

## NIEDERSCHRIFT

### über die 32. Beratung des Bauausschusses am 04.03.2024

**Ort:** Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG  
**Beginn:** 18:00 Uhr  
**Ende:** 20:35 Uhr  
**Anwesenheit:** siehe Anwesenheitsliste

### Öffentlicher Teil

#### **TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Begrüßung der anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung, der sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner, des Bürgermeisters Herrn Grubert sowie der Vertretung des Fachbereiches Bauen/Wohnen durch den Vorsitzenden des Bauausschusses, Herrn Schubert.

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

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt, es sind **sechs Mitglieder** der Gemeindevertretung (GV) anwesend, entschuldigt fehlt Frau Scheib.

Herr Schubert verpflichtet Frau Burkardt als neue sachkundige Einwohnerin für die CDU-Fraktion.

#### **TOP 2 Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 04.03.2024**

Der Vorsitzende schlägt vor, die Tagesordnung zu ergänzen. Herr Arikoglu, Eigentümer einer Fläche im Europarc Dreilinden am Stolper Weg, westlich der Tankstelle, hat um die Möglichkeit gebeten, ein Projekt zum Bau von Ladesäulen vorzustellen. Herr Schubert schlägt vor, die Möglichkeit unter „TOP 7.1. Mündliche Informationen“ zu eröffnen. Die Ausschussmitglieder haben keine Einwendungen. Die so ergänzte Tagesordnung wird durch den Vorsitzenden des Bauausschusses Herrn Schubert festgestellt.

#### **TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 08.01.2024**

- **18:14 Uhr:** Herr Dr. Braun nimmt teil, es sind **sieben** GV-Mitglieder anwesend -

Frau Hühn hatte zu TOP 10.1 der Niederschrift des Bauausschusses vom 27.11.2023 eine Einwendung geltend gemacht. Über die daraus folgenden Änderungen der Niederschrift wird wie folgt abgestimmt:

#### TOP 10.1 Mündliche Informationen

Herr Grubert: Zum Projekt Parken in engen Straßen: Das Verwaltungsgericht hat dem Eilantrag hinsichtlich des Parkens in engen Straßen stattgegeben, so dass die Beschilderung derzeit verhängt ist. Das löst das Problem des Parkens in engen Straßen allerdings nicht. Wir erarbeiten gerade eine neue Regelung, mit der aus der Halteverbotszone eine Parkverbotszone wird. Derzeit sind wir im Anhörungsverfahren bei der Polizei und der Unteren Verkehrsbehörde des Landkreises. Diese haben mündlich auch schon ihre Zustimmung signalisiert. Mitte Januar wird die neue Regelung wirksam werden.

Frau Hühn: Aktuell bezieht sich die Maßnahme nur auf das Testgebiet, soll aber 70 % der Straßen in Kleinmachnow betreffen. In welchen Schritten gedenkt die Verwaltung, das Testgebiet auf das ganze Gemeindegebiet auszudehnen? Nach dem Verständnis der Gemeindeverwaltung handelt es sich aber bei ca. 70 % der Straßen Kleinmachnows um „enge“ Straßen. Soll die künftige Parkverbotszone auch wieder (nur) die Straßen des Testgebiets umfassen?

#### **Der Änderung wird einstimmig zugestimmt.**

Herr Grubert: Der Straßenzuschnitt für die künftige Parkverbotszone ist noch nicht klar, wir prüfen gegenwärtig noch. Das entscheidende Kriterium ist die Breite der Straßen, deshalb wägen wir derzeit ab, wo wir mit welchen Schildern agieren. Grundsätzlich definiert die StVO „enge Straßen“, wenn eine Restfahrbreite von < 3,05 m verbleibt. Rechnet man das um, würden alle Straßen unter 5,05 m darunterfallen. Eine Straße mit einer Breite von 4,70 m oder 4,80 m wird damit unter das Parkverbot fallen.

Frau Hühn: Es gibt keine „engen Straßen“, die StVO spricht von „engen Stellen“ und die 3,05 m sind nirgendwo „in Stein gemeißelt“. Ich bitte die Verwaltung, diese Maßnahme nicht nur einem Teil des Gemeindegebietes zuzumuten. Wenn die Verwaltung überzeugt und es rechtlich sicher ist, sollte sie im Sinne der Gleichbehandlung zügig auf das gesamte Gemeindegebiet ausgedehnt werden. Wir möchten verhältnismäßige Lösungen.

#### **Der Änderung wird einstimmig zugestimmt.**

Weitere Einwendungen gegen TOP 10.1 der Niederschrift vom 27.11.2023 gibt es nicht. Sie wird damit festgestellt.

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 08.01.2024 vor. Somit wird sie durch Herrn Schubert festgestellt.

<b>TOP 4</b>	<b>Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge</b>
--------------	--

Siehe Anlage Liste offene Frage.

**TOP 5 Bericht des Vorsitzenden**

Keine Informationen des Vorsitzenden.

**TOP 6 Information zum Haushalt 2024 ff.**

Herr Grubert informiert über erhebliche Einnahmeverluste bei den Gewerbesteuern und die daraus folgenden Auswirkungen auf den Haushalt 2024.

**TOP 7 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienste Stadtplanung/Bauordnung**

**TOP 7.1 Mündliche Informationen**

Herr Ernsting informiert zu den laufenden öffentlichen Auslegungen, und zwar zur Lärmaktionsplanung (Stufe 4) sowie der Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-041 „Straße der Jugend“ für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 132 und 134 und des Bebauungsplanes KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“.

Herr Arikoglu stellt sein Projekt zum Bau von 12 Ladesäulen auf dem Grundstück neben der Tankstelle am Stolper Weg vor, gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“.

Herr Schubert: Das Grundstück liegt vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“). Eine Bebauung kann damit weder als Ausnahme noch auf dem Weg einer Befreiung zugelassen werden. Vielmehr wäre zunächst eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Kosten für dieses Verfahren wären vom Grundstückseigentümer zu tragen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Masche, Frau Sahlmann, Herr Fiehler, Herr Prof. Sommer

Diskussionspunkte sind:

- Wäre auch das Laden von E-Bikes möglich?
- Wie würde die Zufahrt zu den Ladepunkten erfolgen?
- Bei einer erneuten Präsentation bitte auch einen Freiflächengestaltungsplan zeigen, auf dem die Vorher-/Nachher-Situation zu erkennen ist.

Antworten:

- Die Zufahrt zum angedachten Ladesäulen-Parkplatz würde über die bestehende Zufahrt zur Tankstelle erfolgen.

**TOP 7.2 Schriftliche Informationen**

<b>TOP 7.2.1</b>	<b>Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten“, Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“, hier: Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie</b>	<b>INFO 001/24</b>
------------------	--	--------------------

Herr Ernsting führt ein. Ziel ist es, Voraussetzungen für die Gewährung von Fördermitteln des Landes Brandenburg zum Bau von preisgünstigen Wohnungen zu schaffen. Die gemeindeeigene gewog mbH beabsichtigt, im Bereich östlich Pascalstraße (Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-006-c-5) Wohnraum zu schaffen, der zu mindestens 75 % als sozialer Wohnraum förderfähig wäre. Für bezahlbare Mieten wird allerdings der Einsatz von Fördermitteln unverzichtbar sein. Land und ILB haben ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) oder eine Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) zur Voraussetzung für Fördermittel gemacht. Da ein INSEK deutlich zu umfassend und aufwändig wäre, hat die P&E mbH in Abstimmung mit der Gemeinde die Erarbeitung eines WUS in Auftrag gegeben.

Herr Schöne stellt den aktuellen Arbeitsstand des WUS vor.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Fiehler, Herr Bültermann

Diskussionspunkte sind:

- Wie erklärt sich der Wert von 20 € Kaltmiete, der eben genannt wurde?
- Wie lange gilt ein Fördermittelbescheid? Warum sollen jetzt ein WUS erarbeitet und ein Förderantrag gestellt werden, wenn nicht zeitnah gebaut wird?

Antworten:

- Eine Kostenmiete von 20 € entspricht der derzeitigen Kostendeckung beim Neubau.
- Die Planungen sollen noch 2024 aufgenommen werden. WUS und ein Fördermittelbescheid werden für mehrere Jahre gelten.

<b>TOP 7.2.2</b>	<b>Werbeanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow, hier: Regelungen für den Innenbereich nach § 34 BauGB und überplante Bereiche (Werbeanlagensatzung) sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen (Gewerbehinweisschilder an Lichtmasten)</b>	<b>BAU 002/24</b>
------------------	--	-------------------

Herr Ernsting: Die Werbeanlagensatzung wurde im Auftrag der Gemeinde durch ein externes Büro erarbeitet, sie stammt aus dem Jahr 2008. Bei vorhandenen Kapazitäten soll die Satzung aktualisiert werden.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Masche, Herr Bültermann, Herr Fiehler, Herr Sahlmann

Diskussionspunkte sind:

- Wie ist das Verfahren für die Anbringung von Hinweisschildern an den Straßenlampen, wie werden die Standorte vergeben?
- Wie verhält es sich mit der Genehmigung von Werbung an privaten Zäunen?
- Darf zum Beispiel für einen Zirkus geworben werden?

- Wahlwerbung: Laternenpfähle sind so vor Wahlen weit wie möglich vollgehängt. Kann man das einschränken?

Antworten:

- Die vertraglich gebundene Firma entscheidet unter Beachtung der Vorgaben der Nutzungsvereinbarung, welche Hinweistafel an welcher Laterne montiert wird. Es gibt Vorgaben zu Straßen, an denen geworben werden darf, aber nicht, welche Werbung wo angebracht werden sollte.
- Werbung an Einfriedungen fällt unter die Werbeanlagensatzung, siehe § 3 Absatz 1. Sie ist nur an Grundstücken zulässig, wo die beworbene Leistung auch erbracht wird.
- Werbung für Zirkusveranstaltungen etc. ist in § 7 geregelt. Plakate müssen beim Fachbereich Recht/Sicherheit/Ordnung (Ordnungsamt) angemeldet werden.
- Zu Wahlen sind, im Hinblick auf eine möglichst breite Information der Öffentlichkeit über Wahlmöglichkeiten, keine Vorgaben enthalten. Das wäre anders zu regeln.

**TOP 7.3      Beschlussempfehlungen**

**TOP 7.3.1    Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow KLM-FNP-15 für Flächen im Bereich BBiZ Kleinmachnow**

**DS-Nr. 004/24**

1. Der Änderungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes KLM-FNP-15 umfasst den in **Anlage 1** gekennzeichneten Bereich. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes KLM-FNP-15 (vgl. **Anlage 2**) sowie die dazugehörige textliche Begründung wird gebilligt.
3. Der Entwurf, die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.
4. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie sollen außerdem von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.

Herr Ernsting führt ein. Parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne KLM-BP-045-a und -b ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Schubert, Herr Fiehler, Herr Bültermann, Frau Sahlmann

Diskussionspunkte sind:

- Der Verlauf eines öffentlichen Uferweges ist weiter berücksichtigt, allerdings jetzt ganz im Norden. Gab es nicht Überlegungen, den Weg weiter südlich zu planen?
- Die Anwohnerschaft der Straße Am Hochwald dürfte einem öffentlichen Weg entlang der Südgrenze ihrer Wohngrundstücke kritisch gegenüberstehen.

- Was hat es mit dem Eigentumswechsel einer Fläche ganz im Nordosten des Änderungsbereiches auf sich?

Antworten:

- Ein Wegeverlauf unmittelbar entlang der Schleuse oder durch die sog. Schleusensiedlung wurden vom Bund und vom BBiZ aus betrieblichen Gründen abgelehnt. Wie in der Sitzung des Bauausschusses in den Räumen des BBiZ bereits informiert, bietet der Bund alternativ an, der Gemeinde stattdessen ein Wegerecht am Nordrand des BBiZ-Grundstücks einzuräumen.
- Die Anwohnerschaft sieht den Weg kritisch, allerdings soll für die Grundstücke die Möglichkeit geschlossener Einfriedungen als Sicht- und Lärmschutz gegenüber Passanten geschaffen werden. Die Verwaltung ist mit der Anwohnerschaft im Austausch.
- Die sehr kleine dreieckige Fläche im Nordosten des Änderungsbereiches wurde vor einiger Zeit vom Bund an den benachbarten privaten Eigentümer verkauft. Es handelt sich um eine nicht bebaubare Fläche, für die es keinen Planungsbedarf gibt. Sie wird deshalb aus dem Verfahren herausgenommen.

Abstimmungsergebnis:

**6 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – einstimmig empfohlen**

<b>TOP 7.3.2</b>	<b>Satzungsbeschluss über die erste Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“</b>	<b>DS-Nr. 009/24</b>
------------------	---	----------------------

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) - BauGB - i. V. m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6) wird die in der Anlage beigefügte

**Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich „Gebiet östlich OdF-Platz“**

beschlossen.

Die erste Verlängerung der Veränderungssperre ist ortsüblich bekanntzumachen. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Herr Lutter: Das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ umfasst das Gebiet zwischen Karl-Marx-Straße, Ernst-Thälmann-Straße und Uhlenhorst. Die Veränderungssperre vom 30.09.2022 wird nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft treten. Damit die Sperre über den 29.09.2024 hinaus gilt, ist die erste Verlängerung der Satzung nötig.

Abstimmungsergebnis:

**7 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen**

<b>TOP 8</b>	<b>Informationen, Diskussionen und Beschlussempfehlungen der Fachdienste Tiefbau/Stadtwirtschaft und Gemeindegrün</b>
--------------	---

**TOP 8.1 Mündliche Informationen**

Herr Ernsting informiert zu den Ständen der beiden Baumaßnahmen in der Sommerfeldsiedlung und im Weinbergviertel.

**TOP 9 Informationen und Beschlussempfehlungen des Aufgabengebietes Hochbau/Gemeindliche Bauvorhaben**

**TOP 9.1 Mündliche Informationen**

**TOP 9.1.1 Bauvorhaben Erweiterung Hort "Am Hochwald" auf dem Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 in Modulbauweise, hier: Information zum Sachstand**

- keine neuen Informationen, das Thema wird Gegenstand der Klausurtagung der Gemeindevertretung am Mittwoch, 20. März 2024 -

**TOP 10 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz**

**TOP 10.1 Mündliche Informationen**

**TOP 10.1.1 Information aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)**

Keine Information, wir haben Krankheitsbedingt nicht teilnehmen können.

**TOP 10.2 Schriftliche Informationen**

**TOP 10.2.1 Rathausmarkt, Umbau Feuerwehrumfahrt, Stand der Planung**

**INFO 004/24**

Herr Ernsting: Die Verwaltung ist in Verhandlung mit den Eigentümern der Parkplatzflächen rund um den Rathausmarkt. Die Flächen sollen, wie es bei den Fahrgassen von Beginn an der Fall war, in das Eigentum der Gemeinde übernommen werden. Das würde eine bessere Pflege u.a. des Baumbestandes und eine einfachere und einheitliche Unterhaltung der gesamten Verkehrsflächen ermöglichen. Mit der Übernahme ließe sich insbesondere auch die Zufahrt der Feuerwehr im Einsatzfall besser organisieren. Die Mittel für den Grunderwerb und für die Maßnahme „Feuerwehrumfahrt“ sind in den Haushalt eingestellt und nicht von der aktuellen Haushaltssperre betroffen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Frau Masche, Frau Klostermann, Herr Fiehler, Frau Sahlmann, Herr Sahlmann, Herr Prof. Sommer

Diskussionspunkte sind:

- Gibt es einen verlässlichen Leitungsplan für den Rathausmarkt?
- Kann ein Hubschrauber auf dem Rathausmarkt landen?
- Was passiert mit den Fahrradständern vor dem Ausgang EDEKA-Bäckerei? Werden diese in den Innenhof des Rathauses versetzt?
- Auf dem Rathausmarkt stehen nur wenige Bäume, könnte man das nicht ändern?

Antworten:

- Leitungspläne sind vorhanden, es zeigt sich aber oft, dass sie nicht der Realität entsprechen, weil während der baulichen Umsetzung häufig Entscheidungen getroffen werden, die anschließend keinen Eingang mehr in die Pläne finden.
- Nein. Ein Rettungshubschrauber kann auf dem Sportplatz der Gesamtschule landen.
- Die Fahrrad-Anlehnbügel vor dem Ausgang EDEKA werden versetzt, allerdings auf benachbarte Flächen der gewog. Der Innenhof des Rathauses wird unabhängig davon ebenfalls umgestaltet und zusätzliche Fahrrad-Anlehnbügel erhalten.
- Baumpflanzungen auf dem insbesondere an Markttagen und bei Festen relativ stark frequentierten und deshalb überwiegend versiegelten Rathausmarkt sind schwierig.

<b>TOP 11</b>	<b>Anträge</b>
---------------	----------------

Keine Anträge.

<b>TOP 12</b>	<b>Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung</b>
---------------	---

Frau Sahlmann:

Auslegung Bebauungsplan-Entwurf KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“

Im Bebauungsplangebiet finden bereits umfangreiche Rodungsmaßnahmen statt. Die Eigentümer haben damit der Festsetzung des Bebauungsplans vorgegriffen und den vorhandenen Baubestand reduziert. Wenn der Bebauungsplan festgesetzt ist, gilt die Gehölzschutzsatzung, dann muss jeder Baum beantragt werden, der gefällt oder gestutzt werden soll. Kann sich die Bauverwaltung an den Forst wenden und fragen, warum dort so ein „Baummassaker“ stattgefunden hat?

Herr Ernsting: Die Vorgänge sind der Verwaltung bekannt. Aktuell handelt es sich bei den Flächen um Wald nach Landeswaldgesetz. Im Wald sind forstwirtschaftliche Maßnahmen gestattet, also zum Beispiel die Holzernte. Die Verwaltung hat unmittelbar nach Bekanntwerden der Arbeiten mit der Firma gesprochen, die von mehreren Eigentümern beauftragt worden ist. Die Firma hat zugesichert, mindestens die Bäume stehen zu lassen, die im künftigen Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung bekommen sollen. Wir haben darüber hinaus die Forstbehörde angeschrieben und darauf aufmerksam gemacht, dass hier forstwirtschaftlich gearbeitet wird und wir davon ausgehen, dass die Waldeigenschaft erst nach einem entsprechenden Waldumwandlungsverfahren entfallen wird. Sollte der Bebauungsplan beschlossen werden, haben die Grundstückseigentümer mit dem Bauantrag die Waldumwandlung zu beantragen und Ausgleich zu erbringen.

**TOP 13      Sonstiges**

Ende der öffentlichen Sitzung **20:17 Uhr**

Kleinmachnow, den 17.04.2024

*Matthias Schubert*

Matthias Schubert  
Vorsitzender des Bauausschusses