



Stadt Zossen



## Niederschrift

---

### Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Montag, 13.05.2024
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:02 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	22:05 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Kulturforum Dabendorf, Zum Königsgraben 8, 15806 Zossen

---

#### **Ausschussvorsitz**

Rene Just

#### **Ordentliches Mitglied - Ausschuss**

Sven Reimer

Thomas Czesky

Detlef Gurczik

Matthias Wilke

Edgar Leisten

Martina Leisten

Vertretung für:  
Martina Leisten  
entschuldigt

#### **Sachkundige Einwohner**

Sven Baranowski

Dipl.-Ing. Manfred Teichmann

Alfred Wolfermann

nicht anwesend

#### **Bürgermeisterin**

Wiebke Şahin-Schwarzweiler

#### **Verwaltung**

Michael Roch

#### **Wirtschaftsförderung**

Dirk Kommer

#### **Protokollant(in)**

Juliane Sasse

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden
- 2 Feststellung der digital zugeschalteten Ausschussmitglieder
- 3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4 Feststellung der Tagesordnung
- 5 Bericht aus der Verwaltung
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder
- 8 Beratung von Beschlussvorlagen
- 8.1 **(Nachtrag)** Offenlagebeschluss über den Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" und Wechsel in das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) 064/24
- 8.2 **(Nachtrag)** Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" im GT Neuhof der Stadt Zossen 055/24
- 8.3 **(Nachtrag)** Offenlagebeschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" und Wechsel in das Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) 063/24
- 8.4 Entscheidung über die Weiterführung oder Abbruch des offenen 2-phasigen Realisierungswettbewerbes für das östliche Bahnhofsumfeld im OT Wündsdorf der Stadt Zossen 056/24
- 8.5 Muster-Vertragsentwurf zum Flächenerwerb für die "Anbindung Gewerbegebiet Zossen Nord" 061/24
- 8.6 **(Nachtrag)** Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "Waldparkplatz Horstfelde" im OT Horstfelde der Stadt Zossen 051/24
- 8.7 **(Nachtrag)** Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Waldparkplatz Horstfelde" im OT Horstfelde der Stadt Zossen 052/24
- 8.8 **(Nachtrag)** Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" für das Flurstück 231 (Neuhof/ Flur 3) 014/24/01
- 8.9 **(Nachtrag)** Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "Motzener Straße 18" im OT Kallinchen der Stadt Zossen 047/24
- 8.10 **(Nachtrag)** Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Motzener Straße 18" im OT Kallinchen der Stadt Zossen 048/24
- 8.11 Teileinziehung eines Abschnittes des Märkischen Weges im GT Dabendorf 043/24
- 8.12 **(Nachtrag)** Befreiung von der Festsetzungen der Nebenanlagen, der Garagen und Stellplätze sowie der Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplanes "Am Eichenhain" 050/24

8.13  
(Nachtrag)

Bau eines Kinderspielplatzes mit integriertem  
Mehrgenerationenpark, Außenküche, Backofen und  
Neuorganisation der Parkplatzsituation im Ortsteil  
Schöneiche

057/24

9

Schließung der öffentlichen Sitzung

# Niederschrift

## Öffentlicher Teil

---

### 1 **Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden**

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Just um 19:02 Uhr eröffnet.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Ausschuss ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde.

---

### 2 **Feststellung der digital zugeschalteten Ausschussmitglieder**

Es nehmen keine Ausschussmitglieder digital an der Sitzung teil:

---

### 3 **Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Herr Just stellt fest, dass von den 6 stimmberechtigten Ausschussmitgliedern 6 anwesend sind. Die Sitzung ist damit beschlussfähig.

---

### 4 **Feststellung der Tagesordnung**

Es liegen Änderungswünsche oder Einwendungen gegen die Tagesordnung vor.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Die Verwaltung möchte die Reihenfolge der Beschlussvorlagen wie folgt ändern:

TOP 8.1 neu BV 064/24 alt	TOP 8.8
TOP 8.2 neu BV 055/24 alt	TOP 8.6
TOP 8.3 neu BV 063/24 alt	TOP 8.7
TOP 8.4 neu BV 056/24 alt	TOP 8.2
TOP 8.5 neu BV 061/24 alt	TOP 8.1
TOP 8.6 neu BV 051/24 alt	TOP 8.3
TOP 8.7 neu BV 052/24 alt	TOP 8.4

Danach würde es in der Reihenfolge so wie vorgegeben weitergehen.

Herr Leisten:

Was sind die Beweggründe der Änderung?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Es gibt mehrere Beweggründe:

Wir hatten heute einen Termin beim Landkreis bezüglich des B-Plans für die Schule. Frau Albani ist extra vor Ort hinsichtlich des Bebauungsplanes Geltungsbereich Neuhof.

Ich hatte den Investoren zugesagt, dass es am 22.05.24 eine Entscheidung gibt zum Architektenwettbewerb.

Das Thema Nordumfahrung muss dringend beraten werden.

Zum Waldparkplatz Horstfelde brauchen wir auch ein Votum.

Herr Czesky nimmt ab 19:06 Uhr an der Sitzung teil.

---

**5 Bericht aus der Verwaltung**

Die anwesenden Ausschussmitglieder erhalten den Bericht aus der Verwaltung in schriftlicher Form. Dieser wird von Frau Şahin-Schwarzweiler kurz für die anwesenden Einwohner erörtert und dem Urprotokoll beigelegt. Er umfasst folgende Punkte:

Kein Bericht

---

**6 Einwohnerfragestunde**

Frau Schreiber:

Haben Sie den Ausschussmitgliedern im nichtöffentlichen Teil erklärt, dass nur mit einem Wettbewerbsverfahren ein öffentliches Interesse zur Auflösung einer Erbgemeinschaft bzw. zum Einsatz einer Nachlasspflegschaft hergestellt werden könnte? Ist Ihnen klar, dass das rechtlich nicht stimmt? Ist Ihnen klar, dass es jederzeit möglich ist eine Nachlasspflegschaft einzusetzen? Möchten sie das Wettbewerbsverfahren nutzen um der Erbgemeinschaft zu helfen?

Ich frage die Ausschussmitglieder und die Stadtverordneten ob Ihnen klar ist, dass es kein Wettbewerbsverfahren und keine 250.000 EUR bräuchte um eine Entwicklung ihres Grundstückes herbeizuführen?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Da es sich hier um nichtöffentliche Themen handelt, wird die Verwaltung dazu nichts sagen.

Frau Schreiber:

Sie sind verpflichtet hier öffentlich zu antworten. Bleiben Sie dabei die Antwort zu verwehren mit der nicht haltbaren Behauptung, dass es nichtöffentlich wäre?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Es gab im nichtöffentlichen Teil eine Beratung zu dem Punkt. Ich habe aufgeführt wieviel Grundstückseigentümer vor Ort waren und dass es Erbgemeinschaften gibt. Ich habe mehrfach die Herausforderungen erwähnt und welche Chancen ich in dem Architektenwettbewerb sehe. Wenn wir weiter so handeln wie in der Vergangenheit, wird es keine Entwicklung des Grundstückes geben und Fragen, die den nichtöffentlichen Teil betreffen, werde ich öffentlich nicht beantworten.

Frau Schreiber:

Ist Ihnen bewusst, dass jeder in der Mediathek nachschauen kann was Sie gesagt haben?

Ist Ihnen bewusst, dass Sie gerade nochmal bestätigt haben, dass es um die Entwicklung einer Erbgemeinschaft geht, für die es ein Vorteil darstellt?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Ich habe gesagt, wie sich die Eigentumsverhältnisse über das Gebiet erstrecken. Anhand der BV können Sie sehen welchen Geltungsbereich wir mit einem Architekten gestalten wollen. Es ist eine Struktur vorhanden, die außergewöhnlich ist.

Bürger 1:

Wie ist die Entscheidung zustande gekommen, dass Gebiet in Dabendorf gegenüber der abgebrannten Sparkasse so zu bebauen? Wurde das nach gültigen Bauvorschriften errichtet? Ich vermute Korruption.

Herr Reimer, ich hatte Sie gefragt ob Sie freiwillig zurücktreten wollen? Sie haben das nicht getan

Ich nehme an, dass die Finanzbehörden demnächst Ihre Bücher von Ihren vielen Firmen prüfen werden.

---

## **7 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder**

Herr Reimer:

Sind wir bei der Goetheschule weiter gekommen? Wir wollten das Tor öffnen.

Da es heute die letzte Sitzung ist, möchte ich mich bei unserem Ausschussvorsitzenden für die zurückliegenden Sitzungen bedanken.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Ich habe vorerst darum gebeten, dass man die Fußgängerampel nutzt, die Kinder über die Straße bringt und nicht unbedingt mit dem Auto direkt vor der Schule hält. Wir wollen den Haupteingang öffnen und hoffen, dass wir auch für dieses Schuljahr noch genügend Personal bekommen werden, um diesen Zugang auch abzusichern.

Herr Klucke:

Ich schließe mich den Worten von Herrn Reimer an.

Ich habe vermisst, dass wir die Kontrolle der ZWG etwas durchleuchten, welche Häuser renoviert werden oder ein Rechenschaftsbericht vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates bekommen.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Am Donnerstag ist der FA. Da können Sie Herrn Krolik diesbezüglich befragen. Weiterhin wird das auch nochmal Thema in der SVV sein. Ein Rechenschaftsbericht ist immer an den Haushalt und Jahresabschluss angefügt.

Herr Reimer:

Der Jahresabschluss ist dem Haushalt der SVV vorgelegt. Ich habe die Situation der ZWG mehrfach dargestellt. Da geht es auch um Verträge, die die damalige Verwaltungschefin mit der ZWG geschlossen hat. Wir haben in der Stadt Gebäude die nicht saniert sind. Die Kosten für Sanierungen sind sehr hoch, weshalb wir hier auch Probleme haben. Interne Sachen sind nichtöffentlich. Hauptsächlich beschäftigen uns Verträge so um die 2 Mio.

Eine Sanierungswelle ist da. Wir wollen Wohnraum schaffen.

Herr Wollgramm:

Wie ist der Sachstand beim Bürgerhauspark?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Aktuell kann ich dazu nichts Neues sagen und muss diesbezüglich auch nachfragen.

Herr Wilke:

Wir haben heute eine Sondersitzung und Herr Just hatte die Bereitschaft dazu vorher abgefragt. Es wäre schön wenn Sie uns hier eine Rückmeldung gegeben hätten. Für die Zukunft würde ich darum bitten. Ich habe erst mit der Einladung erfahren, dass der BBW tatsächlich stattfindet.

Die Themen kommen von der Verwaltung und hier vor Ort wird die ganze Reihenfolge nochmal geändert. Ist die Verwaltung nicht in der Lage eine vernünftige Tagesordnung zu machen?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Die Verwaltung reagiert auf die Geschehnisse vor Ort. Weiterhin kann in einer Woche viel passieren. Wir passen uns den aktuellen Gegebenheiten an.

Herr Just:

Die Arbeit war immer sehr konstruktiv und aufgrund der Tagesordnung habe ich eingeladen und bin dankbar, dass alle hier sind.

Herr Wolfermann:

In Wünsdorf, an der Einmündung vom Koschewoiring auf die B96 bzw. die Cottbuser Straße stehen Hinweis-/Werbeschilder einer Firma sehr ungünstig. Man muss hier sehr weit vorfahren um die Straße einsehen zu können. An der Stelle sind 70 km/h und das ist sehr gefährlich.

Herr Just:

Ich bitte darum, dass die Verwaltung das mitnimmt und prüft.

Herr Klucke:

Gegenüber von Wosch wird die neue Kita gebaut. Es sind auf der Strecke zwei Bushaltestellen für die Schüler. Ich bitte nochmal darum zu prüfen ob man hier die 30 km/h machen kann.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

An der Kita kommt 30 km/h und wir haben eine Fußgängerampel. Wir setzen uns für 30 km/h an Bushaltestellen ein. Im RSO wurde der Beschluss nochmal dahingehend geändert, dass wir ggf. die Versetzung der Bushaltestelle nochmal prüfen.

Herr Klucke:

Die ganze Strecke ist gerade aufgrund der vielen LKW sehr gefährlich.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Da dies Kreisthemen sind, würde ich mir hier auch eine aktive Zusammenarbeit mit den zukünftigen Kreistagsmitgliedern wünschen.

Herr Leisten:

Hat es zum Rundweg Motzener See/ Brücke Galluner Kanal in den letzten Monaten Aktivitäten der beiden Gemeinden gegeben? Hat ein Treffen stattgefunden?

Herr Kommer:

Der letzte Stand von der Motzener Seite war, dass es erhebliche Probleme mit den Grundstückseigentümern gibt. Da sollte die Streckenführung nochmal geändert werden. Auf unserer Seite sieht es einfacher aus. Ein Eigentümer, der weiter weg wohnt, wurde nochmal angeschrieben, hat aber bis jetzt noch nicht geantwortet.

Herr Leisten.

Die Bürgermeister haben versprochen hier etwas zu tun. Dann wäre es sinnvoll wenn man sich hier nochmal zusammensetzt und eine Analyse macht was jetzt zu tun ist.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir sprechen regelmäßig über dieses Projekt. Seitens Mittenwalde muss die Wegeföhrung klar sein um mit dem Antrag weiter zu kommen. Wir wollten bei der Fördermittelbeantragung helfen, dazu müssen wir aber wissen wie sich Eigentümer positionieren. Eine Klärung muss vorerst in Mittenwalde erfolgen.

---

## **8 Beratung von Beschlussvorlagen**

---

### **8.1 Offenlagebeschluss über den Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" und Wechsel in das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) 064/24**

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Im Landkreis gab es heute eine Arbeitsbesprechung. Wir sind die Maße des

Grundstücks nochmal durchgegangen. Wir werden weiterhin an dem B-Plan arbeiten. Die Offenlage haben wir durchlaufen, wir hatten die Abwägung, wir hatten die Beteiligung der einzelnen Behörden und müssen jetzt hier weiterkommen. Wir benötigen Schulkapazitäten.

Herr Wilke:

Gibt es vom Landkreis eine deutliche Zusage, dass der Landkreis in Zossen eine Schule bauen wird?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Ich habe nichts Negatives entnommen. Es steht in der Haushaltsplanung. Es wird dazu einen Kreistagsbeschluss geben. Der Schulentwicklungsplan, in dem Zossen als Standort eingetragen ist und beschlossen wurde, wird auch auf Ministeriumebene genehmigt.

Herr Just:

Geht es durch den Wechsel in das Verfahren nach §13a schneller?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Ja, es geht dann schneller. Eine Teilfläche als B-Plan hatten wir schon ausgewiesen. Diese reicht für eine Schule nicht aus. Daraufhin wurde der B-Plan erweitert.

Herr Leisten:

Laut Herrn Ferdinand und auch der Landrätin steht der Standort noch nicht fest. Die Fraktion der Linken favorisiert hier sehr den Standort Mellensee.

Abstimmung:

5 / 0 / 1

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den Wechsel vom Regelverfahren nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
2. den Entwurf des Bebauungsplanes "Burgberg - 2. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung.
3. den Entwurf des Bebauungsplanes "Burgberg - 2. Änderung" gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet bereitzustellen und im Rathaus auszulegen. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	1

---

## **8.2 Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" im GT Neuhof der 055/24 Stadt Zossen**

Frau Şahin-Schwarzweiler bittet um Rederecht für Frau Albani.

Abstimmung:  
einstimmig

Frau Albani:

Im letzten Frühjahr haben wir die frühe Beteiligung durchgeführt. Viele Bereiche wurden dann als §34-Flächen/Innenbereichsflächen gewertet und dass keine Notwendigkeit besteht, einen B-Plan aufzustellen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es Hinweise aus dem Bereich des Naturschutzes. Einige Flächen haben keine Zustimmung für weitere Bebauung erhalten, sodass wir den Geltungsbereich neu gezogen haben und somit andere Möglichkeiten haben. Im Geltungsbereich wurden viel Flächen als Wald von der Forstbehörde angezeigt. Das hat dazu geführt, dass wir den Wechsel des Verfahrens durchführen können.

Herr Wilke:

Die Umweltprüfung ist in dem beschleunigten Verfahren geringer. Die SVV hat einem B-Plan zugestimmt mit dem Hintergrund die Umwelt zu schützen. Dieser Entscheidung sollte man folgen.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir nehmen davon jetzt nicht Abstand. Von der Forst kam die Stellungnahme. Dort wo Wald ist, wird auch Wald bleiben. Das ist Gesetz. Alles andere brauchen wir nicht mehr untersuchen, weil die Naturschutzbelange Vorrang haben.

Herr Wilke

Dadurch verringert sich der Geltungsbereich. Wenn wir für den jetzigen Geltungsbereich einen Verfahrenswechsel machen, haben wir auch ein einfacheres Umweltverfahren. Das ist nicht zielführend.

Frau Albani

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und damit hatten wir die Möglichkeit zu prüfen ob auch ein Verfahren nach §13a möglich ist. Es gab noch eine Vorprüfung des Einzelfalls. Das ist eine detaillierte Art der Umweltprüfung. Als das Ergebnis vorlag und die Gutachten mit der Forderung Wald festzusetzen, sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass wir die Möglichkeit haben, dieses Verfahren zu wählen und trotzdem die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die Festsetzung von Waldflächen ist neu. Es gibt Festsetzungen zur Grünordnung, zur Versiegelung, zur Verringerung der GRZ, zum Erhalt und zur Neupflanzungen von Bäumen, sodass man dem Anspruch entsprechend gerecht wird. Es wird eine Auslegung und die Beteiligung der Öffentlichkeit geben.

Herr Wolfermann:

Es wurden Grundstücke geteilt, die ein Flurstück sind. Das betrifft Grundstücke von der Heidestraße bis zur Seefreiheit. Ich weiß, dass mit den Teilflächen etwas anderes geplant ist, als daraus Erholungsgrundstücke zu machen. Oder gibt es da noch eine andere Regelung?

Frau Albani:

Wir haben in dem Bereich eine begrenzt verfügbare Infrastruktur. Die Ausbaufähigkeit der Straßen ist begrenzt. Wir hatten vorgeschlagen die Anzahl der Wohnbauflächen zu reduzieren, da es dort keine soziale Infrastruktur und keine Versorgungseinrichtungen gibt. Das war der Grund warum gesagt wurde, dass die Siedlung Neuhof nicht der Hauptwohnungsstandort werden wird. Bestimmte Gewerbe wären im allgemeinen Wohngebiet möglich.

Herr Leisten:

Der einzige Grund warum das verkleinert wird, war weil es dann schneller geht?

Herr Just:

Nein. Es gibt Gebiete, da brauchen wir keinen B-Plan. Dort bekommen die Bürger auch so ihre Baugenehmigung. Die wurden rausgenommen. Das andere war Landschaftsschutzgebiet. Da hätten wir kein Baurecht schaffen können.

Herr Leisten:

Wie hat der Ortsbeirat Wünsdorf beraten?

Herr von Lützwow:

Die Ortsbeiratssitzung findet morgen statt.

Herr Wilke:

Könnte man den Innenbereich mit einem B-Plan überplanen?

Frau Albani:

Theoretisch ja, macht aber in diesem Fall sehr wenig Sinn, weil man dort nur Bestand festsetzen müsste. Wir sehen hier nicht die Notwendigkeit.

Herr Wilke:

Im Vorfeld hatten wir Baugenehmigungen und es wurde teilweise abgeholzt. Den Zustand hätten wir jetzt im roten Bereich weiterhin. Wir wollten einen B-Plan um das zu verhindern.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Anhand der Vermessungen wissen wir, was bebaut ist und was nicht bebaut ist. Der Innenbereich ist ganz klar definiert. Mit den guten Regelungen können wir hier jetzt auch Kosten sparen und das ganze Verfahren wird etwas preiswerter. Unsere Hausaufgaben haben wir gemacht. Wir haben uns die Grundstücke angeschaut, wie die Versiegelung ist, Vermessungsergebnisse sind miteingeflossen. Die bebauten Flächen können nicht einfach abgerissen werden. Eigentum gilt es zu schützen.

Herr Reimer:

Der rote Bereich ist bebaut.

Im Norden haben wir fast alle Flächen bebaut. Im Süden von Neuhof haben wir eine Bahnstation.

Anhand der vorhandenen Infrastruktur können wir uns im Süden eher eine Bebauung vorstellen. Dort wäre Platz für eine Siedlung.

Herr Gurczik:

Mit den heutigen Erkenntnissen kann ich besser leben als vorher.

Herr von Lützwow:

Die roten Bereiche sind die Bereiche Joachimstraße und Bergstraße. Dort ist fast volle Bebauung. In der Joachimstraße haben wir zwei Ausnahmen von der Veränderungssperre gemacht. Es ist vernünftig, dass wir die Gebiete rausnehmen.

Herr Wolfermann:

Der Innenbereich ist zu 99 % bebaut. Wir erschließen kein neues Bauland.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Was macht für Neuhof Sinn? Wir wollen keinen extremen Tourismus haben. Wir wollen Natur erhalten. Wir wollen Wochenendgrundstücke favorisieren. Wir wollen, dass die Bebauung im entsprechenden B-Plan nicht so zugelassen wird. Wir haben jetzt Innenbereich als Innenbereich definiert. Wir haben die Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet. Diese Offenlage wird dem Kreis helfen zukünftig mit Entscheidungen besser umzugehen. Wir werden eindeutige Regelungen haben.

Herr Gurczik

Der zukünftige Erholungscharakter wird jetzt besser erhalten im Gegensatz zu der ursprünglichen Planung.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Es sollte dort niemals nur Wohnen zugelassen werden. Der B-Plan wurde gemacht um dort Bäume und Natur zu schützen und eine Regelung zu haben, wo was sein kann.

Wir wollten immer unseren FNP in geltendes Recht umwandeln.

Herr Just:

In der Begründung steht: „eine FNP-Änderung im Parallelverfahren ist nicht notwendig“. Warum ist das nicht mehr notwendig?

Frau Albani:

Das hängt mit dem §13a zusammen. Dort ist geregelt, dass ein Parallelverfahren nicht notwendig ist, sondern dass der FNP nach Satzungsbeschluss auf dem Weg der Berichtigung angepasst wird.

Abstimmung:

4 / 1 / 1

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Reduzierung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ im GT Neuhof der Stadt Zossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	1	1

---

## **8.3 Offenlagebeschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" und Wechsel in das Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) 063/24**

Frau Albani erklärt anhand einer Präsentation die Beschlussvorlage. Diese wird dem Urprotokoll beigefügt.

Herr Czesky:

Können Sie uns die Tabelle 10 nochmal erklären? Ich würde in dem Gebiet mit der GRZ viel niedriger rangehen. Ich sehe den Ortsbeirat erstmal in der Beratungspflicht.

Herr Reimer:

Die Genehmigungsfreiheit bei festgesetzten Wochenendhäusern ist bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche. An welche Größe von Wochenendhäusern denken wir? Nach § 34 kann man auch eine spätere Umnutzung eines Wochenendhauses beantragen.

Frau Albani:

Wenn es einen B-Plan gibt, kann keine Umnutzung genehmigt werden.

Bei einer Verringerung der GRZ ist die Frage, wie realistisch es dann ist, was man an Grundfläche noch versiegeln muss. Normalerweise kann man eine 0,4 versiegeln plus

50% Überschreitung. Wir sind mit max. 0,2 und 0,3 deutlich unter den normalen Festsetzungen geblieben. Bei einer noch geringeren GRZ müssten wir nachweisen, ob wir den Bestandschutz noch gewähren können. Das wäre möglich, aber dann sind wir wieder bei dem Thema der hohen Kosten für die Vermessung und wir hätten keinen rechtssicheren B-Plan.

Herr Wolferrmann:

Es sollen keine Ferienhäuser mehr ausgewiesen werden, jedoch einem höheren Anteil der Wochenendhäuser Raum gegeben werden, mit der Begründung den Verkehr zu verringern.

Wie will man das durchsetzen und kontrollieren?

Frau Albani:

Bei einem Ferienhaus ist durch den ständigen Wechsel und diversen Ausflügen der Ferienhausnutzer mit dem Auto ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Weiterhin wird bei einem Ferienhaus ein größeres Konfliktpotenzial als bei einem Wochenendhaus gesehen. Bei einer dauerhaften Wohnnutzung würde es sehr schnell zu der Frage eines Ausbaus der Erschließung kommen.

Herr Czesky:

Die Zahlen sind optimiert, um möglichst viel hin bauen zu können. Ich glaube nicht, dass das in Neuhoof gewünscht ist. Ich würde versuchen die GRZ für Wohnbebauung und für Wochenendhäuser heruntersetzen.

Herr Gurczik:

Wie ist der Standpunkt der Feuerwehr und den Medien Strom, Wasser, Abwasser die gebraucht werden?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Das war auch der Grund, warum wir dort lieber Wochenendnutzung haben möchten. Die Löschwasserthematik ist eine Herausforderung. Für eine Baugenehmigung wird ein Löschwasserbrunnen benötigt. Es soll möglichst viel Erholung bleiben und reines Wohnen möchten wir dort nicht haben. Wir haben das so gemacht, um dann eine entsprechende Rechtssicherheit für den B-Plan zu haben. Die Empfehlung vom Planungsbüro kam, dass es so ein realistischer Ansatz ist.

Herr Just:

Beziehen sich die Bedenken bezüglich des Bestandes nur auf das allgemeine Wohngebiet oder auch auf das Wochenendgebiet?

Frau Albani:

Wir können nicht zweifelsfrei nachweisen, wie der Bestand im Wochenendhausgebiet aussieht. Wenn wir reduzieren wollen und das rechtssicher sein soll, brauchen wir eine ganz detaillierte Grundkarte und müssten prüfen von welchem Bestandsgrundstück wir jetzt diese neue Festsetzung nicht einhalten können. Man kann davon ausgehen, dass dann in Widerspruch gegangen wird, da wir dann Baurechte entziehen. Mit dieser jetzigen Kartengrundlage müssen wir empfehlen nicht einzuschränken.

Herr Gurczik:

Wenn wir zu eng rangehen könnten Nachbarstreitigkeiten entstehen. Ich bin für keine Reduzierung.

Herr Just:

Ich würde eine Differenzierung zwischen Wohnen und Wochenendgrundstücken sehen. Bei den Wochenendgrundstücken sehe ich mehr Potenzial an Zuwachs. Es stellt sich dann doch die Frage wie es mit der Erschließung aussieht.

Abstimmung:

1 / 2 / 3

Es findet eine Pause von 20:30 Uhr bis 20:40 Uhr statt.

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den Wechsel vom Regelverfahren nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
2. den Entwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalles.
3. der Entwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" wird gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet bereitgestellt und im Rathaus ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
1	2	3

8.4

---

### **Entscheidung über die Weiterführung oder Abbruch des offenen 2-phasigen Realisierungswettbewerbes für 056/24 das östliche Bahnhofsumfeld im OT Wünsdorf der Stadt Zossen**

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir haben in den Ausschüssen schon viel darüber gesprochen. Wir haben eine Einwohnerversammlung gemacht, die Eigentümer eingeladen und die Stadtverordneten über das Ergebnis informiert. Ich bin jetzt der Meinung, dass es eine echte Chance ist, dort ein Stadtzentrum für Wünsdorf zu entwickeln und bitte aus diesem Grund um Zustimmung.

Herr Reimer:

Stimmen wir zur Fortführung oder dem Abbruch ab?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Sie stimmen zur Fortführung ab und damit der Befreiung von der Veränderungssperre und der Festsetzung des zu beplanenden Gebietes.

Herr Just:

Warum ist die Befreiung von der Veränderungssperre notwendig?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Es sind unsere Grundstücke, die einer Veränderungssperre unterliegen. Wir sind dabei das Bahnhofsumfeld hinsichtlich Busverkehr zu aktivieren und können nicht weiterplanen, solange es eine Veränderungssperre gibt.

Herr von Lützwow:

An der Ostseite des Bahnhofs ist der Schrottplatz bzw. Autohandel. Ich habe schon

darauf hingewiesen, dass hier schnellstmöglich gekündigt wird, sodass dies noch beräumt wird und nicht wir noch den ganzen Schrott selber entsorgen müssen.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Das kann passieren, wird aber in einem Rechtsstreit münden.

Herr Wollgramm:

Wenn wir jetzt zustimmen gehen wir in das Verfahren, in die Phase 0, rein. Nach der Phase 0 wäre die Möglichkeit abzubrechen. Wir gehen also jetzt kein Risiko ein.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir befinden uns gerade in der Phase 0. Die Ergebnisse aus der Einwohnerversammlung münden in die Phase 0 ein. Nach der Phase 0 wird in der SVV entschieden ob wir fortfahren oder nicht.

Herr Wilke:

Wurde mal geprüft, bei welchen Kosten wir liegen, wenn mit den Erkenntnissen aus der Einwohnerversammlung zum Beispiel Herr Haase einen Plan erarbeitet?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Das wäre wesentlich günstiger als der Architektenwettbewerb. Wir würden dann den alten B-Plan anpassen. Der Architektenwettbewerb würde auch in einem B-Plan münden, dieser kommt dann aber noch on Top. In Form des Architektenwettbewerbs sehe ich ein viel höheres öffentliches Interesse und die Chancen in diesem Gebiet etwas zu entwickeln, sind viel größer. Die Frage ist, wie hoch die Außenwirkung ist. In den letzten 20 Jahren hatten wir hier keine Aktivität und wenn wir das gleiche Verfahren aus der Vergangenheit, nur mit anderen Inhalten wiederholen, wird sich dort auch nichts tun.

Herr Reimer:

Die hohen Kosten haben mich sehr abgeschreckt. Bei dem recht überschaubaren Gebiet halte ich es für sinnvoller wieder das übliche Verfahren zu wählen.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Im ersten Schritt werden wir Geld sparen, im zweiten Schritt wird sich nichts tun. Wir haben den Zuzug in Wünsdorf und brauchen ein Stadtzentrum. Ich denke es ist gut investiertes Geld um dort voranzukommen. Wir sollten hier investieren.

Herr Leisten

Es gibt keine Gewähr, dass dann ein Eigentümer sagt mit mir nicht. Ich sehe hier ein großes Risiko, da die Verwaltung auch bereits erwähnt hat, dass es keine Enteignungen geben wird.

Die 250.000 wären immer ein Risiko.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Das Risiko kann auch im B-Plan nicht genommen werden. Wenn wir so weiter machen wie bisher wird sich nichts ändern. Die 250.000 werden ein Risiko bleiben. Die Abwägung muss jeder für sich selber treffen. Es wird ein langer Prozess. Mit einem neuen B-Plan wird aber auch nichts passieren.

Herr Just:

Nach dem Beschluss den wir auf der SVV gefasst haben und dem Workshop, den wir gemacht haben, sollten wir die Außenwirkung bedenken, wenn wir jetzt abbrechen.

Herr Gurczik

Haben wir die Mittel um die Ideen auch zu verwirklichen?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Dem Risiko sind wir ausgesetzt. Die Tendenz in der Einwohnerversammlung war, dass wir unser Grundstück der Allgemeinheit mit zur Verfügung stellen. Wir brauchen ein Teil für Parkplätze für das Bahnhofsumfeld. Viele Eigentümer waren hier positiv gestimmt. Die Ergebnisse der Einwohnerversammlung münden in die Phase 0 ein und am 22.05.2024 entscheiden Sie ob wir fortführen wollen oder nicht.

Abstimmung:

4 / 2 / 0

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Fortführung des offenen 2-phasigen Realisierungswettbewerbes gemäß der Anlage „Lageplan“

oder

den Abbruch des offenen 2-phasigen Realisierungswettbewerbes.

Und die Befreiung von der Veränderungssperre für die Flurstücke 737/3, 1098 und den Teilflächen der Flurstücke 176/4 und 1097 (Flur 3, Gemarkung Wünsdorf) für die Gestaltung der Verkehrsflächen an der Ostseite des Bahnhofes Wünsdorf.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	2	0

---

## **8.5 Muster-Vertragsentwurf zum Flächenerwerb für die "Anbindung Gewerbegebiet Zossen Nord" 061/24**

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Den Mustervertrag haben wir Ihnen als Anlage zur Verfügung gestellt. Die Details dazu sind dann im nichtöffentlichen Teil Thema. Dort haben wir Ihnen auch die Flurstücke, die es betrifft mit zur Verfügung gestellt.

Herr Wilke:

Es geht hier um eine sehr große Fläche. Mir wäre es lieber, wenn Sie in die Verhandlungen gehen und dann jeden Einzelnen durch die SVV absegnen lassen. Sie holen sich hiermit einen Freifahrtschein ab.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Dann haben wir in den nächsten 10 Jahren keine Nordumfahrung. Es wird dann sehr lange dauern und wir werden lange damit beschäftigt sein. Wahrscheinlich wird es dann so sein, dass wir in den nächsten zwei Jahren jede Woche eine SVV haben müssen.

Das wäre ein Freifahrtschein zu ihren Konditionen und alles was darüber hinausgeht, muss durch die SVV. In einem normalen Verwaltungsakt werden wir die Nordumfahrung nicht bis 2027 hinbekommen.

Herr Leisten:

Aus meiner Sicht gibt es keine Einwände. Die Verkehrssituation in Zossen ist eine

Katastrophe. Aus diesem Grund sollte man hier zustimmen.

Herr Teichmann:

Meiner Meinung nach sollte man die Nordumfahrung auf Eis legen. Es sind Kosten von 25 Mio. geplant. Wahrscheinlich werden die Kosten noch mehr und es bringt vielleicht eine geringe Entlastung für die Goethestraße. Der Verkehr vom Gewerbegebiet ist nicht so groß.

Es sind wichtigere Sache zu machen um den Verkehr in Zossen zu verbessern.

Vorschläge habe ich bereits der alten Stadtverwaltung und den alten Stadtverordneten zukommen lassen. Das ist die Wiederaufnahme der großen Ortsumfahrung für Zossen. Nach den Aussagen der Ministerien in Potsdam hätte die schon 2012 realisiert werden können, wenn nicht von den alten Stadtverordneten darauf verzichtet worden wäre. Leider halten es alle Stadtverordneten bis heute für nicht erforderlich etwas Wirksames und Effektives für die Verkehrsproblematik in Zossen zu machen.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Die Nordumfahrung ist eine Investition in die Zukunft. Wir brauchen Unternehmen, wir brauchen Gewerbesteuer. Ohne Nordumfahrung wird es nicht gehen. Das Gewerbegebiet wird man nicht vermarktet bekommen, wenn es nicht angebunden ist. Dieser Schritt ist sehr wichtig. Es ist auch eine Verkehrsentlastung, aber der Hauptgrund warum wir die Nordumfahrung brauchen, ist weil wir in unsere Zukunft investieren müssen und wir gute Gewerbestrukturen und gute Arbeitsplätze brauchen um eine sichere Cash Cow für die nächsten Jahrzehnte haben.

Herr Reimer:

Unser Gewerbegebiet ist aufgrund der Lage sehr attraktiv. Wir haben aber das Problem, dass Zossen im Sumpf liegt. Ich finde die jetzige Lösung sehr gut. Wir brauchen Gewerbesteuereinnahmen. Die Nordumfahrung ist unsere Zukunft.

Herr Teichmann:

Die Sumpftheorie ist überflüssig. 2003 war Zossen mit einer großen Ortsumfahrung im Bundesverkehrswegeplan. Östlich durch Großmachnow, durch das Militärgelände und sollte hinter Wünsdorf wieder anbinden. Das war eine vernünftige Lösung, ist aber sabotiert worden. Ich erwarte so viel Sinn und Verstand, dass das wieder eingeführt wird. Da hinten ist kein Sumpf, das ist die Teupitzer Platte. Der Sumpf liegt in Richtung Mittenwalde. Die Nordumfahrung ist rausgeworfenes Geld unter minimalen Nutzen.

Abstimmung:

5 / 0 / 1

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Hauptverwaltungsbeamtin wird ermächtigt, auf Grundlage des Muster-Kaufvertrages in der Anlage die für die Umsetzung des Straßenbauvorhabens „Anbindung Gewerbegebiet Zossen Nord“ benötigten Grundstücksflächen zu erwerben.
2. Die Stadt wird im Regelfall diejenigen Teilflächen erwerben, die für den Ausbau der Straßenfläche erforderlich sind. Sollte es sich für die Einigung über den Flächenerwerb als notwendig erweisen, ist die Hauptverwaltungsbeamtin befugt, auch eine größere Grundstücksfläche als die unmittelbar für den

Straßenbau benötigte Teilfläche zu erwerben.

3. Vertragsanpassungen an die Gegebenheiten des Einzelfalls und damit einhergehende geringfügige Abweichungen von dem als Anlage vorliegenden Muster-Kaufvertrag sind von diesem Beschluss gedeckt, soweit sie zweckmäßig sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	1

---

**Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan**

**8.6 "Waldparkplatz Horstfelde" im OT Horstfelde der Stadt 051/24 Zossen**

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Es gibt keine weiteren Änderungen zu der Offenlage. Wir werden bis zur Klärung des Themas Bus mit dem Rufbus arbeiten. Der Rufbus wird an der Wasserskianlage, bzw. an dem neuen Parkplatz halten. Im Bauantrag müssen wir das Thema Photovoltaikanlagen auf Parkflächen berücksichtigen. Der B-Plan gibt das her. Wir haben da keine rechtlichen Bedenken.

Abstimmung zu 1:  
5 / 0 / 1

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes "Waldparkplatz Horstfelde"

oder

2. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit dem laut Protokoll aufgeführten Änderungen übernommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	1

---

**Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan**

**8.7 "Waldparkplatz Horstfelde" im OT Horstfelde der Stadt 052/24 Zossen**

Herr Wilke:

Wie hoch ist der Wall?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir haben gesagt, dass wir auf dem Wall eine Hecke pflanzen. Die Höhe ist so

geblieben.

Abstimmung  
5 / 0 / 1

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

den Bebauungsplan „Waldparkplatz Horstfelde“ im Ortsteil Horstfelde der Stadt Zossen in der Fassung vom 12.04.2024 bestehend aus: Planzeichnung mit Begründung und integriertem Umweltbericht sowie Anlagen als Satzung.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Bebauungsplan beim Landkreis Teltow-Fläming anzuzeigen und die Schlussbekanntmachung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	1

---

**8.8 Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" für das Flurstück 014/24/01 231 (Neuhof/ Flur 3)**

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Es handelt sich hier um ein Thema im Innenbereich. Ich denke, dass man hier durchaus zustimmen kann, da es den Grundlagen unseres Offenlagebeschlusses nicht widerspricht.

Herr von Lützwow:

Ich war heute vor Ort und sehe nichts was dagegen spricht.

Abstimmung:  
5 / 0 / 1

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Ausnahme der Veränderungssperre für das Flurstück 231 in der Flur 4, der Gemarkung Neuhof im OT Wünsdorf.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	1

---

**8.9 Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "Motzener Straße 18" im OT Kallinchen der Stadt Zossen 047/24**

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Sie haben hier eine Tischvorlage mit der 047/24/01 zur Verfügung bekommen.

Wir haben am 07.05. postalisch eine Stellungnahme vom Landesbetrieb für Straßenwesen erhalten, diese konnte nicht mehr in die Original-Beschlussvorlage eingearbeitet werden, da der Bauausschuss zu diesem Punkt schon eingeladen war. Der Landesbetrieb für Straßenwesen hat die Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot nach dem brandenburgischen Straßengesetz erteilt. Die Ortsdurchfahrt muss nicht verändert werden und kann dort bleiben wo sie ist. Für die Herabsetzung der Geschwindigkeit auf 50 km/h kann ein Antrag bei der Verkehrsbehörde gestellt werden. Wir haben eine Klarstellungssatzung für dieses Gebiet und wenn diese durchgeht, müssen wir keine Versetzung des Straßenschildes vornehmen.

Abstimmung Rederecht für den Investor  
4 / 0 / 2

Investor:

Neu ist die textliche Festsetzung Nummer 7. Es heißt hier, dass in einem Abstand von 4,5 m zu der bestehenden Fahrbahn keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Das ist ein ganz schmaler Streifen entlang der Motzener Straße von 45 - 65 cm Breite. Weiterhin sind in einem Bereich von 20 m zu der bestehenden Fahrbahn keine baulichen Anlagen zulässig, die Ausnahmen und Befreiungen benötigen. Alles andere was der B-Plan hergibt, darf realisiert werden. Die Änderungen wurden in die Begründung und in die Abwägungstabelle eingearbeitet.

Zum Offenlagebeschluss hat es einige Änderungen gegeben. Die Änderungen sind aber so ausgefallen, dass keine erneute Offenlage durchgeführt werden muss. Wir hatten eine intensive Diskussion zu der GRZ und der Geschossflächenzahl. Wir hatten damals eine GRZ von 0,2 und eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 m<sup>2</sup>, sodass sich eine Bebauung von 80 m<sup>2</sup> ergeben würde. Es wurde gesagt, dass es eine schleichende Entwicklung vom Wochenende zum Wohnen geben könnte. Diese Bedenken wurden berücksichtigt. Die Bebauung wurde jetzt reduziert auf eine max. Geschossfläche von 80 m<sup>2</sup>, unabhängig von der Größe des Grundstücks. Diese 80m<sup>2</sup> können ein- oder zweigeschossig gebaut werden.

Herr Wilke:

Bei der BV 047/24/01 fehlt die Stellungnahme vom Landesbetrieb für Straßenwesen.

Bei dem Aufstellungsbeschluss für dieses Gebiet, den wir abgestimmt haben, war damals noch der Wunsch von einem öffentlichen Zugang zum Wasser. An diesem Wunsch halte ich noch fest.

Geht die Wegeführung von dem Plangebiet an die Stadt über? Ist das dann ein öffentlicher Weg oder ist der abgeschlossen mit einem Tor?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Da es sich um Wochenendgrundstücke handelt, bin ich der Meinung dass wir die Zufahrten nicht in städtische Hand übernehmen.

Ich schlage vor, dass wir heute die Beschlussvorlage nur beraten.

Herr Wollgramm:

Liegen die im Punkt 3b unter Absatz 2 erwähnten Verträge schon vor?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Die Verträge liegen vor, sind aber nicht Bestandteil der BV, sondern sind Geschäfte der laufenden Verwaltung und kommen somit auch nicht zur Abstimmung.

Herr Gurczik:

Ich brauche noch Zeit. Gibt es noch einen öffentlichen Zugang zum Wasser oder

nicht?

Investor:

Im Plangebiet gibt es keinen öffentlichen, durchgehenden Weg bis zum Wasser. Oben rechts gibt es noch eine Zuwegung, die aber nicht innerhalb des Plangebietes liegt. Das ist ein kleiner schmaler Weg. Der ist aber nicht öffentlich. Der Weg runter war nie Inhalt der Planung.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Die Verwaltung hat da keinen Zugriff drauf.

Herr Leisten:

Wäre es möglich einen Wasserzugang zu kreieren?

Investor:

Wir haben dort keine Wohneinheiten. Es ist ein Wochenendgebiet. Das ist zur reinen Freizeitnutzung.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Da wir dort keine Grundstücke haben, können wir nicht über fremde Grundstücke eine Zuwegung zum Wasser machen.

Investor:

Dieser B-Plan liegt auch nicht am See und hat demzufolge auch keinen Zugang zum See.

Herr Schulz:

Die Diskussion über ein Grundstück mit Seezugang ist müßig. Die haben wir schon vor Jahren geführt. Dort sind nur private Eigentümer und Eigentümergemeinschaften.

Herr Wilke:

Bei dem Aufstellungsbeschluss damals war die Planfläche größer. Soweit mir bekannt ist, hatte dort ein Eigentümer ein Grundstück am Wasser, welches an den Weg angebunden werden sollte und dann für alle Wochenendgrundstücke als Gemeinschaftsgrundstück genutzt werden könnte. Der Wunsch der Stadtverordneten war, dass man auch als Bürger der Stadt über dieses Grundstück zum Wasser kommt. Der Sinn des Aufstellungsbeschlusses ist jetzt nicht mehr existent und für mich so nicht mehr abstimmbar.

Herr Schulz:

Was Herr Wilke erzählt hat, hat mit dem B-Plan nichts zu tun. Das ist jetzt ein völlig neuer Entwurf und sollte jetzt auch endlich mal zum Abschluss gebracht werden.

Herr Gurczik:

Es gibt dort noch ein Grundstück bis runter ans Wasser, das ist ca. 10 m breit. Der Eigentümer lebt nicht in Deutschland und will das bestimmt loswerden. Vielleicht sollten wir uns das auf der Flurkarte mal ansehen.

Herr Just:

Wir geben jetzt ein Stimmungsbild zu Punkt 1 ab:  
3 / 2 / 1

## **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes "Motzener Straße 18"

oder

2. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit dem laut Protokoll aufgeführten Änderungen übernommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	2	1

---

**8.10 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Motzener Straße 18" im OT Kallinchen der Stadt Zossen 048/24**

Herr Just:

Uns liegt hier ebenfalls die 048/24/01 als Tischvorlage vor. Es gab die zwei wesentlichen Änderungen, welche der Investor bereits zu der BV davor ausgeführt hat. Alles andere waren Klarstellungen.

Abstimmung:

3 / 2 / 1

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

den Bebauungsplan "Motzener Straße 18" im Ortsteil Kallinchen der Stadt Zossen in der Fassung vom 15.04.2024 bestehend aus: Planzeichnung mit Begründung und integriertem Umweltbericht sowie Anlagen als Satzung.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Bebauungsplan beim Landkreis Teltow-Fläming anzuzeigen und die Schlussbekanntmachung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	2	1

---

**8.11 Teileinziehung eines Abschnittes des Märkischen Weges im GT Dabendorf 043/24**

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Es muss Märkische Straße heißen. Wir wollen diese Straße weiterhin für LKW-Verkehr sperren.

Herr Czesky stellt einen GO-Antrag auf Verlängerung der Sitzung über 22:00 Uhr hinaus und Abarbeitung aller Tagesordnungspunkte.

Der GO-Antrag wird abgelehnt.

2 / 2 / 2

Herr Wilke:

Wie ist es mit Lieferverkehr für die Anwohner, der über 7,5t ist?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Grundsätzlich ist das machbar. Wir müssen gucken, ob es ein Verkehrsschild für solche Ausnahmen gibt. Allerdings war es in der Vergangenheit nicht der Fall und wird wahrscheinlich auch in der Zukunft nicht der Fall sein. Wir wollen gerne für 40-Tonner sperren.

Abstimmung:

5 / 0 / 1

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Teileinziehung der Märkischen Straße mit der Einschränkung der Nutzung durch LKW bis 7,5 t Gesamtgewicht.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	1

---

## **8.12 Befreiung von der Festsetzungen der Nebenanlagen, der Garagen und Stellplätze sowie der Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplanes "Am Eichenhain" 050/24**

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir waren hier bezüglich der Stellplätze und Grundfläche schon sehr großzügig. Ob es noch einer Nebenanlage bedarf, sollte jeder für sich entscheiden. Ich bin gespannt auf das Votum vom Ortsbeirat.

Herr Just:

Seit der 2. Änderung Am Eichenhain gilt eine GRZ von 0,3. Wenn sich die 2. Änderung auf den gesamten B-Plan erstreckt, bedarf es dieses Antrages gar nicht.

Herr Czesky:

Hier steht dass er auf eine GRZ von 0,378 kommt.

Herr Just:

0,3 ist aber nur die GRZ 1, dann kommen noch die 50 % dazu, dann würde das ohne eine Ausnahme von uns genehmigungsfähig sein.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Es wäre dann immer noch im Bereich, dass eine Ausnahmegenehmigung benötigt wird.

Herr Wilke:

In der Begründung wird angeboten, dass das Carportdach begrünt wird. Ich könnte mich mit der BV anfreunden, wenn in den Beschlusstext überführt wird, dass begrünt werden muss.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Das können wir gerne tun.

Herr Just:

Die Verwaltung wird gebeten, die Formulierung anzupassen.

Abstimmung mit Änderung:

...das Carportdach muss begrünt werden.

3 / 2 / 1

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Befreiung von den Festsetzungen der Nebenanlagen, der Garagen und Stellplätze sowie der Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplanes „Am Eichenhain“ im OT Waldstadt der Stadt Zossen für das Flurstück 327, Flur 15 in der Gemarkung Zehrendorf.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	2	1

---

## **8.13 Bau eines Kinderspielplatzes mit integriertem Mehrgenerationenpark, Außenküche, Backofen und Neuorganisation der Parkplatzsituation im Ortsteil Schöneiche 057/24**

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Diverse Ideen wurden in der Dorfgemeinschaft erarbeitet. Es wurden LAG-Mittel beantragt und durch die LAG positiv bewertet. Die Zusammensetzung der Kosten haben wir Ihnen in der BV dargestellt. Ich bin dafür, das so umzusetzen.

Herr Wilke:

Das Projekt wurde in einer Arbeitsgruppe in Angriff genommen. Großer Dank an die Arbeitsgruppe und an Frau Hahn aus der Verwaltung. Aufgrund der Fördermittel soll es jetzt ein Mehrgenerationenpark werden. Die Fördersumme soll ein Dreiviertel der Gesamtsumme sein.

Die Kosten sind sehr hoch, aber wir haben uns auf qualitativ sehr gute Gerätschaften geeinigt. Es sind verschiedene Bauabschnitte. An erster Stelle sollte der Spielplatz stehen, danach die Geräte für die Senioren. Als Ortsbeirat sehen wir das sehr positiv.

Herr Reimer:

Ich finde das für unsere Stadt eine ganz tolle Sache.

Herr Czesky:

Ich bin auch dafür und würde so ein Projekt für andere Ortsteile auch super finden.

Herr Leisten:

Das ist ein positiver Ansatz, aber auch andere Ortsteile benötigen Spielplätze.

Ich würde mir so etwas auch für Kallinchen wünschen. Wie hoch ist die Förderquote?

Frau Şahin-Schwarzweiler:  
Die Förderquote liegt bei 75 %.

Herr Just:  
Bei Deckung im Haushalt steht nein. Was ist mit der restlichen Summe, die nicht gefördert wird?

Frau Şahin-Schwarzweiler:  
Wir müssen das im Haushalt 2025 mit aufnehmen.

Abstimmung:  
6 / 0 / 0

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:  
Die Schaffung eines Mehrgenerationenparks durch das Zusammenführen des vorhandenen Spielplatzes mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

---

**9 Schließung der öffentlichen Sitzung**

Herr Just schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 22:05 Uhr.

Rene Just  
Vorsitz

Juliane Sasse  
Protokoll