



Stadt Zossen



Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 11.02.2026
Sitzungsbeginn:	18:58 Uhr
Sitzungsende:	21:47 Uhr
Ort, Raum:	Kulturforum Dabendorf, Zum Königsgraben 8, 15806 Zossen

Ausschussvorsitz

Rene Just

Ordentliches Mitglied - Ausschuss

Fritz Hille

Torsten Kniesigk

Carsten Preuß

Sven Reimer

Michaela Schreiber

Matthias Wilke

Vertretung für:
Matthias Wilke
entschuldigt

Sachkundige Einwohner

Dieter Jungbluth

Matthias Kohs

Jens Pohl

Alfred Wolfermann

Bürgermeisterin

Wiebke Şahin-Connolly

Pressesprecher

Sabine Leifeld

Protokollant(in)

Eva Briesenick

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 Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 13.11.2025
- 6 Bericht aus der Verwaltung
- 7 Einwohnerfragestunde
- 8 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder
- 9 Beratung von Beschlussvorlagen
- 9.1 Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Landesbetrieb Straßenwesen im Zusammenhang mit der geplanten „Anbindung des Gewerbegebietes Zossen Nord“ 010/26
- 9.2 Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Siedlung Neuhof" im GT Neuhof 003/26
- 9.3 Abwägungsbeschluss über den 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" im GT Neuhof 004/26
- 9.4 Befreiung von der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse des Bebauungsplanes Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen" der Stadt Zossen 002/26
- 9.5 Zustimmung zu einem Vorhaben gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Flurstück 118, Flur 5 Gemarkung Dabendorf im GT Dabendorf 009/26
- 9.6 Befreiung von den Festsetzungen des Maßnahmenplanes "Birkenweg" im OT Kallinchen für das Flurstück 838 (Flur 3, Gemarkung Kallinchen) 011/26
- 9.7 Zustimmung zum Zuteilungsentwurf im Bodenordnungsverfahren für das Gebiet "Christinendorf, Verf. Nr. 300212" 012/26
- 10 Schließung der öffentlichen Sitzung

Niederschrift

Öffentlicher Teil

-
- 1 Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden**
Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Just, um 18:58 Uhr eröffnet.

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

Abstimmung Herrn Kaehlert Rederecht erteilen: mehrheitlich angenommen
Abstimmung Frau Reglin Rederecht erteilen: mehrheitlich angenommen
-
- 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 6 anwesend sind. Die Sitzung ist damit beschlussfähig.
-
- 4 Feststellung der Tagesordnung**
Es liegen Änderungswünsche gegen die Tagesordnung vor.
Die Verwaltung nimmt den Tagesordnungspunkt 9.1 wird von der Tagesordnung.

Frau Şahin-Connolly:
Es ist nicht in Ordnung, dass Stadtverordnete, die nicht Mitglieder sind im Grundsatz Rederecht erhalten. Dazu gibt es die Fraktionsarbeit. Ich appelliere, dass beide fraktionslosen Mitglieder sich entscheiden, in welchem Ausschuss sie aktiv mitwirken möchten.

5 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 13.11.2025**

Es liegen Einwendungen gegen die oben genannte Niederschrift vor.

Die Einwendungen der Redebeiträge sind allen Ausschussmitgliedern per Mail zugegangen.

Frau Şahin-Connolly:

Ich bin mit Ihren Änderungen nicht einverstanden, da Sie auch meinen Redebeitrag geändert haben. Den habe ich so nicht geäußert. Sie können Ihren Punkt ändern, meiner wird nicht geändert.

Herr Jungbluth:

Wie soll ein Protokoll ausfallen? Entschieden Sie das, welche Redebeiträge in das Protokoll aufgenommen werden?

Frau Şahin-Connolly:

Wir haben ein Ergebnisprotokoll. Sie können gerne Ihre wörtlichen Reden zu Protokoll geben. Was die Änderung meiner Person betrifft, bin ich nicht einverstanden.

Herr Jungbluth:

Ich akzeptiere, was Sie gesagt haben.

Herr Just:

Das ist von der Verwaltung mitgeschrieben worden, auf den Anregungen von Herrn Jungbluth.

Frau Şahin-Connolly:

Mein Redebeitrag, wie er im Protokoll ist, wird nicht geändert.

Herr Just:

Dann endet es nach dem Redebeitrag von Herrn Jungbluth. Der Text der ursprünglich im Protokoll von Ihnen war, bleibt bestehen.

Frau Şahin-Connolly:

Mein Beitrag hat mit dem Thema nichts zu tun. Nehmen Sie meinen Beitrag mit rein, muss der Kontext geändert werden.

Herr Just:

Wir streichen den Redebeitrag von Frau Şahin-Connolly und lassen die anderen Punkte bestehen.

Abstimmung mit Änderung:

3/1/2

6 **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 beigefügt. Er umfasst folgende Punkte:

I. Hochbau

1. Wünsdorf, Burgberg
2. Zossen, Grundschule
3. Wünsdorf, Kita Rappelkiste

II. Bauleitplanung

7 **Einwohnerfragestunde**

Online Frage 1:

Wie ist der Stand beim Neubau des Hortes in Wünsdorf? Gefährdet die Haushaltssperre das Projekt? Wie lang ist die Betriebserlaubnis für die Container?

Frau Şahin-Connolly:

Aktuell geht es dort nicht voran. Das liegt nicht nur an unserer Haushaltslage, weil der Hortbau eine pflichtige Aufgabe ist. Es liegt an der Gesetzgebung, die nicht abgeschätzt werden kann. Haben wir keine eindeutigen Aussagen seitens des Ministeriums und wird die Gesetzeslage neu überarbeitet, können wir keine Entscheidung treffen. Die Container haben eine aktuelle Betriebserlaubnis

Online Frage 2:

Warum ist diese Überquerung noch nicht gebaut? Wann erfolgt die Realisierung? Sind dafür Mittel aus der 4 Mio-Sonderzuteilung an die Stadt Zossen zu verwenden? Wann erfolgt im Ausgleich eine Sanierung der Friedenstraße/Mellenseestraße? Welche Positionen nehmen die SVVler dazu ein, gerade diejenigen, die bereits im Jahr 2019 im Amt waren und den B-Plan beschlossen hatten?

Frau Şahin-Connolly:

Das haben wir ausführlich diskutiert. Wenn es um den Bahnhof Zossen geht, sind wir derzeit im Planfeststellungsverfahren. Die Bahn hat uns bereits einen entsprechenden Zeitplan vorgelegt. Der erste Bauabschnitt des Tunnels wird im Februar 2027 sein. Der komplette Tunnel erst im September 2027.

Frau Schreiber:

Sie haben die Frage falsch verstanden. Es geht um die Querung in Wünsdorf.

Frau Şahin-Connolly:

Es gibt dazu keinen satzungreifen B-Plan. Wir haben immer betont, dass wir die Brücke aus dem Haushalt nicht bezahlen können. Die Kreuzungsvereinbarung der Deutschen Bahn können wir nicht in Anspruch nehmen, da es nicht kreuzungsrelevant ist. Sollte es ein Förderprogramm geben, werden wir uns daran beteiligen. Sondervermögen wird für eine Brücke nicht eingesetzt.

Online Frage 3:

Im B-Plan "Sonnengärten" vom Februar 2019 wird die vorhandene verkehrliche Erschließung des Gebietes als schlecht bezeichnet. Warum ist diese Überquerung noch nicht gebaut? Wann erfolgt die Realisierung? Sind dafür Mittel aus der 4 Mio-Sonderzuteilung an die Stadt Zossen zu verwenden? Wann erfolgt im Ausgleich eine Sanierung der Friedenstraße/Mellenseestraße?

Frau Şahin-Connolly:

Ich gebe Ihnen recht. Es besteht kein städtebaulicher Vertrag, mit dem damaligen Investor. Vor März 2019 ging man davon aus, dass eine Brücke kommt. Die damalige Planung wurde nicht angepasst.

Frau Schreiber redet dazwischen.

Frau Şahin-Connolly verlässt kurz den Sitzungssaal für fünf Minuten.

Herr Reimer:

Wir hören die Beiträge nicht. Das ist eine Art und Weise, die nicht zielführend der Sitzung ist. Ich stelle den Geschäftsordnungsantrag, sich an die Geschäftsordnung zu halten.

8 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Herr Hille:

Die Straßenverhältnisse sind nach diesem Winter noch schlimmer geworden. Die Löcher sind tiefer geworden. Der Mochweg muss von der Stadt weiterentwickelt werden, bis zum Ende der Chausseestraße. Die Kinder gehen über ein Privatgrundstück, wo nicht gestreut ist. Es muss ein Schild platziert werden.

Herr Just:

Stellen Sie einen Antrag.

Herr Kohs:

Ich finde es gut, dass die Wortmeldungen abgestimmt werden. Ich würde Herrn Reimer beten wieder in Präsenz an den Sitzungen teilzunehmen.

Frau Şahin-Connolly ist wieder anwesend.

Herr Preuß:

Ich hatte 2024 eine Frage zu dem Thema Alleen. Es gibt ein Nachpflanzpotential zwischen Glienicke und Dabendorf. Wie ist der Stand hinsichtlich des Baumkatasters? Könnte das Thema Alleen und Bäume auf die Tagesordnung im BBWEU kommen?

Frau Şahin-Connolly:

Das Baumkataster wurde von uns nicht weiter fortgeführt, weil wir das im Haushalt unter freiwillige Leistungen mitberücksichtigt hatten und die SVV diese Leistung aus dem Haushalt gestrichen hat. Die Bäume werden eingetragen, aber wir haben keine finanziellen Mittel, um das Baumkataster zu nutzen. Witterungsbedingt wurden Schäden an den Pflanzen festgestellt. Die Kommune ist nicht verpflichtet, diese Bäume aufzustocken. Es wäre gut, wenn das Thema in einem städtebaulichen Vertrag mit untergebracht werden könnte.

Herr Preuß:

Es gibt Ausgleichsersatzmaßnahmen. Das könnte in jedem B-Plan berücksichtigt werden, dass Ausgleich und Ersatz geleistet werden. Der Landesbetrieb für Straßenwesen bietet an, an kommunalen Straßen Alleebäume zu pflanzen. Der Landesbetrieb übernimmt für viele Jahre die Pflege und die Kosten.

Frau Şahin-Connolly:

Das ist eine gute Idee. Machen wir.

Herr Kaehlert:

Auf dem Dach der Goethegrundschule ist eine Solaranlage verbaut. Die Anlage liefert keinen Ertrag. Ich bitte zu prüfen, ob dort Dachschäden entstanden sind. Wie ist die Funktion der Solaranlage? Wie ist das Pachtrecht geregelt?

Frau Şahin-Connolly:

Ich würde das Thema im nichtöffentlichen Teil beraten. Die gesetzlichen Grundlagen waren damals anders. Den Ertrag hat nicht die Stadt Zossen, sondern der Pächter dieser Anlage. Das Konzept ist schlüssig. Die Photovoltaikanlage ist nicht ertragreich. In der ZWG hat beispielsweise die Solaranlage auf dem Dach der Geschwister- Scholl Schule zu einem Defizit geführt. Die Nutzung und Auslastung sind nur teilweise gegeben. Wir benötigen eine vertragliche Lösung für die Schulküche in Dabendorf. Der zukünftige Betreiber würde gerne diesen Strom nutzen wollen. Ich würde das ggf. im RO besprechen.

Frau Schreiber:

Die Problematik über die ZWG hat nichts mit dem Dach der Goethegrundschule zu tun. Es ist ein anderer Vertrag.

Herr Just und Frau Schreiber reden gleichzeitig. Eine Protokollierung ist nicht möglich.

Herr Just:

Ich nehme das Thema mit. Wir werden das Thema im nichtöffentlichen Teil besprechen.

Frau Schreiber:

Die Einwohner dürfen Fragen an die Stadtverordneten stellen. Es gibt einen Bebauungsplan und einen städtebaulichen Vertrag für die Sonnengärten. Die Brücke über die Bahn bei der Friedensstraße ist außerhalb des Bebauungsplangebietes. In der Begründung wird auf den ganzen Ortsteil Wünsdorf abgestellt. Wir haben keine Informationen bezüglich des Projektbaus vom Hort erhalten, dass davon Abstand genommen wird. Gibt es für den Baukörper an der Goetheschule eine neue Beschlussvorlage?

Frau Şahin-Connolly:

Ja, es wird eine neue geben, wenn die Details ausgearbeitet sind. Es gibt keine vertragliche Verpflichtung zu der Brücke, dass sich um die umliegenden Straßen gekümmert werden muss. Einen Beschluss zum Hort gibt es. Wir sind in der Planung vorangeschritten. Ich werde aktuell nicht weiter umsetzen, da es im Haushalt diskutiert werden muss und wir müssen andere gesetzliche Formalitäten abwarten.

Herr Jungbluth:

Wer ist beim Baumkataster für die B96 und für die Kreisstraßen in Zossen zuständig?

Frau Şahin-Connolly:

Es kommt darauf an. Alleestraßen sind im Eigentum des Landesbetriebs für Straßenwesen. Wenn sie an der Bundesstraße stehen, dann ist das nicht unser Baum. Steht der Baum an einer kommunalen Straße, dann ist es in der Regel unser Baum, aber wir können nicht einfach in den Baum eingreifen, sondern wir benötigen die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Herr Jungbluth:

Damals gab es keine finanziellen Mittel für die Nachpflanzung entlang der Straße nach Sperenberg. Sind Sie sicher, dass das Geld vorhanden ist?

Herr Preuß:

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat Geld für Bäume. Er ist verpflichtet, gefällte Bäume zu ersetzen. Er konnte diese jedoch nicht ersetzen, weil er rechtliche formale

Probleme hatte, an den Bundes- und Landesstraßen diese Bäume zu pflanzen. Die Summe, die aufgelaufen ist, könnte über die Stadt an kommunalen Straßen umgesetzt werden.

Herr Jungbluth:

Haben Sie etwas Neues über den Park and Ride in Neuhof?

Frau Şahin-Connolly:

Nein. Es sind keine Parkplätze seitens der Stadt vorgesehen. Es ist eine freiwillige Aufgabe. Ich sehe das nicht als Priorität im Haushaltsjahr 2026/2027.

Herr Jungbluth:

Es parken dort Autos, auch im Interesse der Bahn.

Frau Şahin-Connolly:

Da gebe ich Ihnen Recht. Es wurden keine Parkplätze geplant. Wir müssen uns auf Wünsdorf und Zossen konzentrieren.

Herr Reimer:

Eine Onlineteilnahme ist möglich. Im Frühjahr sollten die Schäden, die durch das Streusalz verursacht wurden, besprochen werden. Es sollte eine Lösung gefunden werden, die unsere Straßenflächen aus Beton schützt.

Frau Şahin-Connolly:

Ich warte auf die Zuarbeit der einzelnen Ortsbeiräte zu dem Thema Winterdienst. Liegt die Zuarbeit vor, dann macht es Sinn, sich um Bauausschuss und RO zu positionieren.

9 Beratung von Beschlussvorlagen

9.1 **Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Landesbetrieb Straßenwesen im Zusammenhang mit der geplanten „Anbindung des Gewerbegebietes Zossen Nord“** 010/26

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

Frau Schreiber:

Mit der Formulierung in der Präambel kann der Vertrag nicht abgeschlossen werden. Die Vereinbarung mit dem LS ist nur auf den Kreisverkehr bezogen. Die Gemeinde Rangsdorf hat dem Flächentausch noch nicht zugestimmt.

Frau Şahin-Connolly:

Aus Sicht der Verwaltung geht das. Die Wegführung wird sich nicht ändern. Der

Vertrag kommt nur zustande, wenn gebaut wird. Wir müssen die Planung weiter voranschreiten, das können wir nicht, wenn wir keine Kooperationsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen haben. Die Ausschreibung wird auch parallel gemacht, ohne, dass der B-Plan satzungsfähig besprochen wurde. Wir benötigen das Gewerbegebiet und die Nordumfahrung.

Frau Schreiber:

Jede Kommune darf nur in ihrem eigenen Hoheitsgebiet planen und handeln.

Frau Şahin-Connolly:

Das weiß ich. Es gibt einen Aufstellungsbeschluss seitens Rangsdorf.

Herr Preuß:

Der Vorentwurf der Karte enthält nicht die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Notteniederung.

Frau Şahin-Connolly:

Das Artenschutzgutachten und die Gebiete sind mit dem Landschaftsschutzgebiet abgeklärt. Diese werden Sie in dem Offenlagebeschluss des B-Planes finden.

Herr Kaehlert:

Sollten wir uns das anders überlegen. Entstehen uns belastende Kosten?

Frau Şahin-Connolly:

Wenn wir nicht bauen, haben wir keine Kosten. Wir haben die Planung und den Grundstückserwerb.

Herr Just:

Der Vertrag kann noch nicht unterzeichnet werden. Wäre es besser auf die Daten zu warten, um den ganzen Vertrag abstimmen zu lassen?

Frau Şahin-Connolly:

Nein. Das sind Themen, die ergänzt werden. Ist der B-Plan satzungsfähig, haben wir die Berechtigung, die Straße zu bauen. Das, was zugearbeitet werden muss, obliegt nicht der Stadt Zossen. Der Landesbetrieb muss uns mitteilen, was die Folgekosten für den Kreisverkehr sind.

Herr Just

Sind die finanziellen Mittel im Haushalt gedeckt?

Frau Şahin-Connolly;

Die Nordanbindung ist finanzierbar.

Herr Hille:

Wie hoch ist der Ablösungsbetrag?

Frau Şahin-Connolly:

Diese Kosten kennen wir nicht. Es gibt dazu eine gesonderte Beschlussvorlage und einen Vertrag. Wir müssen die Ablösesumme bezahlen. Die Folgekosten wird sich der Landesbetrieb für Straßenwesen bezahlen lassen. Die Summe kann aktuell nicht genannt werden.

Frau Schreiber:

Gibt es einen neuen Vertrag, muss der Paragraph raus, da er heute nicht konkret festgelegt ist. Wann hat Rangsdorf einen Aufstellungsbeschluss getroffen?

Frau Şahin-Connolly:

Im Jahr 2020/2021. Der Paragraf ist gegenstandslos, da keine Anlage und kein Wert beziffert sind.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Hauptverwaltungsbeamtin wird ermächtigt, den vorliegenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Land Brandenburg, vertreten durch den Landesbetrieb Straßenwesen, in der vorliegenden Form zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
2	3	1

9.2 Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Siedlung Neuhof" im GT Neuhof 003/26

Frau Schreiber:

Ist der Abwägungsbeschluss, der in den Entwurf einfließt, der Beschluss, der nun im Hinblick auf die erneute Offenlage gefasst wird? Oder ist das die Offenlage, die schon passiert ist und nur geheilt werden soll?

Frau Şahin-Connolly:

Wir hatten so eine Situation noch nicht. Wir haben eine Offenlage nicht abgewogen. Bisher wurde eine Offenlage noch nicht in Form eines Abwägungsbeschlusses beschlossen. Beide Beschlüsse sind im Kontext zu sehen.

Frau Schreiber:

Die Reihenfolge ist falsch.

Frau Şahin-Connolly:

Sie haben hier nicht Recht. Die Offenlage kann in Form des jetzigen Kontexts in der Abwägung erklärt und erörtert werden.

Frau Albani stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage anhand einer Präsentation vor. Diese umfasst folgende Punkte

- Eindrücke
- Bebauungsplan Entwurf
- Stand 1. Oktober 2024
- Bebauungsplan geänderter Entwurf
- Planzeichenerklärung
- Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
- Flächenverteilung
- Wohnnutzung/ Wochenendhausnutzung
- Weiteres Verfahren

Herr Preuß:

Die Entwicklung und der Charakter des Gebietes machen mir Sorgen. Wie kontrolliert

die Verwaltung die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen?

Frau Şahin-Connolly:

Es wird eine Herausforderung. Wir konnten nicht jedes Grundstück vermessen. Eine Rechtssicherheit wird benötigt, bezüglich des B-Planes.

Frau Albani:

Es entstehen ca. 60 neue Wohngrundstücke und 34 neue für Erholungsnutzung. Im Plangebiet gibt es ca. 290 Grundstücke, die bebaut sind. Die Anzahl der Flurstücke liegt bei über 400. Es gibt Grundstücke, die größer als 1500qm sind. Diese werden geteilt.

Herr Just:

Ist das nach der neuen Änderung?

Frau Albani:

Insgesamt gibt es 290 Grundstücke, davon werden 60 Grundstücke neu und 34 zusätzliche Wochenendhäuser geschaffen.

Herr Just:

Wie viele Grundstücke kommen durch die Veränderung dazu?

Frau Albani:

Vorher waren es 9 Hektar Waldfläche, jetzt liegen die Festsetzungen bei 4,1 Hektar. 14 Grundstücke mehr sind jetzt Baufläche.

Frau Şahin-Connolly:

Die Diskussion ist nicht zielführend, wenn die Waldfläche um 50 % reduziert wird. Der B-Plan wurde im Geltungsbereich reduziert. Die Grundstücke wurden größer gemacht. Die Ausgleichsflächen und die 50m See-Abstandsflächen wurden berücksichtigt. In Gänze ist der B-Plan kleiner. Die Aussage, dass viel Wald weggehen wird, stimmt nicht. Eine Waldumwandlung ist immer zu beantragen. Es ist eine Korrektur der Waldfläche am tatsächlichen, rechtlichen Ist-Bestand.

Frau Schreiber:

Wortwörtlich: „In den Beschlussvorlagen, in beiden 03 und 04, entstehen jetzt zusätzliche Kosten. Sie sind teilweise auch ausgewiesen mit derzeit 5.000 € neuen Planungskosten. Wenn dann in der Beschlussvorlage weitere, geht nicht um das Honorar von Frau Albani, sondern um den Fakt an sich. Mit diesen beiden Beschlussvorlagen werden mind. 5.000 € weitere Planungskosten freigegeben, obwohl wir uns in der Haushaltssperre befinden. Ich halte das zum jetzigen Zeitpunkt für nicht korrekt.“ Warum wird der B-Plan fortgesetzt? Ist für dieses Gebiet die Änderung des BauGB anwendbar, sodass ein B-Plan nicht notwendig ist? Ist die Festlegung der Zaunhöhe erforderlich, wenn die Brandenburgische Bauordnung eine genehmigungsfreie Errichtung eines Zauns von 2m zulässt? Es ist absichtlich keine Waldumwandlung und keine Regelung dazu getroffen worden, damit der Konflikt mit der Forst aussitzt und auf die Eigentümer verschiebt.

Frau Şahin-Connolly:

Bitte unterlassen Sie diese Unterstellungen. Der Bauturbo greift hier nicht. Er würde die Punkte nicht regeln können, da er nicht für Erholung und nur für dauerhaftes Wohnen gedacht ist. Es würde für die Randbebauungen funktionieren, aber nicht für das Gebiet, da Sie nur 100m reinbauen können. Der FNP ist anzupassen.

Frau Albani:

Der Bauturbo gilt nur 3 Jahre und es greift die Baunutzungsverordnung. Die 9 Hektar sind die festgesetzten Flächen im Vorentwurf gewesen. Im Geltungsbereich des

Entwurfstandes waren 6 Hektar festgesetzt. Dort, wo Gebäude stehen, ist es kein Wald, sondern eine Baufläche. Wir hatten 6 Hektar festgesetzt, jetzt sind es noch 4,1 Hektar. Um den Waldcharakter zu erhalten, hätten die Bäume alle eingemessen werden müssen. Das kann sich die Stadt Zossen finanziell nicht leisten. Die Waldumwandlung muss beantragt werden und wird anders gewertet als Festsetzungen zu Einzelbaum-Erhalt. Es geht im B-Plan nicht darum, Bäume zum Erhalt festzusetzen, außer sie sind eingemessen. Die Einflussnahme mit einem B-Plan ist größer als mit einem Bauturbo.

Herr Jungbluth:

Mich stört, dass halbseitig gehandelt wird. Vor 2 Jahren wurde eine Einwohnerversammlung in Neuhof versprochen. Der Ortsbeirat wurde hierzu nicht beteiligt. Es sollte sich mit Fachleuten bezüglich der Waldumwandlung zusammengesetzt werden. Sobald eine Baugenehmigung vorliegt, kann jeder Baum beseitigt werden. Wer hat Recht?

Herr Just:

Das hat Frau Albani gerade erläutert.

Herr Jungbluth:

Sind die anderen Grundstücke die Erholungsgrundstücke?

Frau Albani:

Der Bebauungsplan setzt nicht die einzelnen Grundstücke fest, sondern die Flächen insgesamt. Das sind fast alle Bungalows in den jetzt festgesetzten Wohnbauflächen. Dort macht es Sinn, in Richtung Bahnhof neue Wohnungen zuzulassen. In den Sonderbauflächen, sind schon Wohnhäuser enthalten. 290 und 180 davon sind Grundstücke der Erholung.

Herr Jungbluth:

Wie kommen die 290 zusammen?

Frau Albani:

Das wurde aufgeschlüsselt. Die Größen der Grundstücke wurden ermittelt und die Eigentümer wurden über die Verwaltung geprüft. War das Grundstück größer als 1.500 qm, wurde es geteilt. Die Zahlen sind in die zusätzlichen möglichen Wohnungen und Wochenendhäuser eingeflossen.

Herr Jungbluth:

Die restlichen sind Bebauungsmöglichkeiten?

Frau Albani:

Es gibt Wohnungen, die schon in den Wohngebieten vorhanden sind. Diese sind nicht erfasst.

Herr Jungbluth:

Die Baumaßnahme Neuhof (Wünsdorfer Weg, Joachimstraße und Heideweg) wurde bislang nicht berücksichtigt. Die Erschließungsstraße befindet sich noch in der Planung; eine Kostenumlage auf die Anwohner ist möglich. Zudem sollte die Planung von Haase und Pollack auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Herr Rolf von Lützwow:

Passiert noch etwas mit der Offenlage? Existiert dort ein Zeitplan? Dürfen dort keine Wärmepumpen gebaut werden? Die Zeichnung auf A4 ist klein. Kann die Verwaltung bis Freitag auf A3 eine aktuelle Zeichnung machen?

Frau Albani:

Sofern der Beschluss durch die SVV gefasst wird, findet die neue Offenlage statt. Fristen der Veröffentlichung müssen eingehalten werden. Ab April werden dann nochmal Stellungnahmen von den Behörden eingeholt. Dann wird eine neue Abwägung gemacht. Ich kann gerne zum Ortsbeirat kommen.

Herr Rolf von Lützwow:

Ja, gerne. Am Dienstag um 18.30 Uhr.

Herr Kaehlert:

Besteht der B-Plan, haben wir die Möglichkeit, es zu überwachen und können wir die Rahmenbedingungen einhalten, damit kein Missbrauch entstehen kann?

Herr Reimer:

Ich bedanke mich bei Frau Albani. Es gibt viele Details, die noch zu besprechen sind. Dem B-Plan sollte zugestimmt werden.

Herr Just:

Ich stimme beide Beschlussvorlagen hintereinander ab.

Frau Schreiber:

Wir haben nur über die Offenlage gesprochen. Die Abwägungstabelle wurde noch nicht diskutiert.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Siedlung Neuhof“ bestehend aus Planzeichnung, Begründung sowie Anlagen in vorliegender Form
und
2. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit der Auslage im Rathaus und der Veröffentlichung im Internet. 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
4	1	1

9.3 Abwägungsbeschluss über den 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" im GT Neuhof 004/26

Abstimmung des Tagesordnungspunktes ohne vorherige Aussprache:
Abstimmung: 4/2/0

Geschäftsordnungsantrag Frau Schreiber:
Beantrage 15 min. Pause für die Fraktion Plan B.

Herr Just:

Nein, wir kommen zum voten.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" im GT Neuhof
oder
2. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit dem laut Protokoll aufgeführten Änderungen übernommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	3	0

9.4 Befreiung von der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse des Bebauungsplanes Nr. 01/10 002/26 "Wohnen am Zillebogen" der Stadt Zossen

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

Frau Schreiber:

Dasselbe stand 2022 für die gleichen Grundstücke auf der Tagesordnung. Warum wurde 2022 daraus kein Gebrauch gemacht? Weshalb wurde nicht gebaut? Es soll jetzt statt 3-geschossig, 4-geschossig werden. Warum möchte der Investor noch größer bauen? Was ist mit der alten Befreiung passiert und warum hat der Investor nicht schon 2-geschossig gebaut?

Frau Şahin-Connolly:

Die Frage müssen Sie an den Investor stellen

Frau Schreiber:

Die Befreiung hätten Sie darlegen müssen.

Frau Şahin-Connolly:

Der Investor kam mit der Bitte diesen Antrag zu stellen. Es ist eine Entscheidung der SVV.

Frau Schreiber:

Wollen Sie die alte Befreiung aus 2022 aufheben?

Herr Just:

Ich bin mir sicher, dass es abgelehnt worden ist.

Frau Schreiber:

Nein, die ist getroffen worden.

Herr Just:

Können Sie uns die Beschlussvorlage aus 2022 nennen?

Frau Schreiber:

Im Amtsblatt Nr. 13. In der SVV am 22.09.2022 wurde es beschlossen. Es ist die Beschlussvorlage 086/22.

Herr Reimer:

Im Kleinstückenweg stehen auch Wohnblöcke. Die anderen Häuser sind auch größer.

Herr Just:

Es ist ungewöhnlich, dass der Investor bereits eine Befreiung hat und jetzt nicht mit benennt.

Herr Reimer:

Hatten das auf anderen Tagungen. Der Investor saß oft im Zuschauerbereich.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse des Bebauungsplanes "Wohnen am Zillebogen" der Stadt Zossen für die Flurstücke 496/31, 496/32, 496/33, 538, 539 (Gemarkung Zossen, Flur 14)

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
2	4	0

9.5 Zustimmung zu einem Vorhaben gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Flurstück 118, Flur 5 Gemarkung Dabendorf im GT 009/26 Dabendorf

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

Frau Schreiber:

Zu Protokoll: „Ich bemängle die nicht vorhandene Ausführlichkeit der Beschlussvorlage“. Der ganze Bereich ist Wald. Das ist eine Grundsatzentscheidung. Im FNP ist das auch Wald.

Herr Just:

Nein. Es ist kein Wald im FNP. Beim letzten Mal wurde ausführlich darüber gesprochen.

Frau Schreiber:

Wäre es in der Beschlussvorlage wichtig zuzusagen, dass es nicht nur um ein Grundstück handelt.

Frau Şahin-Connolly:

Hinweis bedeutet, dass nicht alle gleich zuzuordnen sind. Es geht darum, was der Investor vorhat und um Zustimmung des Vorhabens. Das Vorhaben fällt unter §246e BauGB.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Zustimmung für das Vorhaben auf dem Flurstück 118 (Flur 5, Gemarkung Dabendorf) gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB
oder
2. lehnt die Zustimmung für das Vorhaben ab.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	2	1

9.6 Befreiung von den Festsetzungen des Maßnahmenplanes "Birkenweg" im OT Kallinchen für das Flurstück 838 (Flur 3, Gemarkung Kallinchen) 011/26

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

Frau Schreiber:

Wortwörtlich zu Protokoll: „der Nachbar dessen Grundstück jetzt zugebaut wird, wenn man sich die Karten anguckt, dann ist das so, es wird komplett dort sein Grundstück zugebaut, wenn die Befreiung erteilt wird, dass dieser Nachbar wirklich zugestimmt hat, hätte ich gerne von Ihnen wortwörtlich zu Protokoll und ich möchte für meine Fraktion zumindest, dass uns das zur SVV bei der Beschlussvorlage hintendran gepackt wird, dass es tatsächlich eine Zustimmung des Nachbarn zu dieser engen Bebauung zu seiner eigentlichen Grundstücksgrenze gibt. Ich halte das für sehr kritisch und das Grundstück an sich ist groß genug, dass man den Carport auch in die Baugrenze setzen könnte und nicht dort die Nachbargrenze so in der Sicht und in der Nutzung einschränkt. Ich finde das nicht in Ordnung. Ich möchte die Unterlagen sehen und ich möchte wissen, warum es auch hier, das war ja mal ein Grundstück der Stadt, solange gedauert hat bis überhaupt eine Bebauung vorangehen soll, denn das wurde ja schon 2022 von der Stadt verkauft“.

Frau Şahin-Connolly:

Es wurde dort gebaut. Damals hat die SVV der Bebauung zugestimmt. Das Carport ist nicht von dem jetzigen B-Plan abgedeckt, sodass eine Befreiung ausgesprochen werden muss.

Frau Schreiber:

Innerhalb der Baugrenze wäre die Errichtung des Carports möglich. Es muss keine Befreiung ausgesprochen werden und kann nach hinten versetzt werden.

Frau Şahin-Connolly:

Dann haben Sie das Problem mit der Zufahrt und kommen nicht auf den Carport. Der Ortsbeirat hat sich dafür stark gemacht und auch mit den Nachbarn gesprochen. Wir werden nochmal mit dem Bauherrn dazu sprechen, dass er das auch nochmal kommuniziert

Frau Schreiber:

Wortwörtlich zu Protokoll: „Sie müssen es auch dann erstmal zu Protokoll geben. Eine Nachfrage. Nein, es geht mir nicht darum, dass der Bauherr sagt, er mit den Nachbarn gesprochen und er hat zugestimmt. Hat die Verwaltung die Nachbarn gefragt und liegt in der Verwaltung die Zustimmung des Nachbarn vor? Wenn ja, was haben sie gesagt?“

Frau Şahin-Connolly:

Ich kann Ihnen versichern, dass der Nachbar nichts dagegen hat.

Herr Just:

Die Zuwegung zum Grundstück ist nicht eingezeichnet.

Frau Şahin-Connolly:

Der Carport muss an der Stelle sein.

Herr Just:

Ich nehme an, das geht über die Stellplätze. Nicht, dass es zu einer Überschreitung der GRZ führt

Frau Şahin-Connolly:

Nein, das führt es nicht. Die Baugrenze kann nicht eingehalten werden, was den Abstand zum nächsten Grundstück betrifft.

Herr just

Muss das im Baugenehmigungsverfahren eine Zustimmung geben vom Nachbarn?

Frau Şahin-Connolly:

Er würde aktuell keine Baugenehmigung bekommen, weil er sich nicht an den B-Plan hält. Deshalb ist die Befreiung der Festsetzung notwendig. Im Beteiligungsverfahren wird der Nachbar nochmal angehört.

Herr Schulz:

Herr Leisten hat mit dem Nachbarn gesprochen. Alle die dort wohnen sind einverstanden.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von der Festsetzung des Baufensters des Maßnahmenplanes "Birkenweg" im OT Kallinchen der Stadt Zossen für das Flurstück 838 (Flur 3, Gemarkung Kallinchen).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	2	0

Die Verwaltung zieht die Beschlussvorlage zurück.

Frau Schreiber

Ich beantrage eine Beratung darüber. Was macht die Verwaltung, wenn es heute nicht beraten wird? Was passiert mit dem Windkraftgebiet?

Frau Şahin-Connolly:

Die Verwaltung wird dazu heute nichts sagen, weil ich noch einen Termin mit dem Bürgermeister benötige.

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	0	0

10 Schließung der öffentlichen Sitzung

Herr Just schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:43 Uhr.

Rene Just
Vorsitz

Eva Briesenick
Protokoll