



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-052/2026	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		30.07.2026
Einreicher	, Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung		

Betreff:

- Friedenstraße 78a, Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 WE - Antrag auf Vorbescheid nach § 246e BauGB sowie nach § 34 Abs. 3b BauGB - Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Zustimmungserfordernis § 36a Abs. 1 BauGB -

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	25.08.2026	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	08.09.2026	Ausschuss für Umwelt, Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz	Information
Ö	22.09.2026	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 36a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Zusammenhang mit § 246e BauGB

Die Gemeinde Zeuthen beabsichtigt, im Rahmen der Anwendung des § 246e BauGB sowie nach § 34 Abs. 3b BauGB über die Zustimmung zu folgendem Bauvorhaben zu entscheiden:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 WE mit ausgebautem Dachgeschoss auf dem Grundstück

Friedenstraße 78a, 15738 Zeuthen Gemarkung Zeuthen, Flur 3, Flurstück 227

Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB wird der **betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme** zu dem geplanten Vorhaben gegeben.

Die Unterlagen zum Vorhaben werden in der Zeit **vom 08.09.2026 bis einschließlich 21.09.2026** auf der Internetseite der Gemeinde Zeuthen unter

<https://www.zeuthen.de/Bauleitplanung-und-Hochbau-619679.html>

veröffentlicht.

Folgende Unterlagen stehen zur Einsichtnahme zur Verfügung:

- Erläuterung des Vorhabens,
- Lageplan,
- Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens,
- Ansichten

Während des vorgenannten Zeitraums können Stellungnahmen zum Vorhaben abgegeben werden. Stellungnahmen sollen vorzugsweise elektronisch über bauleitplanung@zeuthen.de übermittelt werden. Sie können außerdem schriftlich an folgende Adresse gerichtet werden:

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Hinweis: Eingehende Stellungnahme werden für die Zustimmungsentscheidung entsprechend gewertet und bei Bedarf an die Baugenehmigungsbehörde weitergegeben. Eine gesonderte Rückmeldung hierzu erfolgt im Regelfall nicht mehr.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO i.V.m. dem BauGB.

Zustimmungserfordernis § 36a Abs. 1 BauGB

Entsprechend dem Beschluss 043/2026 vom 30.06.2026 sind:

Vorhaben nach § 246e BauGB mit 5 bis 10 Wohneinheiten sowie mischgenutzte Vorhaben sind im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen im Ortsentwicklungsausschuss zu beraten und von der Gemeindevertretung zu beschließen. Voraussetzung ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorhabenträgers für die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Für das o. g. Grundstück liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses vor. Mit diesem Antrag soll geklärt werden, ob es planungsrechtlich zulässig ist, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit maximal fünf Wohneinheiten und ausgebautem Dachgeschoss zu errichten, obwohl das geplante Vorhaben das in der näheren Umgebung vorhandene Maß der Geschossigkeit übersteigt und von der prägenden Bauflucht abweicht.

Folgende Fragen sind im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid zu beantworten:

Frage 1: Zulässigkeit eines dritten Geschosses in Form eines ausgebauten Dachgeschosses mit Wohnnutzung

Konkret: Ist auf dem Grundstück Friedenstraße 78a in Zeuthen die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt drei Geschossen, bestehend aus Erdgeschoss, erstem Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Wohnnutzung, planungsrechtlich zulässig?

Frage 2: Zulässigkeit von fünf Wohneinheiten

Konkret: Ist die geplante Wohnnutzung mit insgesamt fünf Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Erschließung, der Stellplatzanordnung und der Umgebungsbebauung planungsrechtlich zulässig?

Frage 3: Maß der baulichen Nutzung — GRZ / GFZ / Geschossfläche

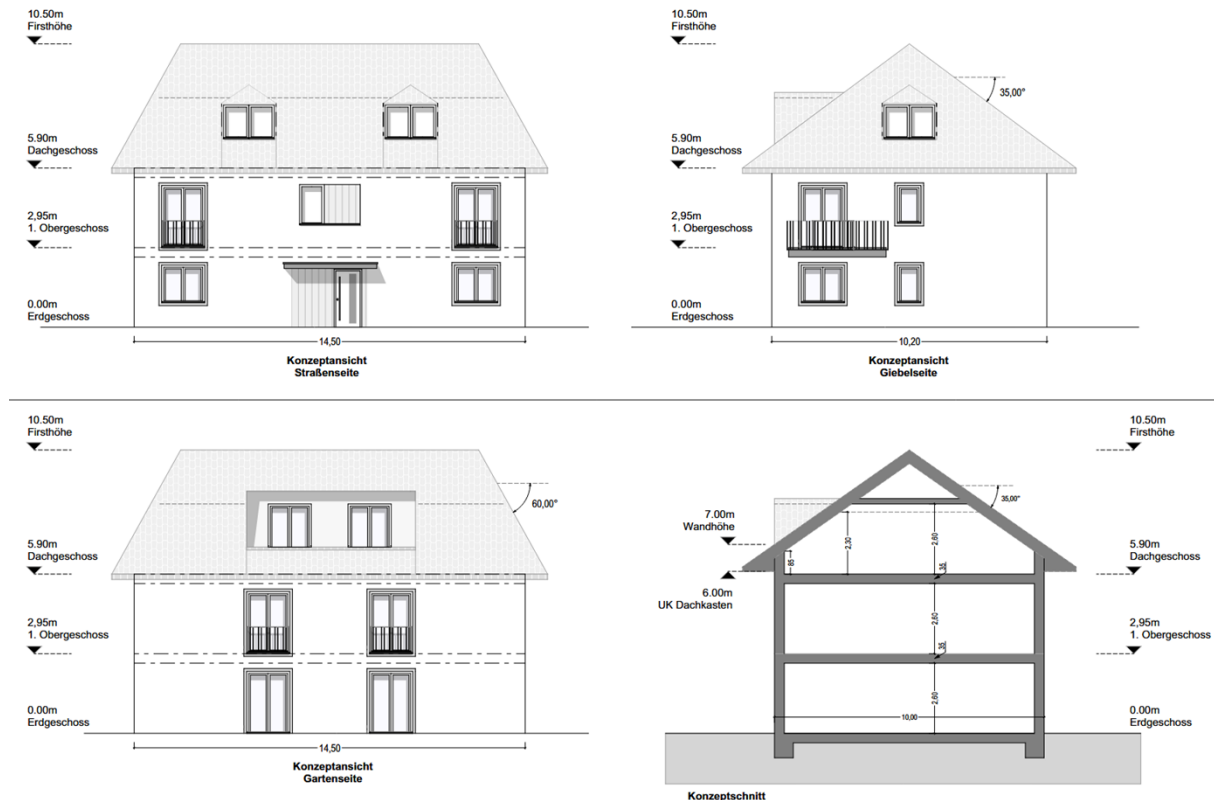
Konkret: Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die vorgesehene GRZ von ca. 0,24 bzw. ca. 0,27 einschließlich Terrassen sowie die aus dem Gebäude resultierende GFZ / Geschossfläche einschließlich des ausgebauten Dachgeschosses als drittem Geschoss, planungsrechtlich zulässig?

Frage 4: Gebäudehöhe, Traufhöhe und Firsthöhe

Konkret: Sind die geplante Traufhöhe von ca. 7,00 m, die Firsthöhe von ca. 10,50 m sowie die Ausbildung eines Walmdaches mit Gauben planungsrechtlich zulässig?

Frage 5: Positionierung und Ausrichtung des Gebäudes

Konkret: Ist die im Konzept dargestellte Lage, Ausrichtung und Stellung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Friedenstraße 78a in Zeuthen planungsrechtlich zulässig?



Historie

- Antrag auf Vorbescheid 2018 für ein dreigeschossiges 6-Familienhaus und Unterschreitungen der Mindestbauflicht – Ablehnungsbescheid
- neu mit Reduzierung auf ein zweigeschossiges 5-Familienhaus und Einhaltung der Mindestbauflicht – genehmigter Vorbescheid 2019
-
- Antrag auf Baugenehmigung .2019 für zweigeschossiges 5-Familienhaus bei Einhaltung der Bauflicht – Baugenehmigung erteilt
- Antrag auf Vorbescheid vom 06/2026 für ein dreigeschossiges 5-Familienhaus mit Unterschreitung der Bauflichten – negative Stellungnahme der Gemeinde
- Antrag auf Vorbescheid nach BauTurbo vom 07/2026

Das geplante Vorhaben übersteigt hinsichtlich seiner Geschossigkeit das in der Umgebung vorhandene prägende Maß der Nutzung. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Der einzige dreigeschossige Baukörper befindet sich auf dem Grundstück Dachauer Straße 4 und ist nicht maßstabsgebend. Es fügt sich somit nach der Geschossigkeit nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Die prägende Bauflicht der Friedenstraße liegt bei 8 m, vereinzelt bei 5 m und wird durch das geplante Vorhaben unterschritten. Es ist ein Grenzabstand von 3 m vorgesehen.

Nach § 34 Abs. 3b BauGB kann im unbeplanten Innenbereich vom grundsätzlichen Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) abgewichen werden. Dies gilt für alle der hier bei maßgeblichen Kriterien, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

Städtebauliche Aspekte sind durch die Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die

Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung nach § 36a BauGB zu würdigen. Denn das Erfordernis der gemeindlichen Zustimmung soll die kommunale Planungshoheit bei Abweichungsentscheidungen nach § 34 Abs. 3b BauGB zur Geltung bringen und dient insofern (auch) der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Forderung nach einer Würdigung nachbarlicher Interessen ist als Verweis auf das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu verstehen. Danach darf sich auch eine nach § 34 Abs. 3b BauGB zuzulassende Abweichung unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit betroffener Dritter, der Intensität ihrer Beeinträchtigung und der Interessen des Bauherrn nicht als unzumutbar erweisen.

Hier können beispielsweise Immissionskonflikte, eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Rolle spielen.

Da es bei der für eine Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblichen Eigenart der näheren Umgebung auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, können sich auch Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB hierauf auswirken. Denn sind die mit entsprechenden Abweichungen zugelassenen Vorhaben verwirklicht, können sie die Eigenart der näheren Umgebung prägen und dergestalt den Zulässigkeitsmaßstab für künftige Bauvorhaben verändern. Dies gilt insbesondere im Fall weit reichender und wiederholter Abweichungen "in mehreren vergleichbaren Fällen", bei denen nicht mehr vom Entstehen bloßer nicht maßstabsbildender Fremdkörper ausgegangen werden kann.

Derart mögliche Folgewirkungen sollte die Gemeindevertretung bei ihrer Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB bedenken.

Luftbild Friedenstraße



Katasterauszug Friedenstraße



Beschlussvorschlag:

Antworten

Frage 1	a.	dritte Geschoss zulässig	b.	nicht zulässig
Frage 2	a.	5 WE zulässig	b.	nicht zulässig
Frage 3	a.	GRZ/GFZ zulässig	b.	nicht zulässig
Frage 4	a.	Höhen zulässig	b.	nicht zulässig
Frage 5	a.	Positionierung zulässig	b.	nicht zulässig

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n