



**054/23**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Seminarhotel und Erholungsbereich am Großen Zeschsee" im OT Lindenbrück der Stadt Zossen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 26.04.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Lindenbrück (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	10.05.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	07.06.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erholungsbereich für Wohnen und Freizeit am Großen Zeschsee" im OT Lindenbrück und deren ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

und

2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie deren ortsüblichen Bekanntmachungen im Amtsblatt.

### **Mitwirkungsverbot gem. §22 BbgKVerf**

besteht nicht                       besteht für:

### **Begründung**

#### **Ziel und Erforderlichkeit:**

Durch den Bebauungsplan sollen die folgenden Flurstücke: 72 bis 82, 85 bis 88, 183 und 236 bis 240 der Flur 3 in der Gemarkung Zesch am See den gewünschten Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen entsprochen werden. Dabei sollen die vorhandenen baulichen Anlagen gesichert und zusätzliche Gebäudeerweiterungen ermöglicht werden. Für den besonderen Nutzungsbestand auf den Flurstücken 72 bis 75 und 236 bis 240 (Villa Zesch am

See), indem bereits Beherbergungsgewerbe, Ferienhäuser sowie Räume für den Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb vorhanden sind, sollen maßvolle Ergänzungen geschaffen werden. Hierzu wird eine niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 angestrebt und von den Orientierungswerten des Gesetzgebers gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich abgewichen. Um den vorhandenen Strukturen der Erholungsbereiche weiter Rechnung zu tragen sind weitere Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzungen vorgesehen. Demnach sollen für die maßvollen Erweiterungen im Bereich der Villa Gebäudelängen von max. 13 m und eine Geschossigkeit von max. 2 angestrebt werden.

Insgesamt ist für den Bereich der Villa Zesch am See ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seminarhotel“ vorgesehen. Aufgrund der angestrebten Maße zur baulichen Nutzung ist nur eine ortsübliche Entwicklung möglich.

Für den südlichen Bereich soll ebenfalls der Nutzungsbestand gesichert und maßvoll ergänzt werden. Mit dem geplanten Vorhaben soll auch keine nach außen deutlich erkennbare höhere Bebauungsdichte realisiert werden, als dies auf den Grundstücken in der maßgeblichen näheren Umgebung der Fall ist. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Gebäudehöhe als auch hinsichtlich der Geschosszahl des Gebäudes. Die Bauweise soll sich der näheren Umgebung einfügen. Demnach soll für den südlichen Bereich ein Sondergebiet, welches der Erholung dient gem. § 10 BauNVO festgelegt werden. Für dieses Sondergebiet ist die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ mit Einzelhäusern vorgesehen. Der Gesetzgeber hat zudem bestimmt, dass die zulässige Grundfläche eines Wochenendhausgebietes, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, festzusetzen ist.

Der Bebauungsplan ist demnach erforderlich, um das Gebiet städtebaulich zu ordnen und um planungsrechtlich weitere bauliche Anlagen zu ermöglichen. Zudem bedarf es, aufgrund der Nähe zum Großen Zeschsee und den vorhandenen Vegetationsstrukturen, einer ausführlichen Auseinandersetzung mit den rechtlichen Vorgaben.

### Tragung der Planungskosten:

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 72 bis 75 und 236 bis 240. Die Flurstücke 76 bis 82, 85 bis 88 und 183 gehören anderen privaten Eigentümern, welche aber hier als Interessengemeinschaft das Vorhaben unterstützen. Der Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und ggf. der Erschließungsmaßnahmen sowie zur vollständigen Tragung der Planungskosten in einem städtebaulichen Vertrag mit der Interessengemeinschaft zu verpflichten. Hierfür sind gesonderte Abstimmungen mit dem Vorhabenträger und der Stadt Zossen zuzuführen.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplanes ableitbar ist.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja     Nein

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

### Anlage/n

1	Abgrenzung des Geltungsbereiches und Lage in Zesch am See
2	Ausschnitt FNP und städtebauliche Intension

**Anlage 1:**

Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Zesch am See der Stadt Zossen:



Geltungsbereichsabgrenzung in der Gemarkung Zesch am See, Flur 3, Flurstücke 72 bis 82, 85 bis 88, 183, 236 bis 240:



**Anlage 2:**  
Ausschnitt des Flächennutzungsplanes



**Anlage 3:**  
Städtebauliche Intention

