



## Niederschrift zur 8. öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen

**Sitzungstermin:** Mittwoch, den 16.06.2021  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 22:13 Uhr  
**Ort, Raum:** **Bürgerhaus Wündorf, Mehrzweckraum, Am Bürgerhaus 1,  
15806 Zossen, Ortsteil Wündorf**

### Anwesend sind:

#### Ausschussvorsitzender

Herr René Just

#### Ausschussmitglieder

Herr Thomas Czesky

online zugeschaltet

Herr Peter Hummer

Vertretung für Herrn Detlef Gurczik

Herr Sven Reimer

Herr Matthias Wilke

#### sachkundige Einwohner

Herr Dipl.-Ing. Hartmut Miethge

Herr Alfred Wolfermann

#### Bürgermeisterin

Frau Wiebke Schwarzweller

#### Öffentlichkeitsarbeit

Herr Michael Roch

#### Protokollantin

Frau Miriam Heinrich

#### Gäste

Gäste

Herr Haase - IDAS

Herr W.-D. Wollgramm - SV, online zugeschaltet

### Es fehlen:

#### Ausschussmitglieder

Herr Detlef Gurczik

entschuldigt

Herr Edgar Leisten

entschuldigt

#### sachkundige Einwohner

Herr Sven Baranowski

entschuldigt

Herr Bert Rümpel

Herr Dipl.-Ing. Manfred Teichmann

entschuldigt

### Tagesordnung:

#### Öffentliche Sitzung:

1. Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Wahl des stellv. Ausschussvorsitzenden
5. Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses vom 02.06.2021
6. Bericht aus der Verwaltung
7. Einwohnerfragestunde
8. Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder
9. 1. Umbenennung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zossen Mitte" in (Straßen-) Bebauungsplan

- „Verlegung B246 / Brückenbau zur B96“ 2. Offenlagebeschluss (Straßen-) Bebauungsplan „Umleitung B246 / Brückenbau zur B96“  
Vorlage: 083/21
10. Beratung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung
  11. Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Machnower Chaussee neben NETTO (Wiedervorlage)  
Vorlage: 043/21
  12. Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" der Stadt Zossen  
Vorlage: 077/21
  13. Antrag der Fraktion DIE LINKE/SPD Zossen vom 24.02.2021, eingegangen in der Stadt Zossen am 02.03.2021: Städtebauliche Folgekostenverträge (Wiedervorlage)  
Vorlage: 047/21
  14. Grundsatzentscheidung für den Abschluss städtebaulicher Folgekostenverträge gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB (Wiedervorlage)  
Vorlage: 082/21
  15. Offenlagebeschluss Entwurf des Bebauungsplanes "Südlich Gerichtsstraße 20"  
Vorlage: 084/21
  16. Antrag der Fraktion Wir für Zossen vom 21.05.2021, eingegangen bei der Stadt Zossen am 25.05.2021: Antrag auf Vorlage der Planungen zur Nordumfahrung zeitgleich mit der Planung Bahnquerung Dabendorf „Mitte“ gegenüber der Deutschen Bahn zur weiteren Vorlage und Beschlussreife beim Eisenbahnbundesamt  
Vorlage: 080/21
  17. Antrag der Fraktion Wir für Zossen vom 21.05.2021, eingegangen bei der Stadt Zossen am 25.05.2021: Antrag hinsichtlich der Gestaltung von zukünftigen Erbbaupachtverträgen  
Vorlage: 079/21
  18. Grundsatzdiskussion zum Umgang mit aktuellen vorhabenbezogenen B-Plänen

## **Öffentlicher Teil**

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

Der Ausschussvorsitzende, Herr Just, eröffnet die Sitzung um 19:41 Uhr.

### **zu 2 Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Herr Just stellt fest, dass von den sechs stimmberechtigten Ausschussmitgliedern fünf anwesend sind. Die Sitzung ist somit beschlussfähig. Herr Czesky ist der Sitzung online zugeschaltet.

### **zu 3 Feststellung der Tagesordnung**

Herr Hummer zieht für die Fraktion Wir für Zossen den Tagesordnungspunkt 16, BV-Nr. 080/21 von der Tagesordnung zurück.

Abstimmung über die geänderte Tagesordnung: 5 / 0 / 0

### **zu 4 Wahl des stellv. Ausschussvorsitzenden**

Herr Reimer stellt sich zur Wahl zur Verfügung.

Weitere Bewerbungen gibt es nicht.

Auf Nachfrage von Herrn Just, ob eine geheime Wahl gewünscht sei, gibt es keine Wortmeldungen.

Es erfolgt eine offene Wahl.

Abstimmung für Herrn Reimer als stellv. Ausschussvorsitzenden: 4 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

Herr Reimer bedankt sich und erklärt, dass er die Wahl annehme.

### **zu 5 Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses vom 02.06.2021**

Es liegen keine Einwendungen gegen die oben genannte Niederschrift vor. Die Niederschrift gilt damit als angenommen.

## zu 6 **Bericht aus der Verwaltung**

Die anwesenden Ausschussmitglieder erhalten den Bericht aus der Verwaltung in schriftlicher Form. Dieser wird von Frau Schwarzweller kurz für die anwesenden Einwohner erörtert. Er umfasst folgende Punkte:

### I Tiefbau

- I.1 1. BA – Erweiterung der Einmündung Jägerstraße
- 2. BA – Ausweichstellen für Busse
- Fakten zum 1. und 2. BA
- 3. BA – Straßenausbau Zum Königsgraben

### II Hochbau

- II.1. Grundschule Zossen – 2. Rettungsweg
- II.2. Kita Bummi Zossen
- II.3. Gesamtschule Dabendorf (alter Standort)
- II.4. Heimatmuseum „Alter Krug“ Zossen

### III Bauleitplanung

### IV Grünflächenverwaltung

- IV.1. Doggybag-Stationen
- IV.2. Baumschutz
- IV.3. Eichenprozessionsspinner
- IV.4. Baumaßnahmen

Der Bericht ist dem Urprotokoll als Anlage beigefügt.

## zu 7 **Einwohnerfragestunde**

Einwohner 1:

Thema B-Plan Alternatives Heil- und Erholungsverfahren aus 2011:

- Pachtvertrag sollte abgeschlossen werden
- Projekt kann nicht weitergeführt werden
- Wie soll es weitergehen?

Frau Schwarzweller:

- bietet Termin im Rathaus an
- heute keine Klärung des Punktes

Einwohnerin 2:

Thema Flächennutzungsplan Wind der Stadt Zossen:

- Wann wurde eine schriftliche Stellungnahme an die Regionale Planungsgesellschaft geschickt? Was stand grob umrissen in der Stellungnahme? Was hat die Regionale Planungsgesellschaft von der Stadt Zossen erhalten?

Herr Haase erhält das Wort:

- Gespräch im Mai zum Ausgleich von Differenzen
- mehrfache Diskussion über Festlegung harte und weiche Tabuzonen
- kein Termin wurde versäumt
- Stellungnahme liegt vor und wurde auch bestätigt
- in der Lage aktiv am Flächennutzungsplan weiterarbeiten zu können

Einwohnerin 2:

- Frage wurde nicht beantwortet: Wann wurde die Stellungnahme eingereicht?

Herr Just:

- Frage wurde verstanden
- Verwaltung wird Stellung nehmen

Frau Schwarzweller:

- Stellungnahme hat am 07.04. Rathaus verlassen

## zu 8 **Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder**

Herr Reimer:

Thema Sportplatz an der Goethestraße in Dabendorf:

- an Geschwister-Scholl-Schule soll Rasenplatz entstehen
- auf Sportplatz an der Goethestraße sollen Eigenheime gebaut werden
- gehört die Fläche der Stadt oder dem MSV

Frau Schwarzweller:

- Grundstück ist in städtischer Hand
- Stadt beabsichtigt nicht, dort Eigenheime zu bauen
- reger Austausch mit MSV
- darf natürlich neue Sportplätze nutzen

Herr Wollgramm ist seit ca. 20:10 Uhr online zugeschaltet.

Herr Miethge:

Wie ist der weitere Verlauf der Maßnahmen an der Gerichtstraße (Hort im ehemaligen FDGB)?

Frau Schwarzweller:

- sind in der Ausschreibung
- Baugenehmigung liegt vor
- Kinder aus Kita Bummi werden zeitweise in den Hort umziehen
- haben an Goetheschule zu wenig Hortplätze
- müssen wieder Jugendclub nutzen

Herr Wilke:

- darum gebeten, Tagesordnungspunkt Flächennutzungsplan Wind mit auf die TO zu nehmen
- Bitte an Vorsitzenden, darauf zu achten, dass Tagesordnungspunkt mit aufgenommen wird
- An Herrn Hummer: Warum haben Sie den Antrag zum Thema Bahnquerung zurückgezogen?

Herr Just:

- entschuldigt das Fehlen des Tagesordnungspunktes

Frau Schwarzweller:

- an Herrn Miethge: - Beantwortung der Frage ist im BadV vom 02.06.2021 erfolgt

Herr Hummer:

- Frau Küchenmeister hat Infos bekommen -> Antrag nicht mehr notwendig
- Infos dazu sicherlich im nichtöffentlichen Teil der SVV

Herr Just:

- Zeitplan Umsetzung INSEK?

Frau Schwarzweller:

- aktive Bearbeitung ab August
- Vorgespräche laufen

zu 9

**1. Umbenennung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zossen Mitte" in (Straßen-) Bebauungsplan „Verlegung B246 / Brückenbau zur B96" 2. Offenlageabschluss (Straßen-) Bebauungsplan „Umleitung B246 / Brückenbau zur B96“  
Vorlage: 083/21**

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:*

*Die Umbenennung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ in (Straßen-) Bebauungsplan „Verlegung B246 / Brückenbau zur B96“*

*und*

*den Entwurf des (Straßen-) Bebauungsplanes „Verlegung B246 / Brückenbau zur B96“ wird gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.*

Abstimmung: 5 / 0 / 0

**zu 10 Beratung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung**

Die Ausschussmitglieder erhielten auf ihre Tische zur Erinnerung die BV-Nr. 032/21: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes – Auswertung der frühzeitigen Beteiligung.

Frau Schwarzweller berichtet einleitend, dass die Beratung in der SVV nicht gewünscht war und in den BBW verwiesen wurde. Die Unterlagen seien den Abgeordneten bereits im Februar des Jahres zugegangen. Heute solle nach Beantwortung auftretender Fragen eine Protokollempfehlung dazu führen, dass in der Sitzung des BBW nach der Sommerpause ein entsprechender Beschlussvorschlag seitens der Verwaltung vorgelegt werde, der dann ggf. in der SVV im September beschlossen wird.

Herr Haase erhält das Wort und geht die lfd. Nr. einzeln nacheinander durch und erörtert diese. Die Ausschussmitglieder erhalten die Möglichkeit Fragen zu stellen, die durch Herrn Haase beantwortet werden.

Abschließend bittet Herr Just die Ausschussmitglieder um ein Votum darüber, ob eine entsprechende Beschlussvorlage im August in den BBW eingereicht werden könne. Die Ausschussmitglieder signalisieren einstimmig ihre Zustimmung.

Frau Schwarzweller bittet die Ausschussmitglieder auftretende Fragen in ihren Fraktionen zu klären.

Herr Haase verlässt die Sitzung um 21:13 Uhr.

**zu 11 Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Machnower Chaussee neben NETTO (Wiedervorlage)  
Vorlage: 043/21**

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt*

1. *Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Machnower Chaussee“, der Plan mit der Begründung wird in der vorliegenden Form gebilligt.*

*und*

2. *Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Machnower Chaussee“ wird gemäß § 3 (2) BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus und auf der Internetseite der Stadt Zossen ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.*

Frau Schwarzweller berichtet, dass alle Ausschussmitglieder ein nichtöffentlich gekennzeichnetes Schreiben des Investors erhalten haben, da dieser heute nicht anwesend sein könne. Die Beratung des Beschlusses sollte evtl. auf die nächste Sitzung vertagt werden.

Herr Just fragt, wer dafür ist, den Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung zu vertagen.

Abstimmung zur Vertagung: 5 / 0 / 0

**zu 12 Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" der Stadt Zossen  
Vorlage: 077/21**

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:*

*den Entwurf des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ wird in der vorliegenden Form gebilligt*

*und*

*der Entwurf des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ wird gemäß § 3 (2) BauGB*

öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Folgende Anregungen wurden erarbeitet:

- Verwaltung arbeitete einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aus
- Herr Wilke möchte einen Spielplatz in gehobener Klasse
- Wunsch nach Einkaufsmöglichkeiten in der Gegend wurde formuliert

Abstimmung zur vorliegenden Beschlussvorlage in unveränderter Form: 4 / 0 / 1

zu 13

**Antrag der Fraktion DIE LINKE/SPD Zossen vom 24.02.2021, eingegangen in der Stadt Zossen am 02.03.2021: Städtebauliche Folgekostenverträge (Wiedervorlage)  
Vorlage: 047/21**

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:*

1. *Ab sofort macht die Stadt Zossen Folgekosten vertraglich mit Investoren/Vorhabenträger von B-Plänen in städtebaulichen Verträgen (Folgekostenverträge) geltend, die laut BauGB § 11 nur als Kann-Bestimmung geregelt sind.*
2. *Durch die Stadtverordnetenversammlung können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen beschlossen werden.*

Herr Just erklärt, dass er im Namen der Fraktion Die Linke/SPD Zossen den Antrag zurückziehe, wenn sich auf einen gemeinsamen Konsens in Tagesordnungspunkt 14 geeinigt werde.

zu 14

**Grundsatzentscheidung für den Abschluss städtebaulicher Folgekostenverträge gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB  
Vorlage: 082/21/01**

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:*

1. *Die Stadt Zossen prüft bereits bei jedem Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 BauGB), ob ein städtebaulicher Folgekostenvertrag rechtmäßig abgeschlossen werden kann.*
2. *Ist der rechtmäßige Abschluss möglich, wird die Stadt Zossen in der Regel zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, beschließen, den entworfenen Folgekostenvertrag (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB) abzuschließen.*
3. *Ein Abweichen von Ziffer 2 ist durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, soweit es sich nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 5 BbgKVerf handelt. Handelt es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, wird die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Berichts aus der Verwaltung hierüber informiert."*

Eine neue modifizierte Beschlussvorlage Nr. 082/21/01 wurde auf Wunsch des Ausschussvorsitzenden auf die Tische der Anwesenden verteilt. Diese resultiert aus einer aktuellen Überarbeitung des Beschlussvorschlages durch das beauftragte Anwaltsbüro.

Herr Wilke bittet um rechtliche Prüfung des Sachverhaltes im RSO. Das Thema sei kein Thema für den BBW. Er stellt Antrag auf Verweisung in den RSO.

Frau Schwarzweller erklärt, dass dem Antrag nicht stattgegeben werde. Die Verwaltung besteht auf eine Empfehlung in der Sache.

Abstimmung zur BV-Nr. 082/21/01: 4 / 0 / 1

zu 15 **Offenlagebeschluss Entwurf des Bebauungsplanes "Südlich Gerichtsstraße 20"**  
**Vorlage: 084/21**

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:*

*den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Gerichtsstraße 20“ wird in der vorliegenden Form gebilligt*

*und*

*den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Gerichtsstraße 20“ wird gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen: Parallel werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.*

Abstimmung: 3 / 1 / 1

zu 16 **Antrag der Fraktion Wir für Zossen vom 21.05.2021, eingegangen bei der Stadt Zossen am 25.05.2021: Antrag auf Vorlage der Planungen zur Nordumfahrung zeitgleich mit der Planung Bahnquerung Dabendorf „Mitte“ gegenüber der Deutschen Bahn zur weiteren Vorlage und Beschlussreife beim Eisenbahnbundesamt**  
**Vorlage: 080/21**

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:*

*..., die Verwaltung zu beauftragen, zeitgleich mit Einreichung der Planungen zum BÜ Dabendorf „Mitte“ (Goethestr. & Brandenburger Str.) auch die Planungen zum BÜ „Nordumfahrung“ fertig zu stellen und anschließend einzureichen. Dies muss sowohl gegenüber der Deutschen Bahn (DB), als auch ggü. dem Eisenbahnbundesamt (EBA) zwecks gemeinsamer Genehmigung erfolgen.*

*Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt auch einen Knoten- bzw. Kreuzungspunkt mit der DB für die Nordumfahrung verbindlich zu vereinbaren.*

*(mögliche) Kosten: siehe bisherige Planungen „Nordumfahrung“*

Vom Einreicher zurückgezogen.

zu 17 **Antrag der Fraktion Wir für Zossen vom 21.05.2021, eingegangen bei der Stadt Zossen am 25.05.2021: Antrag hinsichtlich der Gestaltung von zukünftigen Erbbaupachtverträgen**  
**Vorlage: 079/21**

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:*

*..., die Verwaltung zu beauftragen, dass grundsätzlich alle zukünftigen Erbbaupachtverträge ohne **einseitiges Ankaufsrecht** zugunsten der Erbbaurechtsnehmer ausgestaltet werden.*

*Stattdessen können vorvertragliche Regelungen mit den Erbbaurechtsnehmern getroffen werden, in denen bereits vorab die Kriterien, nach denen ein späterer Kaufvertrag abgeschlossen werden **kann**, vereinbart wird. (bspw. ... Kaufpreishöhe = zum Bodenrichtwert Kaufzeitpunkt, ...)*

*Diese Regelungen gelten sowohl für private Erbbaupächter, als auch für die gewerbliche Erbbaupacht.*

*Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt einen **Muster-Erbbaupachtvertrag** in diesem Sinne zu erarbeiten und zum nächsten Ausschussturnus nach der Sommerpause zwecks Genehmigung in der SVV einzureichen.*

*Bei Einreichung eines zu beschließenden Erbbaupachtvertrages in der SVV (nichtöffentlicher Teil), ist der jeweilige Vertrag in kompletter Form dem Beschlussantrag beizufügen. (Gleiches gilt für die vorher beratenden Ausschüsse.)*

*Ebenso ist eine geeignete Form der Rückübertragung (zB. sog. Heimfall, komplett bearbeitet, usw.) im Erbbaupachtvertrag zu vereinbaren.*

*mögliche Kosten: keine*

Ein modifizierter Antragstext (obenstehend) wurde von der Fraktion Wir für Zossen zum RSO am 08.06.2021 eingereicht.

Frau Schwarzweller erklärt, dass die Verwaltung mit diesem Antrag vollumfänglich mitge-

hen könne. Die Verwaltung werde in der Sommerpause eine Mustervorlage vorbereiten und nach der Sommerpause vorlegen.

Abstimmung: 3 / 0 / 2

**zu 18 Grundsatzdiskussion zum Umgang mit aktuellen vorhabenbezogenen B-Plänen**

Herr Just fragt die anwesenden Ausschussmitglieder, ob Interesse an der Grundsatzdiskussion bestehe.

Herr Reimer bestätigt, dass im nichtöffentlichen Teil alles Erforderliche besprochen wurde. Sein Interesse sei nicht mehr so groß eine Grundsatzdiskussion zu führen.

Herr Hummer stimmt dieser Ausführung zu.

Herr Reimer signalisiert einen Antrag zur Geschäftsordnung: Er beantragt die abschließende Behandlung der Tagesordnung auch über 22 Uhr hinaus.

Abstimmung: 5 / 0 / 0

Herr Just schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:57 Uhr.

René Just  
Ausschussvorsitzender

Miriam Heinrich  
Protokollantin  
(28.06.2021)