



073/26

Beschlussvorlage
öffentlich

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zur Alten Gärtnerei“ im OT Nächst Neuendorf

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge

Geplante
Sitzungstermine

Ö / N

Ortsbeirat Nächst Neuendorf (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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Alten Gärtnerei“ im OT Nächst Neuendorf und dessen ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

und
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Baugesetzbuch) sowie deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht [] besteht für:

Begründung

Die Betreiberin des Hotels „Landhaus zur alten Gärtnerei“ im Ortsteil Nächst Neuendorf plant auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks an der Nächst Neuendorfer Landstraße Nr. 49 auf dem Flurstück 325/2, Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf mit einer Fläche von ca. 9.300 m² die Realisierung einer sozialen und ökologischen Tiny-House-Siedlung.

Bei Parzellengrößen von mindestens 300 m² sollen bis zu 17 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 20 m² und bis zu maximal 90 m² entstehen. So soll viel Fläche für gemeinschaftliche Grün- und Begegnungsflächen sowie einen zentralen Mobilitätsbereich (Carsharing, Fahrradabstellflächen, Müll, Technik) verbleiben.

Entsprechend dem als Anlage angefügten Realisierungskonzept soll sich das Quartier auszeichnen durch eine nachhaltige und modulare Bauweise, energieeffiziente Gebäude, eine geringe Versiegelung, hohe Grünanteile, Integration in die bestehende Umgebung, so dass sich eine ruhige und kleinteilige Struktur ohne Überverdichtung ergibt.

Das Vorhaben unterstützt die Leitlinien des INSEK Zossen in den Punkten: klimaangepasste Stadtentwicklung, Förderung nachhaltiger Mobilität, ressourcenschonende Quartiersbildung, Stärkung wohnortnaher Angebote, Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen sowie Erhalt und Aufwertung grüner Freiräume.

Das Tiny-House-Quartier fügt sich aufgrund seiner lockeren Bauweise in die Umgebung ein. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbarschaft oder Infrastruktur zu erwarten.

Nach Möglichkeit soll das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Da diese Fläche im Flächennutzungsplan (FNP) als „Private Grünfläche (Gartenland, Obstgärten, Grabeland)“ dargestellt ist, ist eine Änderung im FNP erforderlich. Diese wird dann im Zuge der Berichtigung durchgeführt. Auf Grund der bestehenden umgebenden Bebauungsstrukturen ist dies städtebaulich vertretbar.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

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

Anlage/n

1	Luftbilder mit Kennzeichnung des Plangebietes und Auszug FNP
2	Konzept für die Entwicklung und Nutzung des Tiny-House-Quartiers „Zur Alten Gärtnerei“

Wohngebiet „Zur Alten Gärtnerei“ im OT Nächst Neuendorf



Mikrolage des Plangebiets (Gemarkung Nächst Neuendorf, Flur 1, Flurstück 325/2)

Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, Abrufdatum 17.08.2026

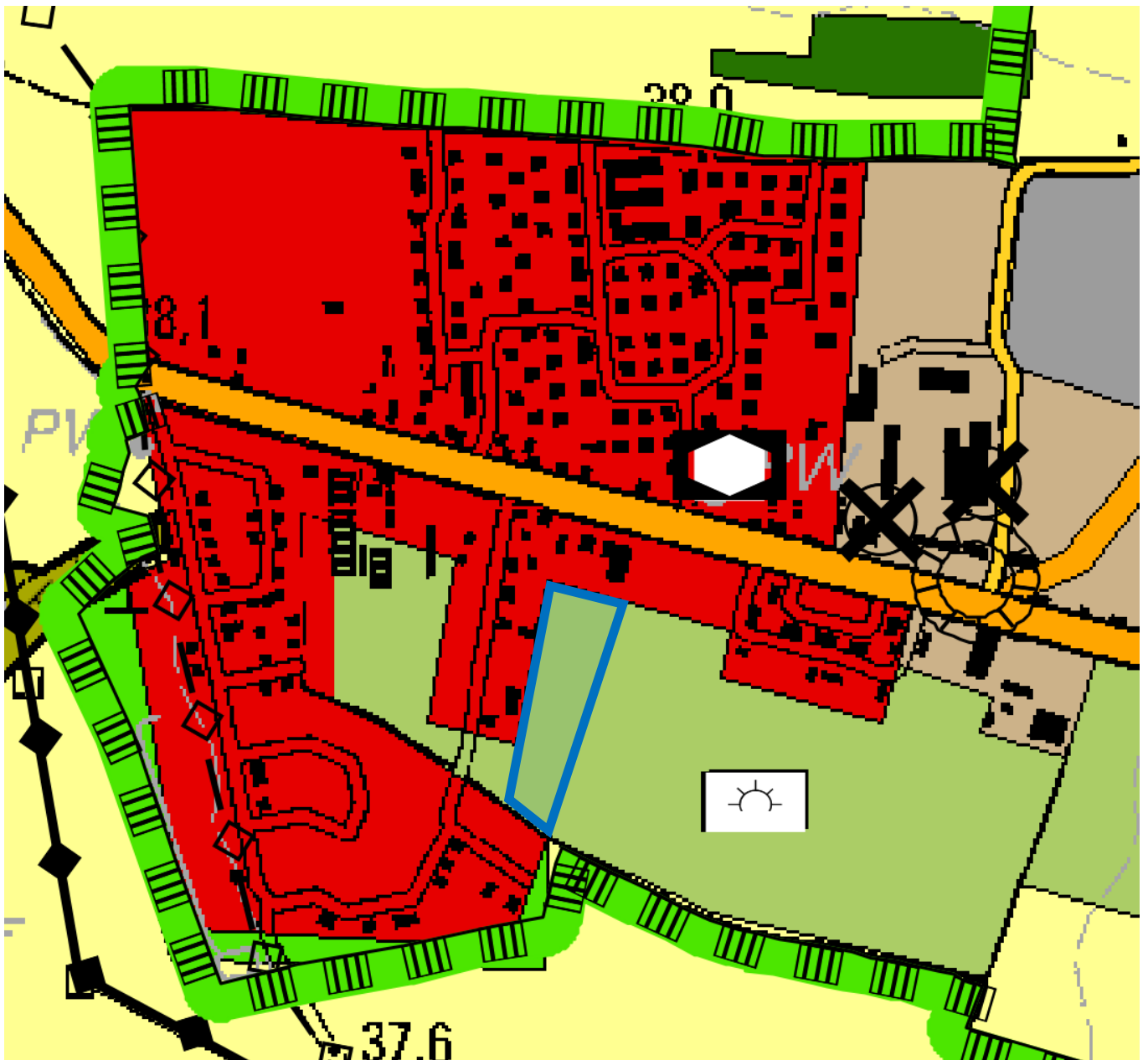
Wohngebiet „Zur Alten Gärtnerei“ im OT Nächst Neuendorf



Makrolage des Plangebiets (Gemarkung Nächst Neuendorf, Flur 1, Flurstück 325/2)

Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, Abrufdatum 17.08.2026

Wohngebiet „Zur Alten Gärtnerei“ im OT Nächst Neuendorf



Auszug Flächennutzungsplan 3. Änderung vom 05.12.2023
mit Kennzeichnung des Plangebietes

Konzept für die Entwicklung und Nutzung des Tiny-House-Quartiers „Zur Alten Gärtnerei“

1. Einordnung und Zielsetzung

Dieses Konzept beschreibt den besonderen sozialen, kulturellen und ökologischen Ansatz des geplanten Tiny-House-Quartiers. Er ergänzt die städtebauliche Begründung und stellt die Leitidee des Projekts klar und kompakt dar.

2. Sozialer Ansatz

Das Quartier fördert ein bewusstes, nachbarschaftliches Miteinander. Die kleinteilige Struktur und gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen schaffen ein Umfeld, das Begegnung ermöglicht, ohne die Privatheit der Bewohnerinnen und Bewohner einzuschränken. Das Projekt richtet sich an Menschen, die ein naturverbundenes, achtsames und gemeinschaftsorientiertes Lebensmodell suchen. Unterschiedliche Lebensentwürfe und Altersgruppen finden hier einen Ort, der soziale Teilhabe stärkt und Anonymität reduziert.

3. Kultureller Ansatz

Die Siedlung versteht sich als Ort kultureller Vielfalt und alltäglicher Lebendigkeit. Gemeinschaftsbereiche bieten Raum für kleine Veranstaltungen, Workshops, kreative Initiativen und nachbarschaftliche Aktivitäten. Kultur entsteht hier durch die Menschen selbst – durch Engagement, Ideen und gemeinschaftliche Impulse. Das Quartier soll eine eigene Identität entwickeln, die Offenheit, Kreativität und gegenseitige Inspiration fördert.

4. Ökologischer Ansatz

Ökologische Verantwortung bildet das Fundament des Projekts. Die Tiny-Häuser werden ressourcenschonend errichtet, weisen geringe Versiegelungsgrade auf und fügen sich durch ihre Maßstäblichkeit harmonisch in die Landschaft ein. Die Freiraumgestaltung setzt auf heimische Pflanzen, Biodiversität und naturnahe Strukturen. Mobilität wird neu gedacht: zentrale Stellplätze, Fahrradfreundlichkeit und Carsharing-Angebote reduzieren den motorisierten Verkehr im Quartier. Erneuerbare Energien und dezentrale Regenwasserbewirtschaftung unterstützen ein nachhaltiges Gesamtkonzept.

5. Resultierender Quartierscharakter

Das Quartier soll ein Ort sein, der Ruhe, Naturverbundenheit und Gemeinschaft ausstrahlt. Die Verbindung aus kleinteiliger Architektur, gartenorientierten Parzellen und gemeinschaftlichen Elementen schafft eine Atmosphäre, die moderne Lebensqualität neu definiert: Nicht durch Größe, sondern durch Sinnhaftigkeit, Achtsamkeit und Verantwortung. Das Projekt zeigt, wie nachhaltiges Wohnen im Einklang mit Mensch und Natur gelingen kann – im Kleinen und gerade deshalb mit großer Wirkung.