



Stadt Zossen



Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt

Sitzungstermin:	Mittwoch, 03.06.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:07 Uhr
Ort, Raum:	Kulturforum Dabendorf, Zum Königsgraben 8, 15806 Zossen

Ausschussvorsitz

Rene Just

Ordentliches Mitglied - Ausschuss

Fritz Hille

Torsten Kniesigk

Reinhard Schulz

Carsten Preuß

Sven Reimer

Michaela Schreiber

Matthias Wilke

entschuldigt

Vertretung für:
Torsten Kniesigk

Vertretung für:
Matthias Wilke
entschuldigt

Sachkundige Einwohner

Dieter Jungbluth

Matthias Kohs

Jens Pohl

Alfred Wolfermann

Bürgermeisterin

Wiebke Sahin-Connolly

Pressesprecher

Sabine Leifeld

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 | Befreiung von der 1. Änderung der Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung im OT Kallinchen für das Flurstück 425 (Flur 3) im OT Kallinchen | 053/26 |
| 8.2 | Abschluss einer Planungsvereinbarung über den Ausbau der B96 | 054/26 |
| 8.3 | Zustimmung zum Zuteilungsentwurf im Bodenordnungsverfahren für das Gebiet "Christinendorf, Verf. Nr. 300212" | 012/26 |
| 8.4 | Beschluss der Kommunalen Wärmeplanung der Stadt Zossen | 028/26 |
| 8.5 | Befreiung von den Festsetzungen des Baukörpers sowie der Stellung der Parkplatzanlage und der GRZ der 1. einfachen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 004 Wohnsiedlung „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen für das Flurstück 456, Flur 5 in der Gemarkung Zossen. | 052/26 |
| 9 | Schließung der öffentlichen Sitzung | |

Niederschrift

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Just um 19:01 Uhr eröffnet.

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

2 Feststellung der digital zugeschalteten Ausschussmitglieder

Es nehmen folgende Ausschussmitglieder digital an der Sitzung teil:

Herr Reimer

3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Just stellt fest, dass von den 6 stimmberechtigten Ausschussmitgliedern 5 anwesend sind. Die Sitzung ist damit beschlussfähig.

4 Feststellung der Tagesordnung

Es liegen Änderungswünsche oder Einwendungen gegen die Tagesordnung vor.

Frau Şahin-Connolly beantragt den TOP 8.5 als erste Beschlussvorlage vor dem derzeitigen TOP 8.1. zu behandeln.

Abstimmung: 4 / 0 / 1

Die Tagesordnung wird geändert festgestellt.

5 Bericht aus der Verwaltung

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

- I. Bauamt
 - I.1 Hochbau
 - 1. Kallinchen, Dach Strandbadgebäude
 - 2. Wünsdorf, Containeranlage Oberschule
 - 3. Zossen, Kita Bummi
 - I.2 Tiefbau
 - 1. Nächst Neuendorf, Abscheideranlage Wulzenweg
 - 2. Dabendorf, Rigole Trebbiner Straße
 - I.3 Grünflächen
 - 1. Wünsdorf, Burgberg
 - 2. Zossen, Stadtpark
 - 3. Zossen, Marktplatz
 - I.4 Friedhof
 - 1. Schünow, Friedhof
 - I.5 Bauleitplanung

6 Einwohnerfragestunde

Keine Fragen

7 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Frau Schreiber:

Im BadV bitte ich um eine Korrektur. Auf Seite 6, Dabendorf Rigole Trebbiner Straße, steht, dass die Bewährungsprobe bei dem Starkregen in den letzten Wochen erfolgt ist. Es gab in den letzten Wochen keinen Starkregen. Es muss hier heißen; bei den folgenden Starkregen wird die Bewährungsprobe erfolgen.

Zum Dach Strandbadgebäude Kallinchen haben Sie gesagt, die Absturzsicherung und der barrierefreie Zugang wurden hergestellt. Hier steht, dass dies noch nicht hergestellt ist.

Darf der normale Besucher nicht auf die Sonnenterrasse, sondern nur Mitglieder des Heimatvereins und der Kalli GmbH?

Aus welchem Grund wurde eine Zaunanlage um die Tischtennisplatte im Stadtpark gebaut?

Wer hat die Kosten für den Stabmattenzaun getragen?

Die Baugenehmigung Container Wünsdorf gilt bis Ende des Schuljahres. Es gibt dann keine Baugenehmigung mehr. Wann wollten Sie die Stadtverordneten darüber informieren? Warum haben Sie das bis jetzt nicht getan? Ist Ihnen bewusst, dass eine Duldung bedeutet, dass Sie keine Abrissverfügung bekommen, es aber immer noch nicht baugenehmigt ist?

Frau Şahin-Connolly:

Sie erwarten die Antwort in der SVV. Aktuell liegt die Baugenehmigung vor, spielt aber für den Nutzungszweck keine Rolle. Wir sind dann im Genehmigungsverfahren. Wenn es zu einer Duldung kommt, ist das auch ok. Eine neue Baugenehmigung würde sicher 9-12 Monate dauern.

Wenn wir keine Hortplätze hätten, wäre ich in der Informationspflicht. Das ist aber nicht der Fall.

Zum Strandbad Kallinchen habe ich gesagt, dass der barrierefreie Zugang noch hergestellt wird. Die Gitter sind angebracht. Die Dachterrasse wird für die Öffentlichkeit gesperrt. Der Heimatverein wird mit der Stadt zusammen ein Konzept erstellen, wie es mit dem Gebäude Strandbad weitergeht.

Eine Korrektur im BadV bezüglich des Regens muss nicht vorgenommen werden.

Der Zaun um die Tischtennisplatte wurde aufgrund des Windes errichtet. Es sind dafür keine zusätzlichen Kosten im Haushalt entstanden.

Herr Reimer:

Wie sind wir bezüglich der Strandbäder gerüstet? Wie sieht es aus mit Rettungsschwimmer?

Die Draisinen-Bahn ist momentan nur mit dem Auto über den Kreisverkehr Kaufland erreichbar.

Weiß das die Bahn? Gibt es Möglichkeiten schneller auf die andere Seite nach Nächst Neuendorf zu kommen?

Frau Şahin-Connolly:

Die Deutsche Bahn steht im engen Austausch mit dem Betreiber. Es wird ein Shuttle angeboten. Wir haben eine gute Beschilderung.

Ich hoffe, dass wir in den Ferien bzw. am Wochenende einen Rettungsschwimmer in Wünsdorf im Einsatz haben werden. Bis jetzt kann ich aber noch keine Zusage geben. Bis dahin bleibt der Badesteg gesperrt. In Kallinchen sind wir mit der DLRG gut in Kooperation. Die DLRG bekommt aufgrund neuer Vorschriften einen weiteren Raum. Das wird über das Ehrenamt abgebildet. Im Strandbad Zesch gab es noch nie Rettungsschwimmer und das wird auch in Zukunft so bleiben.

Herr Jungbluth:

Warum ist die Problematik der Stromversorgung in der Seestraße aufgetreten? Es sind jetzt hier Parkverbotsschilder und es sollen neue Kabel verlegt werden. Anwohner wurden noch nicht informiert. Was ist dort los?

Bleiben die Termine zur Eröffnung des Burgbergs?

Wer pflegt die Hecke am Zaun des Caravan-Stellplatzes in Wünsdorf?

Ich hätte gerne eine Liste von allen Häusern, die nicht bewohnbar sind und im Besitz der Stadt sind. Was passiert mit diesen Häusern?

Frau Şahin-Connolly:

Eine Übersicht über nicht bewohnbare Immobilien kann ich gerne im BadV geben.

Bezüglich der Hecke sind wir mit dem Strandbadbetreiber im Austausch.

In der Seestraße muss der Strom grundsätzlich erneuert werden. Das war schon länger geplant.

Der Termin für den Burgberg bleibt. Wir haben das Public Viewing des Viertelfinals vom Markplatz auf den Burgberg verlegt. Ab 22 Uhr wird es losgehen.

Herr Jungbluth:

Was bedeutet bezüglich der Seestraße lange geplant? Mir ist nichts bekannt und dem Ortsbeirat auch nicht.

Frau Şahin-Connolly:

Die Versorgung der Häuser und des öffentlichen Bereichs ist jederzeit gewährleistet. In Klärung sind gerade welche Lösungen es zur Stromversorgung der Container gibt. Wir wollen hier keinen permanenten Anschluss, da die Container irgendwann wieder rückgebaut werden sollen. Die Ausbau- und Erneuerungsmaßnahmen der Edis sind außerhalb des B-Plan-Verfahrens. Auf uns kommen keine Kosten zu.

Herr Hille:

Wer trägt im Gewerbegebiet Dabendorf die Erschließungskosten?

In den ehemaligen Panzergaragen in der Rosa-Luxemburg-Straße wird mittlerweile gebaut und ausgebaut. Existieren da Bauunterlagen und Genehmigungen?

Können wir als Bürger in Eigeninitiative mit der Stadt zusammen auch die Gehwege glatt machen?

Frau Şahin-Connolly:

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts dagegen. Ich würde Sie bitten, das mit Herrn Tichter abzuklären. Das Thema muss allerdings versicherungsrechtlich noch geklärt werden. Erst dann kann ich grünes Licht geben.

Beim Gewerbegebiet befindet sich nicht alles im Eigentum der Stadt Zossen. Der

Investor muss hier entsprechend zahlen.

Zur Rosa-Luxemburg-Straße würde ich auf unsere Pressemitteilung verweisen. Zu den Baugenehmigungen kann ich im nichtöffentlichen Teil etwas sagen.

Herr Hille:

Wie ist der Stand beim Lazarett? Wer ist dafür zuständig?

Frau Şahin-Connolly:

Es geht weiter. Mehr Informationen dazu auch im nichtöffentlichen Teil.

Herr Kaehlert:

Beim Containerbau Oberschule waren wir uns nicht einig, wie wir den Schülerverkehr sicherstellen. Wie muss man sich das zukünftig vorstellen?

Frau Şahin-Connolly:

Die Frage stellt sich erst mit der Errichtung eines neuen Gebäudes. Im Moment hat sich da nichts geändert.

Herr Kaehlert:

Da hat sich die Verwaltung aber noch keine Gedanken gemacht?

Frau Şahin-Connolly:

Wir haben uns dazu Gedanken gemacht. Im Rahmen der Baugenehmigung müssen wir das dann geregelt haben.

8 Beratung von Beschlussvorlagen

8.1 Befreiung von der 1. Änderung der Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung im OT Kallinchen für das Flurstück 425 (Flur 3) im OT Kallinchen 053/26

Frau Şahin-Connolly stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage vor.

Frau Şahin-Connolly beantragt das Rederecht für den Bauherrn.

Herr Just lässt den Antrag abstimmen.

Abstimmung: einstimmig

Marcel Lehmann (Architekt) stellt das Bauvorhaben vor und erläutert, warum es nicht an die neue Linie angepasst werden kann.

Herr Kaehlert:

Geplant wurde nach gültiger Satzung. Diese hat sich nachträglich geändert. Es besteht ein Besitzstand. Ich würde die Ausnahme erteilen.

Frau Schreiber:

Die Klarstellungssatzung ist Jahre in der Diskussion gewesen. Als Sie die positive Stellungnahme gegeben haben, wussten Sie schon, wie die neue Linie sein soll. Was ist da schiefgelaufen?

Die Bebauung ist innerhalb der 50 m zum Ufer. Das ist in Brandenburg nicht zugelassen. Weshalb gehen Sie davon aus, dass Sie so dicht am Ufer bauen können?

Herr Lehmann (Architekt):

Die 50 m beziehen sich ausschließlich auf den Außenbereich. Deshalb haben Sie als

Stadt eine Klarstellungssatzung mit Innen- und Außenbereich. Im Innenbereich eines Ortes gelten diese 50 m nicht.

Frau Şahin-Connolly:

Wir haben nach geltendem Recht entschieden und geantwortet.

Frau Schreiber:

Sie hatten vorgeschlagen, die Satzung zu ändern und hätten den Hinweis reinschreiben müssen.

Frau Şahin-Connolly:

Wir können nur nach geltendem Recht entscheiden. Es hätte in jedem Fall eine Ausnahmegenehmigung gebraucht. In fast jedem B-Plan haben wir die Ausweichthemen.

Herr Reimer:

Ich sehe das auch als Bestandsschutz. Aus diesem Grund ist dem hier zuzustimmen.

Frau Şahin-Connolly:

Ein Ortsbeiratsmitglied hat sich im Anhörungsverfahren positiv dazu geäußert.

Herr Just:

Warum wurde die Linie verschoben?

Frau Şahin-Connolly:

Dazu muss man sich die alten Beschlussvorlagen hinsichtlich Abwägung und Satzung der Klarstellungssatzung anschauen.

Herr Kaehlert:

Die Verwaltung hat nach zu dem Zeitpunkt geltenden Recht gehandelt. Es wäre wünschenswert so etwas für zukünftige Projekte mitzudiskutieren, ist aber nicht verbindlich notwendig.

Herr Schulz:

Wenn hier jemand aus einem alten Haus etwas Neues machen will, ist der richtige Weg das zu heilen und für den Bürger zu entscheiden.

Frau Şahin-Connolly:

Es war ein gängiges Verfahren. Die Verwaltung hat entsprechend gehandelt. Wir erteilen nicht die Baugenehmigung. Ich denke, dass Sie sich auch im Vorfeld mit dem Beschluss bei der unteren Bauaufsicht erkundigt haben, ob Sie die Genehmigung bekommen werden. Wenn die obergeordnete Behörde mitgeht, sollten wir als Stadt Zossen das auch tun.

Herr Just:

Das Bedürfnis solchen Einzelvorhaben zuzustimmen, ist grundsätzlich da.

Frau Şahin-Connolly:

Die Verwaltung besteht auf Entscheidung in der Sache.

Votum: 3 / 3 / 0

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von der 1. Änderung der Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung im OT Kallinchen für das Flurstück 425 (Flur 3) im OT Kallinchen

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	3	0

8.2 Abschluss einer Planungsvereinbarung über den 054/26 **Ausbau der B96**

Herr Kommer stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage vor und gibt die Antworten zu den Fragen aus dem letzten Bauausschuss vom 20.05.2026 anhand einer Präsentation. Diese haben alle Stadtverordneten im Vorfeld erhalten.

Herr Preuß:

Man muss schauen, ob man die Standardmaße, die bezüglich Straßenbreite, Gehwegbreite, Fahrbahnbreite angegeben sind, wirklich braucht oder ob man hier abweichen kann, um Platz für die Alleeebäume zu schaffen. Teilweise sind die Bäume noch nicht so alt. Sind das eventuell schon Ausgleichspflanzungen für andere Baumaßnahmen? Welche Bäume sind da gefällt worden und wurden ersetzt? Können die ohne Weiteres gefällt werden oder muss ein zusätzlicher Ausgleich erfolgen? Warum bekommen wir Ersatzpflanzungen nicht in der Stadt Zossen unter? Warum wurden wir nicht vor Beginn des Planfeststellungsverfahrens eingebunden? Wann ist die Stadt Zossen das erste Mal vom LS informiert worden, dass die Straße gemacht werden soll? Wie sind die Absprachen zwischen Stadt und LS gewesen? Wie hat die Stadt sich dafür eingesetzt, dass die Alleeebäume erhalten werden? Der Wert der Alleeebäume an dieser Stelle ist von großer Bedeutung. Die Planung des Bauvorhabens muss sich um die Alleeebäume herumbewegen.

Frau Şahin-Connolly:

Wenn die B96 ausgebaut wird, gehe ich davon aus, dass die Bäume so gefällt werden, wie eingezeichnet. Wir sind an dem Planfeststellungsverfahren des LS gebunden. Es gibt Gesetze, bezüglich der Mindestmaße, die wir nicht beeinflussen können. Erstmals hat man sich 2017/18 über den Ausbau Gedanken gemacht. Es wurde dann vorerst wieder auf Eis gelegt. Wir wurden dann über das Planfeststellungsverfahren informiert, da alle Behörden und andere Kommunen dem bereits zugestimmt haben. Es haben sich Änderungen bezüglich der Infrastruktur der B96 ergeben. Dafür beantrage ich die Nichtöffentlichkeit herzustellen.

Herr Reimer:

Regelmäßig ist der schlechte Zustand des Rad- und Gehweges zwischen Bahnhof und Kaufland Thema. Jeder Alleebaum ist wichtig und jeder Alleebaum wird ersetzt. Es werden 55 Bäume gefällt und ungefähr das Dreifache wird ersetzt. Ich bitte nochmal mit dem LS zu besprechen, wo wir Ausgleichsflächen im Stadtgebiet haben. Als Ortsvorsteher von Zossen möchte ich unbedingt den Ausbau dieses Bereiches.

Frau Schreiber:

Die Verwaltung hat die Unterlagen seit 2023. Seit 1,5 Jahren wurde uns das nicht vorgelegt. Wir hätten entscheiden müssen, was wir wollen. Innerorts eine Bundesstraße auszubauen ist nicht allein die Aufgabe des LS. Planungshoheit und die Mitbestimmung innerorts haben wir als SVV.

Das, was das geplante Infrastrukturprojekt braucht, ist keine Verkehrsinsel, sondern

eine lange Linksabbiegerspur für die, die aus Süden kommen. Ich rate dazu, dass die Verwaltung dies in einer neuen Beschlussvorlage, mit Beteiligung der Bürger, des Ortsbeirates und des Bauausschusses als Planungsbestätigung nochmal in die SVV gibt.

Frau Şahin-Connolly:

Das ist nicht möglich. Es gibt großen Zeitdruck. 2017/18 war das erste Mal von der Planung die Rede. Den Schriftverkehr haben wir und es wurde auch so vom LS bestätigt. Sie Frau Schreiber haben damals auf Ersatzpflanzungen verzichtet, wollten den zusätzlichen Weg ausgebaut haben und waren mit der Fällung der Bäume einverstanden. Das Verfahren hat sich seit 2023 permanent geändert. Wir konnten die finanziellen Auswirkungen nicht einschätzen. Aus diesem Grund sind wir nicht vorher damit in die Öffentlichkeit gegangen. Mit den Fakten, die geschaffen wurden, gehen wir jetzt in den Ausschuss und Sie können jetzt entscheiden, ob Sie der Planungsvereinbarung zustimmen oder nicht.

Ich beantrage die Nichtöffentlichkeit.

GO-Antrag Herr Reimer:

namentliche Abstimmung der Beschlussvorlage

Frau Schreiber:

Das Planungsprojekt gehört in die Öffentlichkeit.

Herr Just lässt den Antrag der Verwaltung auf Herstellung der Nichtöffentlichkeit abstimmen.

Abstimmung: 5 / 1 / 0

Herr Just informiert darüber, dass die Öffentlichkeit um 20:50 Uhr wiederhergestellt wird.

Herr Just lässt die Nichtöffentlichkeit herstellen.

Nichtöffentlich

Frau Şahin-Connolly:

Das Projekt ist in der Kommunikation mit dem Landesbetrieb Straßenwesen unglücklich gelaufen. Das Vorhaben wurde 2017/18 mit Frau Schreiber besprochen. Wir haben uns in den letzten Jahren sehr intensiv mit dem Landesbetrieb Straßenwesen beschäftigt. Es wurde so eingeschätzt, dass die Planungsvereinbarung nicht in die SVV bedarf, sondern mit dem LS abzustimmen ist. Es gab dazu ein Krisengespräch in der Verwaltung. Für mich war klar, dass ich ohne SVV-Beschluss nicht befugt bin, die Vereinbarung zu unterschreiben. Mitte 25 waren alle Absprachen getroffen und der Vertrag war erstmalig auf dem Tisch. Es kam das Thema Haushalt dazu. Ich habe gesagt, dass ich nicht eher mit dem Thema in die Öffentlichkeit gehe, bevor keine Klärung mit der Kommunalaufsicht erfolgt ist. Hinzu kommt, dass das Land dort das Amtsgericht errichten möchte, dies aber nur tut, wenn wir die Planungsvereinbarung unterschreiben. Das Land möchte 2027/28 die B96 und das Amtsgericht an den Start bringen. Dafür mussten wir einen Grundstückstausch mit der DB abstimmen. Das Land muss parallel bauen, weil beides aus dem Sondervermögen des Bundes finanziert wird. Dieser Mittelabruf muss jetzt gemacht werden. Wenn die Stadt Zossen die Planungsvereinbarung nicht unterzeichnet, sind wir in der Schuld von 26 bis 30 Mio. Euro, weil die Umsetzung in dem Fall nicht kommen kann. Wir sollten alles daransetzen, dass die Planungsvereinbarung unterschrieben wird.

Herr Just:

Vielleicht gibt es die Möglichkeit zu sagen, Planungsvereinbarung mit folgenden Änderungen.

Herr Kommer:

In diesem Gebiet ergibt sich ein ca. 7.000 qm großer Bereich für das Amtsgericht. Es ist jetzt etwas Zeitdruck, da das jetzige Amtsgericht aus allen Nähten platzt. Es gibt eine 2.000 qm große Fläche, die uns der LS schenkt. Diese könnten wir dann dem Amtsgericht wieder zur Verfügung stellen. Der Landesbetrieb hat diese Fläche aber als Baustellenlogistikfläche für den Bau der B96 geplant. Es muss jetzt überlegt werden, ob es dafür andere Flächen gibt. Es wurde durch den LS klar gesagt, dass wir die Planungsvereinbarung brauchen.

Herr Kaehlert:

Die Planungsunterlagen stammen aus 2023. Sie hätten uns rechtzeitig ins Benehmen setzen können und wir hätten darüber reden können. Jetzt werden wir vor vollendete Tatsachen gestellt und kommen in einen Interessenkonflikt.

Frau Şahin-Connolly:

Wir haben prüfen lassen, wo noch Handlungsspielraum ist und wir in die Planungsvereinbarung noch eingreifen können. Als die Ergebnisse da waren, sind wir in die Öffentlichkeit gegangen.

Herr Preuß:

Es gibt Rand- und Nebenbedingungen, die wir zu berücksichtigen haben und die uns in die jetzige Lage versetzen. Aus meiner Sicht müsste es nur die Randbedingung geben, dass 55 Alleebäume erhalten werden.

Frau Şahin-Connolly:

Sofern das technisch möglich ist.

Frau Schreiber:

Es geht darum, die Transparenz für die Bürger herzustellen. Der Landesbetrieb hat mich 2018/19 schon informiert, dass der Ausbau in der 2030iger Jahren geplant ist. Vor Abschluss einer Planungsvereinbarung gab es immer den Punkt „Bestätigung der Planung“. Die Detailplanung liegt seit 23 vor. Ein Vorschlag ist eine lange Linksabbiegerspur, um auf das Gelände des Amtsgerichts zu kommen.

Herr Just:

Es gibt die Linksabbiegerspur. Das Wichtigste sind die Alleebäume. Es gibt den Vorschlag der ganze Ausgleich muss in der Stadt Zossen stattfinden oder als Kompromiss planen wir auf der eine Seite einen großen kombinierten Geh- und Radweg und erhalten die Bäume auf der anderen Straßenseite.

Frau Şahin-Connolly:

Änderungsanträge für das Thema Planungsvereinbarung halte ich für nicht zielführend. Eher zielführend sehe ich, wenn Sie sich im Bauausschuss dazu positionieren, welche Punkte die Verwaltung bis zur finalen Beschlussvorlage prüfen soll und den Bauausschuss über die Ergebnisse in Kenntnis setzen soll.

Herr Just schließt um 20:50 Uhr den nichtöffentlichen Teil und lässt die Öffentlichkeit wieder herstellen.

Öffentlich

Frau Şahin-Connolly:

Es ist eine Bebauung vorhanden und diese Häuser werfen Schatten.

Herr Just:

Der Wunsch ist, dass die Verwaltung nochmal an den LS ran tritt, mit der Bitte die überwiegende Anzahl der Alleebäume zu erhalten und trotzdem den Geh- und Radweg in der üblichen Breite zu bauen. Die zur Verfügung stehende Breite soll optimal ausgenutzt werden.

Frau Şahin-Connolly:

Die Vorschläge müssen umsetzbar sein. Die Linksabbiegerspur halte ich für sinnvoll.

Herr Schulz:

Es sollte geprüft werden, ob die Straße die Mindestbreite hat oder ob diese überschritten ist.

Herr Reimer:

Die Linksabbiegerspur würde am Bahnhof eher Sinn machen. Die Bäume sind hier zwischen dem Straßenbelag und dem Gehwegbelag. Diese Bäume zerstören den Geh- und Radweg. Die Erhaltung der Alleebäume ist technisch nicht umsetzbar. Wir reden über den Ausbau von Radwegen und beschäftigen uns hier mit den Bäumen, die da nicht hingehören. Es werden neue Bäume gepflanzt und das nach Möglichkeit im Stadtgebiet. Wir reden über eine Infrastruktur in der Stadt. Priorität muss hier der Geh- und Radweg sein.

Frau Schreiber:

Eine Linksabbiegerspur zur Einfahrt zum Bahnhof ist außerhalb des Plangebiets und deswegen nicht möglich. Laut Neubauordnung sind für das dort geplante Projekt Stellplätze herzustellen. Dafür braucht man eine Linksabbiegerspur.

Es wäre zu prüfen, ob der Aufbau der Straße auf Kosten des LS zu tätigen ist. Weiterhin wäre es vorteilhaft, das Thema nicht nächste Woche schon auf die Tagesordnung zu nehmen, sondern in die Juli-Sitzung zu schieben.

Herr Just:

Wäre das möglich?

Frau Şahin-Connolly:

Zum jetzigen Zeitpunkt kann ich das nicht sagen. Wir werden eine Krisensitzung mit dem LS haben. Ich könnte die Ergebnisse dann im Hauptausschuss kommunizieren. Sollte es dann Änderungen geben, müssen neue Zeichnungen angefertigt werden. Es wird sich dann alles um ein halbes/dreiviertel Jahr verschieben und es würde eine neue Beschlussvorlage geben, über die dann die SVV entscheidet.

Herr Just:

Die Ausgleichspflanzungen sollen ausschließlich im Stadtgebiet erfolgen.

Herr Preuß:

Es soll möglichst mehr als die Hälfte der Bäume erhalten werden, möglichst viele Ausgleichspflanzungen sollen in Zossen sein und möglichst viele an der Stelle.

Frau Şahin-Connolly:

Es gibt in Deutschland Mindestmaße für Rad- und Gehwege. Das sind Gesetze und daran müssen wir uns halten. Der LS versucht alle möglichen Bäume zu erhalten, beantragt aber vorerst die komplette Fällung. Die Naturschutzbehörde hat dem bereits zugestimmt. Wir werden mit dem Landesbetrieb reden und es ist dann eine Entscheidung der SVV.

Herr Jungbluth:

Im Bahnhofsumfeld gibt es viel Möglichkeiten Bäume zu pflanzen. Wer plant und

bezahlt die Beleuchtung?

Frau Şahin-Connolly:

Die Beleuchtung ist eine freiwillige Aufgabe und wird von der Stadt Zossen zu tragen sein.

Die Kosten für die Zufahrten, um auf das Grundstück zu kommen, müssen die Grundstückseigentümer klären. Dort wo der Geh- und Radweg rübergeht, müssen die Kosten von der Stadt Zossen getragen werden.

Frau Schreiber:

Ist die Beleuchtung schon geplant?

Frau Şahin-Connolly:

Für die Beleuchtung ist die Stadt Zossen zuständig und an dem Standort der Laternen wird sich nichts ändern.

Herr Just:

Die Planungsvereinbarung soll nachverhandelt werden mit folgenden Prämissen:

Mehr als die Hälfte der Alleeebäume sollen erhalten werden.

Die Straßenbreite soll auf das Mindestmaß minimiert werden.

Rad- und Gehwegbreite sollen dem normalen Standard entsprechen.

Eine Linksabbiegerspur zum neuen Gebäude soll vorgesehen werden.

Der Ausgleich der zu fällenden Alleeebäume soll vollständig in Zossen erfolgen, bevorzugt als Nachpflanzung an der B 96.

Herr Schulz:

Ich würde vorschlagen, so viele Bäume wie möglich zu erhalten und nicht mehr als die Hälfte.

Herr Just lässt namentlich abstimmen, so wie er es vorgelesen hat.

Frau Schreiber	Ja	
Herr Schulz:	Ja	
Herr Just: '	Ja	
Herr Preuß:	Ja	
Herr Reimer	Ja	
Frau Heinrich:		Ja

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Hauptverwaltungsbeamtin wird ermächtigt die Planungsvereinbarung über den Ausbau der B96 in der Ortsdurchfahrt Zossen – Bahnhofsvorplatz bis Kreisverkehr mit dem Land Brandenburg im Abschnitt 490 km 0.775 bis km 0.881 und Abschnitt 500 km 0.000 bis km 0.399 abzuschließen.
2. Der Kostentragung für die Planungskostenpauschale durch die Stadt Zossen wird zugestimmt. Die Hauptverwaltungsbeamtin wird aufgefordert diese Kosten i. H. v. anteilig 81.077,50 EUR bei der Haushaltsplanung 2026 zu berücksichtigen. Der übrige Kostenanteil i. H. v. 37.572,50 EUR ist bei der Haushaltsplanung 2028 zu berücksichtigen.

Der auf die Stadt Zossen entfallende Anteil der Baukosten i. H. v. 791.000 EUR ist in der Haushaltsplanung des Jahres 2028 zu berücksichtigen.

Die Stadtverordnetenversammlung ist über Änderungen der prognostizierten Baukosten, die der Landesbetrieb Straßenwesen der Stadt Zossen mitteilt, unverzüglich zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

8.3 Zustimmung zum Zuteilungsentwurf im Bodenordnungsverfahren für das Gebiet "Christinendorf, Verf. Nr. 300212" 012/26

Frau Şahin-Connolly stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage vor.

Frau Schreiber:

Genau dort wo die Flächen getauscht werden, sind die Flächen für Windkraftanlagen und für großflächige Solar- und Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Die Fläche, die wir hier von Nunsdorf weggeben, wird sehr wahrscheinlich als Abstandsfläche benötigt und um möglichst dicht an unser Gemarkungsgebiet ranzukommen. Ich erwarte von der Verwaltung, dass uns die Unterlagen von Trebbin vorgelegt werden.

Frau Şahin-Connolly:

Es hat nichts mit diesem Punkt zu tun. Ich habe mich mit dem Bürgermeister von Trebbin hierzu abgestimmt. Ich ziehe die Beschlussvorlage zurück und wir laden den Bürgermeister von Trebbin ein.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem vom Umlegungsausschuss aufgestellten Zuteilungsentwurf für das Bodenordnungsverfahren „Christinendorf, Verf. Nr. 30012“ gemäß § 66 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.

8.4 Beschluss der Kommunalen Wärmeplanung der Stadt Zossen 028/26

Frau Şahin-Connolly:

Wir hatten diese Beschlussvorlage bereits öfter auf Tagesordnungen. Der Sachverhalt hat sich hier nicht verändert.

Herr Kohs:

Die Technologieoffenheit sollte mit aufgenommen werden. Ich habe sie jetzt hier nicht gefunden.

Frau Şahin-Connolly:

Einen Änderungsantrag von Frau Schreiber haben wir abgelehnt. Wir haben uns so

positioniert, wie Herr Kommer die Austauschblätter erstellt hatte. Dies wurde eingearbeitet.

Herr Kommer:

In der kommunalen Wärmeplanung geht es darum, aufzuzeigen wo sich zentrale Wärmeversorgungsnetze im Stadtgebiet anbieten. Es geht nicht darum, wie die einzelne Heizungslösung im Einfamilienhaus aussieht. Es hat auch nichts mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz, dass jetzt im Entwurf ist, zu tun.

Alle 5 Jahre muss eine Überarbeitung stattfinden. Dann gibt es auch wieder Fördermittel. Zur Planungssicherheit empfehle ich dem zuzustimmen.

Herr Kohs:

Wir haben hier im Bauausschuss etwas beschlossen und dann sollte man sich auch daran halten.

Frau Şahin-Connolly:

Der Änderungsantrag von Frau Schreiber und der AfD wurde abgelehnt. Es wurde sich auf eine andere Formulierung geeinigt und es gab die Austauschseiten.

Frau Schreiber:

Das, was im Bauausschuss festgelegt wurde, wurde nicht zur SVV umgesetzt.

Frau Schreiber zitiert aus der Wärmeplanung.

Es sollte sich jeder die 7 Seiten Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg (NBB) nochmal ansehen.

Herr Reimer:

Der Punkt Gasnetz ist verändert worden. Es sind hier Rahmenbedingungen, um Unternehmen und Anwohnern eine Planungsmöglichkeit zu geben. Wir unterhalten uns über Punkte, die hier keine Relevanz haben. Ich bin dafür, dass wir das jetzt beschließen.

Herr Jungbluth:

Wir wollen jetzt etwas ändern, dass durch die Bundesregierung noch nicht geklärt und beschlossen ist. Ich würde die Diskussion einstellen und warten, was die Bundesregierung entscheidet.

Frau Şahin-Connolly:

Wenn wir das nicht beschließen, zahlen wir die Gelder zurück. Wenn wir mit einer Änderung beschließen, müssen wir das Planungsbüro nochmal beauftragen. Es müsste eine neue Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden und wir hätten nochmal hohe Kosten.

Wir haben hier die Themen Wirtschaft und technischer Fortschritt als Schwerpunkt gesehen. Dafür haben wir ein gutes Büro gefunden und haben jetzt einen guten Leitfaden für die kommunale Wärmeplanung.

Herr Just:

Es sind 3 Wärmenetzgebiete festgelegt worden. Für die Betreibung eines Wärmenetzes gibt es nicht unerhebliche Fördermittel. Die Stadt Zossen hat weiterhin die Möglichkeit einen Expertenkreis Wärmewende ins Leben zu rufen. Wir haben bis jetzt viel Geld dafür ausgegeben und es sollen nicht noch mehr Ausgaben dazukommen. Ich wäre dafür, das zu beschließen. Wir reden über 2 Gesetze. Das Heizungstauschgesetz ist das eine, das Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung ist ein anderes. Wir sind auf dem richtigen Weg.

Votum: 4 / 2 / 0

Frau Şahin-Connolly:

Die Stadt Zossen muss eine kommunale Wärmeplanung erstellen. Als Mittelzentrum sind wir dazu angehalten. Da wir zu den Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohner zählen, haben wir eine Frist bis 30.06.2026.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

- Den in der Anlage angefügten Abschlussbericht der Kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Zossen (Stand 20. Februar 2026).
- Die Beauftragung der Verwaltung, die in ihrer Zuständigkeit liegenden Maßnahmen in das Klimaschutzkonzept aufzunehmen und notwendige Schritte zur Umsetzung voranzutreiben.
- Die Berücksichtigung der Ziele des Wärmeplans bei allen planerischen und infrastrukturellen Aktivitäten, Verfahren und Baumaßnahmen.
- Die Veröffentlichung des Wärmeplans auf der Stadtwebsite.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	2	0

8.5

Befreiung von den Festsetzungen des Baukörpers sowie der Stellung der Parkplatzanlage und der GRZ der 1. einfachen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 004 Wohnsiedlung „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen für das Flurstück 456, Flur 5 in der Gemarkung Zossen. 052/26

Frau Şahin-Connolly stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage vor.

Herr Kohs:

Die Ansicht stimmt nicht überein mit der Zeichnung.

Frau Şahin-Connolly:

Es sind 25 weitere Wohneinheiten. Sie werden jetzt anders versetzt, aber die Anzahl der Wohneinheiten ist identisch.

Herr Kaehlert:

Alles in blau ist das Altvorhaben gemäß VEP und alles in rot sind die Änderungen. Auf dem Grundstück stehen 4 Katasterbäume. Inwiefern darf der Investor geschützten Baumbestand fällen? Würde der Töpchiner Weg grundhaft ausgebaut werden? Wenn ja, ist es sinnvoll einen Lückenschluss herzustellen und die unbefestigten Straßen auch zu befestigen.

Frau Şahin-Connolly:

Das muss ich mit dem Investor klären. Meines Erachtens soll der Baumbestand so erhalten bleiben. Eine komplette Instandsetzung sehe ich nicht, weil es dazu keinen städtebaulichen Vertrag gibt. Der Erschließungsplan ist von 1997 und das ist geltendes Recht. Wir können gern nochmal mit dem Investor ins Gespräch gehen.

Herr Kaehlert:

Wenn wir einer Änderung der Flächenzahl zustimmen, geht der Landkreis da mit? Weiterhin ist die Frage mit den Bäumen nicht beantwortet.

Frau Şahin-Connolly:

Der Landkreis würde dem so zustimmen. Das Thema Bäume nehme ich mit.

Frau Schreiber:

Bei einer Befreiung wie hier wäre es von Vorteil, wenn wir den gültigen Plan mit zur Verfügung gestellt bekommen. Dazu eine Abbildung was neu geplant ist und das dann auch mal übereinandergelegt. Von den geplanten Parkplätzen fallen 20 weg. Außerdem nehmen Sie die Stellplätze in der Kurfürst-Joachim-Straße weg. Mit der Befreiung bekommen sie dafür die Zustimmung. Ich denke nicht, dass es dafür eine Zustimmung geben kann.

Frau Şahin-Connolly:

Baukörper gemäß Planzeichnung und gemäß geplantem Bauvorhaben sind farblich gekennzeichnet. Die Anzahl der Parkplätze verringert sich, dafür kann am Seitenstreifen geparkt werden und deswegen braucht der Investor eine Zustimmung. Man hätte dann die Versetzung zum eigentlichen Töpchiner Weg.

Frau Schreiber:

Ist der Verwaltung aufgefallen, dass 20 Parkplätze wegfallen? Das Parkplatzproblem existiert jetzt schon. Warum hat die Verwaltung den Investor nicht motiviert, noch mehr Parkplätze zu schaffen?

Frau Şahin-Connolly:

Weil ein Parkplatz eine versiegelte Fläche ist und wir überschreiten hier um 50 qm. Es gibt die Möglichkeit für die Bewohner der einzelnen Flurstücke im hinteren Bereich weiter zu parken.

Herr Just:

Es gibt verschiedene Nachfragen, die der Investor beantworten muss, ansonsten ist es eine willkürliche Abstimmung.

Herr Just:

Es gibt viele Punkte, die dazu führen, heute nicht abzustimmen und es in eine der nächsten Sitzungen zu schieben, wo der Investor anwesend ist.

Frau Şahin-Connolly:

Das ist für die Verwaltung in Ordnung.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von den Festsetzungen des Baukörpers, der Stellung der Parkplatzanlage und der GRZ der 1. einfachen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 004 Wohnsiedlung „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen für das Flurstück 456, Flur 5 in der Gemarkung Zossen gemäß § 31 Abs. 3 Baugestzbuch (BauGB).

Herr Just schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 22:07 Uhr.

Rene Just
Vorsitz

Juliane Sasse
Protokoll