

## Niederschrift

### Sitzung des Ausschusses für Ortsentwicklung und Infrastruktur der Gemeinde Zeuthen

---

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sitzungstermin:</b> | Dienstag, 02.06.2026                                                      |
| <b>Ort:</b>            | Mehrzweckraum des Sport- und Kulturzentrums, Schulstraße 4, 15738 Zeuthen |
| <b>Sitzungsbeginn:</b> | 19:00 Uhr                                                                 |
| <b>Sitzungsende:</b>   | 21:43 Uhr                                                                 |

---

#### Anwesenheit

##### **Bürgermeister**

Herr Philipp Martens - DIE LINKE

##### **Ausschussvorsitz**

Herr Thomas Hagedorn - BfZ

##### **Gemeindevertreter**

Herr Jörgen Hassler - SPD

Herr Dieter Karczewski - BfZ

Herr Holger Pieplow - B'90/Grüne

Herr Peter Schulz - DIE LINKE

online

Herr Michael Wolter - CDU

##### **Sachkundige Einwohner**

Frau Saskia Gebauer - Bündnis 90/Grüne (parteilos)

Herr Aaron Kehlert - CDU

Herr Steffen Koschlig - SPD

Herr Simon Pflock - DIE LINKE

nicht anwesend

Herr Michael Schulz - BfZ

##### **Baum- und Naturschutzbeirat**

Herr Uwe Bruns -

Herr Axel Mieritz -

entschuldigt

Herr Joachim Straub -

entschuldigt

##### **Seniorenbeirat**

Herr Ingo Wiermann -

entschuldigt

##### **Verwaltung**

Herr Richard Schulz -

##### **Protokoll**

Frau Katja Bluhm -

##### **Gäste**

Herr Jesús Comesaña M. - BBF Projekt GmbH

Frau Kathrin Schreiner - BBF Projekt GmbH

Herr Ralf Schmidt - ews mbH

online bis 19:53 Uhr

Frau Christine Wehle - Wählergemeinschaft Z.U.M Leben

## 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.

Der Bürgermeister informiert darüber, dass die Tagesordnungspunkte 8 (Bebauungsplan Nr. 115-3 -1. Änderung Zeuthener Winkel Mitte- Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange), 9 (Bebauungsplan Nr. 115-3 -1. Änderung Zeuthener Winkel Mitte-Satzungsbeschluss) und 10 (Ergebnis des Prüfauftrags zur möglichen Änderung der Beschluss-Nr.: BV-044/2023 Städtebaulicher, Erschließungs- und Grundstücksübertragungsvertrag) zurückgezogen werden, da noch notwendige Unterlagen beziehungsweise Zuarbeiten fehlen. Herr Wolter weist darauf hin, dass der Tagesordnungspunkt 14 zunächst nicht online verfügbar war und ihm erst am Sitzungstag vorgelegen hat. Unter diesen Umständen ist lediglich eine oberflächliche Kenntnisnahme möglich. Der Bürgermeister stimmt Herrn Wolter zu. Zunächst wurde in Betracht gezogen, den Tagesordnungspunkt zurückzuziehen, jedoch steckt dahinter eine umfangreiche interne Recherche zu Maßnahmen und Kosten. Es handelt sich um eine Informationsvorlage. Diese wird kurz vorgestellt, damit sich die Fraktionen sowie die Gemeindevertreter damit befassen können. Anschließend soll das Thema in die Ausschüsse und in die Gemeindevertretung eingebracht werden. Über die Sommerpause können hierzu weitere Überlegungen erfolgen. Zugleich bittet er, die verspätete Bereitstellung der Informationen zu entschuldigen.

Bestätigung der Tagesordnung:

#### **Abstimmungsergebnis:**

| Mitglieder | anwesend | ja | nein | enthalten | ausgeschlossen <sup>*)</sup> |
|------------|----------|----|------|-----------|------------------------------|
| 6          | 6        | 6  | 0    | 0         | 0                            |

<sup>\*)</sup> Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

#### **2. Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung am 05.05.2026**

Es gibt keine Einwendungen zur Niederschrift.

#### **3. Informationen aus der Gemeindeverwaltung**

Der Bürgermeister berichtet:

##### **Spielplatz „Alice im Wunderland“**

Die Fundamente für die Doppelschaukel wurden errichtet. Die Doppelschaukel wird in den nächsten Tagen aufgestellt. Zudem wird der erforderliche Fallschutz für die Schaukel eingebracht.

##### **Siebertplatz**

In der folgenden Woche werden die Calisthenics-Geräte durch den Bauhof errichtet. Darüber hinaus stehen noch die Doppelwippe auf dem Siebertplatz sowie eine weitere Schaukel auf dem Spielplatz am Elsenbusch aus.

##### **Eichenprozessionsspinner**

Die Gemeindeverwaltung ist derzeit stark mit dem Auftreten des Eichenprozessionsspinners befasst. Hinweisschilder wurden bereits aufgestellt. Der Befall wird durch Fachfirmen abgesaugt. Die Verwaltung beobachtet die Entwicklung fortlaufend. Hinweise aus der Bevölkerung sind willkommen, insbesondere im Bereich des Sportplatzes ist die Situation problematisch. Mögliche Gefahrenstellen sollten der Verwaltung gemeldet werden, damit diese durch eine Fachfirma beseitigt werden können.

##### **Baustelle am S-Bahnhof**

Herr R. Schulz informiert, dass sich der zweite Bauabschnitt verschiebt und nun erst Ende Juni 2026 beginnen wird. Ursprünglich war der Beginn für den 2. Juni 2026 vorgesehen. Über die Änderung wurde bereits auf der Homepage informiert.

##### **Forstallee**

Herr R. Schulz berichtet, dass dort der zweite Bauabschnitt beginnt. Die Baustelleneinrichtung wird demnächst vorgenommen, sodass der Abschnitt zwischen Weichselstraße und Waldpromenade in Kürze startet. Ziel ist es, spätestens im November 2026 sowohl diesen als auch den ersten Abschnitt an der Grundschule vollständig fertigzustellen, sodass Straße, Bordanlagen und Regenentwässerung hergestellt sind.

#### 4. Einwohnerfragestunde

##### **Frau Wehle, Einwohnerin**

Sie erkundigt sich, ob die Beschlussvorlage Festwiese auch in den Umweltausschuss eingebracht wird. Darüber hinaus kritisiert sie das Fehlen eines Beschattungskonzepts. Die geplante Festwiese ist insbesondere für sportliche Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen vorgesehen. Es ist daher unklar, wie eine ausreichende Beschattung sichergestellt werden soll. Die vorhandenen großen Pappeln dienen derzeit als natürliche Beschattung, sollten nach dem Konzept jedoch entfernt werden. Die vorgesehenen Neupflanzungen könnten ihrer Einschätzung nach erst in 20 bis 30 Jahren eine vergleichbare Wirkung entfalten. Der Bürgermeister erklärt, dass die Vorlage auch in den Umweltausschuss eingebracht wird. Hinsichtlich der Beschattung räumt er ein, dass im Bebauungsplan bislang keine Maßnahmen vorgesehen sind. Es muss geprüft werden, ob durch zusätzliche Baumpflanzungen Schatteninseln geschaffen werden können.

#### 5. Anfragen der Mitglieder des Fachausschusses

**Herr Hassler** fragt nach dem aktuellen Planungs- und Sachstand der geplanten Autobahnauffahrt beziehungsweise -abfahrt Kiekebusch an der L402 beim Amazon Sortation Center. Da dieser Knotenpunkt auch für die Gemeinde Zeuthen von Bedeutung ist, bittet er um Informationen zum Stand der Planungen und regt an, hierzu Kontakt mit der Gemeinde Schönefeld aufzunehmen. Der Bürgermeister antwortet, dass nach seinem Kenntnisstand es seitens des Bundes bislang keine Bewegung gibt. Der Kreistag hat beschlossen, den Landrat zu beauftragen, sich für das Vorhaben einzusetzen. Er sagt zu, bei der Gemeinde Schönefeld nähere Informationen einzuholen und schriftlich zu antworten.

**Herr Wolter** erkundigt sich, welche Lösungen für die Friesenstraße konkret angedacht sind. Der Bürgermeister erläutert, dass die Ergebnisse derzeit zusammengefasst und anschließend mit den Anwohnern diskutiert werden. Als Möglichkeit ist ein eingeschränktes Halteverbot vorgesehen, sodass Halten zum Be- und Entladen weiterhin zulässig bleibt. Vor dem Mehrfamilienhaus ohne eigene Stellplätze sollten auf der Straße drei Haltepunkte erhalten bleiben. Für einen in seiner Mobilität eingeschränkten Menschen solle ebenfalls eine Haltemöglichkeit bestehen bleiben, gegebenenfalls auf einem kommunalen Grundstück. In der sogenannten Nordstraße könnten zwei bis drei zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, außerdem wird eine dort bereits zum Parken genutzte Wiesenfläche einbezogen. Auch die kommunalen Liegenschaften wurden nochmals geprüft. Nach Auffassung der Verwaltung ist dort ausreichend Platz zum Parken vorhanden. Herr Kehlert berichtet von einem regelmäßig in der Friesenstraße abgestellten Fahrzeug mit Warblinklicht, das teilweise über Nacht dort steht, und bittet um regelmäßige Kontrollen durch das Ordnungsamt. Der Bürgermeister antwortet, dass er den Hinweis aufnimmt und an das Ordnungsamt weitergibt.

**Herr Kehlert** erkundigt sich hinsichtlich der Grundschule am Wald, was mit den nach der Entfernung der Container verbliebenen Materialien, insbesondere Schotter und Sand, geschehen soll und ob für die frei gewordene Fläche ein Nutzungskonzept besteht. Der Bürgermeister erklärt, dass dort erheblicher Schotter vorhanden war. Der Bauhof hat das Material in Eigenleistung angehäuft und teilweise bereits abgefahren. Es wurde zur Ausbesserung unbefestigter Straßen verwendet, unter anderem in der Engelbrechtstraße, der Waldowstraße und am Parkplatz am Miersdorfer See; weitere Einsätze sind vorgesehen. Für den frei gewordenen Bereich liegt ein Konzept vor, das seit längerem unter Einbeziehung von Schulleitung, Eltern und Hort abgestimmt wird. Der Förderverein hat finanzielle Mittel bereitgestellt. Bänke wurden bereits beschafft und aufgestellt. Weiterhin vorgesehen sind außerdem Hochbeete, Tischtennisplatten und ein kleiner Schulgarten. In nächster Zeit soll kostenlos bereitgestellter Mutterboden angefahren werden, um die vorhandene Vertiefung zu verfüllen.

**Herr M. Schulz** erinnert an eine frühere Anfrage von Herrn Hassler zum Parken im Bereich Starnberger Straße/Ecke Seestraße und führt aus, dass sich die Situation nicht verbessert hat. Im Parkbereich von drei Fahrzeugen im Kreuzungsbereich wächst bereits Gras auf der Straße, was auf ein dauerhaftes Abstellen hindeutet. Zudem kommt es wiederholt zu Gefahrensituationen, da Fahrzeuge in der Starnberger Straße bis in den Kreuzungsbereich hinein parken. Aus Richtung Berlin stehen vor der Starnberger Straße ebenfalls regelmäßig Fahrzeuge. Dadurch ergeben sich insgesamt brenzlige Verkehrssituationen, auch wegen der Einbindung der Havellandstraße. Ein Einschreiten ist schwierig, weil das Parken auf der Seestraße nicht verboten ist. Er regt an zu prüfen, ob insbesondere gegen das Dauerparken etwas unternommen werden kann. Der Bürgermeister teilt mit, dass die Gemeindevertretung in der vergangenen Woche beschlossen hat, dort Parkverbote anzuordnen und die Verwaltung dazu beauftragt wurde. Hierzu hat es bereits eine Abstimmung mit Herrn R. Schulz gegeben. Zudem soll eine Anwohnerversammlung mit den Anwohnern der Seestraße sowie der Goethestraße durchgeführt werden. Dabei soll das Vorgehen vorgestellt und vorab besprochen werden. Wegen der vorhandenen Mehrfamilienhäuser muss punktuell geprüft werden, das Parken weiterhin zu ermöglichen. Bei Einfamilienhausgrundstücken sieht die Verwaltung hierfür keine Notwendigkeit. Der Beschluss und der Auftrag der Gemeindevertretung liegen vor. Die Parkverbote sollten nach den Gesprächen mit den Anwohnern umgesetzt werden.

**Herr Pieplow** erkundigt sich, ob bereits ein Termin mit dem Minister hinsichtlich der Bahnquerung feststeht. Der Bürgermeister teilt mit, dass ein Termin noch nicht vorliegt. Er wird am Freitag den Landrat treffen, damit dieser das gemeinsame Schreiben unterzeichnet. Anschließend soll es als Einladung versandt werden. Er hofft, dass der Minister der Einladung folgt. Zudem wird auch Herr Barthel vom Dialogforum unterzeichnen, um die breite Basis des Anliegens zu verdeutlichen. Das Schreiben wurde mit dem Landkreis final abgestimmt.

**Herr Pieplow** fragt zum neuen Gebäude im Bereich des DESY, ob dort öffentlich zugängliche Bereiche vorgesehen sind und an welchen Orten sowie zu welchen Zeiten ein Zugang möglich ist. Der Bürgermeister erläutert, dass das Gelände tagsüber geöffnet ist. Bürger können das Gelände betreten und die Mensa im CTAO-Gebäude sowie die Terrasse nutzen. Der Bürgermeister verweist auf die Internetseite vom DESY und teilt mit, dass dort die Öffnungszeiten der Kantine montags bis freitags von 08:00 Uhr bis 14:30 Uhr angegeben sind. Dies ist zugleich der Zeitraum, in dem man die Kantine als Besucher nutzen kann.

## **6. Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" - Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Vorlage: BV-039/2026**

Herr R. Schulz führt in die BV-039/2026 ein. Herr Bruns erklärt, dass man sich den Verlust großer und artenreicher Bäume grundsätzlich nicht mehr leisten kann, auch wenn dies im Bereich der Festwiese aus übergeordneten Gründen erfolgt. Eine Pappel ist wegen ihres großen Efeubehangs besonders bedeutsam für Vögel und weitere Tierarten bis hin zu Fledermäusen. Weiter führt Herr Bruns aus, dass das Konzept die Anlage eines Naturgartens vorsieht. Sofern damit die bisherige Biotopstruktur auf dem Hügel gemeint ist und weiterhin ein Zugang über den Jugendclub vorgesehen wird, kann dort künftig nicht mehr von einem Biotop gesprochen werden. Die derzeitige Biotopqualität beruht darauf, dass sich Menschen dort bislang nicht in größerem Umfang aufhalten. Durch die veränderte Nutzung werden schützenswerte Tierarten ausweichen. Herr P. Schulz erklärt, dass er den Einwand von Herrn Bruns für fraglich hält, soweit dieser mit jungen Menschen aus dem Jugendclub in Verbindung gebracht wird. Herr Bruns erwidert, dass das von ihm geschilderte Nutzungskonzept der ihm bekannten Planung entspricht. Der Zugang zu dem Gebiet soll über den Jugendclub gewährleistet bleiben. Seine Ausführungen richten sich nicht gegen Jugendliche. Vielmehr weichen bestimmte Tiere aus Bereichen aus, in denen sich Menschen aufhalten. Frühere Hinweise auf ein Biotop sind mit der veränderten Nutzung nicht aufrechtzuerhalten. Herr P. Schulz führt aus, dass der Zugang nicht nur für junge Menschen aus dem Jugendclub besteht, sondern über den Jugendclub für alle Bevölkerungsgruppen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt die Abwägung entsprechend der in der Anlage zusammengestellten Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 08/2025 des Bebauungsplanes Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" eingegangen sind.

### **Abstimmungsergebnis → empfohlen für die GVT:**

| Mitglieder | anwesend | ja | nein | enthalten | ausgeschlossen <sup>1)</sup> |
|------------|----------|----|------|-----------|------------------------------|
| 6          | 6        | 6  | 0    | 0         | 0                            |

<sup>1)</sup>Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

## **7. Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" - Satzungsbeschluss**

**Vorlage: BV-040/2026**

Herr R. Schulz führt in die BV-040/2026 ein. Herr Kehlert erinnert daran, dass man vor Ort die Frage erörtert hat, ob die BMX-Strecke auch am Miersdorfer See auf der hinteren Wiese errichtet werden kann. Dies würde aus seiner Sicht Spielraum eröffnen, etwa für mögliche Schattierungsflächen oder Baumpflanzungen, und könnte die Möglichkeit bieten, im Einklang mit dem Naturschutzbund einen gemeinschaftlichen Konsens zu finden. Er regt an, diesen Wunsch aufzunehmen und im Nachgang nochmals zu prüfen und zu erörtern, ob eine solche Verlagerung möglich ist. Der Bürgermeister bestätigt, dass es sich um einen Kompromissweg mit den Anwohnern gehandelt hat, da eine erhebliche Lärmentwicklung befürchtet wurde. Daher hat er sich mit Jugendlichen getroffen, die regelmäßig im Höllengrund fahren, und sie gebeten, alternative Standorte für die in der Planbegründung dargestellte BMX-Strecke in Miersdorf oder Zeuthen vorzuschlagen. Der Bebauungsplan verschafft zwar Baurecht, verpflichtet jedoch nicht zur Umsetzung an exakt dieser Stelle.

Herr Hassler erklärt, dass es sich um einen mehrjährigen Prozess handelt. An dieser Stelle ist bewusst eine Erdanhäufung vorgesehen, um bei Veranstaltungen einen gewissen Lärmschutz sicherzustellen. Die BMX-Strecke erfüllt aus seiner Sicht damit nicht nur diese Funktion, sondern hat darüber hinaus eine weitergehende Bedeutung. Zudem ist auf dem Gelände auch ein Bolzplatz vorgesehen, nachdem ein solcher infolge der Kita-Erweiterung weggefallen ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt den Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" in der Fassung 06/2026 bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

### **Abstimmungsergebnis → empfohlen für die GVT:**

| Mitglieder | anwesend | ja | nein | enthalten | ausgeschlossen <sup>1)</sup> |
|------------|----------|----|------|-----------|------------------------------|
| 6          | 6        | 6  | 0    | 0         | 0                            |

<sup>1)</sup>Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

### **8. Grundsatzbeschluss der Gemeinde Zeuthen zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB Vorlage: BV-043/2026**

Herr R. Schulz führt in die BV-043/2026 ein. Der Bürgermeister erläutert das Verfahren: Bauanträge gehen an den Landkreis, die Gemeinde wird im Einvernehmen beteiligt; im Rahmen des „Bauturbos“ beteiligt der Landkreis die Gemeinde, wenn Vorhaben nach bisheriger Rechtslage nicht möglich sind; Anträge liegen bislang nicht vor, jedoch Eigentümeranfragen zur Bebauung in zweiter Reihe.

Der Bürgermeister berichtet auf Nachfrage von Herrn Hassler von Dialogen mit anderen Kommunen, die Grundsatzbeschlüsse für mehr Transparenz anstreben. Die Verwaltung hält einen klaren Maßstab für wichtig. Dieser Maßstab sieht bei § 34 Abs. 3b BauGB vor, dass eine Bebauung in zweiter Reihe grundsätzlich ausgeschlossen wird. Höhere Gebäude dürften nicht von der Verwaltung genehmigt werden. Zur Abstufung bei § 246e BauGB orientiert man sich an Eichwalde und Nachbargemeinden und nutzt die Zahl der Wohneinheiten wegen der Infrastrukturfolgen: ab vier Wohneinheiten gibt es höhere Belastungen, ab zehn Wohneinheiten ist ein Bebauungsplan erforderlich. Herr Hassler erwidert, dass der „Bauturbo“ auf Fälle abzielt, die sich nicht einfügen. Wenn nur Wohneinheiten zählen, gibt es keinen Anwendungsfall mehr. Es müssen weitere Parameter bedacht und Fälle im Ausschuss beraten werden. Er stellt fest, dass die mündlichen Kriterien des Bürgermeisters sich nicht in der Beschlussvorlage wiederfinden. Dort wird nur die Zahl der Wohneinheiten genannt. Er spricht sich für die Konkretisierung nach Anzahl der Wohneinheiten sowie Höhe, Geschossigkeit und Fläche aus. „Bauturbo-Fälle“ sollten im Fachausschuss behandelt werden. Herr Hagedorn schlägt eine gemeindespezifische Prüfung typischer Fallkonstellationen vor und plädiert für eine kurzfristige, bewusst weich formulierte Leitlinie. Einzelne Fälle könnten im Ausschuss behandelt werden. Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die Informationsvorlage bereits zum Jahresbeginn eingebracht wurde. Er erläutert, dass die Verwaltung den Bauturbo nicht anwenden möchte, um eine ungezügelte Bebauung in zweiter Reihe zu vermeiden. Eine Steuerung über Grundstücksgrößen oder Geschossigkeit ist nicht verlässlich, da einmal zugelassene Vorhaben prägend wirken. Daher sollen wichtige Vorhaben, insbesondere Mehrfamilienhäuser, der Gemeindevertretung vorbehalten bleiben, ab mehr als vier Wohneinheiten nur durch Beschluss der Gemeindevertretung. Herr Hagedorn schlägt eine Evaluierung nach einem halben Jahr oder einem Jahr vor, um die Handhabung anzupassen und eine Orientierung zu schaffen. Herr Hassler erklärt, dass der Bereich von fünf bis zehn Wohneinheiten problematisch ist. Als Alternative schlägt er vor, den mittleren Absatz zu streichen und die Schwelle statt „über zehn“ auf „über vier Wohneinheiten“ zu senken.

Herr Pieplow hält die Vorlage im Grundsatz für gut, lehnt jedoch die Bebauung in zweiter Reihe ab und begrüßt Herrn Hasslers Vorschlag. Herr Hassler kritisiert die unterschiedliche Behandlung von Vorhaben mit vier bzw. einer weiteren Wohnung, dies könnte Anreize zur Schaffung einer fünften Wohnung setzen. Er schlägt vor, bis zu zehn Wohneinheiten der Verwaltung zu überlassen und größere Vorhaben per Bebauungsplan zuzulassen. Herr R. Schulz hält es für sinnvoll, den mittleren Absatz gesondert zu beraten. Streichungen könnten einen Bebauungsplan bereits ab fünf Wohneinheiten erforderlich machen und vom Ziel des Bauturbos abweichen. Der Bürgermeister bestätigt, dass der mittlere Absatz die eigentliche Öffnung des Bauturbos eröffnet, da hier Vorhaben zulässig werden, die das Einfügungsgebot verlassen. Er schlägt vor, Anfang 2027 eine Übersicht über alle Anträge und Entscheidungen zur Evaluierung vorzulegen.

Der Bürgermeister ergänzt die Beschlussvorlage wie folgt: „Anfang 2027 ist im ersten Sitzungslauf eine Übersicht über alle eingegangenen Anträge und Entscheidungen den Ausschüssen und der GVT als Evaluierung zu präsentieren.“

Herr Wolter hält den generellen Ausschluss einer Bebauung in zweiter Reihe bei großen Grundstücken für nicht nachvollziehbar und kritisiert die geplante Wertschöpfungsabgabe als potenziell kostensteigernd. Herr Pieplow lehnt eine flächendeckende Bebauung in zweiter Reihe ab, um Versiegelung und Baumverlust zu vermeiden.

Eine rege Diskussion fand statt. Alle Fragen der Mitglieder des Fachausschusses wurden beantwortet.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt folgenden Grundsatzbeschluss zur Anwendung des sogenannten „Bauturbos“ und des Zustimmungsverfahrens nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) i. V.m. § 31 Abs.3, § 34 Abs. 3b und 246e BauGB:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen dient als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die städtebauliche Vereinbarkeit eines Vorhabens liegt vor, wenn sich durch das Vorhaben keine städtebaulich unerwünschten Folgewirkungen für die Fläche des Vorhabens und für angrenzende Flächen ergeben und die Würdigung nachbarlicher Interessen und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen gewahrt bleiben.

Dies gilt insbesondere für:

- a) Vorhaben im Siedlungszusammenhang, deren Realisierung keine ungesteuerte und städtebaulich unerwünschte Innenverdichtung nach sich ziehen können.
- b) Vorhaben in Gewerbe- und Mischgebieten, die keine negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe haben und mit deren Realisierung der Gebietserhaltungsanspruch gewahrt bleibt.

Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde Zeuthen zur Kostenübernahme der mit dem Vorhaben verbundenen Verpflichtungen, Übernahme der Infrastrukturfolgekosten sowie Zahlung einer Wertabschöpfung.

### **Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB**

Die Entscheidung über die Zustimmung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit zu werden, obliegt der Gemeindevertretung.

### **Zustimmung zu Abweichungen gemäß § 34 Absatz 3b BauGB**

Die Entscheidung über die Zustimmung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung zu beantragten Vorhaben abzuweichen, obliegt der Verwaltung. Vorhaben in einer weiteren Baureihe, sofern diese nicht im Rahmen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB genehmigungsfähig sind, gelten als städtebauliche unerwünschte Innenverdichtung und sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen und mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar.

### **Zustimmung zu Vorhaben nach 246e BauGB**

Vorhaben nach § 246e BauGB mit über zehn Wohneinheiten unterliegen zunächst dem Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Diese Vorhaben zeichnen sich vor allem darin aus, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB oder eine Abweichung nach 34 Abs. 3b BauGB nicht vorliegen oder dass das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Dies gilt auch für Außenbereichsflächen im Innenbereich.

Vorhaben nach § 246e BauGB mit vier bis zehn Wohneinheiten sind im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen im Ortsentwicklungsausschuss zu beraten und von der Gemeindevertretung zu beschließen. Voraussetzung ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorhabenträgers für die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Vorhaben unter vier Wohneinheiten werden grundsätzlich nach § 34 BauGB bewertet.

Die Entscheidung über die Zustimmung obliegt der Verwaltung. Vorhaben in einer weiteren Baureihe, sofern diese nicht im Rahmen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB genehmigungsfähig sind, gelten als städtebauliche unerwünschte Innenverdichtung und sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen und mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar.

Anfang 2027 ist im ersten Sitzungslauf eine Übersicht über alle eingegangenen Anträge und Entscheidungen den Ausschüssen und der GVT als Evaluierung zu präsentieren.

### **Abstimmungsergebnis:**

| Mitglieder | anwesend | ja | nein | enthalten | ausgeschlossen <sup>1)</sup> |
|------------|----------|----|------|-----------|------------------------------|
| 6          | 6        | 4  | 2    | 0         | 0                            |

<sup>1)</sup> Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

## **9. Querungsanlagen Fußverkehr - L402**

### **Vorlage: BV-004/2026**

Der Bürgermeister führt in die BV-004/2026 ein. Die Verwaltung reduziert die Beschlussvorlage auf Variante 3, da die Varianten 1 und 2 nicht mehrheitsfähig waren. Die Planung stammt aus Anfang 2023. Früher galt ein Kreisverkehr als bevorzugt, war aber nicht realisierbar. Unabhängig von Querungszahlen besteht ein großes Bedürfnis nach sicheren Querungsmöglichkeiten, insbesondere für Schüler. Die Reduzierung von Fünf- auf Vierarmkreuzungen ist ein Fortschritt, die Querung bleibt jedoch gefährlich.

Im Gemeindegebiet gibt es bereits sieben Querunginseln, deshalb hält die Verwaltung auch hier Querunginseln für erforderlich. Eine Entwurfsplanung und eine Berechnung von Schleppkurven liegen vor. Querunginseln sind laut Straßenverkehrsamt am sichersten, da Fußgänger jeweils nur eine Fahrbahn queren müssen. Eine Förderkulisse wurde identifiziert. Es wird versucht, mit Fördermitteln zu arbeiten. Der Kostenansatz liegt bei ca. 250.000 Euro pro Insel. Drei Varianten dem Landesbetrieb vorzulegen, ist nicht zielführend; es braucht einen konkreten Umsetzungsauftrag.

Herr Wolter hält eine Querung an der Miersdorfer Chaussee für unstrittig, bezweifelt jedoch Bedarf am Forstweg. Herr Pieplow berichtet von eigener Querung dort und befürwortet die Stelle; die Maßnahme reduziert die Geschwindigkeit im Kreuzungsbereich und erhöht die Sicherheit für Radfahrende. Herr Hassler bestätigt dies, für Variante 3 müssten voraussichtlich vier Straßenbäume weichen, er beobachtet aber regelmäßig wartende Schüler und spricht sich daher für Variante 3 aus. Herr P. Schulz teilt die Auffassung von Herrn Hassler. Herr Kehlert äußert, dass sich angesichts der Kosten und des Baumverlusts die Frage stellt, ob zunächst eine Insel genügt. Herr R. Schulz kündigt Richtlinien und eine Handreichung zu Querungshilfen an. Allein auf Zahlen zu setzen, hält Herr R. Schulz nicht für den besten Weg. Auf die Frage von Herrn Pieplow zum Ausgleich der zu fällenden Bäume sagt der Bürgermeister, dass konkrete Planungen noch nicht vorliegen. Ein Ausgleich möglichst vor Ort wird angestrebt.

Der Bürgermeister erklärt, dass die Verwaltung nur noch die Variante 3 einschließlich der Fußgängerstreifen zur Abstimmung stellt. Herr Kehlert bittet um getrennte Behandlung von Querunginseln und Zebrastreifen. Herr Hagedorn schlägt vor, die Beratung in zwei getrennten Abstimmungen zu fassen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Errichtung von zwei Querunginseln in der Miersdorfer Chaussee sowie im Forstweg entsprechend der als Anlage 1 Variante 3 beigefügten Vorplanung.
2. Die Gemeindevertretung beschließt die Errichtung von zwei Fußgängerstreifen in der Miersdorfer Chaussee sowie im Forstweg entsprechend der als Anlage 2 beigefügten Darstellung.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt mit dem Straßenverkehrsamt und dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Maßnahmen zu klären.
4. Die Maßnahmen sollen möglichst mit Fördermitteln finanziert und im Jahr 2027 umgesetzt werden.

#### **Abstimmungsergebnis - Errichtung von zwei Querunginseln → empfohlen für die GVT:**

| Mitglieder | anwesend | ja | nein | enthalten | ausgeschlossen <sup>*)</sup> |
|------------|----------|----|------|-----------|------------------------------|
| 6          | 6        | 6  | 0    | 0         | 0                            |

<sup>\*)</sup>Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

#### **Abstimmungsergebnis Errichtung von zwei Fußgängerstreifen → empfohlen für die GVT:**

| Mitglieder | anwesend | ja | nein | enthalten | ausgeschlossen <sup>*)</sup> |
|------------|----------|----|------|-----------|------------------------------|
| 6          | 6        | 2  | 3    | 1         | 0                            |

<sup>\*)</sup>Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

Pause von 20:39 Uhr bis 20:50 Uhr

#### **10. Regionalbahnhalt in Zeuthen Vorlage: BV-038/2026**

Herr Pieplow führt in die BV-038/2026 ein. Während Herr P. Schulz die Idee begrüßt, weist Herr Hagedorn darauf hin, dass dies zu verlängerten Schrankenschließzeiten führen kann und daher der Halt zusammen mit der Bahnquerung sinnvoll wäre. Herr Pieplow ergänzt, dass zusätzlicher Verkehr durch die Verdichtung der Regionalbahn bereits entstanden ist. Weiterhin ist eine Taktverdichtung geplant, sodass mehr Schließzeiten zu erwarten sind. Herr Kehlert erklärt, dass zusätzlicher Verkehr und Parkbedarf mit einem Halt in Zeuthen zu erwarten sind. Herr Hassler erläutert, dass Zeuthen eine Pendlergemeinde ist und unterstützt den Antrag.

Herr Wolter stellt die Frage, wer den Bahnsteig bezahlt. Aus seiner Sicht ist der Umstieg in Königs Wusterhausen zumutbar. Herr P. Schulz ergänzt, dass die Anschlüsse in der Regel nicht funktionieren. Herr Pieplow erklärt, dass Regionalbahnhalte auch in kleineren Orten möglich sind. Es wäre eine Verlagerung zur Regionalbahn statt einer massiven Verkehrszunahme möglich. Zudem ist auch genügend Platz für einen zusätzlichen Bahnsteig vorhanden, dies bedarf allerdings eine Detailplanung. Herr Hagedorn hält den Halt ohne Bahnquerung für ausgeschlossen.

Herr Kehler weist auf belasteten Boden bei einem Ausbau hin. Er schlägt vor, zusätzlich kurzfristig Taktanpassungen zu prüfen, damit Anschlüsse in Königs Wusterhausen zuverlässig sind. Er schlägt vor, das Thema in den Regionalausschuss einzubringen. Herr Pieplow äußert, dass es sich hierbei um zwei verschiedene Sachverhalte handelt, hält jedoch Taktanpassungen kurzfristig sinnvoll und befürwortet die Einbringung in den Regionalausschuss, langfristig ist jedoch beides nötig: Der zusätzliche Halt und die Querung. Zu Herrn Wolters Frage, wer die Kosten trägt, antwortet Herr Pieplow, dass das Land Brandenburg bei der Bahn den Regionalverkehr einkauft. Die Kosten betreffen die Gemeinde Zeuthen nicht.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung von Zeuthen beauftragt den Bürgermeister, sich gegenüber dem Landkreis, dem Land Brandenburg, dem Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) sowie der Deutschen Bahn dafür einzusetzen, dass der RE7 und der RB22 zukünftig auch in Zeuthen halten.

#### **Abstimmungsergebnis → empfohlen für die GVT:**

| Mitglieder | anwesend | ja | nein | enthalten | ausgeschlossen <sup>1)</sup> |
|------------|----------|----|------|-----------|------------------------------|
| 6          | 6        | 3  | 3    | 0         | 0                            |

<sup>1)</sup>Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

#### **11 . Verwendung Sondervermögen "Zukunftspaket Brandenburg" Vorlage: IV-025/2026**

Der Bürgermeister führt in die IV-025/2026 ein. Herr P. Schulz fragt nach, wie es sich mit kommunalem Wohnungsbau verhält, insbesondere mit Blick auf das Objekt Dorfstraße 8. Der Bürgermeister antwortet, dass die Verwaltung den kommunalen Wohnungsbau in diesem Zusammenhang zunächst nicht vorgesehen hat. Stattdessen soll das bereits verfolgte Vorhaben, eine kommunale Wohnungsgesellschaft oder Genossenschaft zu gründen, planvoll und mit externer Unterstützung weiterentwickelt werden. Dies ist jedoch steuerrechtlich, organisatorisch und juristisch herausfordernd. Deshalb sieht die Verwaltung derzeit nicht vor, erhebliche Mittel unmittelbar in kommunale Wohnungen zu investieren. Dies soll künftig durch eine eigenständige kommunale Gesellschaft erfolgen, die bessere Finanzierungsmöglichkeiten hat.

#### **12 . Auswertung Pilotprojekt "Durchführung von Fußverkehrschecks in Brandenburger Kommunen" Vorlage: IV-029/2026**

Der Bürgermeister erläutert die IV-029/2026. Herr Wolter erklärt, dass ihm wichtig ist, dass ein konkretes Ziel benannt wird, bis wann welche Maßnahmen erledigt werden soll. Zwar wurden in der Miersdorfer Chaussee bereits zusätzliche Bänke aufgestellt, gleichwohl halte er einen Plan für erforderlich, damit das Vorhaben nicht auf unbestimmte Zeit verschoben wird. Alle Fragen der Ausschussmitglieder wurden beantwortet.

#### **13 . Sonstiges**

**Herr Wolter** bittet im Zusammenhang mit dem „Bauturbo“ darum, die Liste mit Fragen und Antworten einschließlich der jeweiligen Einordnung mit „ja“ und „nein“ den Gremienmitgliedern zur Verfügung zu stellen, damit gezieltere und inhaltlich konkretere Nachfragen möglich sind.

Herstellung der Nichtöffentlichkeit um 21.30 Uhr.

Thomas Hagedorn  
Ausschussvorsitz

Katja Bluhm  
Schriftführung