Gemeinde Zeuthen

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Ortsentwicklung und Infrastruktur der Gemeinde Zeuthen

Sitzungstermin:	Dienstag, 11.02.2025
Ort:	Mehrzweckraum des Sport- und Kulturzentrums, Schulstraße 4, 15738 Zeuthen
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:20 Uhr

Anwesenheit

Bürgermeister	
Herr Philipp Martens - DIE LINKE	anwesend
Ausschussvorsitz	
Herr Thomas Hagedorn - BfZ	anwesend
Gemeindevertreter	
Herr Jörgen Hassler - SPD	anwesend
Herr Dieter Karczewski - BfZ	entschuldigt
Herr Holger Pieplow - B'90/Grüne	anwesend
Herr Peter Schulz - DIE LINKE	anwesend
Herr Mathias Stahl - BfZ	Vertretung für: Herrn Dieter Karczewski
Herr Michael Wolter - CDU	anwesend
Sachkundige Einwohner	
Herr Christian Frömmel - Elternsprecher	anwesend
Frau Saskia Gebauer - Bündnis 90/Grüne (parteilos)	anwesend
Herr Aaron Kehlert - CDU	online
Herr Nicolas Laurin Plank - SPD	anwesend
Herr Michael Schulz - BfZ	anwesend
Baum- und Naturschutzbeirat	
Herr Uwe Bruns -	anwesend
Seniorenbeirat	
Herr Ingo Wiermann -	nicht anwesend
Verwaltung	
Herr Henning Widelak -	anwesend
Herr Richard Schulz -	anwesend
Protokoll	
Frau Manja Blaschkowski -	abwesend
Gäste	
Herr Kristian Kortas -	anwesend bis 21.28 Uhr
Frau Nadine Selch - CDU	anwesend

Niederschrift

öffentlicher Teil:

1 . Eröffnung und Bestätigung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie Bestätigung der Tagesordnung

Der Vorsitzende Herr Hagedorn eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung fest. Zu Beginn der Sitzung sind 6 Mitglieder anwesend.

Bestätigung der Tagesordnung:

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen*)
6	6	6	0	0	0

*) Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

2 . Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung am 26.11.2024

Keine Einwendungen. Herr Hassler enthält sich, da ihm die Niederschrift nicht vorliegt.

3 . Informationen aus der Gemeindeverwaltung

Brand Grundschule am Wald
In einem der Containerräumen kam es vermutlich zu einem Kabelbrand bzw. Brand eines Sicherungskastens direkt innerhalb dieses Raumes. Die Feuerwehr, Polizei und Rettungsdienste waren sofort vor Ort. Die Lehrkräfte haben sofort nach Geruchswahrnehmung die Räume evakuiert. Die Schulleitung hat auch vorsorglich das Nachbargebäude geräumt.
Die Schülerinnen und Schüler haben sich vorbildlich verhalten. Der Brand konnte sehr schnell gelöscht werden. Der Raum ist nicht mehr nutzbar. Es liegen Rußpartikel auf allen Oberflächen und es sind Wasserschäden entstanden. Alle 4 betroffenen Klassen konnten anderweitig untergebracht werden. Im Nachgang wird nun die Brandursache ermittelt. Vom Vermieter wurde verlangt, ein Sachverständigengutachten zur Brandursache beizubringen. Es wurde formal eine Anzeige wegen Brandstiftung amtsseitig gestellt. Eine Beschlagnahmung des Containers wurde durch die Polizei nicht veranlasst. Bis zur Aufklärung der Brandursache findet kein Schulbetrieb in den Schulcontainern statt. Es wird auf Räume im Hauptgebäude, in der Küche und im neuen Anbau „Kleiner Bruder“ ausgewichen. Der Bürgermeister dankt den Lehrkräften, Schülerinnen und Schülern, der Schulleitung und den Kameradinnen und Kameraden der Feuerwehr für das schnelle und umsichtige Handeln.

Niveaufreie Bahnquerung
Der Bürgermeister informiert über das Ergebnis einer Studie, die im Auftrag des Landkreises erarbeitet wurde. Entgegen der Meldung in der Presse handelt es sich hier nicht um einen Startschuss zur Errichtung. Als nächstens erfolgt eine Vorstellung der Studie durch das Planungsbüro und danach Diskussionen in Fachausschüssen dazu, ob und wo eine Querung sinnvoll ist. Es fand und findet keine Vorentscheidung statt. Die Bewertung für die Ortsentwicklung trifft die Gemeindevertretung.

Herstellung Steganlage im Chinesischen Garten
Gemäß städtebaulichem Vertrag zum B-Plan 118.2 „Heinrich-Heine-Straße“ hat sich der Investor verpflichtet, als städtebaulichen Ausgleich eine Steganlage (Rundweg auf dem Wasser) in der Grünanlage „Chinesischer Garten“ zu errichten. Der Investor teilte der Gemeinde Ende Januar 2025 mit, dass derzeit ein Ausschreibungsverfahren mit geeigneten Fachunternehmen läuft. Sobald der Vertragsabschluss terminiert werden kann, wird der Investor erneut mit der Gemeindeverwaltung in Kontakt treten. Aktuell sind Uferarbeiten durch die Verwaltung veranlasst worden, um den Uferbereich zu sichern.

Radweg entlang der L402
Die Submission (Sichtung der eingegangenen Angebote) zur Ausschreibung des Radweges entlang der L402 fand am 10.02.2025 statt. Vier Angebote konnten für den weiteren Vergabeprozess berücksichtigt werden. Nach der materiell-technischen Prüfung der Angebote wird der Zuschlag an den Bieter mit dem geeignetsten Angebot (i. d. R. das Preisgünstigste) spätestens am 28.02.2025 erteilt. Beginn der Bauphase ist auf den 10.03.2025 terminiert.

Ausbau Forstallee 2. und 3. BA
Aktuell wird das Leistungsverzeichnis für die Ausschreibung der Bauleistung erarbeitet. Die Fertigstellung der Unterlagen ist für Ende März terminiert. Parallel finden Abstimmungen mit dem Bauträger der Mehrfamilienhäuser im südlichen Straßenabschnitt statt, um die Bauabläufe, die sich überschneiden werden, zu klären und Baufreiheit für beide Vorhaben sicherzustellen.

Sachstand Wackelboot
Die Verwaltung wartet auf geeignete Angebote. Aktuell laufen auch Gespräche mit den Fördervereinen, die eine Art Flohmarkt am Siegertplatz organisieren wollen. Es sei auch eine Spendenaktion in Planung, die während des Flohmarkes stattfinden könnte.

Ampelneubau Schillerstraße
Es wurde eine Visualisierung angefragt, um den Antrag beim Straßenverkehrsamt zu vervollständigen.

Spielgerät Spielplatz Elsenbusch
Das Spielgerät am Elsenbusch ist eingetroffen. Dieses wird schätzungsweise ab April aufgebaut – entweder mit einer Fachfirma oder in Eigenleistung.

4 . Einwohnerfragestunde

Frank Zemke teilt zum heutigen TOP 8 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 Dorfstraße 8-11“ seine Gedanken zu den Themen Klimaschutz, Kosten für die Tiefgarage und (Boden-)Denkmalschutz und fragt insbesondere dazu, wie die Kosten seitens der Verwaltung gerechtfertigt werden. Herr Zemke schlägt vor, keine neue Bauruine zu errichten.

Der Bürgermeister antwortet, dass die Diskussionen jetzt neu starten. Die Belange Klimaschutz, Einkaufsmöglichkeiten und Wohnraum werden nun abgewogen. Die Entscheidung dazu ist Kernrecht der Gemeindevertretung. Kosten für die archäologische Baubegleitung trägt der Vorhabenträger. Hinsichtlich des Risikos einer neuen Bauruine verweist der Bürgermeister darauf, dass mittels Durchführungsverträgen und vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dies gerade verhindert werde, da eine Verpflichtung des Vorhabenträgers vorliege.

Herr Krause weist darauf hin, dass 1.000 Stimmen gegen den Neubau des EDEKAs vorliegen und fragt, wie diese Stimmen behandelt werden. Der Bürgermeister stellt klar, dass 1.000 Stimmen gehört werden. Der Prozess eines Bebauungsplanes ist gesetzlich geregelt. Es wird eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt und dann eine ordentliche Beteiligung. Das Baugesetzbuch sieht vor, dass Stimmen der Bevölkerung von der Gemeindevertretung gehört werden und diese entscheidet, ob und wie diese Berücksichtigung finden.

Herr Zemke bittet darum, den Eigentümer umzustimmen, den jetzigen EDEKA zu modernisieren. Der Bürgermeister antwortet, dass ein Austausch mit der Eigentümergesellschaft stattgefunden habe und diese mitgeteilt hätte, dass keine Modernisierung vorgenommen werde. Die Verwaltung hat hier keine Möglichkeiten der Einflussnahme.

5 . Anfragen der Mitglieder des Fachausschusses

Herr Peter Schulz fragt zur Verkehrssicherheit vor der Luisenresidenz und bittet die Gemeinde zu prüfen, die Tempo-30-Zone bis zur Luisenresidenz zu verlängern oder eine Bedarfsampel zu errichten. Der Bürgermeister nimmt den Punkt mit und verweist auf den Umstand, dass die Luisenresidenz baurechtlich keine Seniorenanlage ist.

Herr Kehlert fragt, wie lange wird es dauern werde, bis die Container nach dem Brand wieder einsatzbereit sind und wo die Klassen aktuell untergebracht werden. Der Bürgermeister antwortet, dass die restlichen unversehrten Container schnell wieder in Betrieb genommen werden sollen und die Klassen provisorisch untergebracht sind. Eine genaue Zeitschiene ist aktuell nicht bekannt.

6 . Umsetzung Klimaschutzkonzept
Vorlage: BV-006/2025

Der Bürgermeister führt in die Beschlussvorlage ein. Es wird eine abschließende Beschlussfassung der Klimaschutzmaßnahmen angestrebt durch Beschluss der Gemeindevertretung. Dieser Beschluss wird daher vorab in diesem Ausschuss nochmals eingebracht.

Herr Wolter kann das Konzept aus seiner Sicht so nicht verabschieden. Es liegen zum Beispiel keine aktuellen Zahlen aus dem Unternehmensregister vor. Herr Wolter fragt auch zum Ergebnis der CO2-Bilanzierung. Der Bürgermeister antwortet, dass diese Frage im Anschluss schriftlich beantwortet werde.

Herr Wolter führt aus, dass entgegen den Ausführungen im Konzept eine Windkraftanlage in Zeuthen vorhanden sei und diese somit nicht ausgeschlossen werden sollten. Er merkt an, dass Textpassagen oft doppelt im Konzept enthalten sind. Herr Wolter weist darauf hin, dass die Wärmeplanung entgegen den Ausführungen im Konzept noch nicht beschlossen wurde. Dies wird korrigiert laut Bürgermeister.

Auch die aufgeführte „Klimaneutralität 2040“ ist entgegen der Ausführungen nicht beschlossen durch die Gemeindevertretung.

Der Vorsitzende Herr Hagedorn fragt zur Rechtsqualität des Gutachtens. Es wird z.B. beschrieben, dass alle Waldflächen vollständig zu erhalten sind. Herr Hagedorn fragt, wie rechtsverbindlich diese Aussagen seien und inwieweit das weitere Infrastrukturprojekte einschränken würde. Der Bürgermeister antwortet, dass ein Konzept die Qualität eines Leitbildes habe und keine Gesetzeskraft damit einhergehe.

Herr Michael Schulz schlägt vor, dass Konzept in Leitbild umzubenennen und eine Arbeitsgruppe zu etablieren, um das umfangreiche Konzept abzuarbeiten.
Der Bürgermeister stellt klar, dass Bebauungspläne in Zukunft unabhängig von Konzepten oder Leitbildern beschlossen werden können. Es handele sich bei einem Klimaschutzkonzept um eine Selbstbindung für die Gemeindevertretung.

Herr Hassler schlägt vor, dass die Entscheidung nochmals verschoben wird und alle Fraktionen Anpassungs- und Konkretisierungswünsche formulieren und die Zielstellungen abschließend tabellarisch aufgeführt werden zur besseren Lesbarkeit.

Herr Pieplow schließt sich Herrn Wolter an und weist auf redaktionelle Fehler im Konzept hin. Grundsätzlich wünsche er sich, dass die Gemeindevertretung sich für die Klimaschutzmaßnahmen ausspricht und hält daher eine Überarbeitung für zwingend.

Herr Peter Schulz schließt sich Herrn Pieplow an.

Herr Bruns verweist auf die Dringlichkeit und Wichtigkeit von Klimaerhaltungsmaßnahmen.

Der Bürgermeister wird den Tagesordnungspunkt zurückziehen und ist offen für Anregungen aus den Fraktionen zur Überarbeitung.

Herr Pieplow schlägt vor, im Ausschuss für Umwelt und um Ausschuss für Ortsentwicklung eine Sondersitzung abzuhalten. Herr Wolter befürwortet das Vorgehen.

Der Bürgermeister wird beiden Ausschüssen eine gemeinsame Sondersitzung vorschlagen.

Herr Kehlert merkt an, dass die Kosten für die Planstelle Controlling nicht beziffert sind.

Beschlussvorschlag: Zurückgezogen
Die Gemeinde Zeuthen beschließt die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes.

Abstimmungsergebnis: Zurückgezogen

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen*)

*) Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

7 . Hausboote auf dem Zeuthener See
Vorlage: BV-005/2025

Der Vorsitzende verliest die Beschlussvorlage, erläutert die Grundlage und eröffnet die Diskussion.

Der Bürgermeister hält den Beschlussvorschlag für sinnvoll und wird schriftlich an den Landrat herantreten.

Herr Hassler hält es für sinnvoll, auch umliegende Gemeinden einzubinden.

Frau Gebauer hält es für sinnvoll, nicht nur den Landrat zu informieren, sondern generell TÜV und andere Regelungen für Hausboote voranzutreiben.

Der Bürgermeister teilt mit, dass die Beschlussvorlage im März in der Gemeindevertretersitzung eingebracht wird.

Pause um 20.26 Uhr
Weiter um 20.36 Uhr.

Beschlussvorschlag zur Beschlussfassung empfohlen:
Die Gemeinde Zeuthen wird von der Gemeindevertretung aufgefordert, sich beim LDS dafür einzusetzen, dass dieser an das Land Brandenburg herantritt, um eine Regelung für die Dahme-Wasserstraße als Bundeswasserstrasse analog der Regelung für die Berliner Wasserstraße hinsichtlich eines Verbotes des unbemannten "Stillliegen" zu treffen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen*)
6	6	6	0	0	0

*) Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

8 . Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstraße 8-11"
Vorlage: IV-018/2025

Der Bürgermeister führt in die Informationsvorlage ein.

Im Ergebnis wurde die Planung angepasst. Die wesentlichen Änderungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Freihaltung der östlichen Waldfläche und damit Verringerung der versiegelten Fläche
- Anpassung der Architektur des Gebäudes aufgrund von Einwendungen der Denkmalschutzbehörde
- Umgestaltung des Wohnraums zu 57 Einraumwohnungen (Studentenwohnungen) zur Schaffung von Wohnraum für junge Menschen

- Errichtung eines Steges durch das Feuchtbiotop nördlich angrenzend, um das Feuchtbiotop für die Bürger erlebbarer zu machen und dieses zugleich vor dem Betreten zu schützen
- Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage auf die westliche Seite

Die Verwaltung beabsichtigt mit der Informationsvorlage gemeinsam mit den Ausschussmitgliedern und sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohnern die Planung abzustimmen, um im Ergebnis eine Beschlussvorlage für den Sitzungslauf erarbeiten zu können, die die Verabschiedung eines Entwurfs der Bauleitplanung sowie die Einleitung der Bürger- und Behördenbeteiligung zum Ziel haben soll. Das Projekt soll Bürgerinnen und Bürgern vor Ort vorgestellt werden.

Der Vorsitzende fragt den Ausschuss, ob Herr Kortas von der Firma SR Stadt- und Regionalplanung gehört werden soll. Dies ist einstimmig angenommen. Der Vorsitzende übergibt an Herrn Kortas.

Herr Kortas verweist auf das bereits Gesagte und die vorliegenden Fachgutachten zum Verkehr, einem Umweltbericht, Schallschutzgutachten, einem Bodengutachten und einer Auswertungstabelle über die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger.

Herr Bruns fragt zu den Erfahrungen zur Errichtung einer Tiefgarage in der Nähe eines Feuchtbiotops. Herr Kortas antwortet, dass es geplant sei, dass Regenwasser am Gebäude aufzufangen und in das Feuchtbiotop einzuleiten.
Herr Hassler fragt konkret zur Grundwassererhaltung während der Bauphase. Herr Kortas verweist auf die Auswertungstabelle und den Abwägungsvorschlag, dass ein Entwässerungskonzept erstellt werden soll. Herr Kortas nimmt diesen Punkt mit und reicht ein entsprechendes Konzept nach.

Herr Michael Schulz teilt mit, dass die Gemeinde keine 1-Raumwohnungen für Studierende geplant habe und dies nicht für Zeuthen benötigt werde. Herr Kortas antwortet, dass die Abstimmung mit der Verwaltung stattfand. Eine Änderung wäre grundsätzlich weiter möglich. Der Bürgermeister ergänzt, dass der Verwaltung immer wieder gespiegelt werde, dass Wohnen für junge Menschen in Zeuthen nicht möglich sei. Er verweist auf diverse Bauprojekte für Familien. Anpassungswünsche können jedoch noch eingearbeitet werden.

Herr Pieplow ist nicht dafür, Flächen in dieser Größenordnung zu versiegeln und hält das Projekt insgesamt für überdimensioniert. Es ginge um die Versorgung des Ortsteils Miersdorf mit Einkaufsmög-

lichkeiten. Hier verweist er auf die vorliegenden Gutachten, wonach die Umsatzerwartungen deutlich über dem Durchschnitt liegen für den bisherigen EDEKA-Markt. Es sei also zu erwarten, dass auch eine Nachvermietung an einen anderen Discounter sehr wahrscheinlich sei – laut Experten sogar selbst wenn der neue Markt entstehen würde. Die Gemeinde müsse sich also nicht zu so einem Großprojekt treiben lassen. Auch die geplanten 1-Raum-Wohnungen gehen aus seiner Sicht am Bedarf vorbei.

Herr Hassler und seine Fraktion schließen sich den Worten von Herrn Pieplow an, wonach der Bedarf für das Bauprojekt nicht gesehen wird. Zusätzlich verweist er auf die Überschreitung der Grundflächenzahl. Herrn Hassler fehle in der Planung auch die gesetzliche Vorgabe, dass freie Stellplätze zu 50% mit PV-Anlagen überdacht werden müssen.

Herr Wolter erklärt, dass er und seine Fraktion das Projekt grundsätzlich befürworten. Themen wie Ein- und Ausfahrt und Art des Wohnens müssten nochmals geklärt werden.

Herr Michael Schulz erklärt für die Fraktion BfZ, dass man grundsätzlich für das Projekt sei. Es sollte abgeändert werden, dass nicht nur 1-Raum-Wohnen geplant werde.

Herr Kortas entgegnet auf den Einwand von Herrn Hassler, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl aus seiner Sicht gerechtfertigt sei und hier verschiedene Regelungen durcheinandergebracht wurden. Herr Hassler hat eine andere Rechtsauffassung.

Herr Peter Schulz erklärt für sich und seine Fraktion DIE LINKE, dass eine zu erwartende Versorgungslücke durch das Projekt geschlossen werden könne. Eine Tiefgarage hält er nicht für sinnvoll. Die Art des Wohnens sollte durchmischt sein.

Herr Kehlert erinnert daran, dass der MP-Markt abgerissen wurde, da kein Nachmieter gefunden wurde und somit die Nachvermietung nicht gesichert sei.

Herr Kortas wird um 21.28 Uhr entlassen.

9 . B-Plan "Zeuthener Winkel Mitte" - Evangelische Grundschule Vorlage: IV-020/2025

Der Bürgermeiste führt in die Informationsvorlage ein und teilt vorab mit, dass der Bauantrag für das Schulgebäude heute eingereicht wurde.

Es folgt eine PowerPoint-Präsentation, die der Informationsvorlage als Anlage beigefügt ist.

Herr Wolter fragt nach dem ursprünglich geplanten Radweg. Der Bürgermeister antwortet, dass der interkommunale Radweg nicht am Schulgebäude entlangführen wird, sondern an der Stirnseite hoch nach Eichwalde führen wird.

Herr Hassler ist irritiert, dass Visualisierungen erst heute mit Einreichung des Bauantrags der Gemeinde vorgestellt werden. Er hätte gern vorab Entwürfe gesehen und moniert, dass aus seiner Sicht, Erweiterungen der Gebäude bei der aktuellen Planung nur schwer möglich seien.

10 . Aufstellung und Betrieb von Hundetoiletten im Gemeindegebiet Zeuthen Vorlage: IV-019/2025

Herr Richard Schulz führt in die Informationsvorlage ein, die aufgrund der Erhöhung der Hundesteuer und auf Anregung des Seniorenbeirats, insbesondere Frau Koppe, heute eingebracht wurde. Herr Richard Schulz stellt die 6 geplanten neuen Standorte kurz vor und informiert über Folgekosten.

Herr Pieplow fragt, ob die Einnahmen aus Hundesteuern die Kosten für die Beschaffung und Unterhaltungskosten decken würden. Herr Schulz antwortet, dass mit den Einnahmen die Hundetoiletten bezahlt werden können.

Herr Kehlert regt an, neben den Hundetoiletten auch einen Mülleimer zu errichten. Herr Schulz teilt mit, dass dies in der Planung der neuen Standorte berücksichtigt werde.

11 . Sonstiges

Herr Bruns bittet die Verwaltung darum, die erheblichen Stolperstellen auf dem kombinierten Geh- und Radweg Miersdorfer Chaussee zu begutachten.

Die öffentliche Sitzung ist um 21.43 Uhr beendet.

Thomas Hagedorn Ausschussvorsitz	Manja Blaschkowski Schriftführung