



009/26

Beschlussvorlage
öffentlich

Zustimmung zu einem Vorhaben gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Flurstück 118, Flur 5 Gemarkung Dabendorf im GT Dabendorf

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	28.01.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Zustimmung für das Vorhaben auf dem Flurstück 118 (Flur 5,
Gemarkung Dabendorf) gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB
oder
2. lehnt die Zustimmung für das Vorhaben ab.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht [] besteht für:

Begründung

Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus und Carport/Garage und Nebengebäude nach § 246 e Abs. 2 BauGB

Der Vorhabenträger hat das o. g. Grundstück zum Zwecke der Bebauung mit einem Einfamilienhaus erworben. Seit 17.06.2025 ist er eingetragener Eigentümer. Da das Grundstück als Waldfläche klassifiziert war, wurde bereits vom Voreigentümer für das Grundstück eine Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz beantragt, die mit Bescheid vom 18.03.2022 genehmigt wurde. Somit wurde die dauerhafte Waldumwandlung zugunsten einer

Erholungsfläche genehmigt (siehe Anlage Forstrechtliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart).

Die Forstbehörde hat dem derzeitigen Eigentümer bestätigt, dass die Nebenbestimmungen zum Bescheid erfüllt sind und die Waldumwandlung damit abgeschlossen ist. Für das Grundstück liegt ein aktueller Lageplan durch einen ÖbVI vom März 2025 vor. Durch einen Experten wurde eine Faunistische Untersuchung 2025 erstellt.

Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der Eigentümer plant das Grundstück mit einem Einfamilienhaus in Holzbauweise unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu bebauen. Neben dem Hauptgebäude sind ein Carport/Garage und ein sonstiges Nebengebäude (Garten- /Gerätehaus) ebenfalls in Holzbauweise geplant. In der beigefügten Anlage sind die mögliche Lage der geplanten Bebauung in Varianten und die vergleichbaren Holzhäuser beispielhaft dargestellt. Eine Präzisierung würde auf der Grundlage einer konkreten Planung an die Rahmenbedingungen des Grundstücks im Rahmen des Bauantrags angepasst. Die geplante Größe (Grundfläche des Wohngebäudes ca. 150 qm und Geschossigkeit bis zwei Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoß ausgebildet werden soll) und die Lage des Wohnhauses auf dem Grundstück entspricht der umgebenden Wohnbebauung insbesondere entlang der südlichen Lönsstraße und fügt sich in die Umgebung ein. Die Bebauung der südlichen Lönsstraße gehört zum Siedlungszusammenhang (im Zusammenhang bebauten Bereich nach § 34 BauGB).

Die geplante Holzbauweise und die Erhaltung von möglichst vielen Bestandsbäumen sorgt dafür, dass der Waldcharakter erhalten bleibt und sich die Bebauung gut ins Landschaftsbild einfügt. Erforderliche Baumfällungen sind entsprechend der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming auszugleichen. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung gaben keine Hinweise auf nicht ausgleichbare Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen. Die Erfüllung der Bedingungen nach § 246e Abs. 3 BauGB erscheint gegeben.

Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Lönsstraße befindet sich im OT Dabendorf und ist im südlichen Bereich durch ein bis zweigeschossige Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) bebaut. Die nördliche Seite der Lönsstraße, die nur durch einzelne Grundstücke mit Erholungs- und Wohnbauten bebaut ist, wird dem Außenbereich zugeordnet. Allerdings wurde mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen die Nordseite als Wohnbaufläche dargestellt.

Auch im Landschaftsplan zur 2. Änderung des FNP wurde die nördliche Seite der Lönsstraße als geplante Erweiterungsfläche für Wohnnutzung dargestellt.

Der § 246 e BauGB im Wortlaut

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1.

der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,

2.

der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder

3.

der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1.

den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,

2.

Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Da es sich um einen Bauvorbescheid (Bauvoranfrage) handelt, steht nur zur Disposition, ob die Stadt Zossen zustimmt, ob der § 246 e BauGB zur Anwendung kommt.

Ein Grundsatzbeschluss über das Vorgehen bzgl. des „Bauturbos“ erfolgt im nächsten BBWEU.

Finanzielle Auswirkungen

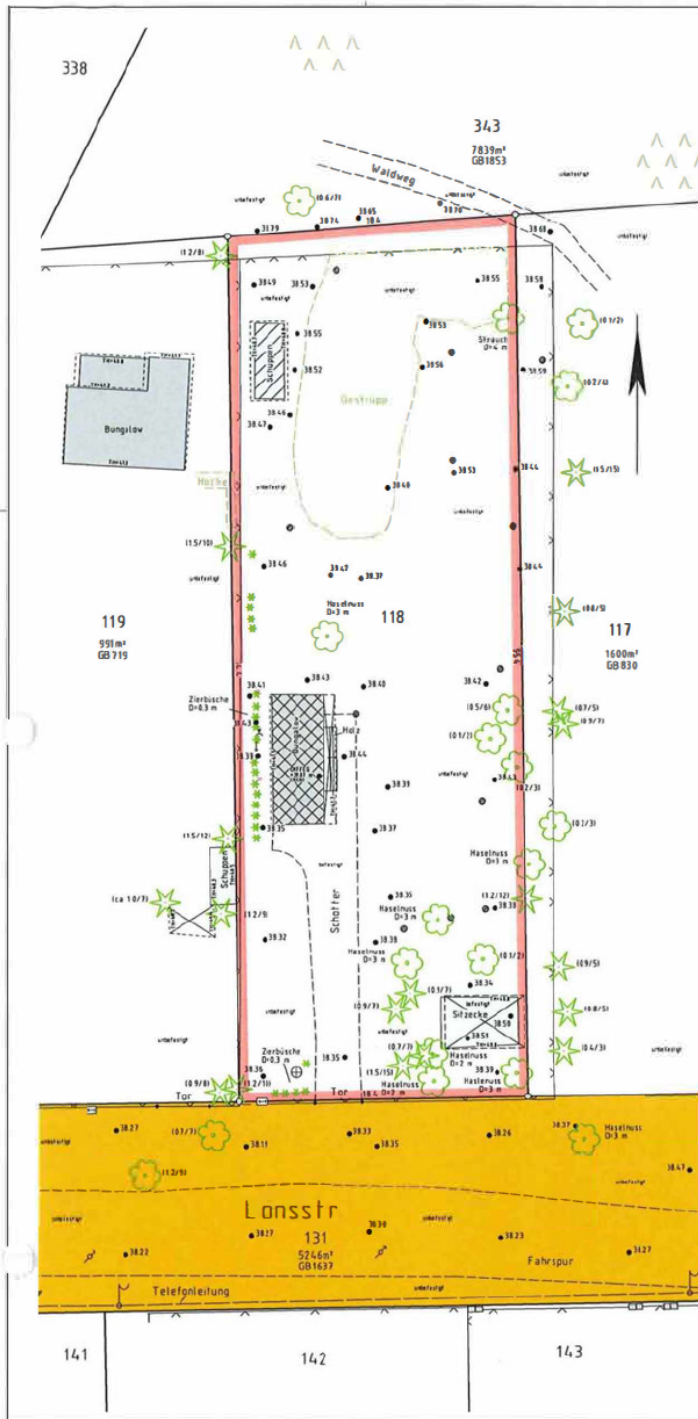
☐ Ja ☒ Nein

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

Anlage/n

1	Lage im Raum
2	Auszug amtl Lageplan
3	Auszüge FNP und Landschaftsplan





Amtlicher Lageplan

gem §3 BbgBauVorlV
Hafst ab 1:200

Dipl. Ing. Eckhard Grössel (ObVt)
Karl-Marx-Straße 30
14532 Kleinmachnow
Tel.: 033203/78418
Fax: 033203/78420
E-mail: VermGroessel@aol.com

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Laterne
- E-Hast
- Amgel
- Straßenschild
- Verkehrszeichen
- Fahnenmast
- Schieber
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Einlauf
- Schacht
- E-Kasten
- Baumstumpf
- Wasserhahn
- Wasserpumpe/Brunnen

- Flurstücksgrenze
- Baugrundstück
- Zaun
- Abstandslinie
- Grenzabstand vord. Anlage
- Grenzabstand gep. Anlage
- Mauer
- öffentliches Straßenland
- Gebäudebestand (aus ALKIS übernommen)
- Gebäude (Hauptanlage)
- Gebäude (Nebenanlage)
- geplante Gebäude (Hauptanlage)
- sonstige Nebenanlage
- Gewässerfläche
- Höhe über NNH (DIN 1816)
- Wohns i + DG = Wohnhaus mit Geschossigkeit
- ImI = massive Bauweise
- St = Satteldach
- PF = Pfannen
- CP = Carport
- Schp = Schuppen
- Ga = Garage
- OKFFEG = Oberkante Fertigfußboden EG
- WH = Wandhöhe
- FH = Firsthöhe
- GH = Grundsätzliche Geländehöhe im Baufeld

Baugrundstück	Lonsstraße	Projektnummer	251486
Landkreis	Teltow-Fläming	Index	Änderungsverzeichnis
Gemeinde	Zossen	a	14.03.2025 Vorabzug
Gemarkung	Dabendorf	b	
Flur	5	c	
Flurstück	118	d	
Fläche	1011 m²	e	
GB-Blatt	1098	f	
Eigentümer:		g	
		h	
		i	
Bauherr			
Entwurfsverfasser			

Stadt Zossen
Marktplatz 20
15806 Zossen
Web: www.zossen.de



Auszug
amtl. Lageplan

ohne Maßstab

14.01.2026

Quelle: Amtl. Lageplan

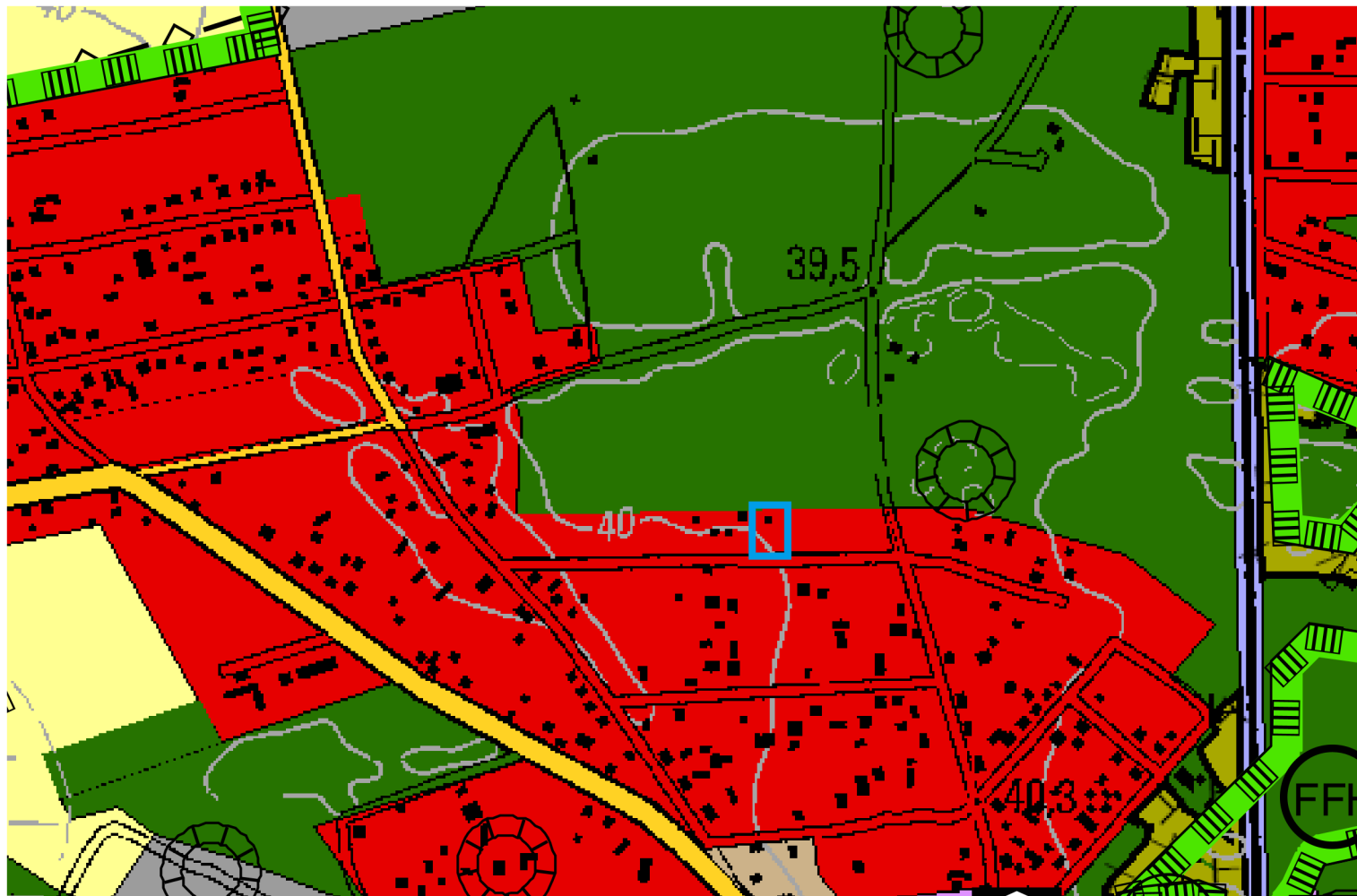


Abb. 1: Lage des Bauvorhabens innerhalb des Flächennutzungsplanes (3. Änderung)

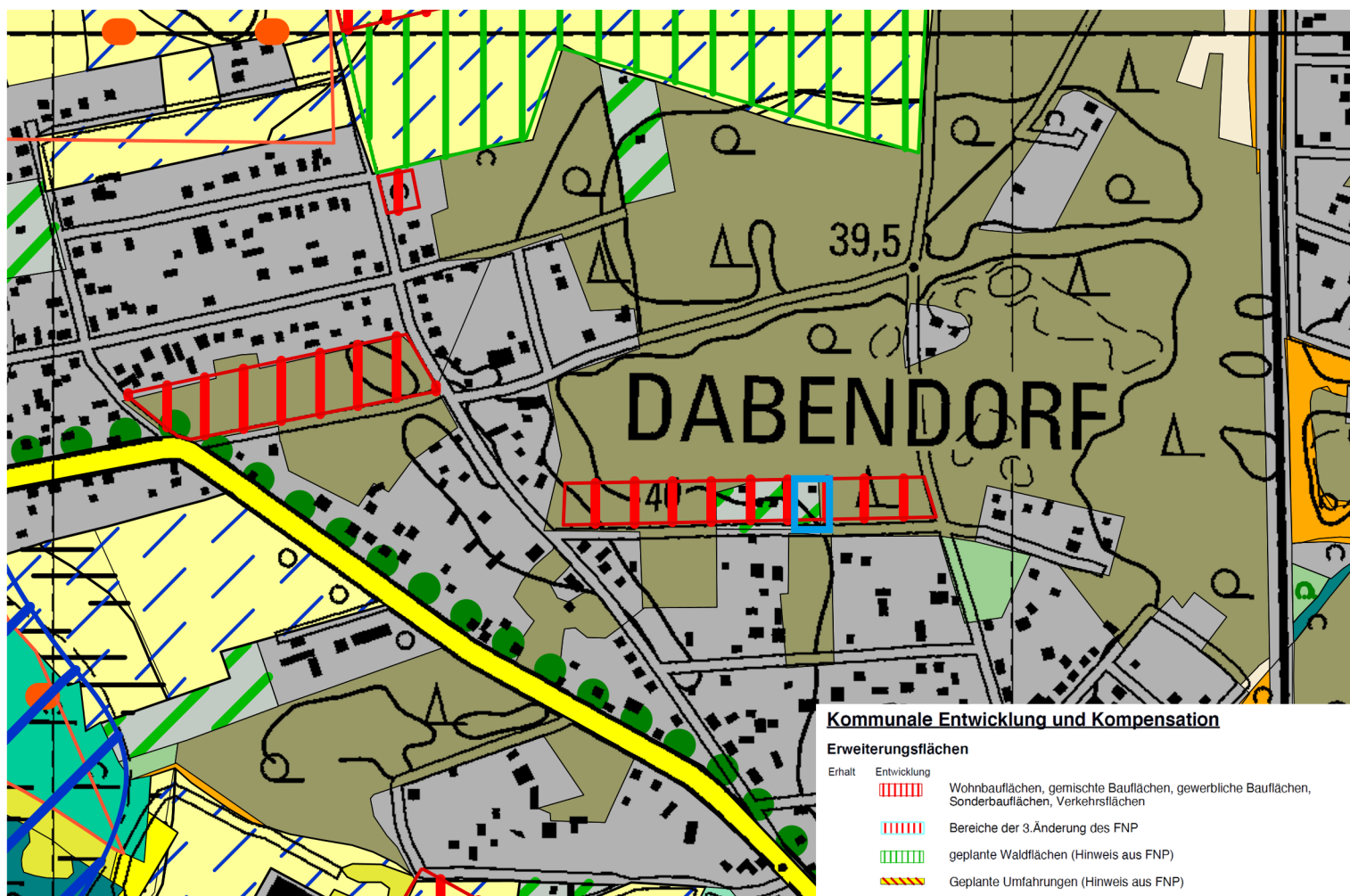


Abb. 2: Lage des Bauvorhabens innerhalb des Landschaftsplanes (3. Fortschreibung)