



Stadt Zossen



Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 28.01.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:59 Uhr
Ort, Raum:	Kulturforum Dabendorf, Zum Königsgraben 8, 15806 Zossen

Ausschussvorsitz

Rene Just

Ordentliches Mitglied - Ausschuss

Carsten Preuß	nicht anwesend
Fritz Hille	
Torsten Kniesigk	nicht anwesend
Reinhard Schulz	Vertretung für: Torsten Kniesigk
Sven Reimer	nicht anwesend
Uwe Voltz	Vertretung für: Sven Reimer
Matthias Wilke	

Sachkundige Einwohner

Dieter Jungbluth	
Matthias Kohs	
Jens Pohl	nicht anwesend
Alfred Wolfermann	

Bürgermeisterin

Wiebke Şahin-Connolly

Pressesprecher

Michael Roch

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 24.09.2025 und 13.11.2025
- 6 Bericht aus der Verwaltung
- 7 Einwohnerfragestunde
- 8 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder
- 9 Informationen Nordanbindung
- 10 Informationen zur Anwendung des Bauturbos im Stadtgebiet Zossen
- 11 Beratung von Beschlussvorlagen
- 11.1 Neugestaltung Bahnhofsumfeld in Wünsdorf-Waldstadt - Teil Ost 015/26
- 11.2 Antrag der Fraktion Plan B -BVB/FW vom 30.09.2025 eingegangen bei der Stadt Zossen am 30.09.2025 auf Aufnahme eines TOP für die SVV am 15.10.2025 Beauftragung der Verwaltung zur vorrangigen Berücksichtigung von Solarflächen auf Parkplätzen 098/25
- 12 Schließung der öffentlichen Sitzung

Niederschrift

Öffentlicher Teil

1 **Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden**

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Just, um 19:00 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 Schulz

Frau Leisten

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 gegen die Tagesordnung vor.

Frau Şahin-Connolly:

Bei dem Thema Abwägung von Beschlussvorlagen geht es zunächst mit dem TOP 11.8 weiter. Im Anschluss der TOP11.9.

Hintergrund ist, dass Herr Haase einen zeitlichen Engpass hat und nicht bis zum Ende der Sitzung bleiben kann.

Frau Albani ist anwesend, deshalb wird der TOP 11.1 im Anschluss mit behandelt werden.

Folgend TOP 11.03 die Offenlage. Ist dieser Punkt beraten, geht es wie geplant mit der Tagesordnung weiter.

Herr Just:

TOP 11.8 wird zu TOP 11.1

TOP 11.9 wird zu TOP 11.2

TOP 11.1 wird zu TOP 11.3

TOP 11.3 wird zu TOP 11.4

TOP 11.2 wird zu TOP 11.5

Abstimmung: 4/0/1

5 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 24.09.2025 und**

13.11.2025

Es liegen Einwendungen gegen die Niederschrift vom 13.11.2025 vor.

Herr Just:

Es ist ein Änderungswunsch von Herrn Jungbluth eingegangen. Das ist mir heute Morgen zur Kenntnis gelangt. Ich habe die Niederschrift vom 13.11.2025 zurückgezogen. Wir werden darüber heute nicht abstimmen, sondern das in den nächsten Bauausschuss vertagen.

Frau Şahin-Connolly:

Was ist der Änderungswunsch?

Herr Just:

Das habe ich im Detail nicht da.

Frau Şahin-Connolly:

Ich habe es dabei. Wir können es klären.

Herr Just:

Nein. Wir fassen nur den Beschluss über die Sitzung vom 24.09.2025. Die geänderte Niederschrift 13.11.2025 geht dann allen nochmal zu.

Frau Şahin-Connolly:

Das ist so nicht korrekt. Sie müssen über Einwände der Niederschrift immer im Ausschuss abstimmen lassen.

Herr Just:

Die Fristen wurden nicht eingehalten.

Frau Şahin-Connolly:

Dann steht dieses Protokoll zur Abstimmung.

Herr Just:

Ich stelle die Niederschrift vom 24.09.2025 fest. Das Protokoll vom 13.11.2025 geht Ihnen geändert zu.

Frau Şahin-Connolly:

Das Protokoll wird vorerst nicht geändert.

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 beigelegt. Er umfasst folgende Punkte:

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. Hochbau

1. Zossen, Kita Bummi
2. Zossen, Turnhalle über der Feuerwehr

II. Tiefbau

1. Winterdienst 2025/2026
2. Sachstandsbericht Straßenbeleuchtung

III. Bauleitplanung

7 Einwohnerfragestunde

Bürger 1:

Wir haben vor dem Haus einen Grünstreifen deklariert bekommen. Ein Herr vom Ordnungsamt hat mitgeteilt, dass mein Auto so weit zurückgefahren werden soll, damit die Schulkinder ungehindert auf dem Weg gehen können. Ist es ein Grünstreifen oder ein Fußweg?

Frau Şahin-Connolly:

Das kann ich Ihnen detailliert heute nicht sagen. Ich denke, es ist kein Problem sein Auto weg zu parken, sodass Kinder auf dem Grünstreifen oder Gehweg laufen können. Ich lasse Ihnen schriftlich etwas ausarbeiten.

Bürgerin 2:

Ich habe eine Frage zum TOP 11.1. Bei der Begründung auf Seite 44 sind die Auswirkungen auf bestehende Bebauung des Bestandschutzes erwähnt. Wir leben in Häusern, die aus dem Bestandschutz rausfallen, weil wir in Wochenendhäusern leben. Viele können die Bedingungen nicht erfüllen. Wir haben kein Bestandsschutz mehr bei einer Nutzungsänderung. Besteht die Möglichkeit eine Befreiung zu formulieren? Kann eine Eingabe in der Offenlegung gemacht werden?

Frau Albani:

Es können immer wieder während einer öffentlichen Beteiligung Vorschläge und Hinweise eingebracht werden. Es ist bereits der 2. Entwurf und die Auslegung hat schon einmal stattgefunden. Das Problem ist nicht, dass nochmal Einwendungen vorgebracht werden können. Wir können nicht unrechtmäßiges Nutzen ohne weiteres legalisieren. Fraglich ist, wo die Grundstücke sich befinden. Der Bestandsschutz geht verloren, wenn Änderungen vorgenommen werden. Lässt man erstmal alles so, spielt das keine Rolle. Befreiungstatbestände können wir ohne weiteres nicht im Bebauungsplan festsetzen. Ich bitte die entsprechenden Hinweise im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vorzubringen. Dann muss neu darüber entschieden werden.

Bürgerin 2:

Wenn es jetzt ein Wohngebiet wird, dann kann aus einem Wochenendhaus, das vorher in einem Erholungsgebiet errichtet worden ist, eine Umnutzung beantragen. Es geht darum, dass man sagt, dass die Zaunhöhe von 1,25m festgesetzt wird.

Frau Şahin-Connolly:

Wir können einen Termin in der Bürgersprechstunde mit Frau Albani vereinbaren, wenn Sie uns die Themen vom Landkreis zur Verfügung stellen. Sollte es jemanden geben, der ähnliche Probleme hat, kann er gerne dabei sein.

Bürgerin 2:

Sehr gerne. Wo bekomme ich den Termin?

Frau Şahin-Connolly:

Den können Sie Online bei uns auf der Homepage buchen. Nehmen Sie bitte gleich zwei, da wir mehr Zeit benötigen.

Frau Schreiber redet dazwischen.

Bürger 3:

Ich wollte Danke an die Verwaltung sagen. Es ist ein komplexes Thema. Der Eindruck entsteht, dass Sie sich damit beschäftigt haben und versuchen eine Lösung zu finden. Wie schnell kann das Verfahren bei Zustimmung abgeschlossen werden?

Frau Şahin-Connolly:

Wir würden uns auf der nächsten SVV die Offenlage anschauen und beschließen. Die könnte dann von Anfang April – Mai vollzogen werden. Im Bauausschuss würden wir dann die Abwägung zur Verfügung stellen. Wenn es gut läuft, bekommen wir es vor der Sommerpause hin. Ansonsten September 2026.

8 Fragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Herr Hille:

In der MAZ steht, dass die Bonova 75 Reihenhäuser bis 2027 errichten möchte. Ist bekannt, an welcher Stelle?

Frau Şahin-Connolly:

Der Bebauungsplan aus 2018 geht jetzt in die Umsetzung. Das ist das Fontaneviertel. Die Feuerwehrezufahrten und Bürgersteige sind dort nicht geregelt.

Herr Hille:

Bei Bürgerin 2 geht es darum, ob Familien, die in zu DDR-Zeiten errichteten Bungalows wohnen, dort weiterhin bleiben dürfen und nicht aufgrund von Änderungen umziehen müssen. Ist das korrekt?

Herr Just:

Wir haben den TOP später.

Frau Şahin-Connolly:

Wenn dort wohnen erlaubt ist und jemand mit einem Hauptwohnsitz angemeldet ist, dann ist das auch so. Die Frage ist, wie zukünftig damit umgegangen wird.

Herr Wilke:

Inwieweit betrifft die Haushaltssperre unsere Beschlussvorlagen?

Frau Şahin-Connolly:

Wir werden die Themen im Haushalt haben. Vorerst wird der Waldparkplatz nicht errichtet werden können. Die Submission ist nächste Woche. Die planerischen Leistungen, sofern sie für die Zukunft relevant sind und pflichtige Aufgaben sind, werden wir davon nicht abrücken. Es ist wichtig, dass B-Pläne fortgeführt werden und wir eine gute Ausgangsposition haben. Es ist richtig, dass alle Ausgaben und Entscheidungen von meiner Person bzw. vom Kämmerer abgesegnet werden müssen. Wir müssen Entscheidung treffen, ob sie notwendig sind. Es gibt 3 große investive Maßnahmen, die mit Investitionskrediten abgesichert sind. Des Weiteren gibt es die Nordanbindung, diese ist unabdinglich.

Herr Jungbluth:

Wir sind vor Jahren nach Neuhof gezogen. Wir haben den Hinweis bekommen, da es keine richtige Anbindung gab, dass es ein Wochenendgrundstück ist. Später haben wir den Hinweis bekommen, dass es ein Wohngrundstück ist. Gibt es etwas Neues

über den Park and Ride Parkplatz in Neufhof?

Frau Şahin-Connolly:

Nein, gibt es nicht. Auch diese Maßnahme wird geprüft.

Herr Jungbluth:

Wie ist der Stand der Baumaßnahme Burgberg?

Frau Şahin-Connolly:

Das sieht gut aus. Die Innenausstattungen sind beauftragt. Es ist ein Verfahren was begonnen hat, somit bekommen wir es haushälterisch gut dargestellt.

Herr Jungbluth:

Die MAZ hat am 16.01 etwas über die Steueroasen veröffentlicht. Ich finde es nicht gut, dass Zossen als Steueroase zugeordnet wird. Ich hätte eine Gegendarstellung erwartet.

Frau Şahin-Connolly:

Das Image der Stadt Zossen haben wir ausgebessert, indem wir den Gewerbesteuersatz auf 270% angehoben haben. Aktuell sind wir keine Steueroase, aber Zossen war eine bis 2021. Das sich ein Unternehmen hier ansiedelt und den Gewerbesteuersatz von 200% haben möchte, ist kein Thema. Unternehmen hatten den Betriebssitz nicht in der Stadt, sondern an einem anderen Ort. Hätte es hier einen richtigen Betriebssitz und Mitarbeiter gegeben, dann müssten wir nicht die bereits vereinnahmte Gewerbesteuer zurückzahlen.

Herr Just:

Ich lasse keine Frage und Äußerung zu diesem Thema zu.

Frau Schreiber:

Ich habe eine Antwort zu der Bürgerin aus Neuhof: Ja, machen Sie Einwendungen geltend zum B-Plan, weil nur dann über die Einwendung im Gremium und in der SVV darüber entschieden wird. Sie haben mitgeteilt, dass Straßenbeleuchtungen ausfallen. Was haben Sie mit den seit 2020 insgesamt 1,6 mio. Euro des Landes Brandenburg gemacht? Was haben Sie mit den jährlich 240.000€ zweckgebundener Mittel für den Ausgleich von nicht einnehmbaren KAG-Ausbaubeiträgen gemacht? Sie haben uns informiert, dass eine Sitzung zum Thema Verwendung von Sondervermögensmittel stattfindet. Was wurde dort in der Umsetzung der Sondervermögensmittel mitgeteilt?

Frau Şahin-Connolly:

Ich werde einen Beschluss in die Gremien einbringen und beschließen lassen, wofür wir das Sondervermögen verwenden werden. Eine Kombination für das Sondervermögen hinsichtlich Darstellung von Eigenanteilen ist nicht möglich. Mit den 1,6 Mio. Euro wurde das gemacht, für das es vorgesehen ist. Diese Mittel sind in den Einzahlungen und Auszahlungen der laufenden Verwaltungstätigkeit. Wir sind bei einer Monatspauschale bei 1,3 Mio. Euro.

9 Informationen Nordanbindung

Frau Şahin-Connolly stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Nordumfahrung anhand einer Präsentation zum aktuellen Projektstand vor.

- Nordumfahrung Dabendorf – Übersichtsplan
- Fortschritte und Meilensteine
- Weiteres Vorgehen

Herr Just:

Bekommen wir die Präsentation?

Frau Şahin-Connolly:
Ja.

Frau Schreiber:

Wie wollen Sie den zeitlichen Umfang einhalten, wenn die Finanzierung nicht gewährleistet ist? Das Sondervermögen wird nicht für die Nordanbindung eingestellt.

Frau Şahin-Connolly:

Es wird einen Beschluss geben, wie wir das Sondervermögen anderweitig für unsere Infrastruktur zur Verfügung stellen. Es gibt Projekte, die wir vertraglich abschließen müssen. Der Fokus liegt auf der Nordanbindung, dieser wird finanzierbar sein.

Herr Just:

Aus dem Sondervermögen?

Frau Şahin-Connolly:

Nein, das geht nicht. Eine Finanzierung über das Sondervermögen kann nicht dargestellt werden. Wir nehmen GAW-Mittel in Anspruch. Der Fördermittelzeitraum für die Abrufung der Fördergelder haben wir um ein Jahr verlängert bekommen.

Herr Just:

Was ist es dann?

Frau Şahin-Connolly:

Das sehen Sie dann in der Beschlussvorlage.

Herr Hille:

Die Stadt Zossen hatte eine Kreuzungsvereinbarung mit der Bahn. Was passiert, wenn der Bund kein Geld mehr hat.

Frau Şahin-Connolly:

Die Kreuzungsvereinbarung hat keine finanziellen Auswirkungen für die Deutsche Bahn. Es geht darum, welche Grundstücke wir in Anspruch nehmen, damit wir dort eine Brücke bauen. Die Brücke in der Friedenstraße war nicht Bestandteil der Kreuzungsvereinbarung.

Herr Kaehlert:

Wie sieht die rechtliche Situation in Rangsdorf aus zur Überführung von Flächen der Gemeinde? Befinden sich schon Flächen in der Zuständigkeit der Stadt Zossen?

Frau Şahin-Connolly:

Wir sind noch nicht weiter vorangeschritten. Es wurde bis jetzt nicht weiter in der Gemeindevertretersitzung beraten. Kommt der Flächentausch nicht zustande, dann werden wir zwei Offenlagen in Rangsdorf und Zossen haben. Das Verfahren zieht sich dann in die Länge.

10 Informationen zur Anwendung des Bauturbos im Stadtgebiet Zossen

Herr Haase stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Informationen zur Anwendung des Bauturbos im Stadtgebiet Zossen vor.

- Exkurs: Planungsrechtliche Zulässigkeit von (Wohn-) Bauvorhaben
- Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
- Vorschlag zum Ablauf

Frau Şahin-Connolly:

Aktuell ist es so, dass Bauanfragen oder Bauanträge mit dem Einvernehmen der Stadt wieder zurückgewiesen werden. Mit einem städtebaulichen Masterplan könnte es abgewogen werden. Neue Baugebiete sollen auf Empfehlung über den Bauturbo gemacht werden.

Herr Haase:

Sollten Anträge eingereicht werden, die innerhalb von drei Monaten nicht beschlossen oder abgelehnt werden, dann gelten diese als erteilt.

Herr Jungbluth:

Sind konkrete Baumaßnahmen für den Baukörper geregelt?

Herr Hasse:

Nein, diese sind nicht geregelt. Hier geht es um die Bauleitplanung und um die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Herr Jungbluth:

Ist das alles der Bauturbo?

Frau Şahin-Connolly:

Ein Verfahren dauert meist um die 1,5 – 2 Jahre. Wenn Satzungsreife vorhanden ist, dann können die Bauanträge gestellt werden. Der Masterplan wird in der SVV bzw. im BBWEU vorgeschrieben. Wir würden mit einer einmaligen Debatte in Gänze zustimmen und der Investor kann dann nach der Zustimmung anfangen Baugenehmigungen einzureichen. Sollten wir es nicht nach dem Masterplan machen, entstehen viele Einzelfallentscheidungen.

Jungbluth:

Wie viel Arbeitszeit und Arbeitskräfte sparen Sie ein?

Frau Şahin-Connolly:

Ich brauche zusätzliches Personal. Für die Verwaltung ist es keine Arbeitserleichterung.

Frau Schreiber:

Wollen Sie ein Masterplan, der für das ganze Stadtgebiet erlassen wird?

Herr Haase:

Nein.

Frau Schreiber:

Es ist eine UVP erforderlich. Wie soll im Außenbereich und Innenbereich mit einer landwirtschaftlichen Fläche umgegangen werden?

Herr Haase:

Waldumwandlung oder Versickerungsthemen sind davon unberührt.

Frau Schreiber:

Im jetzigen B-Plan muss das berücksichtigt werden. Ist dort eine Waldumwandlung usw. möglich? Wie soll das geregelt werden?

Herr Haase:

Die Baugenehmigungen werden beim Landkreis erteilt. Hier geht es um das Einvernehmen der Stadt zu diesem Vorhaben. Die Waldumwandlung/ Forst ist bei dem Bauturbo nicht geregelt. Der Masterplan gilt nicht für das komplette Stadtgebiet. Immer für die Teilflächen, wo Baubehörlichkeiten sind. Die Stadt

bereitet selbst nicht vor. Es wird von dem Vorhabenträger vorbereitet.

Frau Şahin-Connolly:

Wir würden demnächst einen Beschluss haben, dass die Kommune sich dazu positioniert, mit dem Thema Masterplan zu arbeiten. Wir kommen nicht in das Zeitfenster, dass über jeden Bauantrag, der normalerweise hinsichtlich eines B-Planes betreut wird. Der Masterplan wird in der SVV beschlossen. Stimmt der Investor zu, dann kann er aus dem Masterplan die Baugenehmigung stellen.

Herr Just:

Machen wir mehrere Masterpläne auf Antrag des Investors?

Herr Haase:

Grundsätzlich ja. Alle seriösen Unternehmen, die im Einvernehmen stehen, können im BBWEU diskutiert werden. Mit den Hinweisen wird es ein Planwerk geben und in die SVV rücken.

Herr Wilke:

Die Bauflächen sind massiv gebaut. Könnte der Nachweis eine Bauvoranfrage stellen?

Herr Haase:

Ja, das ist richtig. Der Landkreis kann das nicht mehr ablehnen. Er benötigt das Einvernehmen. Sie müssen nicht zwangsweise Ihr Einvernehmen erteilen.

Herr Wilke:

Es ist wichtig, dass wir mehr Entscheidungsgewalt bekommen.

Herr Haase:

Der Landkreis kann es nicht ablehnen. Sie erteilen die Zustimmung oder Ablehnung.

Herr Wilke:

Ich begrüße das. Unternehmen können jedoch größere Flächen bebauen.

Herr Hille:

Das Bauvorhaben ist zulässig in Neuhoof, wenn Erschließung gesichert ist. Wie ist das möglich?

Frau Şahin-Connolly:

Das bedeutet, dass Sie sich versorgen können. Das muss nachgewiesen sein.

Herr Schulz:

Die neue Möglichkeit ist gut. Ist es richtig, dass die Stadt und die Ortsteile vorgeben, wo Anfragen entstehen können?

Frau Şahin-Connolly:

So ist es nicht. Wir können auch nicht den FNP so ausfertigen, dass eine Planung möglich ist.

Herr Haase:

Der Gesetzgeber möchte erreichen, dass Ruinen und Baulücken wieder belebt werden.

Frau Schreiber:

Mit dem Bauturbo ist die Verantwortlichkeit vom Landkreis zur Gemeinde gegangen. Würden Sie dies so einordnen, wenn wir nicht beteiligt gewesen wären und die Baugenehmigung im gemeindlichen Einvernehmen erteilt worden wäre? Ich schlage

vor, dass nochmal auf die nächste TO zu machen.

Frau Şahin-Connolly:

Erhalten wir eine Bauvoranfrage, bei der sich am Vorhaben nichts geändert hat und lediglich der Aspekt „Bauturbo“ neu hinzukommt, hat dies keinen Einfluss. Es gibt Abweichungen, wenn etwas vom Regelfall abweicht. Diese müssen im Bauausschuss und in der SVV behandelt werden. Bei dem Gesetz ist nicht geregelt, wer die Kosten trägt. Eine Grundsatzentscheidung kann bereits heute getroffen werden. Verfahren bezogen eines Investors kann schon auf den nächsten Bauausschuss.

Herr Just:

Ich würde das auf die nächste Tagesordnung nehmen. Was ist der Unterschied in der Betrachtung des Antrages, wenn der Bauherr einen Bauantrag beim Landkreis stellt oder ein Masterplan existiert?

Frau Şahin-Connolly:

Stellt der Bauherr ein Antrag, dann haben Sie viele Beschlussvorlagen. Es würde im Einzelfall entschieden werden. Beim Masterplan gibt es ein Einvernehmen mit der Verwaltung ein Richtwert. Es darf zugestimmt werden, ohne dass der Bauantrag gesondert in der SVV abgestimmt wird.

Herr Haase:

Der Masterplan ist nicht für den mittleren Fall im §34. Bewegen wir uns im Außenbereich und Innenbereich so haben wir größere Teile von Bebauungsplänen, dann ist der Masterplan sinnvoller.

Herr Just:

Was heißt Masterplan im Außenbereich?

Herr Haase:

Der Masterplan sieht genauso wie ein Bebauungsplan aus.

Herr Just:

Wir machen es nicht für das ganze Stadtgebiet. Wofür machen wir es?

Herr Haase:

Jemand kommt und möchte ein großes Grundstück haben, dann hat die Verwaltung ein Handlungsinstrument. Es ist dann ein Masterplan analog eines Bebauungsplanes vorzubereiten, der im Bauausschuss beraten werden kann. Für die Fläche, die die Bauwilligen haben möchten.

Auf deren Grundlage können dann Bauanträge gestellt werden.

Herr Just:

Also sind es mehrere Masterpläne?

Herr Haase:

Ja, es gibt schon mehrere Interessenten.

Frau Şahin-Connolly:

Aktuell werden wir 4 Verfahren haben, mit den wir uns über einen Masterplan beschäftigen können.

Herr Just

Können wir den Bedingungen direkt zustimmen, um die Fristen einzuhalten?

Frau Şahin-Connolly:

Wir haben einen Rahmenkatalog. Der Bauherr fängt an seine Baugenehmigungen zu beantragen. Wir schauen, ob diese analog des Masterplanes sind. Sie haben einen Grundsatzbeschluss über dieses planbare Gebiet, wo der Investor bauen möchte.

Herr Just:

Frage von Frau Schreiber: Was ist, wenn er keinen Masterplan macht und gleich zum Landkreis geht? Die Frist wird nicht mehr eingehalten.

Frau Şahin-Connolly:

Es müsste abgelehnt werden, wenn es sich nicht im Geschäft der laufenden Verwaltung schließen lässt und wenn wir feststellen, dass es ein Vorhaben ist, was neu zu betrachten ist, dann sind wir im Widerspruch.

Frau Schreiber:

Änderung des BauGB, dass der Bauturbo greift, hat die Voraussetzung Zustimmung der Gemeinde. Gibt es keine Zustimmung der Gemeinde, gibt es kein klageweise durchsetzbares recht, das hätte erteilt werden müssen. Das ist die Kompetenz der Planungshoheit vor Ort. Damit ist die Verwaltung nicht gemeint.

Frau Şahin-Connolly:

Die Gemeinde wird durch die Bürgermeisterin im Innen- und Außenverhältnis vertreten.

Frau Schreiber:

Im Außenbereich der B-Plan Fläche sieht man, wer die Planungshoheit besitzt. Daran ändert der Bauturbo nichts. Der Investor möchte 20 Einfamilienhäuser im Außenbereich planen und hat beim Landkreis seine Baugenehmigung einreicht. Was passiert, wenn es nach 3 Monaten Fiktion in die Stadt geht und es darüber keinen Beschluss gibt?

Herr Just:

Das ist ein Thema worüber noch gesprochen werden muss.

Frau Şahin-Connolly:

Es wäre so, dass wir ablehnen würden, bis das Thema im Bauausschuss ist. Wir müssen die Frist wahren. Schließt sich das nicht in die Lückenbebauung und die Umgebung, haben wir in der Vergangenheit eine Ausnahme des B-Planes gemacht.

Herr Haase:

Wir haben die drei Säulen, dort kann der beschriebene Fall auftreten. Das sind Punkte, die im Gremium behandelt werden müssen.

Herr Jungbluth:

Es sollte über die generelle Planung gesprochen werden. Es heißt, dass Arbeitsrichtlinien für Fallbeispiele klargestellt werden, damit die Mitarbeiter das abarbeiten können.

Frau Şahin-Connolly:

Wir benötigen seitens der Verwaltung eine Verfahrensvorgabe hinsichtlich des Masterplanes. Ist es nicht nach den Vorgaben des Baugesetzes und nach den Richtlinien der Stadt, dann ist es erstmal abgelehnt. Wir befinden uns in einem Widerspruchsverfahren, wenn der Bauherr nicht einverstanden ist. Es sollte mit der Baugenehmigung abgewartet werden, bis die SVV entschieden hat.

Herr Just:

Daraus könnte eine Beschlussvorlage gemacht werden.

Frau Şahin-Connolly:
Dafür brauch es keine Beschlussvorlage. Das ist Gesetz.

Herr Just:
Sie erklärten, dass Sie als Verwaltung die Möglichkeit schaffen werden, einen vernünftigen Masterplan zu erarbeiten.

Frau Şahin-Connolly:
Für den letzteren Teil bedarf es keiner Beschlussvorlage.

Frau Schreiber:
Eine Einigung über eine Auslegung dieses Gesetzes kann aufgeschrieben werden.

Es findet eine Pause von 21:10 Uhr – 21:20 Uhr statt.

11 Beratung von Beschlussvorlagen

11.1 Neugestaltung Bahnhofsumfeld in Wünsdorf-Waldstadt 015/26 - Teil Ost

Herr Haase stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage vor.

Herr Wolfermann:
Warum soll das Großsteinpflaster rausgerissen werden und ein neuer Straßenaufbau zustande kommen?

Herr Haase:
Es gibt mehrere Varianten. Egal was wir machen, es ist alles teurer. Die Straße hat im Unterbau massive Schäden. Wenn dort Busse drüberfahren und es nur über asphaltiert ist, bringt das nichts. Die Fördermittel können genutzt werden und es ist die geringste Belastung für die Stadt Zossen.

Herr Wolfermann:
Ich möchte nicht, dass die Busse woanders lang fahren. Die Bauweise stört mich.

Frau Schreiber:
Durch die Haushaltssperre sind die Einnahmen geringer und wir müssen Rückzahlungen tätigen. Um einen Fördermittelantrag korrekt einzureichen, muss das Kreuz bei „Eigenanteil ist abgesichert“ sein und es muss ein Auszug aus dem Haushaltsplan mitgeschickt werden. Wie können Sie zum jetzigen Zeitpunkt diese Beschlussvorlage vorlegen zur Beratung? Ich rege an es zu vertagen bis nach dem Haushaltsbeschluss.

Frau Şahin-Connolly:
Wir müssen jetzt den Fördermittelantrag stellen. Die Frist wurde bereits verlängert. Die Baumaßnahme ist für 2027/2028 geplant. Entsprechende Mittel für die Maßnahme werden über Fördermittel gestellt. In Zukunft würde ich mit Ihnen darüber diskutieren, ob sich das über das Sondervermögen abbilden kann. Den Eigenteil würden wir in die zukünftigen Haushalte mit einplanen. Im Gesamthaushalt, was das Ergebnis betrifft, wird diese Zahl nicht vorkommen.

Frau Schreiber:
Bitte legen Sie Ihre Vorschläge, wie Sie das Sondervermögen verwenden möchten dar. Sie können nicht im Vorfeld mit einer Beschlussvorlage kommen, die das bereits bindet. Gäbe es hierfür eine Mehrheit, nehmen Sie uns die Freiheit Prioritäten festzulegen.

Frau Şahin-Connolly:

Ich nehme Ihnen nicht die Freiheit. Meine Verwaltung wird auch in der jetzigen Situation arbeiten. Es liegt an der SVV, wo Prioritäten gesetzt werden. Ich werde es nicht dazu führen lassen, dass wir auf etwas verzichten und nicht beantragt haben, sodass wir doch kein Geld bekommen. Ein Fördermittelantrag kann jederzeit zurückgezogen werden.

Herr Jungbluth:

Ich bin dafür, dass wir eine Planung machen. Es könnte gekennzeichnet werden, welche Planmaßnahmen fällig sind. Ich schlage vor, dass es ein Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straße geplant wird.

Frau Şahin-Connolly:

Das haben wir schon getan. In der Beschlussvorlage stehen die Planungsunterlagen. Die Kosten sind ebenso aufgestellt.

Herr Schulz:

Ich bitte darauf zu achten, dass die Redebeiträge nur zum Beschluss sind.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes in Wünsdorf-Waldstadt - Teil Ost wie vorgeschlagen

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	0	1

11.2 Antrag der Fraktion Plan B -BVB/FW vom 30.09.2025 eingegangen bei der Stadt Zossen am 30.09.2025 auf Aufnahme eines TOP für die SVV am 15.10.2025 098/25 Beauftragung der Verwaltung zur vorrangigen Berücksichtigung von Solarflächen auf Parkplätzen

Frau Schreiber stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage vor.

Frau Şahin-Connolly:

Ich kann mir nicht vorstellen, dass ein Investor Interesse hat den Parkplatz mit Solar einzukleiden. Mittelfristiges Geld verdienen werden wir damit nicht. Es werden investive Maßnahme sein. Wir schauen uns alle Parkplätze mit Überdachung und Photovoltaik an.

Frau Schreiber:

In unserem Antrag steht nicht, dass die Stadt der Investor sein soll.

Herr Haase:

In der Praxis funktioniert es meistens nicht. Bei den Dächern gibt es oft statische Probleme. Der Klimamanager war bei den Freiflächen PV-Anlagen überfordert. Es funktioniert nicht, das ist von Domberts bestätigt. Der Ertrag ist in der Regel ernüchternd. Eine Privilegierung von Freiflächenanlagen gibt es nur an Anlagen der Bahn.

Frau Şahin-Connolly:

Es gab kein Rechtsgutachten, aber wir hatten überlegt, unsere Ausgleichsflächen, die wir für die Nordumfahrung benötigen, mit Photovoltaik auszustatten. Der eigene Kriterienkatalog durch den Klimamanager hat uns im Weg gestanden. Es sind Defizite in der Abwägung bzw. zum Zusammenhang der Regionalplanungsgemeinschaft. Wir würden den Vorschlag im FNP mit einbeziehen.

Herr Voltz:

Ich sehe das als Behinderungsantrag. Das regelt der Markt. Wir planen für Dächer, die niemanden gehört und kein Investor möchte es machen.

Herr Just:

Wir haben den Kriterienkatalog beschlossen. Ich hätte erwartet, wenn Anträge in der Stadt von Investoren eingehen, dass das auf Basis des Kataloges geprüft wird. Der Antrag ist die Abänderung des Kriterienkataloges.

Frau Şahin-Connolly:

Frau Schreiber ist kein Ausschussmitglied. Es ist nicht demokratisch und ungerecht gegenüber den anderen Fraktionen. Der Antrag ist nicht die Überarbeitung des Kriterienkataloges, weil dort nicht Parkplätze und Dachanlagen gesehen sind. Es muss nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz nachgebessert werden.

Frau Schreiber:

Auf der Goetheschule ist eine große PV-Anlage, die auch Strom produziert und einspeist. Des Weiteren befindet sich eine auf der Gesamtschule. Das ist für andere kommunale Dachflächen eine Überlegung wert. Für die Parkplatzflächen gilt das auch. Sie hätten uns mitteilen müssen, dass das rechtlich geprüft wurde.

Frau Şahin-Connolly:

Wir haben im Klimaschutzkonzept alle unsere Dachflächen untersucht. Photovoltaik hier auf der Schule haben wir ein Jahr nicht angeschlossen bekommen. Sie können nicht auf einem leerstehenden Gebäude eine Photovoltaik Anlage machen, wo Sie kein Endnutzer haben, der den Strom verbraucht. Der Kriterienkatalog muss überarbeitet. Die Ausgleichsflächen müssen parallel mit Photovoltaik bestückt werden, dass die sich wirtschaftlich im Haushalt wieder finden. In seine Komplexität ist er nicht vollständig, dadurch haben wir eine Rechtslücke.

Herr Just:

Das hätte alles ohne eine Beschlussvorlage funktioniert. Hier geht es um eine Priorisierung.

Herr Wilke:

Ich hätte gerne eine namentliche Abstimmung.

Frau Şahin-Connolly:

Herr Just ist bereits in Abstimmung.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

- 1.** Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, hinsichtlich eigener Solar- oder PV-Anlagen und hinsichtlich von Anfragen Dritter zum gewerblichen Bau von Solar- oder PV- Anlagen wie folgt zu priorisieren:

- a. Überdachung von Parkplätzen und
 - b. Bau auf großflächigen Dachanlagen, vor
 - c. Bau auf freien landwirtschaftlichen Flächen.
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vorprüfung von geeigneten Flächen zur Parkplatzüberdachung und zur Nutzung großflächiger Dachanlagen vorzunehmen und ein Register hierzu zu erstellen. Die Untersuchung des Klimamanagers kann hierzu genutzt und fortgeschrieben werden.
- 3. Das Ergebnis der Vorprüfung ist der SVV zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
2	3	0

12 Schließung der öffentlichen Sitzung

Herr Just schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:59 Uhr.

Im Orig. gez. Rene Just
Vorsitz

Eva Briesenick
Protokoll