

NIEDERSCHRIFT

über die 12. Sitzung des Bauausschusses am 26.05.2026

Ort: Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 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 Fachbereiches 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 **7 Mitglieder** der Gemeindevertretung (GV) anwesend, Frau Schwarzkopf ist digital und nur zeitweise zugeschaltet. Entschuldigt fehlt Herr Liebrecht, er wird von Herrn Steinacker vertreten. Weiter fehlt Herr Schultze.

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung der außerplanmäßigen öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 26.05.2026

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

TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.04.2026

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 27.04.2026 liegt noch nicht vor.

TOP 4 Informationen des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung

TOP 4.1 Mündliche Informationen

TOP 4.1.1 Bebauungsplan-Änderungen Projekt 100 "Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und von Einfriedungen", hier: Information, Diskussion und Meinungsbildung zu einzelnen Regelungen in den Entwürfen

Herr Ernsting leitet in die Thematik ein.

Herr Dr. Elbing (Büro Elbing & Volgmann, beigeladener Energieexperte) stellt eine Präsentation zu bauplanerischen Vorgaben für Wärmepumpen vor.

Herr Šagor (FB Bauen/Wohnen) stellt eine Präsentation zu den geplanten Festsetzungen des Projekts 100 – Gruppe 1 vor.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Schlesinger, Herr Liebreuz, Herr Feiertag, Frau Klostermann, Frau Scheib, Herr Weidl, Herr Bültermann, Herr Elbing, Herr Affeldt, Herr Krause, Herr Ernsting, Herr Šagor

Diskussionspunkte sind:

- Es wäre angesichts der Komplexität des Themas hilfreich, die Präsentationen zur Vorbereitung schon vor der Ausschusssitzung zu erhalten.
- Wärmepumpen sind gestalterisch und in ihren Dimensionen nachteilig für den Städtebau, insbesondere auf den kleinen Grundstücken in Kleinmachnow. Die technische Entwicklung bietet neue Möglichkeiten für kleinere Anlagen. Höhere, dafür schmale Anlagen sind vorteilhafter als niedrige, dafür breitere Anlagen. Grundsätzlich ist die Wärmepumpe als „die einzige“ technische Lösung in Frage zu stellen, zukünftig könnten auch andere Techniken zum Einsatz kommen. Die Festsetzungen sollten daher nicht auf Wärmepumpen beschränkt sein, sondern technikoffen formuliert werden.
- Es sollten möglichst wenige Einschränkungen getroffen werden, weil die Energiewende ein überragendes gesellschaftliches Interesse darstellt.
- Der Schallschutz sollte in den Festsetzungen mitberücksichtigt werden, z. B. mindestens 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- Gibt es einen Unterschied bei der Schallbemessung von Wärmepumpen zwischen lauterer und ruhigeren Straßen?
- Hinsichtlich der angedachten Höhenbegrenzung im Vorgarten: Was passiert, wenn technisch bedingt nur eine höhere Anlage als 1,5 m möglich ist? Die Regelung sollte eher nicht festgesetzt werden, um technisch offen zu bleiben. Die Eigentümer kaufen ohnehin nur Anlagen, die maximal so groß sind, wie technisch benötigt.
- Kleinmachnow könnte auch Bebauungspläne anderer Gemeinden und deren Festsetzungen als Vorbild nehmen.
- Die von der Verwaltung vorgeschlagene Höhenstaffelung von Anlagen vor der Baugrenze könnte mit einer Pflicht zur Eingrünung der Anlagen verbunden werden
- Viele B-Pläne treffen gestalterische Vorgaben, wurden aber lange vor der heutigen technischen Entwicklung festgesetzt. Weil es schon so viele Wärmepumpen gibt,

könnte der „gestalterische Zug“ für Kleinmachnow bereits abgefahren sein.
Wie viele Wärmepumpen gibt es aktuell im Gemeindegebiet?

- Herr Affeldt (beigeladener Energieexperte):
 - Die Errichtung von Wärmepumpen auf den privaten Grundstücken geht langsam vor sich, weil alte Heizungen nur langsam und sukzessive ausgebaut werden.
 - Die Anlagenentwicklung hat Fortschritte gemacht. Moderne Anlagen sind mittlerweile sehr leise und die Hersteller machen Anlagen auch optisch immer gefälliger, denn die Kunden wollen leise und unauffällige Anlagen.
 - Die Luft-Wärmepumpe ist die einzige Technik, die auch kühlen kann und daher bei den Kunden sehr beliebt.
 - Die Festsetzungen in den B-Plänen könnten von Herstellern und Handwerksbetrieben ignoriert werden. Die Kunden lassen dann im guten Glauben teure aber unzulässige Anlagen installieren – wie soll damit umgegangen werden?
 - Die Eingrünung und Einhausung von Wärmepumpen sind mit entsprechenden Pflanzen und Geräten, je nach Einzelfall, möglich.
 - Die Diskussion über die weiteren gestalterische Aspekte – z.B. Solarzaun – wird in der nächsten Sitzung fortgeführt

Antworten:

- Die Präsentationen konnten aus Zeitgründen nicht vor der Sitzung fertiggestellt und verteilt werden, sie werden dem Protokoll als Anlagen beigelegt.
- Die beabsichtigten Festsetzungen in den B-Plan-Änderungen verwenden die allgemeine Formulierung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ und sind keineswegs auf Wärmepumpen ausgerichtet, sondern offen für zukünftige technische Entwicklungen ausgestaltet.
- Zwar stellt die Energiewende ein überragendes gesellschaftliches Interesse dar, dennoch sollen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde deshalb nicht aufgegeben werden – es muss beides miteinander harmonisiert werden. So sind rechtlich betrachtet sowohl eine 2,5 m hohe Wärmepumpe als auch ein 2,5 m hoher Schuppen jeweils bauliche Anlagen mit vergleichbarer städtebaulicher Wirkung. Zu hohe Wärmepumpen im Vorgartenbereich könnten daher durch ihre Vorbildwirkung auch weitere Nebenanlagen in gleicher Höhe zulässig machen. Dies stünde dem gemeindlichen Ziel offener, unverbauter und begrünter Vorgartenbereiche entgegen.
- *Erläuterung im Nachgang zur Sitzung:* Immissionsschutzrechtliche Belange zur Aufstellung von Wärmepumpen sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen der B-Plan-Änderungen. Sie ergeben sich jeweils aus der höchst individuellen Situation auf den Grundstücken (z. B. Abstände zu Fenstern schutzbedürftiger Räume etc.) und können daher nicht durch pauschale Festsetzungen auf Ebene des B-Plans gelöst werden. Jeder Grundstückseigentümer muss auch künftig das Immissionsschutzrecht mit Beratung von Energieberatern und Fachfirmen in Eigenverantwortung berücksichtigen und umsetzen.
- Die Schallbemessung erfolgt auf Basis der Vorgaben aus der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Diese setzt bspw. für ein reines Wohngebiet (WR) 50 dB(A) tags, für ein allgemeines Wohngebiet (WA) hingegen 55 dB(A) tags als Obergrenzen fest.
- Nach Meinung beider beigeladener Energieexperten sind Wärmepumpen in einer Höhe von 1,5 m meistens ausreichend und im Vorgartenbereich realisierbar. Sollten technische Gründe und die konkrete Situation auf dem Grundstück eine abweichende Höhe zwingend notwendig machen, so könnte nach Einzelfallprüfung eine Befreiung

nach § 31 Abs. 2 BauGB gewährt werden (Durchführung des B-Plans würde zu einer nicht beabsichtigten Härte führen).

- Kleinmachnow ist hinsichtlich Bauleitplanung und Anzahl festgesetzter B-Pläne Vorreiter im Landkreis. Vorbildhafte Festsetzungen aus B-Plänen anderer Gemeinden im Landkreis zu recherchieren, bietet daher wenig Aussicht auf Erfolg.
- *Erläuterung im Nachgang zur Sitzung:* Die Anzahl bereits existierender Wärmepumpen in der Gemeinde findet sich auf Seite 3 der Präsentation von Herrn Dr. Elbing. Durch algorithmische Modellrechnung wurden 160 Wärmepumpen (ca. 3 % der Gebäude) im Bestand in Kleinmachnow ermittelt. Vermutlich sind es jedoch mittlerweile bereits ca. doppelt so viele. Man kann daher von geschätzt ca. 5 - 6 % der Gebäude ausgehen. Eine genaue Zahl kann nicht genannt werden, da die Anzahl von Wärmepumpen als genehmigungsfreie Anlagen nicht erfasst wird.
- Die künftigen Vorgaben u. a. zu Wärmepumpen im Vorgartenbereich müssen von der Gemeinde und auch von den Grundstückseigentümern an die Planer und die ausführenden Firmen kommuniziert werden. Wie bei anderen planungsrechtlichen Vorgaben besteht auch hier eine Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer zur Recherche nach und Information über relevante Regelungen.

Weiteres Vorgehen:

- Es soll ein vorgeschalteter Beschluss zum Rahmen künftiger Festsetzungen vorgelegt werden. Der festzulegende Rahmen kann dann den B-Plan-Entwürfen der Änderungsgruppen des Projekts 100 als Basis dienen und so einen zügigeren Fortgang der Verfahren gewährleisten.

TOP 5	Haushalt 2026
--------------	----------------------

TOP 5.1	Schriftliche Informationen
----------------	-----------------------------------

TOP 5.1.1	Haushalt 2026, hier: Fachbereich Bauen/Wohnen, Information zur Haushaltsplanung Budget 50 (aktualisiert)	BAU 001/26/1
------------------	---	---------------------

Herr Ernsting erläutert, dass es in den zuletzt verteilten Unterlagen einen Übertragungsfehler (Vorzeichenfehler) gab, der nun korrigiert wurde. Außerdem wurden Angaben ergänzt, um die Schulstandorte hinsichtlich der Kosten des Gebäudemanagements besser vergleichen zu können.

Herr Prof. Sommer: Die Budgetierung sollte künftig transparenter dargestellt werden – etwa unterschieden in Bauunterhaltung, Neubau usw.

Herr Weidl: Für eine bessere Übersicht sollten nur geringfügige Änderungen zwischen zwei Unterlagen-Ständen möglichst entweder direkt im Dokument markiert oder im Begleitschreiben benannt werden.

**TOP 6 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes
Hochbau/Gebäudemanagement/Immobilienverwaltung**

TOP 6.1 Beschlussempfehlungen

TOP 6.1.1 Maxim-Gorki-Gesamtschule (Förster-Funke-Allee 106), Sanierung von Sportstätten, hier: Außensportanlagen, Erneuerung der Kunststoffflächen DS-Nr. 046/26

Der Beschluss DS-Nr. 119/25 vom 11.12.2025, *Maxim-Gorki-Gesamtschule (Förster-Funke-Allee 106), Sanierung von Sportstätten und Beantragung von Fördermitteln*, wird wie folgt geändert:

1. Nachdem die Interessenbekundung der Gemeinde im Rahmen des Projektauftrags 2025/2026 zum Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ (SKS) keine Berücksichtigung fand, sollen die Kunststoffflächen der Außensportanlagen, 100-Meter-Bahn und Laufbahn der Weitsprunganlage, kurzfristig und ohne Fördermittel erneuert werden.
2. Die Kosten belaufen sich gemäß aktualisierter Angebote v. 11.05.2026 auf 93.000 EUR (brutto). Gemäß Beschluss DS-Nr. 119/25 sind Mittel in Höhe von 76.000 € im Haushalt 2026 veranschlagt.
Durch die Kämmerei sind außerdem überplanmäßige Mittel in Höhe von 17.000 € aus der Deckungsreserve zur Verfügung zu stellen.

Herr Ernsting erläutert, dass die Gemeinde bei den beantragten Förderungen nicht zum Zuge gekommen ist. Die Sanierung der Außensportanlagen wird außerdem durch veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen rund 17.000 EUR teurer als 2024/25 geplant. Um die akuten baulichen Missstände bereits im diesjährigen Sommer beseitigen zu können, soll die Maßnahme ohne Fördermittel umgesetzt werden. Unfallgefahren dieser Missstände ergeben sich aus einem vorliegenden Gutachten.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Krause, Frau Schlesinger, Herr Weidl, Herr Liebreuz, Herr Bültermann, Frau Scheib, Herr Ernsting

Diskussionspunkte sind:

- Wie wurde über die Zuteilung der Fördermittel entschieden? Sollte eine Neubeantragung erfolgen? Wie stünden dabei die Erfolgschancen?
- Ist die Sanierung tatsächlich so dringend, dass sie unmittelbar erfolgen muss? Herr Weidl schätzt die Schäden nach Ortsbesichtigung als nicht dringend ein. Was passiert, wenn der Sportplatz nicht sofort saniert wird?
- Wer hat den betreffenden Gutachter bestellt? Die Beurteilung erfolgte im Wesentlichen nach den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) und damit im Hinblick auf

- die Sicherheit der Lehrer, nicht die der Schülerschaft.
- Zur anstehenden GV-Sitzung (am 28.05.2026) sollte sich die Verwaltung prüfen, ob tatsächlich eine Sperrung des Sportplatzes erfolgen muss, wenn die Sanierung nicht zeitnah erfolgt.
 - Vor Beauftragung der Maßnahmen sollte eine Evaluierung aller auf dem Gelände der Maxim-Gorki-Gesamtschule geplanten Baumaßnahmen vorgenommen werden. Es sollte geklärt werden, inwieweit ist die in Rede stehende Sanierung dort eingetaktet, damit diese nicht schlimmstenfalls durch andere Baumaßnahmen Schaden nimmt. Der Sportplatz sollte auch keine BE-Fläche werden.
 - Die Schule möchte einen Sportschwerpunkt entwickeln, daher sind sanierte Sportanlagen wichtig.
 - Es sollte sichergestellt werden, dass bei der Sanierung keine schadstoffbelasteten Beläge verwendet werden.

Antworten:

- Die Auswahl der Förderprojekte erfolgte durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages. Die dabei zu Grunde gelegten Kriterien sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Erfolgchancen einer Neubeantragung im Herbst 2026 können deshalb nicht eingeschätzt werden. Das Verhältnis von Anträgen (ca. 3.600) zu Bewilligungen (ca. 320) beim letzten Aufruf legt aber nahe, dass die Erfolgsaussichten nicht sehr groß sind.
- Der Sanierungsbedarf ergibt sich aus dem vorliegenden Gutachten zu Risiken und Gefahren. Nach Einschätzung des FB Schule/Kultur/Soziales würde bei ausbleibender Sanierung eine Sperrung des Sportplatzes notwendig. Zudem möchte die MGGS einen Sportschwerpunkt entwickeln – auch vor diesem Hintergrund wäre eine zeitnahe Sanierung der Sportanlagen anzuraten.
- Das Gutachten wurde vom Landesamt für Arbeitsschutz als zuständiger Behörde in Auftrag gegeben. Die Auswahl des Gutachters und der Grundlagen der Beurteilung lagen bei dieser Behörde. Die Gemeinde hatte insofern keinen Einfluss auf das Gutachten und sein Ergebnis
- Der FB Bauen/Wohnen wird sich zu einer möglichen Sperrung des Sportplatzes bei Ausbleiben einer Sanierung noch einmal mit dem FB Schule/Kultur/Soziales austauschen.
- Der Sportplatz wird keine Baustelleneinrichtungsfläche für Baumaßnahmen auf dem Grundstück der MGGS.
- Der FB Bauen/Wohnen wird vor der Vergabe der Sanierungsarbeiten das Thema der möglichen Schadstoffbelastung prüfen.

Abstimmungsergebnis:

3 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 3 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 7

Sonstiges

Herr Bültermann: Wann beginnt die Gemeinde mit dem 2. Bauabschnitt der Sanierung der Straßen in der Sommerfeldsiedlung?

Wann beginnt der Straßenbau im Bereich Wolfswerder/ Am Rund?

Antworten:

- Herr Krause: Sobald die Vergabe der Bauleistungen für Bauphase B erfolgt ist, sind die finanziellen Mittel gebunden. Deshalb sollen erst die Grundsatz-Entscheidungen zum Gemeindehaushalts erfolgen, bevor diese Maßnahme weitergeführt wird.
- Herr Ernsting: Die Straßen*planung* ist bereits beauftragt und schreitet fort. Für den Straßen*bau* ist zunächst ein Grundsatzbeschluss zu fassen. Dieser wird in die kommende Sitzungsrunde ab 08.06.2026 eingebracht werden. Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung wird ein Errichtungsbeschluss folgen. Die Bereitstellung der erforderlichen im Haushalt 2027 vorausgesetzt, kann die eigentliche Baumaßnahme beginnen.

Ende der öffentlichen Sitzung **20:15** Uhr

Kleinmachnow, den 10.06.2026

gez. A. Scheib

Angelika Scheib
Vorsitzende des Bauausschusses

Anlagen