



062/26

Beschlussvorlage
öffentlich

Zustimmung zu einem Vorhaben gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Flurstück 447, Flur 3 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)

24.06.2026

Ö

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
(Entscheidung)

02.07.2026

Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Zustimmung für das Vorhaben auf dem Flurstück 447 (Flur 3,
Gemarkung Dabendorf) gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 BauGB

oder

2. die Ablehnung dieses Vorhabens.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht [] besteht für:

Begründung

**Bebauung des Grundstücks mit Mehrfamilienhäusern sowie einer
Feuerwache nach § 246 e Abs. 2 BauGB**

Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der Vorhabensträger plant das Grundstück mit Mehrfamilienhäusern mit circa 225 Wohneinheiten (WE) zu bebauen. Die Gebäude sollen vier Geschosse aufweisen, wobei das oberste als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Neben der Wohnbebauung ist eine Feuerwache geplant. Der nördliche Teil ist als nicht ausgleichbare Forstfläche nach Landeswaldgesetz klassifiziert (siehe Planzeichnung).

In der weiteren Planungsphase wird ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, in dem die Kostenübernahme sowie die Erschließung und die erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu regeln sind.

Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche“ kann vorbehaltlich für das Vorhabengebiet der 246e BauGB nur zur Anwendung kommen, wenn der FNP angepasst wird.

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.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

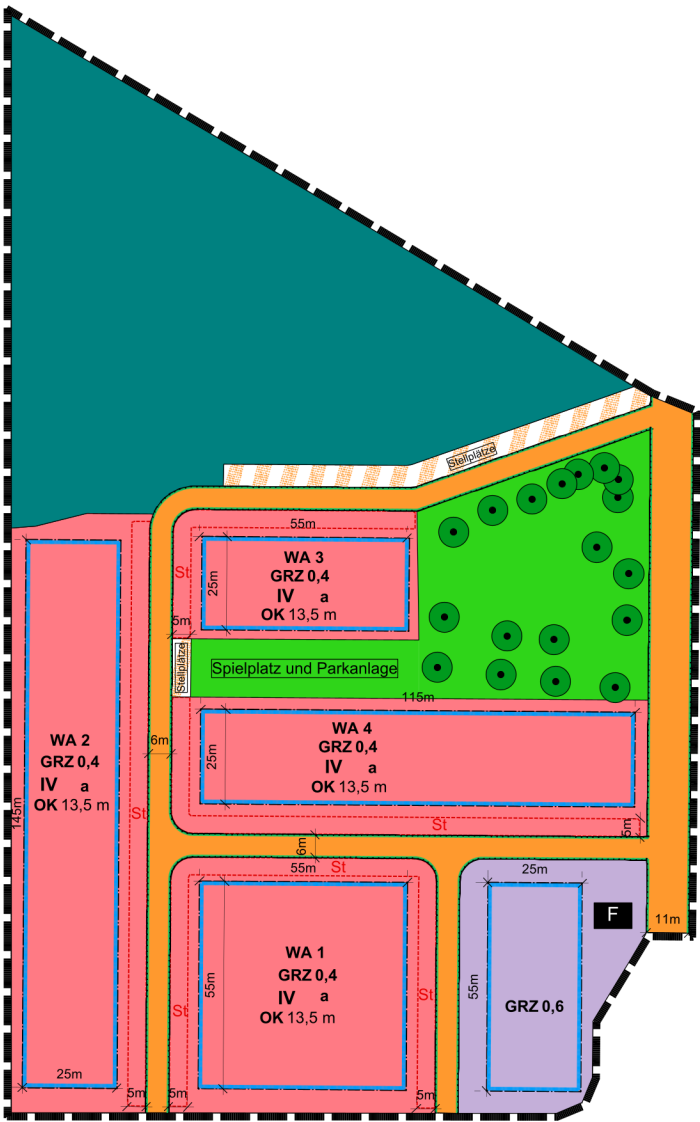
Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	☐ Ja ☐ Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Masterplan Königsgraben Zossen Dabendorf
2	Abbildungen

Städtebaulicher Masterplan (zur Anwendung des Bauturbos)

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Hinweis

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4

Die Unterteilung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 erfolgt aufgrund der Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Daher sind die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 als ein Allgemeines Wohngebiet anzusehen. Dies ist bei der Berechnung der Grundflächenzahlen (GRZ) zu berücksichtigen.

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

OK 13.50 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung:
F Feuerwehr

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Stellplätze"

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz und Parkanlage

Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Wald

Bindungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Baumerhalt

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

St Stellplätze

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)**

1.1 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Ein Überschreiten der maximal zulässigen Höhen der Oberkanten (OK) baulicher Anlagen ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Luftwärmepumpen, etc.) um bis zu 1,5 m zulässig.

2. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Innerhalb der WA 1 bis WA 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise. Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten.

3. **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3.1 Stellplätze und Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" unzulässig. Ausnahmsweise können Fahrradstellplätze auch außerhalb dieser festgesetzten Fläche zugelassen werden.

4. **Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

4.1 Die Einteilung der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

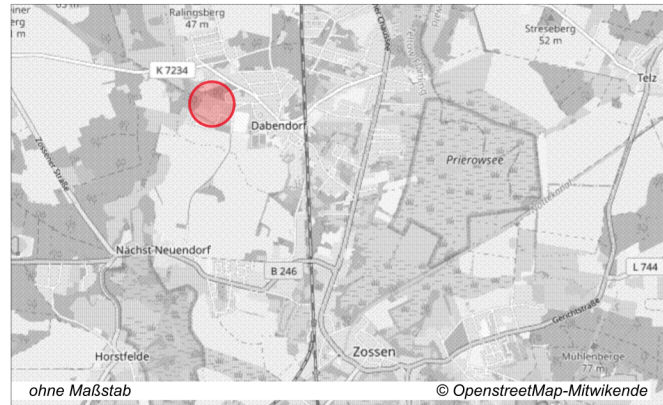
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen von Stellplatzanlagen und Zufahrten, sowie die Grundflächen von Nebengebäuden, deren Überdachung begründet ist, werden nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

5.2 Spielplätze sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen.

6. **Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)**

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist das vierte Vollgeschoss teilweise zurück zu staffeln, dabei darf das Geschoss 80 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.



ohne Maßstab

© OpenstreetMap-Mitwirkende

0 10 50m
M 1:1000

Entwurf

Stand: 15. Juni 2026



IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957 -0



Abb. 1 Flurkarte mit Geltungsbereich



Abb. 2 Luftbild (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

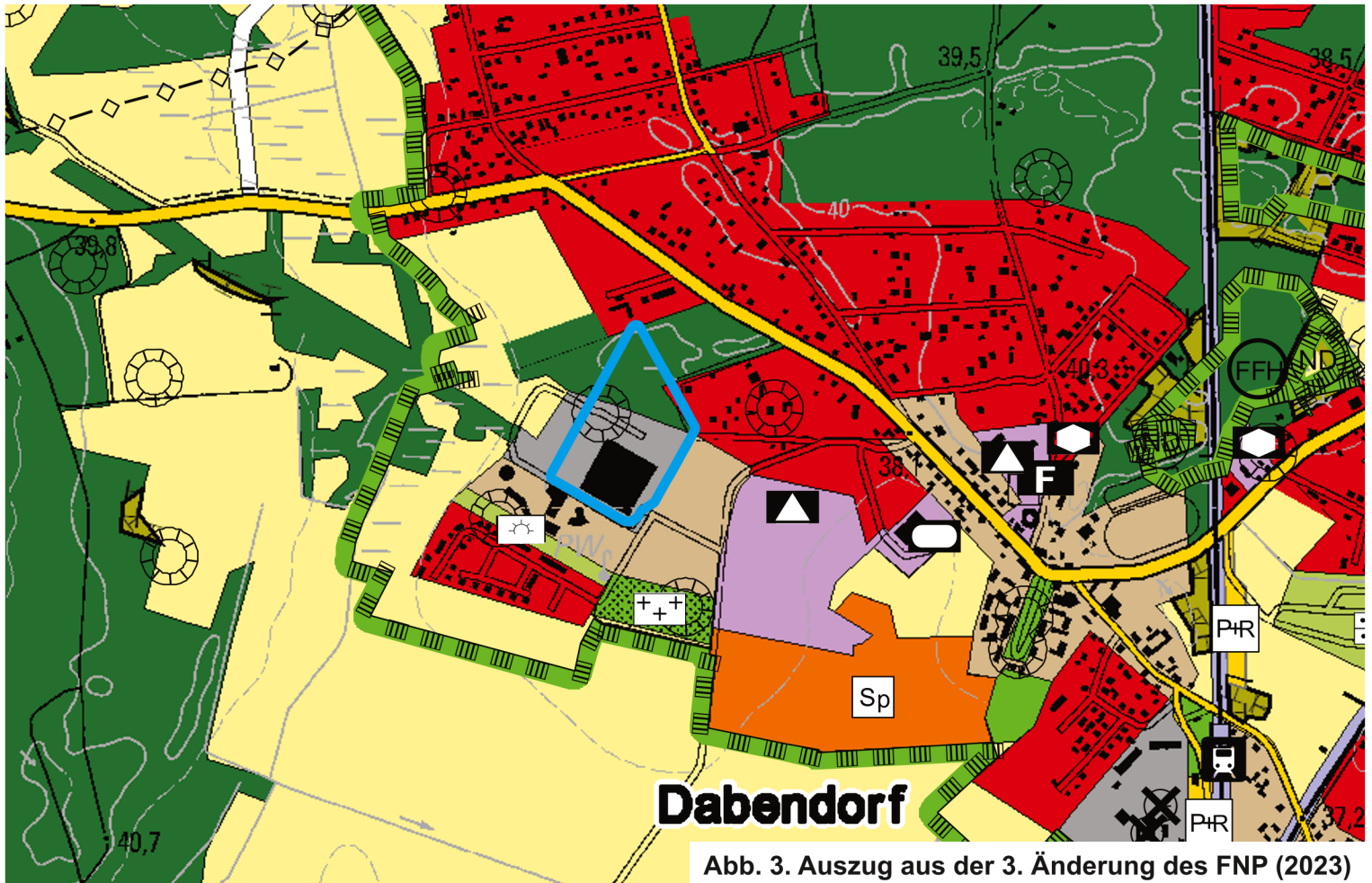


Abb. 3. Auszug aus der 3. Änderung des FNP (2023)

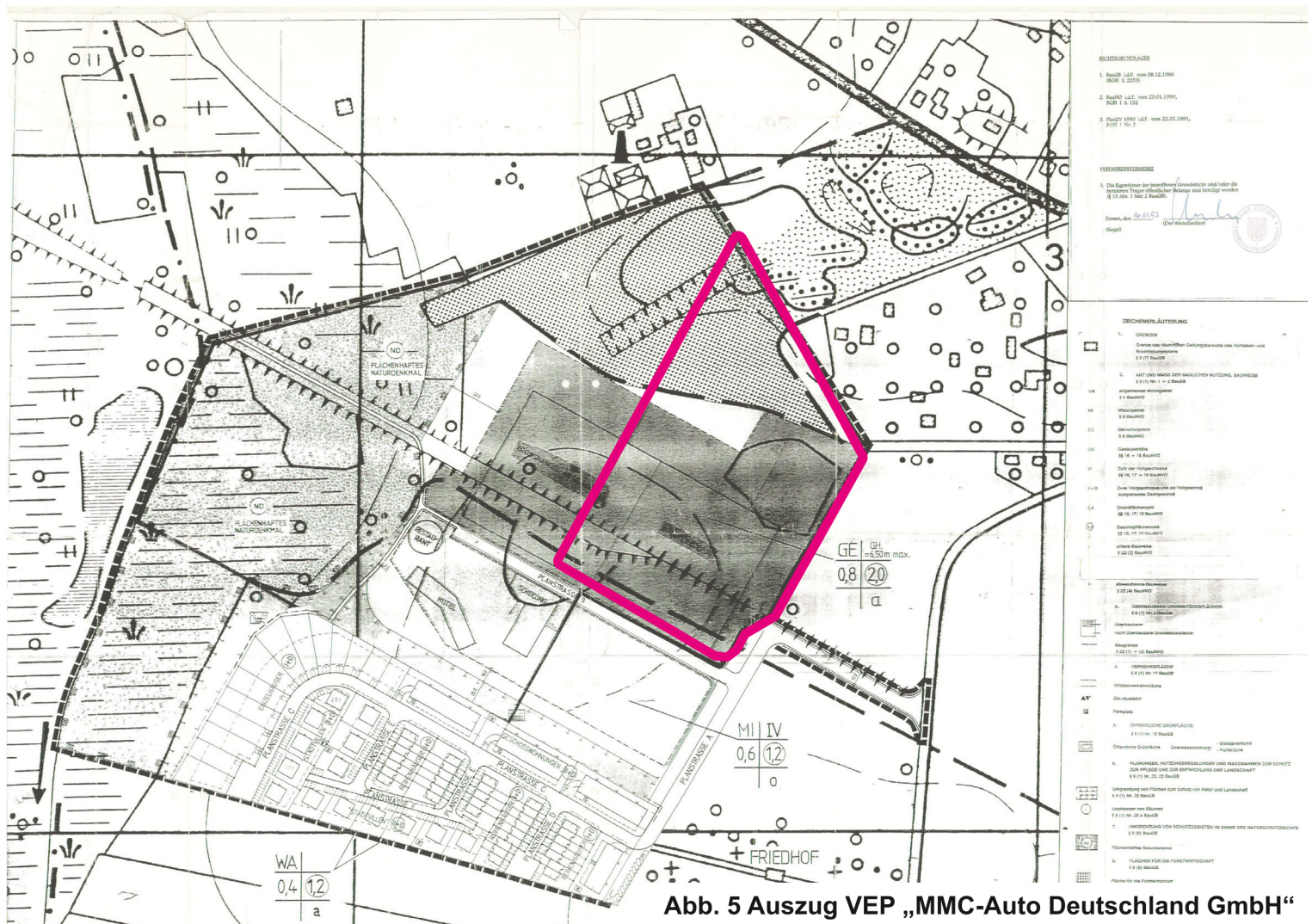
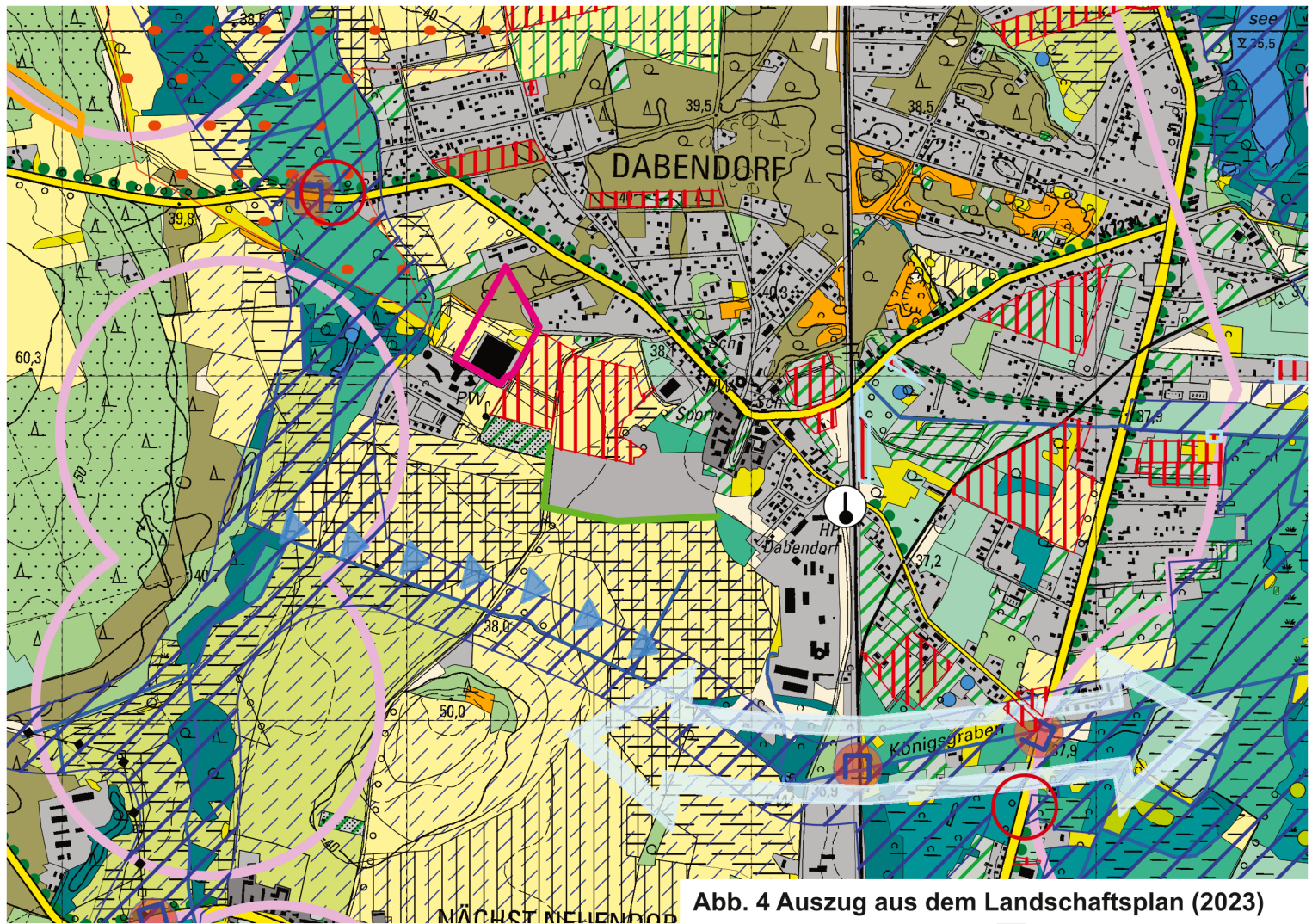




Abb. 6 Blick von Nordwesten



Abb. 7 Blick von Südosten

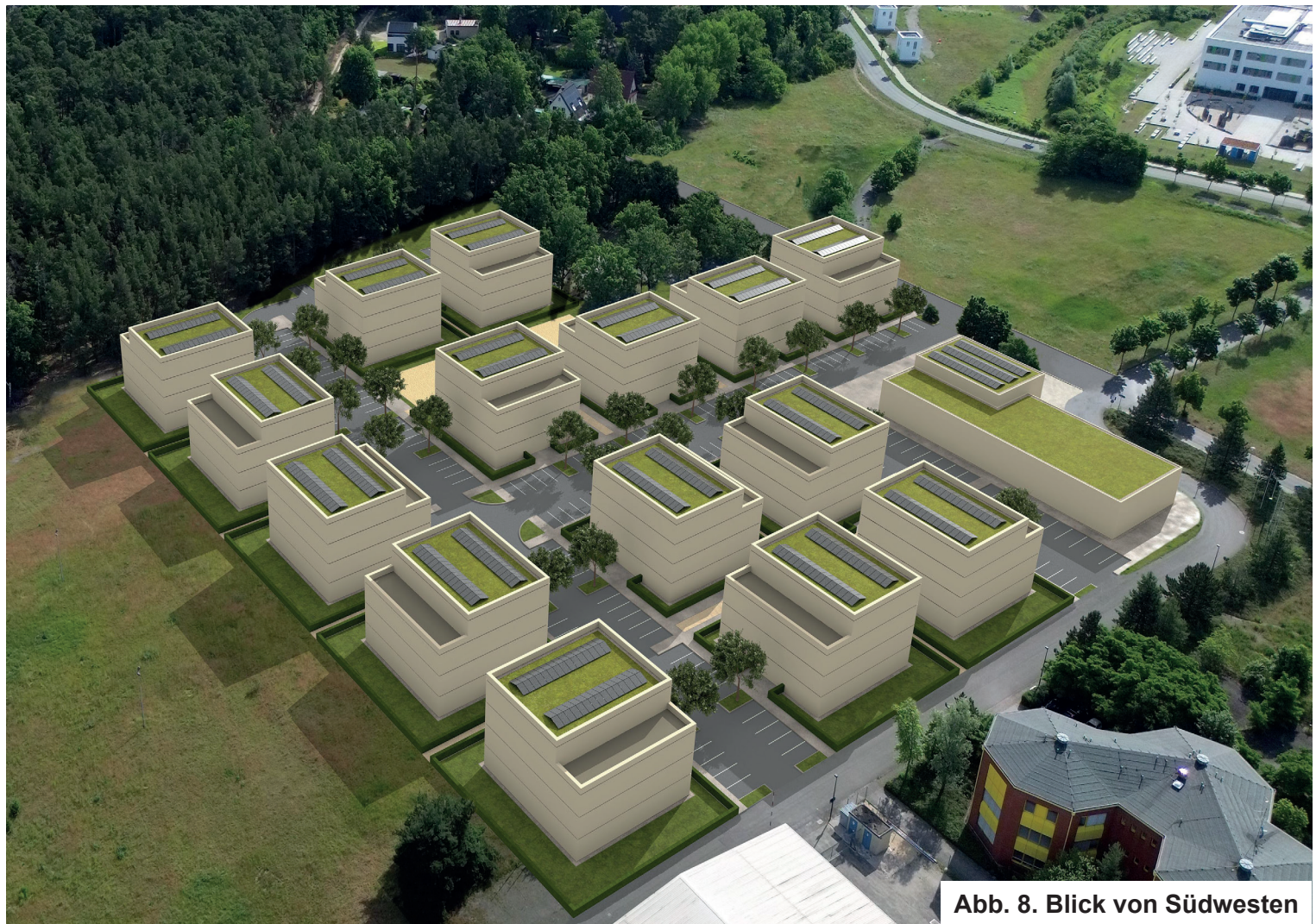


Abb. 8. Blick von Südwesten



Abb. 9 Blick von Nordosten



Abb. 5 Blick in Richtung Westen



Abb. 5 Blick von der Schule mit Neubau