Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 05.03.1999, 4 B 5.99, NVwZ 1999, 1110; Beschluss vom 19.05.2004, 4 B 35.04). Die Abweichung muss durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.01.2009, 4 C 16.07, NVwZ 2009, 1103; Urteil vom 04.08.2009, 4 CN 4.08).

Ausgehend hiervon werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. In diesem Zusammenhang darf auf die Vorschrift des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO verwiesen werden. Dieser lautet wie folgt:

"Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden."

Hinsichtlich der Bebauungstiefe gilt schließlich § 23 Abs. 4 BauNVO, auf den § 24 Abs. 3 BauNVO entsprechend anzuwenden ist.

Die Baunutzungsverordnung sieht daher selbst die Möglichkeit, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Sofern jedoch die Baunutzungsverordnung, die letztlich den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen ergänzt bzw. konkretisiert eine geringfügige Überschreitung zulässt, können entsprechende Überschreitungen die Grundzüge der Planung nicht betreffen. Dies gilt umso mehr, wenn wie vorliegend lediglich eine sogar konservativ angenommene Überschreitung hinsichtlich der Vorbauten wie 2 Vordächer Gebäudezugang bis zu 2.0 m. weitere untergeordnete Bauteile wie Lichtschächte und Balkone $\leq 1,40$ m (Anlage) vorliegt. Dies erfüllt unzweifelhaft die Kriterien eines lediglich geringfügigen Überschreitens.

Ergänzend ist auszuführen, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan Ausschlüsse und/oder Zulässigkeiten von Nebenanlagen nicht aufgeführt werden. Es ist daher auch möglich, die angesprochenen Bauten als Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO zu betrachten und eine Zulassung selbiger über die Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO vorzunehmen. Negative Auswirkungen auf die im Baugebiet gelegenen Grundstücke gehen hiervon jedenfalls nicht aus und widerspricht das Planvorhaben nicht der Eigenart des Gebiets und der Grundstücke.

Hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrt wiederum ist anzumerken, dass die grundlegende Idee des Bauvorhabens ist, die Überbauung der Gesamtfläche so gering wie möglich zu halten und eine weitgehende Versiegelung für Pkw-Stellflächen der Straßen angrenzenden Flächen zu vermeiden. Stattdessen wurde die Gestaltung eines halböffentlichen, innen liegenden kleinen Parks als Gemeinschaftseinrichtung für die Bewohner und deren Besucher geplant. Deshalb wurde im Verlauf der Planung eine raumsparende Möglichkeit gesucht, den Anteil an versiegelter Fläche zu minimieren und stattdessen eine gemeinsame Zufahrt zu den beiden Tiefgaragen zu schaffen.

Diese Planung wurde ebenfalls mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming und dem Stadtplanungsamt der Stadt Zossen erörtert. Einwände oder Bedenken zu dieser Planung wurden nicht geäußert.

Dies ist auch sachgerecht, da angesichts der vorgelegten Planung sowie der geschilderten Umstände die Grundzüge der Planung auch insoweit nicht betroffen sind.

B) Städtebauliche Vertretbarkeit

Des Weiteren greift der Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein. Dieser reicht bekanntlich sehr weit, denn städtebaulich vertretbar ist alles, was in einem Bebauungsplan planbar wäre (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.1998 – 4 C 16.97; OVG Münster, Urteil vom 08.10.2003, 7 A 1397/02). Maßstab kann hierbei § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB sein, der die allgemeinen Planungsziele und die Planungsleitlinien beschreibt.

Begrenzt wird die Befreiungsmöglichkeit im Wesentlichen durch die weiteren Tatbestandsmerkmale, d. h. die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen und das Gebot, die Grundzüge der Planung zu wahren (Bartels/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 31 Rn. 34 ff.).

Vorliegend steht außer Zweifel - und ergibt sich aus dem vorstehend Mitgeteilten -, dass die Möglichkeit zur Planung der zur bauaufsichtsbehördlichen Überprüfung gestellten Planung bestanden hätte. Die städtebauliche Vertretbarkeit folgt in diesem Zusammenhang auch daraus, dass die Stadt Zossen bereits eine positive Stellungnahme zum Vorhaben im Vorfeld abgegeben hat. Sofern die Stadt, welche über die Planungshoheit verfügt, das Bauvorhaben positiv befürwortet, können Zweifel an der städtebaulichen

Vertretbarkeit nicht bestehen. Es ist jedenfalls nicht damit zu rechnen, dass insoweit nachteilige Auswirkungen auf städtebauliche Gesichtspunkte zu erwarten stehen.

C) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen

Welche Gesichtspunkte als "öffentliche Belange" berücksichtigungsfähig sind, können § 35 Abs. 3 BauGB entnommen werden. Leitbild prägend für die Beurteilung der Frage, ob eine Befreiung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist, ist die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.06.1978, 4 C 54.75). Demnach stehen einer Befreiung öffentlicher Belange umso mehr entgegen, desto tiefer eine Abweichung in das Interessengeflecht des Bebauungsplans eingreift. Denn dann ist letztlich eine Abwägungsentscheidung zu treffen, die dem Satzungsgeber vorbehalten ist.

Ein schwerwiegender Eingriff in das Interessengeflecht liegt vorliegend allerdings nicht vor. Dies ergibt sich bereits aus dem Vorgesagten und auch der befürwortenden Stellungnahme der Stadt Zossen selbst. Angesichts der großzügigen Planung mit möglichst geringen versiegelten Flächen wird den öffentlichen Belangen im Gegenteil sogar entsprochen.

Nachbarliche Interessen werden hierbei nicht (unzumutbar) berührt. Die vorliegende in Rede stehenden Befreiungstatbestände von der Festsetzung des Bebauungsplans betreffen bereits nicht solche Festsetzungen des Bebauungsplans, die nachbarschützend wären. Zudem berücksichtigt die vorgelegte Planung auch die nachbarlichen Interessen, weshalb das Bauvorhaben für die Nachbarn nicht unzumutbar ist. Dies gilt insoweit sowohl für die beantragten Vorbauten, Unterstellräume als auch insbesondere die Zufahrt zu den Tiefgaragen.

II. Abweichende Bauweise

Nichts anderes folgt schließlich hinsichtlich der abweichenden Bauweise von der Festsetzung im Bebauungsplan "Reihenhäuser II + D". Der Befreiungsantrag betrifft eine Festsetzung nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO. Danach können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

Die geplante Bebauung entspricht nicht der Bauweise "Reihenhäuser", sondern sieht eine Bebauung mittels "Hausgruppe" vor. Hierbei soll die geplante Bebauung nicht mehr auf einzelnen Grundstücken erfolgen, sondern diese werden zusammengefasst und es entstehen letztlich zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit mehreren Wohnungen.

Anlass der abgeänderten Bauweise ist, dass der Bauherr der steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen Rechnung tragen möchte. Das Maß der baulichen Nutzung wird hierbei eingehalten und die Erscheinungsform der geplanten Gebäude widerspricht nicht der Reihenhausbebauung. Letztlich tritt nach außen wahrnehmbar ein einheitlicher länglicher Wohnblock in Erscheinung, was ebenso bei der Bauweise von Reihenhäusern zu verzeichnen wäre.

Dieser Punkt der Plan wurde ebenfalls mit der Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming sowie dem Stadtplanungsamt der Stadt Zossen im Vorfeld erörtert. Bedenken wurden diesbezüglich nicht geäußert.

Gemessen an den obigen rechtlichen Kriterien ist damit festzuhalten, dass zunächst die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Da das Erscheinungsbild der vorliegenden Gebäudekörper denen einer Reihenhausbebauung gleicht, ist hinsichtlich des nach außen optisch in Erscheinung tretenden Bildes keine bzw. allenfalls nur eine marginale Veränderung zu verzeichnen. Der mit dem Grundzug der Festsetzung Reihenhaus vormals im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommene städtebauliche Planungswille wird hierdurch nicht konterkariert. Insoweit darf darauf hingewiesen werden, dass es sich gerade bei der Festsetzung nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nach der eigenen Auffassung der Stadt Zossen nicht um einen maßgeblichen Grundzug der Planung handelt, auf dessen Einhaltung die Stadt in der Vergangenheit und auch heute Wert legt. Ausweislich des vorgelegten Durchführungsvertrages aus dem Jahre 2007 wurde bereits der Abweichung von einer Reihenhausbebauung seitens der Stadt Zossen zugestimmt.

Mit Blick hierauf und die nach außen vergleichbar in Erscheinung tretende Form der geplanten Gebäude zu einer Reihenhausbebauung spricht nichts gegen die städtebauliche Vertretbarkeit des vorgelegten Vorhabens.

Letztlich folgt auch unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange unter Würdigung nachbarlichen Interessen nichts Gegenteiliges. Nachbarliche Interessen sind hierdurch einmal mehr nicht betroffen, da es sich ausschließlich um eine nicht drittschützende Maßfestsetzung handelt und die optischen sowie sonstigen Wirkungen auf die Nachbarschaft im wesentlichen gleich sind gegenüber einer vormals festgesetzten Reihenhäuserbebauung.

Mithin wird um positive Bescheidung des Befreiungsantrages gebeten.

III. Nachweis der Bereinigung

Hinsichtlich des angeforderten Nachweises der Bereinigung gemäß § 4 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung schlagen wir vor, diesen Nachweis zur Auflage bzw. Bedingung der zu erteilenden Baugenehmigung zu machen.

Eine solche Vorgehensweise ist uns seitens anderer Bauaufsichtsbehörden geläufig und nach hiesiger Auffassung sinnvoll.

Wir bitten um Bestätigung, dass entsprechend verfahren werden kann. Sollten Sie dieser Lösung wider Erwarten nicht folgen wollen, bitte wir ebenfalls um kurze Rückmeldung, um den Vorgang in diesem Falle nachholen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsbaugesellschaft mbH

BV Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser Wildganssteg / Fasanenring in Zossen-Dabendorf

Übersicht Überschreitung der Baugrenzen

10.12.2020

Hinweis: Angaben sind ca. Maße, da die Baugrenzen sowie der Abstand zur Grundstücksgrenze im Vermesserplan nicht exakt definiert sind.

Gebäude 1 - links

Bauteil	Überschreitung	Anzahl
gesamte Gebäudelänge nach Westen	35 cm	
Vordach Gebäudezugang	2,00 x 4,48 m	1
Lichtschächte nach Westen	1,25 x 4,16 m	3
Terrassen nach Osten Erdgeschoss	0,50 x 10,00 m	2
Balkone nach Osten OG und DG	0,40 x 4,00 m	2
Balkone nach Osten OG und DG	1,40 x 4,00 m	2
Lichtschächte nach Osten	0,80 x 4,16 m	1

Gebäude 2 - rechts

Bauteil	Überschreitung	Anzahl
gesamte Gebäudelänge nach Osten	25 cm	
Vordach Gebäudezugang	1,90 x 4,48 m	1
Lichtschächte nach Osten	1,15 x 4,16 m	3
Terrassen nach Westen Erdgeschoss	0,60 x 6,60 m	2
Balkone nach Westen OG und DG	0,50 x 4,00 m	2
Balkone nach Westen OG und DG	1,50 x 4,00 m	2
Lichtschächte nach Westen	0,90 x 4,16 m	1



Planstraße E = Fasanenring

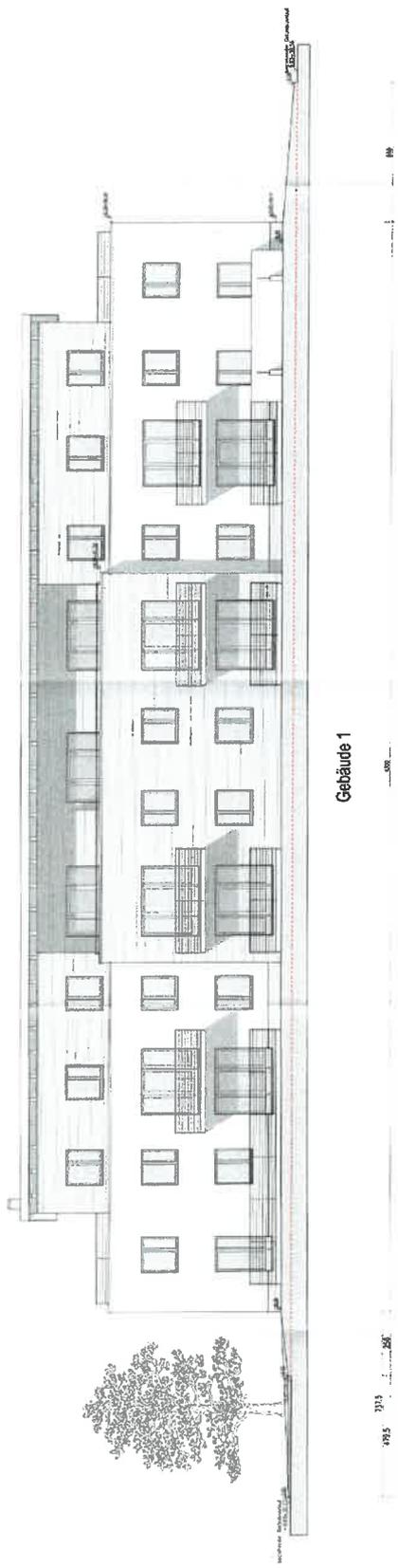
Abweichende Bauweise:
§ 22 (4) BauNVO

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN:
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare
nicht überbaubare Grundstücksfläche

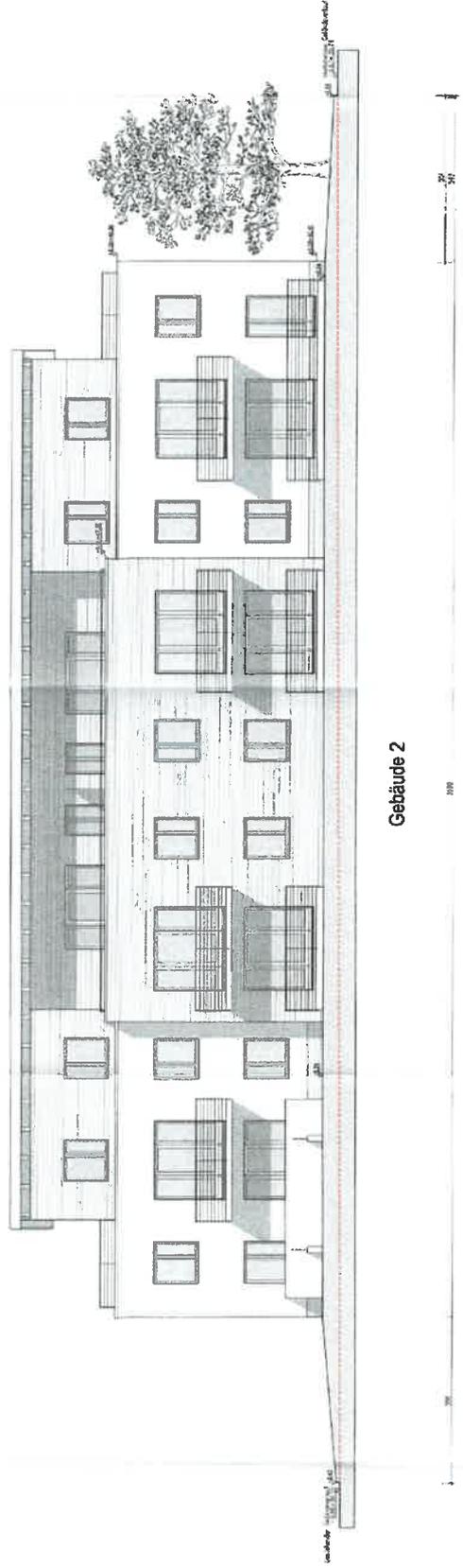
Baugrenze
§ 23 (1) + (3) BauNVO

Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Königsgraben“ mit relevanten Festsetzungen



Gebäude 1

Ansicht Südosten



Gebäude 2

Ansicht Nordwesten