



069/26

Beschlussvorlage

öffentlich

Zustimmung zu einem Vorhaben gemäß § 246e Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 1. Baugesetzbuch (BauGB) "Bauturbo" für die Flurstücke 372/1, 373/1 Flur 5 Gemarkung Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	09.09.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	24.09.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Zustimmung zu dem Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf den Flurstücken 372/1 und 373/1 (Flur 5, Gemarkung Zossen) gemäß § 246e Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 1. BauGB

oder

2. die Ablehnung dieses Vorhabens.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht

[] besteht für:

Begründung

Beschreibung des Bauvorhabens

Auf dem Grundstück ist der Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Terrasse, wie auf dem beigefügten Lageplan ersichtlich, geplant. Es ist beabsichtigt, das Gebäude im Bungalowstil mit einer Grundfläche von 176,41 m², einer Höhe von 4,92 m und einem Bruttorauminhalt von 745,03 m³ zu errichten. Die Fläche für die Garagen/Stellplatzanlage soll 74,90 m² betragen.

Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück befindet sich im planerischen Außenbereich. Aus diesem Grund

wird um Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e Abs. 2 BauGB im Rahmen des „Bauturbos“ gebeten.

Hier wäre § 246e Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 1. BauGB einschlägig, wonach die Gemeinde Ihre Zustimmung für Abweichungen erteilen kann, wenn das Vorhaben im Außenbereich für die Errichtung zu Wohnzwecken dienender Gebäude vorgesehen ist und es im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) oder § 34 (Vorhaben im unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sind. Die nachbarlichen Interessen und die öffentlichen Belange dürfen nicht verletzt werden.

Die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses liegt ca. 60 m entfernt von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Töpchiner Weg Kleines Dreieck“. Als öffentlicher Belang steht die aktuelle 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung des Grundstückes als Wohnbaufläche dem Vorhaben nicht entgegen.

Einschlägige Gesetzestexte

§ 36a Zustimmung der Gemeinde

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(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.

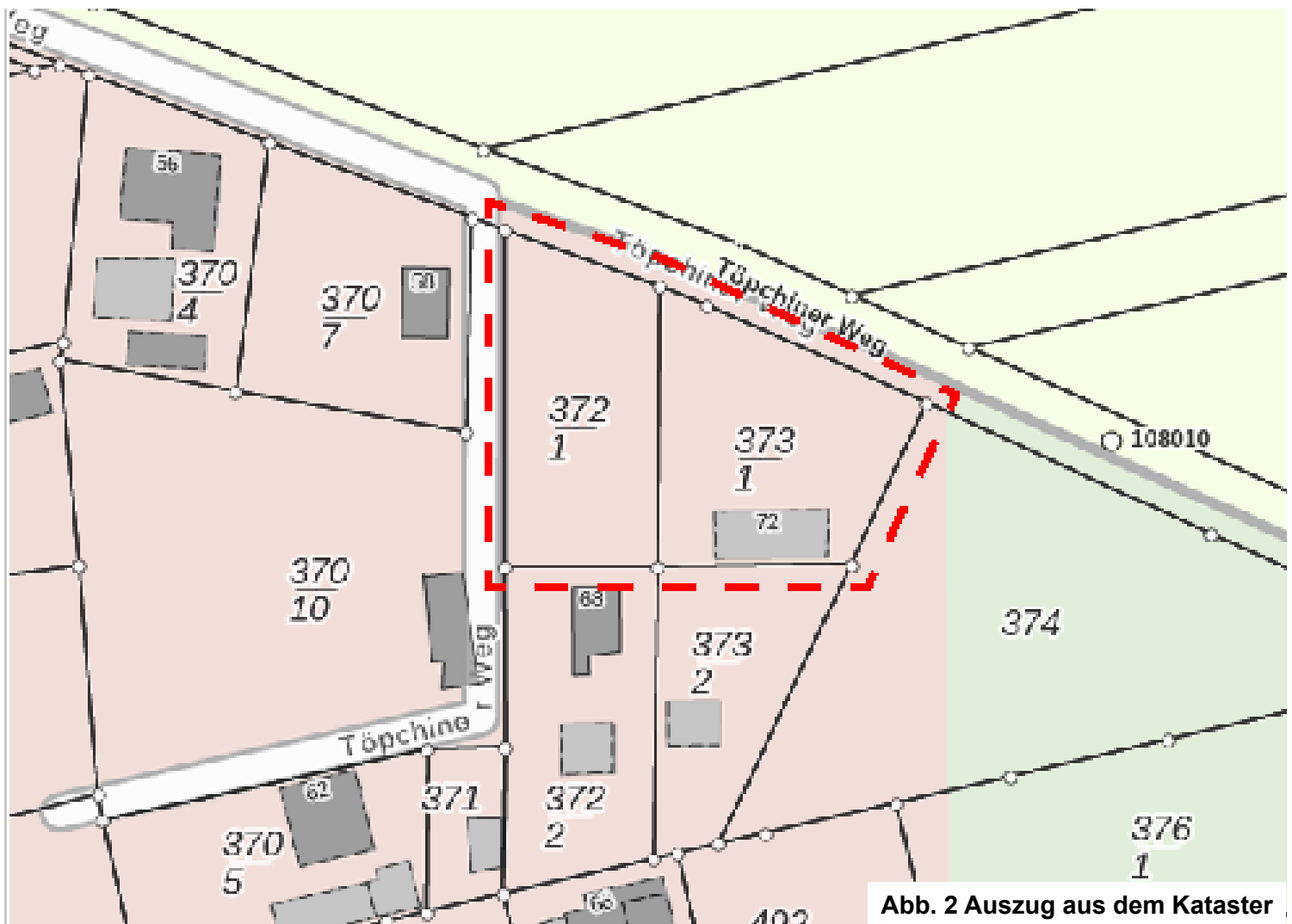
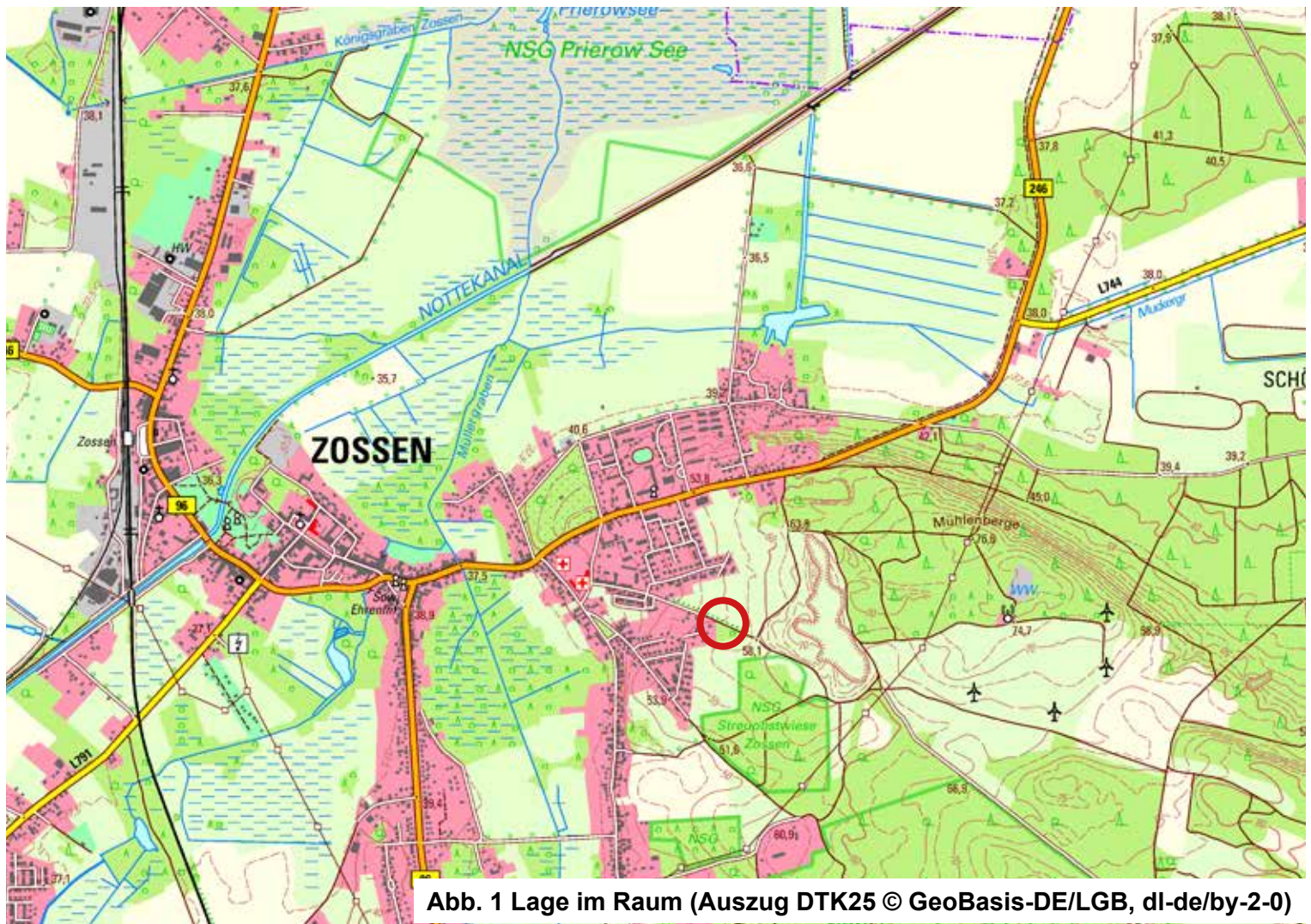
Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

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

Anlage/n

1	Abbildungen
---	-------------



SÜDANSICHT

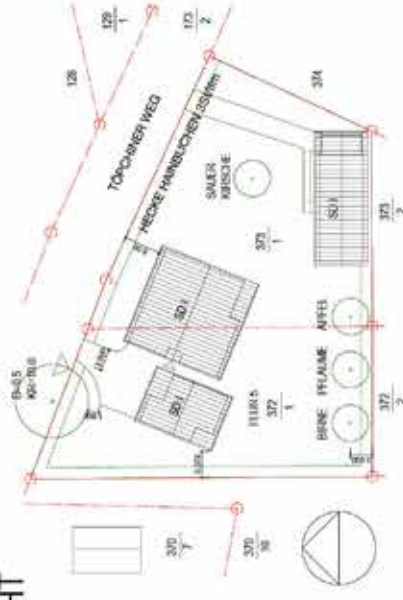
GRUNDUNG
SCHNITT D-D

OSTANSICHT

NORDANSICHT

SCHNITT C-C

WESTANSICHT



LAGEPLAN/FLURKARTE

[illegible]