118/26
Beschlussvorlage
öffentlich

Zustimmung zu einem Vorhaben gemäß § 246e Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 1. Baugesetzbuch (BauGB) "Bauturbo" für das Flurstück 648 Flur 2 Gemarkung Zossen

Organisationseinheit:
Bauamt

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	18.11.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	09.12.2026	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Zustimmung zu dem Neubau eines Wohnhauses mit zwei Stellplätzen auf den Flurstück 648 (Flur 2, 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 Stellplätzen und Terrasse, wie auf dem beigefügten Lageplan ersichtlich, geplant. Das Gebäude ist als zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach mit einer Grundfläche von 97,41 m², einer Höhe von 7,17 m und einem Bruttorauminhalt von 644,12 m³ zu errichten. Die Fläche für Zufahrt und Stellplätze, Zuwegung, Terrasse, Zisterne und Sammelgrube soll rund 120 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 direkt angrenzend an die Bebauung, nachbarliche Wohnbebauung. Als öffentlicher Belang steht die aktuelle 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung des Grundstückes als „gemischte Baufläche“ 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 [X] Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	[ ] Ja [ ] Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Abbildungen

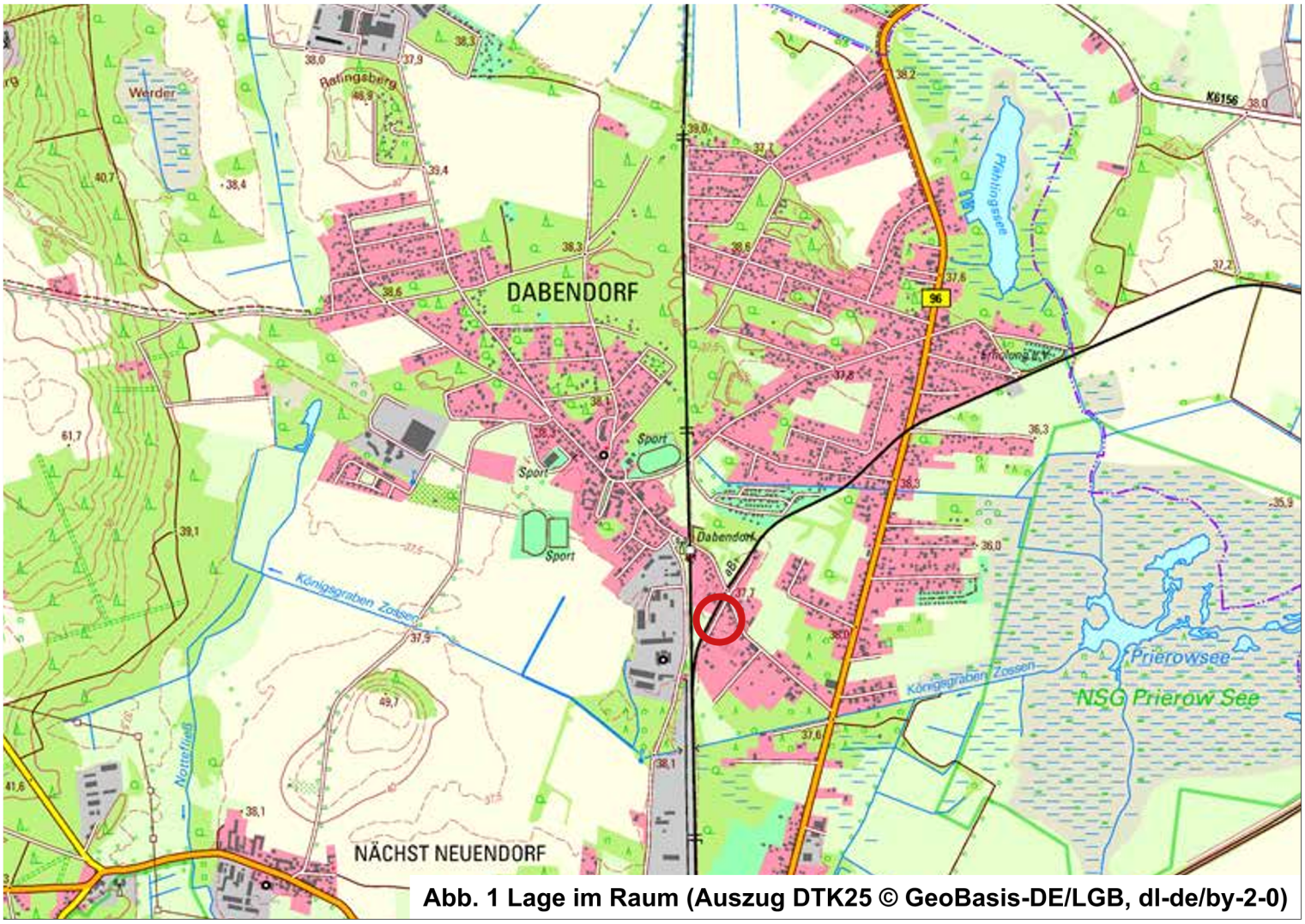


Abb. 1 Lage im Raum (Auszug DTK25 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

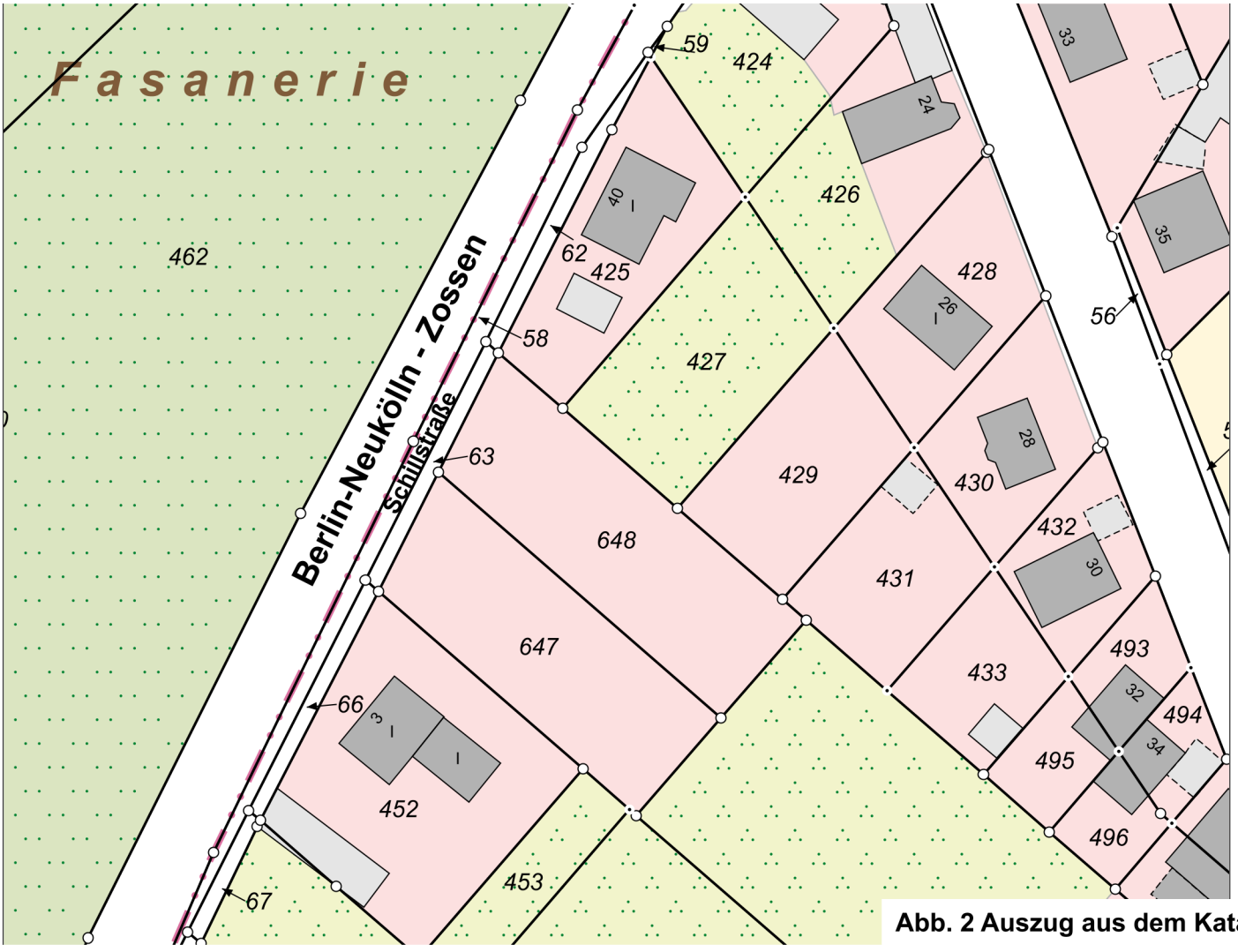
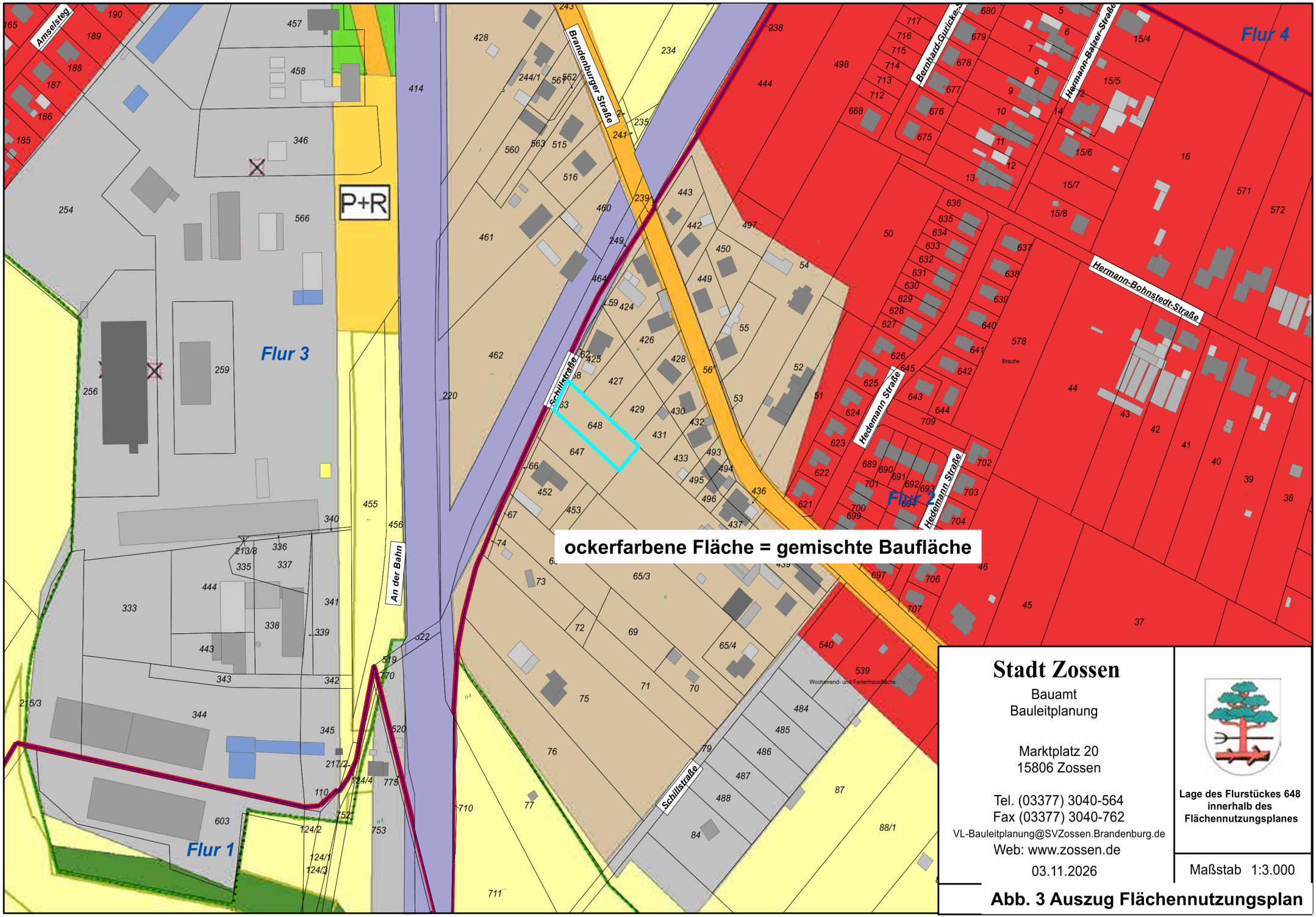


Abb. 2 Auszug aus dem Kataster

Auftrag von Herr Mekelburg



Stadt Zossen
Bauamt
Bauleitplanung

Marktplatz 20
15806 Zossen

Tel. (03377) 3040-564
Fax (03377) 3040-762
VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de
Web: www.zossen.de
03.11.2026

Lage des Flurstückes 648 innerhalb des Flächennutzungsplanes

Maßstab 1:3.000

Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan

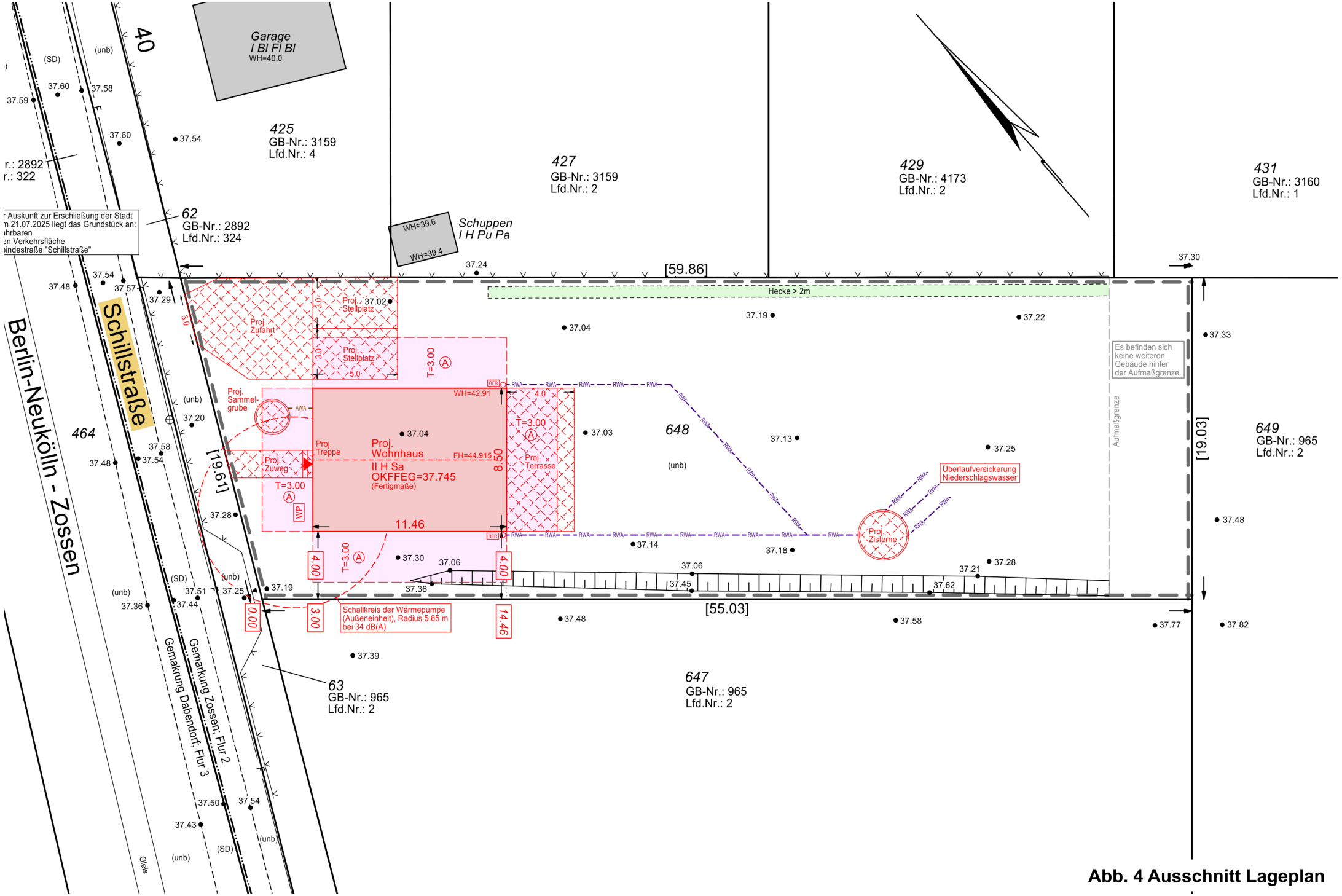
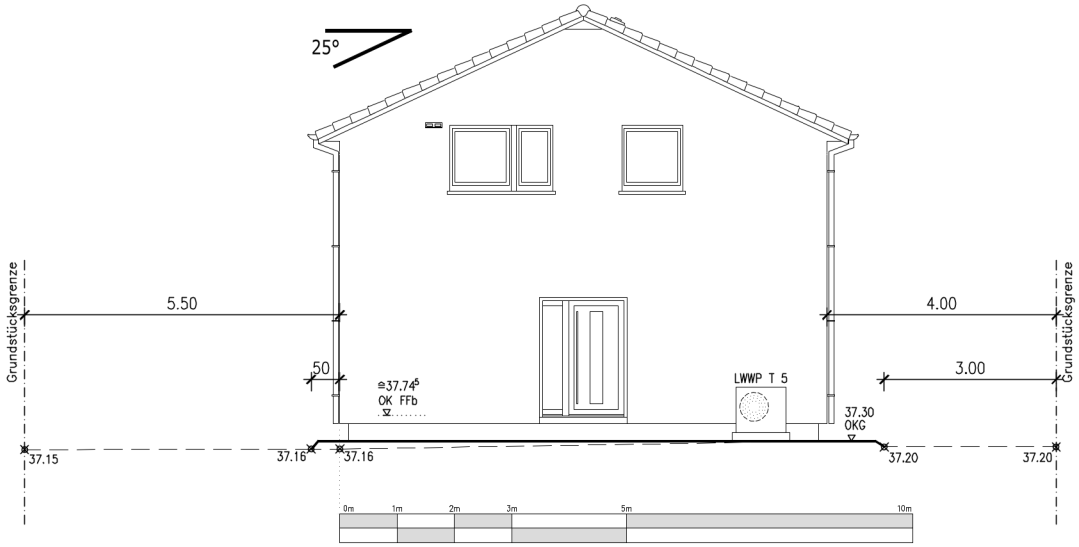


Abb. 4 Ausschnitt Lageplan

geplantes Gelände
vorhandenes Gelände

ANSICHT NORDWEST



ANSICHT SÜDOST

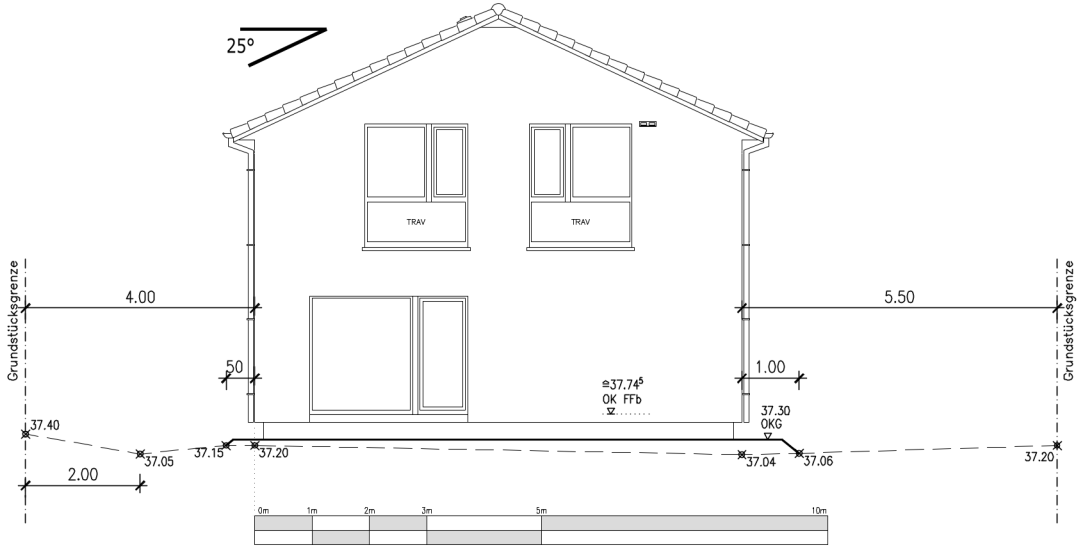
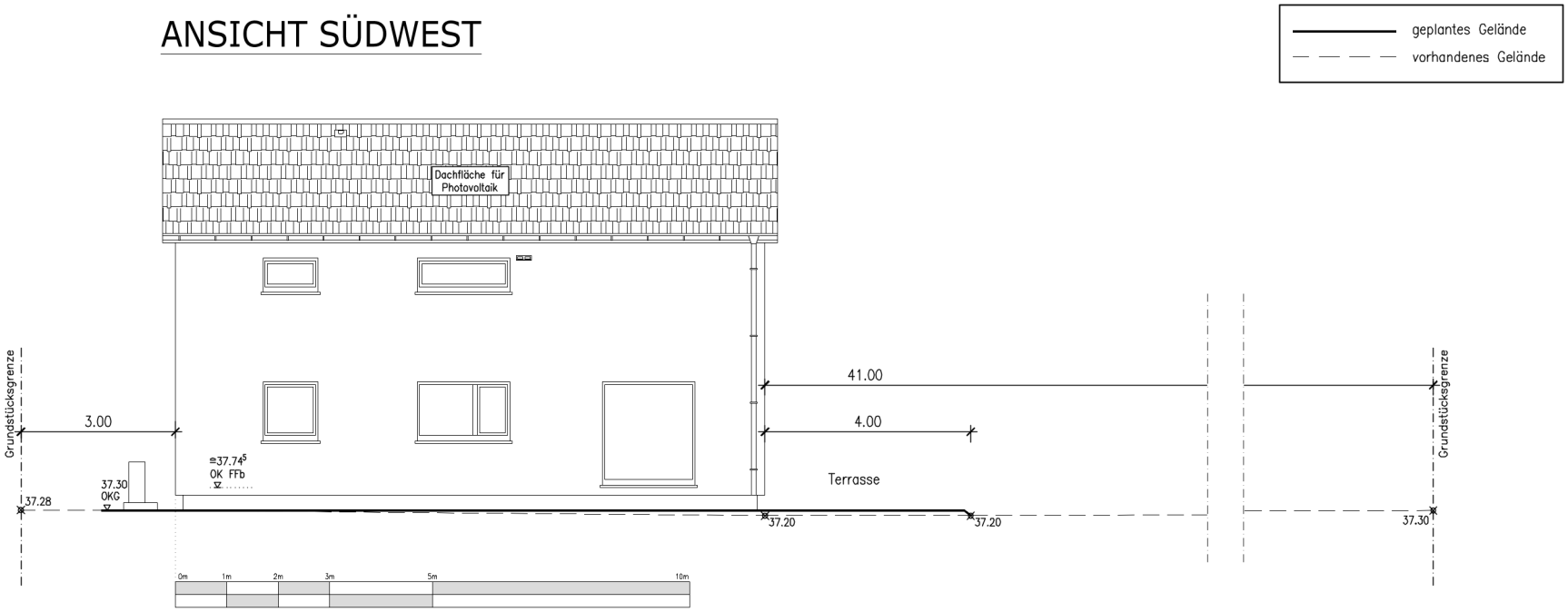


Abb. 5 Ansichten

ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDOST

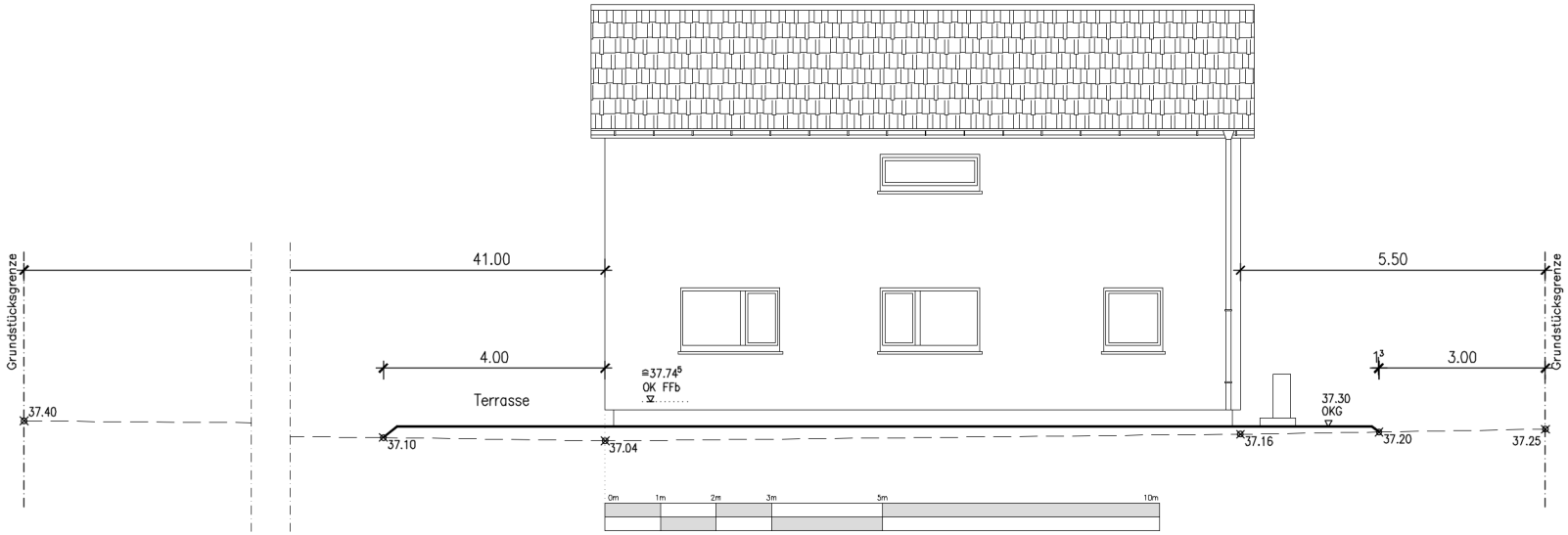


Abb: 6 Ansichten

SCHNITT A-A

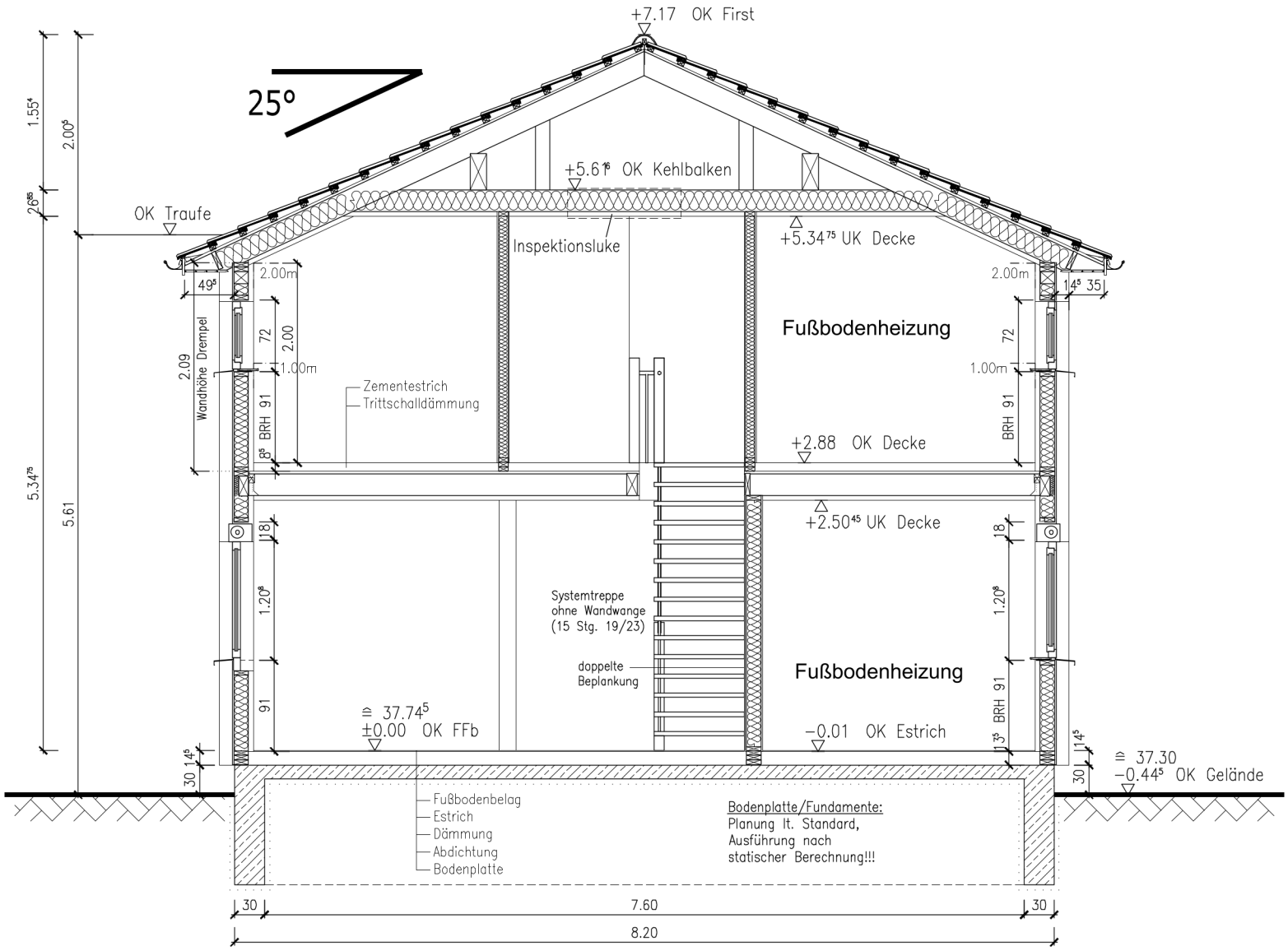


Abb. 7 Schnitt