

N I E D E R S C H R I F T

über die 9. Sitzung des Bauausschusses am 05.01.2026

Ort: Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:55 Uhr
Anwesenheit: siehe Anwesenheitsliste

Öffentlicher Teil

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Begrüßung der anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung, der sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Vertreter des Fachbereiche Bauen/ Wohnen durch die Vorsitzende des Bauausschusses, Frau Scheib.

Die Einladung und die Unterlagen zur Sitzung wurden fristgerecht an die Mitglieder versandt.

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt, es sind **8 Mitglieder** der Gemeindevertretung (GV) anwesend, entschuldigt fehlt Herr Liebrecht, er wird von Herrn Steinacker vertreten. Weiter fehlt Herr Schultze.

TOP 2 Verpflichtung der Sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Dr. Naumann wird durch die Vorsitzende als neuer Sachkundiger Einwohner für die Fraktion SPD/PRO verpflichtet.

TOP 3 Wahl der / des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden

Wegen des Ausscheidens von Herrn Markus Schmidt, bisher stellvertretender Vorsitzender des Bauausschusses, ist eine neue Stellvertretung zu wählen.
Herr Steinacker schlägt Frau Schwarzkopf, Fraktion B90/Grüne vor.
Herr Weidl schlägt Herrn Bültermann, Fraktion SPD/PRO vor.

Es findet eine geheime Wahl statt. Die Ausschussmitglieder Frau Schlesinger und Herr Fiehler übernehmen die Aufgaben des Wahlvorstandes. Es sind 8 wahlberechtigte Mitglieder der Gemeindevertretung anwesend.

Auszählergebnis:

Es werden 8 Stimmen abgegeben, davon entfallen:
auf Frau Schwarzkopf 2 Stimmen

auf Herrn Bültermann 6 Stimmen

Herr Bültermann ist zum stellvertretenden Vorsitzenden des Bauausschusses gewählt, er nimmt die Wahl an.

TOP 4 Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 05.01.2026

Es gibt keine Ergänzungen und Änderungen zur Tagesordnung, sie wird durch Frau Scheib festgestellt.

TOP 5 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 10.11.2025

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 10.11.2025 vor. Somit wird sie durch die Vorsitzende festgestellt.

TOP 6 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge

Es gibt keine offenen Fragen oder Arbeitsaufträge.

TOP 7 Bericht der Vorsitzenden

Keine Informationen der Vorsitzenden.

TOP 8 Informationen und Beschlussempfehlungen der Fachdienste Tiefbau/Stadtwirtschaft und Gemeindegrün

TOP 8.1 Mündliche Informationen

TOP 8.1.1 Umbau des Geh- und Radweges auf dem Grundstück Erlenweg 72 (Augustinum Kleinmachnow), Stand des Projektes

Herr Ernsting erläutert die beabsichtigte Maßnahme im Bereich des Augustinum Klein-

machnow anhand einer Präsentation. Das Geh- und Radfahrrecht über das Grundstück Er-lenweg 72 ist bereits mit dem Bebauungsplan für die Seniorenwohnanlage zwischen Er-lenweg und Teltowkanal gesichert worden. Der Weg ist öffentlich gewidmet und derzeit ca. 1,80 m breit. Er bietet damit insbesondere für Begegnungen „Fußgänger mit Rollator bzw. Kinderwagen“ und „Fahrrad- bzw. E-Bike-Fahrende“ deutlich zu wenig Platz. Der FB Bauen/Wohnen hat in Abstimmung mit dem Augustinum eine Planung zur Umgestaltung und zum Ausbau des vorhandenen Geh- und Radweges beauftragt.

Zum nächsten Sitzungsdurchlauf soll ein Errichtungsbeschluss zu der Maßnahme vorgelegt werden. Zur Finanzierung hat die Gemeinde beim Land einen Antrag auf Förderung gestellt, eine Entscheidung über den Antrag steht noch aus. Weil die Fördermittel vom Land erst nach Fertigstellung ausgezahlt werden, ist eine Vorfinanzierung erforderlich, im Haushalt 2026 sollen entsprechende Mittel eingeplant werden.

An der Diskussion beteiligen sich:
Herr Fiedler, Herr Ernsting

Diskussionspunkte sind:

- Das Augustinum beteiligt sich nicht an den Kosten?
- Das Land Berlin beteiligt sich nicht beim Anschluss an den Mauerweg?

Antworten:

- Das Augustinum Kleinmachnow gestattet der Gemeinde kostenfrei eine deutlich über die bisherige Nutzung hinausgehende Inanspruchnahme von Flächen. Eine Kostenbeteiligung ist bisher nicht vorgesehen.
- Der Mauerweg auf Berliner Stadtgebiet wurde im Jahr 2025 grundhaft erneuert. Die Verwaltung wird prüfen, ob es weitere Fördermittelmöglichkeiten gibt.

TOP 8.1.2 Brücken über die Friedhofsbahn-Trasse, Ergebnis der Brückenprüfungen, Sanierungsbedarf Brücke Teerofendamm
--

Herr Ernsting erläutert anhand einer Präsentation.

In der Siedlung Dreilinden gibt es zwei dem Straßenverkehr gewidmete Brücken, die die Trasse der z. Zt. stillliegenden Friedhofsbahn (S-Bahn-Trasse Bf. Wannsee – Südwestkirchhof – Teltow Stadt) überqueren und beide sanierungsbedürftig sind. Die Brücke im Verlauf des Stolper Weges und die Brücke im Verlauf Teerofendamm wurden 2024/25 den vorgeschriebenen Bauwerksprüfungen unterzogen. Bei der Teerofendamm-Brücke wurden dringender Handlungsbedarf festgestellt und entsprechende Maßnahmen empfohlen. Die Brücke steht unter Denkmalschutz, Abriss und Verfüllen der Bahntrasse kommen daher nicht in Betracht. Nach vorläufiger Kostenschätzung wären sie auch deutlich teurer als eine Sanierung der Brücke.

An der Diskussion beteiligen sich:
Prof. Sommer, Herr Fiehler, Herr Feiertag, Herr Ernsting

Diskussionspunkte sind:

- Was sind über das Baujahr der Brücke und seine Geschichte bekannt?
- Im Falle einer Brückensanierung sollten im Vorgriff auf Empfehlungen aus dem Ver-

bundprojekt Kommunale Wärmeplanung Leerrohre für ein evtl. Nahwärmenetz vorgesehen werden.

- Wer ist Eigentümer der Brücke?

Antworten:

- Die Gemeinde ist Eigentümerin beider Brücken und Eigentümerin der stillliegenden S-Bahn-Trasse.

TOP 8.1.3 Baustellenlogistik bei großen Bauvorhaben im Gemeindegebiet, aktuelle Informationen

Herr Ernsting:

gewog mbH, Wohnbebauung Förster-Funke-Allee 107/109: Die Bauleistungen sollen Anfang dieses Jahres ausgeschrieben werden. Im Hinblick auf die räumlich beengten Verhältnisse an dieser exponierten Stelle erfolgen bereits Abstimmungen zwischen der gewog mbH und ihrem Planungsbüro sowie der Gemeinde.

Gemeinde, Verbesserung Verkehrssituation Sommerfeldsiedlung, Bauphase B: Die Gemeinde bemüht sich um Flächen zur Zwischenlagerung von Erdaushub und Straßenaufbruch, um die Sommerfeldsiedlung möglichst nicht zu belasten. Vorstellbar wäre ein Zwischenlager auf einem Abschnitt der z. Zt. stillliegenden Stammbahn-Trasse.

Herr Steinacker: Wann erhalten die Eigentümerinnen und Eigentümer der Sommerfeldsiedlung, Bereich Bauphase A die Abrechnung für ihre selbst zu finanzierenden Grundstückszufahrten?

Herr Ernsting: Voraussetzung ist die Schlussabrechnung der Baufirma, die inzwischen vorliegt und geprüft wird. Anschließend werden die Bescheide für die Anwohner erstellt, was voraussichtlich bis zum Sommer 2026 dauern wird. Daran anschließend wird der Versand der Bescheide erfolgen.

TOP 9 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung

TOP 9.1 Mündliche Informationen

TOP 9.1.1 Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, hier: Zustimmungsverfahren gemäß § 36a BauGB, Grundsatzbeschluss

Herr Lutter: Die auch als „Wohnungsbau-Turbo“ bezeichnete Änderung des Baugesetzbuches ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Die Verwaltung möchte einen Grundsatzbe-

schluss herbeiführen, um bei Anträgen nach dem neuen Verfahren einen Handlungsleitfaden zu haben.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Fiehler, Herr Weidl, Herr Bültermann, Frau Schwarzkopf, Frau Schlesinger, Herr Krause, Frau Hühn, Herr Flohr, Herr Ernsting

Diskussionspunkte sind:

- Greift die Gesetzesänderung nicht nur bei Vorhaben mit einer bestimmten Mindestanzahl an Wohnungen? Oder gilt sie auch schon bei Einfamilienhäusern?
- Ist in Kleinmachnow nicht vieles in Bebauungsplänen geregelt und von daher nichts zu befürchten?
- Kann die Gemeinde Anträge nach dem „Wohnungsbau-Turbo“ ablehnen und ist sie dann aus der engen Frist heraus?
- Kann ein Antragsteller seinen Anspruch gerichtlich durchsetzen?

Antworten:

- Die Gesetzesänderung greift anders, als im Entwurf noch angedacht, schon bei Einfamilienhäusern.
- Bei Anträgen nach dem „Wohnungsbau-Turbo“ spielen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, also die ortsrechtlichen Vorgaben, kaum noch eine Rolle. Gleiches gilt für Waldflächen.
- Ja, kann sie. Die Fristen der Gemeinde im Zustimmungsverfahren sind sehr eng bemessen. Die eigentlich erforderliche Einbeziehung der Gremien dürfte aufgrund des Sitzungskalenders von Gemeindevertretung und Fachausschüssen zzgl. Ladungsfristen kaum vernünftig durchführbar sein. Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung hat bei ähnlicher Ausgangssituation deshalb schon einen Grundsatzbeschluss gefasst, mit dem die Verwaltung bei Vorhaben, die im Wesentlichen dem Planungsrecht entsprechen, ohne Einbeziehung der Gremien zustimmen darf. Äußert sich die Gemeinde nicht innerhalb der in der Regel dreimonatigen Frist gilt die Zustimmung als erteilt.
- Zuständige Behörde ist der Landkreis als Untere Bauaufsichtsbehörde, dieser muss eine Ablehnung der Gemeinde im Zustimmungsverfahren umsetzen. Klagen kann ein Antragsteller nur gegen die Bauaufsichtsbehörde, nicht gegen die Gemeinde und deren verweigerte Zustimmung. Ob seine Ziele tatsächlich durchsetzbar sind, wird die Rechtsprechung zeigen.

Frau Schlesinger: Ein Grundsatzbeschluss, wie skizziert, ist problematisch. Er gäbe der Verwaltung die Möglichkeit zur Zustimmung oder Ablehnung von Vorhaben ohne Einbeziehung der Gemeindevertretung. Ich sehe Bauen in zweiter Reihe, über die in Bebauungsplänen enthalten Regelungen hinaus, nicht kritisch, wir brauchen Wohnungen für Alte, Junge und weitere bedürftige Gruppen. Unsere Bebauungspläne sind alle schon sehr alt. Wir sollten das erste Projekt im Rahmen des „Wohnungsbau-Turbos“ abwarten und sehen, wie damit umgegangen werden kann und wie unsere politische Linie sein sollte.

Herr Krause: Mit dem „Wohnungsbau-Turbos“ entsteht das Risiko, dass eine Bebauung in zweiter oder dritter Reihe zulässig wird und zum Vorbild für weitere Bauvorhaben. Dann haben wir schnell eine Bebauungsdichte, die wir nicht wollen, dann aber nicht mehr verhindern können. Bei dem Grundsatzbeschluss geht es um schnellere Genehmigungsverfahren, es soll darum gehen, Kompetenz in die Verwaltung zu bringen.

TOP 9.1.2 Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)"

Herr Ernsting: Es gibt keine neuen Informationen. Wir befinden uns weiter in Abstimmung mit Gewerbetreibenden.

TOP 9.1.3 Gemeinsame Fortschreibung der Flächennutzungspläne der Region TKS gemäß § 204 BauGB, Planungsförderrichtlinie des Landes Brandenburg

Herr Ernsting: Die Flächennutzungspläne und die Landschaftspläne der drei Kommunen Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf sind teilweise deutlich veraltet. Die drei Flächennutzungspläne werden angesichts von geänderten städtebaulichen Zielen häufig in zeit- und kostenintensiven Verfahren jeweils für kleine Teilflächen geändert. Dadurch geraten örtliche und überörtliche Gesamtzusammenhänge aus dem Blickfeld. Der Landschaftsplan Kleinmachnow wurde schon im Jahr 1998 fertiggestellt und ist längst nicht mehr aktuell. Vor diesem Hintergrund haben sich die Bauamtsleitungen von Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf darüber ausgetauscht, ob die Möglichkeiten der Planungsförderrichtlinie des Landes Brandenburg genutzt werden sollten, die drei getrennten Flächennutzungspläne zu aktualisieren und eine gemeinsame Flächennutzungsplanung durchzuführen. Das Land stellt in solchen Fällen jeder Kommune bis zu 150.000 Euro zur Verfügung, Eine Aktualisierung der Landschaftspläne könnte extra gefördert werden.

Mit einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung könnten Änderungsbedarfe gebündelt bearbeitet werden. Änderungsbedarf besteht beispielsweise im Umfeld der Schnittstellen der drei Kommunen, er ist aber auch zur Umsetzung von Ergebnissen der gemeinsame Wärmeplanung zu erwarten.

Noch zu klären ist, inwieweit alle drei Kommunen nicht nur im Rahmen der Aufstellung eines Gemeinsamen Flächennutzungsplanes gleichlautende Beschlüsse fassen müssen, sondern auch später, wenn es in der Zukunft erneut Änderungsbedarf gibt. Hierzu sollte es vertragliche Regelungen zwischen den drei Kommunen geben.

Über das Thema Gemeinsame Flächennutzungsplanung TKS sollte zeitnah entschieden werden, eine Antragsstellung beim Land ist nur noch bis zum 31.03.2026 möglich.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Herr Krause, Frau Schwarzkopf, Herr Feiertag, Frau Schlesinger, Herr Fiehler, Prof. Sommer, Frau Klostermann, Herr Weidl, Frau Scheib, Herr Steinacker

Diskussionspunkte sind:

- Das Thema sollte im Regionalschuss diskutiert werden.
- Gleichlautende Beschlüsse im Rahmen der Gemeinsamen Flächennutzungsplanung könnten problematisch sein. Die Ausgangssituationen in den Gremien der drei Kommunen sind unterschiedlich. Wenn Kleinmachnow später Änderungen für unsere Gemarkung durchführen möchte, könnte das eine der anderen beiden Kommunen aufhalten?
- Wo liegt der Mehrwert für die Gemeinde? Wie groß sind die Vorteile gegenüber den Nachteilen? Für eine Entscheidung sollte eine Pro-Contra-Aufstellung erstellt werden.

- Wie erfolgt die Kostenaufteilung? Würden wir den Planungsaufwand für Teltow und Stahnsdorf mitbezahlen, wenn dort ein größerer Planungsaufwand besteht?

Antworten:

- Der Regionalausschuss wird bis zum 31.03.2026, Fristende für den Fördermittelantrag, noch nicht wieder in vollem Umfang handlungsfähig sein.
- Im Aufstellungsverfahren sind gleichlautende Beschlüsse erforderlich. Wie es bei späteren Änderungen wäre, wird noch geprüft, Informationen dazu soll es in der nächsten Bauausschuss-Sitzung geben.
- Eine Pro-Contra-Aufstellung soll bis dahin ebenfalls vorgelegt werden. Vorteil ist, dass Kleinmachnow aufgrund der finanziellen Lage FNP-Änderungsverfahren kaum finanzieren kann, Fördermittel wären deshalb sehr hilfreich, die Planwerke auf einen aktuellen Stand zu bringen. Im Rahmen der gemeinsamen Flächennutzungsplanung könnten auch bereits durchgeführte und noch angestrebte Flächentausche zwischen den Kommunen planerisch nachvollzogen werden.
- Die Planungskosten werden gemäß HOAI nach der Flächengröße in Hektar berechnet. Einzelheiten wären auszuhandeln und vertraglich festzulegen.

TOP 9.2 Beschlussempfehlungen

TOP 9.2.1 Abwägung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" für die Fläche südlich Heinrich-Hertz-Straße / östlich Stolper Weg (Abwägungsbeschluss)

DS-Nr. 121/25

1. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ für die Fläche südlich Heinrich-Hertz-Straße/östlich Stolper Weg eingegangen sind, wurden geprüft. Das Ergebnis ist in den **Anlagen 2 und 3** (Teil 1) **sowie 4 und 5** (Teil 2) dargestellt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bürger sowie die Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen. Dabei sind die Gründe anzugeben, die zu dem Abwägungsergebnis führten.

Herr Lutter erläutert. Aufgrund enger zeitlicher Vorgaben (Auslegungszeitraum bzw. Stellungnahmefrist für die Behörden einerseits und Ladungsfrist Bauausschuss andererseits) kann die vollständige Abwägungstabelle erst zur Sitzung der Gemeindevertretung verteilt werden.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Schwarzkopf, Herr Fiedler, Herr Ernsting, Herr Lutter

Diskussionspunkte sind:

- In der vorliegenden Abwägungstabelle zu Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fehlen noch einige Stellungnahmen, besonders die des Netzbetreibers e.dis?

Antworten:

- Der Eigentümer hat nach eigener Auskunft im Vorfeld mit dem Netzbetreiber geführt, dieser hat ihm zugesichert, dass der Netzanschluss abgesichert ist.

Herr Ernsting: Für die auf dem Grundstück zu fällenden Bäume muss der Eigentümer gemäß Gehölzschutzsatzung Ersatz leisten. Er hat dazu inzwischen einen Fällantrag gestellt. Ein Bauantrag für das Vorhaben, das mit diesem Bebauungsplan ermöglicht werden soll, liegt der Gemeinde noch nicht vor.

Fällgenehmigungen werden grundsätzlich erst erteilt, wenn ein Bauantrag vorliegt und eine Baugenehmigung absehbar ist. So wird vermieden, dass bei nicht genehmigungsfähigen Bauvorhaben Fällungen erfolgen, ohne dass dort absehbar gebaut wird.

Wie die Untere Bauaufsichtsbehörde über einen Bauantrag des Eigentümers hier entscheiden wird, kann die Gemeinde nicht einschätzen.

Angesichts der großen Bedeutung, die das Vorhaben für die Gemeindevertretung hat, soll in diesem Einzelfall die Fällgenehmigung schon jetzt, im Vorgriff auf eine evtl. Baugenehmigung, erteilt werden. Das gibt dem Eigentümer die Möglichkeit, die erforderlichen Fällungen noch bis Ende Februar und damit vor Ende der Fällsaison vornehmen zu lassen. Sonst wären Fällungen erst wieder ab Oktober, nach dem Ende der Brutzeit, möglich.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 9.2.2	Satzungsbeschluss über den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" für die Fläche südlich Heinrich-Hertz-Straße / östlich Stolper Weg
------------------	---

DS-Nr. 122/25

3. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ für die Fläche südlich Heinrich-Hertz-Straße/östlich Stolper Weg eingegangen sind, wurden geprüft. Das Ergebnis ist in den **Anlagen 2 und 3** (Teil 1) **sowie 4 und 5** (Teil 2) dargestellt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bürger sowie die Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen. Dabei sind die Gründe anzugeben, die zu dem Abwägungsergebnis führten.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 9.2.3 Abwägung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm" für die Baugebiete GE2, MI und WA (Abwägungsbeschluss)

DS-Nr. 123/25

5. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ für die Baugebiete GE 2, MI und WA eingegangen sind, wurden geprüft. Das Ergebnis ist in den **Anlagen 3 und 4 (Teil 1) sowie 5 und 6 (Teil 2)** dargestellt.
6. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bürger sowie die Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen. Dabei sind die Gründe anzugeben, die zu dem Abwägungsergebnis führten.

Herr Ernsting: Die für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren erforderlichen Schritte sind durchgeführt worden. Der im Dezember von der Gemeindevertretung gebilligte Städtebauliche Vertrag soll rechtzeitig vor der Sitzung der Gemeindevertretung im Februar beurkundet werden, noch gibt es Nachbearbeitungsbedarf durch den Grundstückseigentümer.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Schlesinger, Herr Fiedler, Frau Schwarzkopf, Herr Ernsting, Prof. Sommer

Diskussionspunkte sind:

- Die Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark (APM) hat zu Planstraße 2 Bedenken angemeldet, wonach sie die Straße nicht befahren könne und die Mülltonnen an die Straße „Stahnsdorfer Damm“ zu bringen sein werden. Das Julius-Kühn-Institut bemängelt, dass die Zufahrt zum rückwärtigen Teil des Grundstücks in eine Grünfläche mündet.
- Wie viele Wohneinheiten werden entstehen?
- Den Mitgliedern des Bauausschusses und der Verwaltung ist es gelungen, den Investor in Richtung des Wettbewerbsergebnis zu lenken, insbesondere bei der Gestaltung der Fassaden. Auf die Umsetzung dieser Vorgaben wird in der bevorstehenden Bauphase zu achten sein.

Antworten:

- Die Annahme der APM trifft nicht zu, wie in der Abwägung auch erläutert wird. Die APM bezieht sich in ihrer Stellungnahme auf Planungsüberlegungen, die mehrere Jahre zurückliegen. Tatsächlich ist das Erschließungsproblem für Müllfahrzeuge und die Feuerwehr schon im Ursprungs-B-Plan gelöst worden, indem das Baugebiet über die Fläche G1, die Verbindung zwischen Christa-Wolf-Straße und Emma-Maria-Lange-Weg (Planstraße 2) insbesondere von Fahrzeugen der APM und der Feuerwehr problemlos umfahren werden kann.
- Der Hinweis des Julius-Kühn-Instituts (JKI) trifft ebenfalls nicht zu. Dessen Grundstück ist vom Stahnsdorfer Damm aus erschlossen. Die Lage der rückwärtigen Grundstücksflächen an einer Grünfläche waren schon Bestandteil des Ursprungs-B-Planes, gegen den keine Bedenken erhoben wurden.
Tatsächlich hat der Hinweis des JKI einen anderen Hintergrund: Das JKI hat Teile des gemeindeeigenen Grundstücks Emma-Maria-Lange-Weg ohne Genehmigung oder

Nutzungsvertrag in sein eigenes Grundstück einbezogen und eingezäunt. In Vorbereitung des Straßenbaus hat die Gemeinde das JKI kürzlich aufgefordert, diese unrechtmäßig einbezogene Fläche an die Gemeinde zurückzugeben.

Verhandlungen über die Rückgabe bzw. Freigabe laufen noch. Es gibt demnächst einen Gesprächstermin mit dem JKI zu dieser Frage.

- Es sind ca. 140 Wohneinheiten geplant.

Abstimmungsergebnis:

7 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 9.2.4	Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm" für die Baugebiete GE2, MI und WA	DS-Nr. 124/25
------------------	---	----------------------

1. Die Gemeindevertretung beschließt für das in **Anlage 1** gekennzeichnete Gebiet entsprechend dem heute beschlossenen Abwägungsergebnis gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ für die Baugebiete GE 2, MI und WA, bestehend aus
 - Teil A: Planzeichnung und
 - Teil B: Textliche Festsetzungen(vgl. **Anlagen 2 und 3**) als Satzung.
2. Die entsprechend des Abwägungsergebnisses ergänzte Begründung wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss sowie die Angaben darüber, an welchem Ort und zu welchen Zeiten der Plan mit der Begründung von jedermann auf Dauer eingesehen und Auskunft über seinen Inhalt verlangt werden kann, ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

7 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 9.2.5	Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan KLM-BP-030 "Schwarzer Weg" vom 15.12.2022 (DS-Nr. 110/22)	DS-Nr. 125/25
------------------	---	----------------------

Der Beschluss DS-Nr. 071/11 zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“ vom 05.05.2011, zuletzt präzisiert mit Beschluss vom 15.12.2022 (DS-Nr. 110/22), wird wie folgt weiter präzisiert:

1. Für das Gebiet östlich Schwarzer Weg / Ecke Wilhelm-Külz-Straße (Stahnsdorf) soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“ aufgestellt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in **Anlage 1** dargestellt.
2. Mit dem Bebauungsplan werden unter anderem die folgenden, allgemeinen Planungsziele angestrebt:
Sicherung der vorhandenen Bildungseinrichtungen, bestehend aus mehreren Schulen (Grundschule, Gesamtschule, Gymnasium) sowie einer Kindertagesstätte der Hoffbauer-Stiftung und Sicherung eines angemessenen Anteils an Grün- und Freiflächen. Zudem soll die bestehende Sporthalle um eine weitere Halle aufgestockt werden. Darüber hinaus sollen Flächen zur Errichtung von weiteren Anlagen für den Schulbetrieb, eines Parkhauses sowie von Wohnraum für Mitarbeiter und Menschen in schwierigen sozialen Lagen vorgesehen werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, auf Grundlage des ausgewählten Beitrags aus dem städtebaulichen Workshop-Verfahren (Juli bis September 2025) einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen und der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen.

Herr Ernsting: Die Hoffbauerstiftung als Grundstückseigentümerin hat beantragt, das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“ wiederaufzunehmen und das Ergebnis des Wettbewerbs, unter anderem mit Flächen für den Wohnungsbau, in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Kosten für das B-Plan-Verfahren soll die Hoffbauerstiftung tragen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Schlesinger, Frau Schwarzkopf, Frau Scheib, Prof. Sommer, Herr Steinacker, Herr Bültermann, Frau Klostermann, Herr Ernsting

Diskussionspunkte sind:

- Soll es direkt im Bebauungsplan Festsetzungen geben, mit denen Wohnraum für Menschen in schwierigen sozialen Lagen gesichert wird? In der Begründung steht, dass der Wohnraum über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden soll. Es sollte Wohnungsbau nach der Förderrichtlinie geben, an dieser Stelle.
- Die großem Parkplatzflächen wird es künftig nicht mehr geben. Das bedeutet, dass die Mitarbeiter und Besucher nur im Parkhaus parken können?
- Wer beauftragt das Planungsbüro für die Bebauungsplanung? Es sollte eindeutige Vorgaben geben, insbesondere im Hinblick auf Gebäudehöhen der geplanten Wohnbebauung.

Antworten:

- Im Bebauungsplan können nur Flächen festgesetzt werden, auf denen Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten – nicht müssen. Ob der Eigentümer Wohnungen mit bezahlbaren Mieten durch Zuschuss des Landes Brandenburg oder auf andere Weise realisiert und zur Verfügung stellt, kann die Gemeinde nicht im Bebauungsplan vorgeben, sondern präziser in einem Städtebaulichen Vertrag. Die Wohnungen sollen die Kriterien erfüllen und die Gemeinde soll ein Belegungsrecht für eine bestimmte Anzahl von Wohnungen erhalten. Wir werden dazu mit der Hoffbauerstiftung verhandeln.
- Nach dem Wettbewerbsergebnis wird der ruhende Verkehr vollständig im Parkhaus am Schwarzen Weg gebündelt, das Parken also nur noch im Parkhaus möglich sein.

- Das Planungsbüro für die Bebauungsplanung wird von der Gemeinde ausgewählt und beauftragt. Der Eigentümer trägt die Kosten. Die Gemeindevertretung entscheidet über die Inhalte des Bebauungsplans, z.B. über die festzulegende Geschossigkeit der Bebauung und deren Höhe.

Stellungnahme/ Änderung:

Punkt 4 des Beschlussvorschlages wird wie nachfolgend **hervorgehoben** ergänzt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, auf Grundlage des ausgewählten Beitrags aus dem städtebaulichen Workshop-Verfahren (Juli bis September 2025) einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen. **Dabei sind die verkehrliche Situation und die Einpassung der Wohnbebauung, insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit, in Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) und an die angrenzende Wohnbebauung Kleinmachnows näher zu berücksichtigen. Der Vorentwurf** ist der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen mit abweichender Stellungnahme

TOP 10	Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Hochbau/Gebäudemanagement/Immobilienverwaltung
---------------	--

TOP 10.1	Mündliche Informationen
-----------------	--------------------------------

TOP 10.1.1	Erweiterung der Maxim-Gorki-Gesamtschule auf dem Grundstück Förster-Funke-Allee 1 (DS-Nr. 159/24), hier: Stand der Planung
-------------------	---

Herr Ernsting: Dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2025 folgend, soll die Erweiterungsplanung orientiert an der Variante 4 erfolgen, das bedeutet, dass das MINTium östlich vor der Außenwand der großen Sporthalle errichtet wird und weiterer Raumbedarf der Schule östlich des Hauptgebäudes untergebracht wird.

TOP 11	Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz
---------------	---

TOP 11.1	Mündliche Informationen
-----------------	--------------------------------

TOP 11.1.1	Information aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)
-----------------------	--

Nächster Termin der AG Süd des KNF: Mittwoch, 18. Februar 2026 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin.

TOP 11.1.2	Wiederaufbau der Potsdamer Stammbahn, Informationen zum Stand der Planungen
-----------------------	--

Herr Ernsting: Die Deutsche Bahn AG (InfraGO), die TU Berlin, der Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin und die Gemeinde Kleinmachnow werden sich auf Arbeitsebene zusammensetzen, um über die Durchführung eines Wettbewerbs für den Haltepunkt Kleinmachnow Düppel zu sprechen.

Frau Scheib/Herr Bültermann: Es wird in der Gemeindevertretung einen gemeinsamen Antrag zum Wettbewerb für den Regionalbahnhof und sein Umfeld geben.

TOP 12	Aus der Gemeindevertretung verwiesene Anträge
---------------	--

Es sind keine Anträge aus der letzten Gemeindevertretung in den Bauausschuss verwiesen worden.

TOP 13	Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung
---------------	---

Stromausfall Berlin-Zehlendorf:

Frau Hühn: Mein Kompliment an die Verwaltung, dass so schnell reagiert und die Nachbarkommune unterstützt wurde. Haben wir für den Krisenfall einen Resilienzkonzept und einen Katastrophenschutzplan?

Herr Ernsting: Die Gemeinde hat vor drei Jahren im Sinne des Katastrophenschutzes mit der Planung von sogenannten „Leuchttürmen“ begonnen, die in Sporthallen eingerichtet werden sollen. Dazu muss die Stromversorgung der Sporthallen umgebaut werden, um Netz-Ersatzanlagen für die Notstromversorgung anschließen zu können. In Kürze wird es eine Bürgerinformation an alle Haushalte geben, mit Informationen für das Verhalten in einem evtl. Krisen- bzw. Katastrophenfall.

Herr Steinacker: Die Verunsicherung in der Bevölkerung ist groß, der Bürgermeister sollte in der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung darüber informieren.

Kontrolle von privaten Baumaßnahmen auf öffentlichen Flächen:

Frau Klostermann: Von einer privaten Baustelle für eine Grundstückszufahrt an der Karl-Marx-Straße, kurz vor Einmündung An der Stammbahn, wird Baumaterial im Kronentraufbereich der öffentlichen Bäume gelagert. Gibt es Vorgaben für die Baustelleneinrichtung?

Gibt es Kontrollen?

Herr Ernsting: Die Verwaltung kontrolliert regelmäßig. Jede Überfahrt muss beantragt und genehmigt werden. Die Baustelle wird vorher und nachher geprüft, aber auch während der Bauausführung.

Winterdienst:

Herr Feiertag: „Winterdienst“ beschädigt die neuen, mit wassergebundenen Decken hergestellten Gehwege.

Neue Hakeburg:

Frau Scheib: Der Investor bzw. Bauträger der Neuen Hakeburg wirbt mit einem „Bootsanleger“ am Machnower See. Gibt es da Neuigkeiten? Was hat es damit auf sich?

Herr Krause: Der Investor hat seine Ideen der Verwaltung vorgestellt. Wir haben unterschiedliche Ansichten, wo es schon einmal einen Bootsanleger gab. Wenn es einen Bootsanleger geben sollte, werden auch Zuwegungen und Zufahrten benötigt. An der vom Investor angedachten Stelle besteht jedenfalls kein Planungsrecht.

TOP 14	Sonstiges
---------------	------------------

Ende der öffentlichen Sitzung **20:47** Uhr

Kleinmachnow, den 04.03.2026

gez. Scheib

Angelika Scheib
Vorsitzende des Bauausschusses

Anlagen