



036/25

Beschlussvorlage
öffentlich

Befreiung von der Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes 71/03 "Sanierungsgebiet Süd" der Stadt Zossen für die Flurstücke 130 und 131 (Gemarkung Zossen, Flur 12)

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	27.05.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	18.06.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von der Festsetzung "geschlossene Bauweise" des
Bebauungsplanes 71/03 "Sanierungsgebiet Süd" in der Stadt Zossen für die
Flurstücke 130 und 131 in der Flur 12 der Gemarkung Zossen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht [] besteht für:

Begründung

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans der Stadt Zossen und ist bebaut mit einem Fachwerkhaus, welches 2020/2021 saniert wurde sowie einer ruinösen Scheune. Die Scheune soll abgerissen werden. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 6 altersgerechten Wohnungen. Die Einhaltung der geschlossenen Bauweise ist auf Grund der besonderen Grundstückssituation nicht möglich (Eckgrundstück). Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“ verläuft quer durch das Baufeld. Dies erschwert die bauliche Umsetzung erheblich.

Eine Umsetzung der geforderten geschlossenen Bauweise würde zudem erfordern, dass bestehende Gebäude auf zwei Seiten (Rückseite und Seitenflügel) anzubauen, was die Belichtung und Nutzung der rückwärtigen Räume sowie des Seitenflügels unzumutbar einschränken würde. Auch die Zuwegung des Grundstückes wäre in diesem Falle nicht mehr gewährleistet. Die Umsetzung in geschlossener Bauweise stellt eine unzumutbare Härte für den Bauherren dar und würde unverhältnismäßig hohe Kosten nach sich ziehen. Zudem würde die

offene Bauweise an dieser Stelle das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zu Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und Firsthöhe werden eingehalten. Der Vorbescheid der Stadt Zossen vom 08.11 .2022 signalisierte bereits der Möglichkeit einer Befreiung der betreffenden Festsetzung Nr. 2 - geschlossene Bauweise.

Alle benötigten Maßnahmen des Naturschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren mit eingearbeitet und eingehalten. Aus diesen Gründen bitte ich um Befreiung von der Festsetzung Nr. 2 - geschlossene Bauweise- gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) und Zustimmung zur Umsetzung der Planung in offener Bauweise.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Lage des Bauvorhabens innerhalb des Bebauungsplanes
2	Ansichten



MI 7	III
0,4	0,8
9	12,5



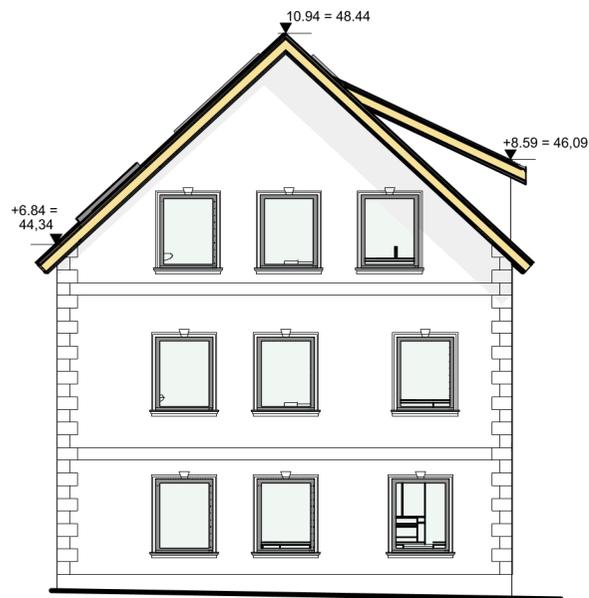
Abb. 1: Lage des Bauvorhabens innerhalb des Bebauungsplanes



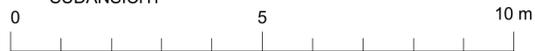
NORDANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

Genehmigung

Bauvorhaben:
Neubau Wohnhaus - 6WE
zu altersgerechten Wohnen

Bauort:
Am Kietz 3
15806 Zossen
Flur:12 Flurstück: 131

Darstellung: M. 1:100
ANSICHTEN

Datum/Unterschrift:
Objektplaner: