077/26
Beschlussvorlage
öffentlich

Satzungsbeschluss zur Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für den Bereich der Zossener Innenstadt

Organisationseinheit:
Bauamt

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	18.11.2026	Ö
Ausschuss für Recht und Ordnung der Stadt Zossen (Vorberatung)	03.12.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	09.12.2026	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Aufstellung einer Satzung (Erhaltungssatzung) gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Zossener Innenstadt.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf
[X] besteht nicht [ ] besteht für:

Begründung
Mit der Erhaltungssatzung wird als Zuwendungsvoraussetzung gemäß Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung des Landes Brandenburg die formale Bedingung für den Einsatz von Städtebauförderung aus dem Bund-/Länderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ erfüllt.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung entspricht dem förmlich festgesetzten Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Innenstadt Zossen“. Im Sanierungsgebiet kann die Erhaltungssatzung die Sanierungsziele wirksam unterstützen bzw. diese auch nach Durchführung der Sanierung und Aufhebung der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet weiter sichern.

Die städtebauliche und geschichtliche Erhaltungswürdigkeit des Stadtraums im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung besteht darin, dass der historische Stadtgrundriss durch ein weitgehend unzerstörtes Raumgefüge erkennbar bleibt

und die frühere Maßstäblichkeit ablesbar ist. In der historischen Innenstadt liegen zahlreiche bauhistorische und stadtgeschichtlich bedeutende Einzelgebäude und Anlagen, die zum Teil denkmalgeschützt sind.

Planungsziele

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Funktion des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sollen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht unterworfen werden. Die rechtliche Grundlage hierfür soll durch die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geschaffen werden.

Die Erhaltungssatzung bewirkt ausschließlich einen besonderen Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen mit Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt des Gebietes. Etwaige Folgen, sowohl für private Eigentümer wie als auch für Rechtswirkungen auf die Stadt, ergeben sich erst im anschließenden Einzelgenehmigungsverfahren.

Finanzielle Auswirkungen
[ ] Ja [X] Nein

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

Anlage/n

1	Entwurf Erhaltungssatzung

Satzung über die Erhaltungssatzung „Innenstadt" der Stadt Zossen

Aufgrund des §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 27], S.1) in Verbindung mit § 172 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am …… folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die nachfolgend aufgeführten Straßen und Plätze: Am Dammgarten, Am Kietz, Am Stadtpark, An der Wache, Baruther Straße, Berliner Straße, Kirchplatz, Kleiner Hack, Marktplatz, Marktstraße und Rosengasse sowie für Teile der Bahnhofstraße, Fischerstraße, Kirchstraße, Luckenwalder Straße, Mittenwalder Straße und Straße der Jugend.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in einem Übersichtsplan zeichnerisch dargestellt. Dieser Plan ist als Anlage Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe

Die städtebauliche und geschichtliche Erhaltungswürdigkeit des Stadtraums im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung besteht darin, dass der historische Stadtgrundriss durch ein weitgehend unzerstörtes Raumgefüge erkennbar bleibt und die frühere Maßstäblichkeit ablesbar ist. In der Innenstadt liegen zahlreiche bauhistorische und stadtgeschichtlich bedeutende Einzelgebäude und Anlagen, die zum Teil denkmalgeschützt sind. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes soll erhalten bleiben.

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch die Stadt Zossen erteilt. Ist eine baurechtliche Zustimmung (§ 72 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Zossen erteilt.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend (30.000 Euro) belegt werden.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Zossen, den

Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

Siegel