



## Ortsentwicklungsausschuss

---

### Niederschrift der 12. Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses

---

Eichwalde, 04.03.2026

**Ort:** Villa Mosaik, Stubenrauchstraße 17/18, 15732 Eichwalde

**Tag:** 03.03.2026

**Beginn:** 18:30 Uhr

**Ende:** 20:08 Uhr

#### **Anwesend:**

##### Vorsitzende/r

Herr Daniel Kalinowski

##### Mitglieder

Herr Wolfgang Burmeister

Herr Jens Klose

Herr Christian Könning

Frau Christel Marggraf

Herr Maximilian Pascal Zappe

Herr Jürgen Heuchling (Vertr. für Fr. Müller-Schmölzer)

##### sachkundige Einwohner

Frau Dr. Sabine Dierke

Herr Alf Hamann

Herr Björn Lorenz

Herr Michael Ruhm

##### Verwaltung

Herr Jörg Jenoch (Bürgermeister)

Frau Kochan (allg. Vertr. des BM, GBL Ordnungsverwaltung)

Frau Weiß (GBL Bauverwaltung)

Frau Wachs (Sitzungsdienst)

#### **Abwesend:**

##### Mitglieder

Frau Martina Müller-Schmölzer

##### sachkundige Einwohner

Frau Christina Daniel

Herr Tony Fengler

Herr Daniel Mayer-Gossing

## Öffentlicher Teil

### 1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wird festgestellt.

### 2. Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift vom 10.02.2026

Es liegen keine Einwände gegen die Niederschriften vor.

#### **Herr Burmeister**

Die Auflistung der Verwaltungsmitarbeiter sollte nicht unter „Abwesend“ erfolgen.

### 3. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

### 4. Informationen der Verwaltung

#### Herr Jeno

- Am 25.02.2026 fand das Dialogforum AG 3 statt.
- Am 26.02.2026 tagte der Verbandsausschuss der DIKOM. Es ging um den Wirtschaftsplan.
- Am 02.03.2026 wurde das Cookbook NUDAFa in der TH Wildau vorgestellt.
- Morgen, am 04.02.2026 tagt das Dialogforum AG 2 zum Thema Klimaschutz.
- Am 05.03.2026 findet der Bildungsausschuss zum Thema Kitafinanzierungsgesetz des Städte- und Gemeindebundes statt. Es wird der Gesetzentwurf zum Ganztags-schulbetrieb vorgestellt. Thematisiert wurden auch das Digitalpakt und die Bund-Länder-Vereinbarung.

#### Frau Weiß

- Die Projektliste wurde aktualisiert.
- Es liegt eine Information von LIDL zur Neugestaltung des Einfahrtsbereiches in der Friedenstraße vor. Der Auftrag für die Bauausführung ist von LIDL erteilt. In der 11. KW findet eine Bauanlaufberatung statt.
- Die Beantwortung der gestrigen Anfrage der SPD liegt vor, außer die Fragen zum Thema Mieten wird gesondert, spätestens zur Gemeindevertreter-sitzung am 24.03.2026 beantwortet.
- Totalausfall der Straßenbeleuchtung in der Dahme-, Oder- und Chopinstraße: Es wurde eine technische Zwischenlösung gefunden, dass die Beleuchtung funktioniert. Hier ist aber eine Fehlersuche erforderlich (Kabelschaden).
- Totalausfall der Straßenbeleuchtung am schwarzen Weg entlang des Eichenparkstadions. Die Beleuchtung ist nicht mehr betriebssicher und musste durch die Wartungsfirma abgeschaltet werden (Alter der Anlage (Korrosionsschäden) und wiederkehrende Zerstörung von außen). Eine technische Lösung war kurzfristig nicht möglich. Es liegt der Verwaltung ein Angebot für die Erneuerung der Beleuchtung vor. Das kann derzeit aus finanzieller Sicht nicht beauftragt werden. Es werden derzeit nach technischen und finanziellen Lösungen gesucht. Kosten der Gemeinde im Zuge des Ausbaues der L 401 in 2024/2025 für Instandhaltungs- und Verkehrs-sicherungsmaßnahmen auf Gemeindestraßen belaufen sich auf ~ 20.000 EUR. Die Beschilderung für die innerörtliche Verkehrslenkung wurde überwiegend vom Landesbetrieb Straßenwesen übernommen.

## **5. Einwohnerfragestunde**

---

### **Anwohner/in 1**

1. Wie ist der aktuelle Stand zum Thema Edeka?
2. In der Chopinstraße/Hermannstraße wurden Bungalows abgerissen. Ist auf dem Chopinplatz eine seniorengerechte Bebauung vorgesehen?

### Frau Weiß

1. Die AG Edeka hat bisher einmal getagt. Es wurden im Ergebnis weitere Informationen abgefordert. Diese Zuarbeit fehlt noch.
2. Derzeit ist dort keine Bebauung vorgesehen.

### **Anwohner/in 2**

Wann werden Split und Kies auf den Straßen eingesammelt und kann man dieses wiederverwenden?

### Frau Kochan

Es gibt keine Wiederverwendungsmöglichkeit durch den Abrieb. Die Winterdienstkampagne geht bis Ende März. Die Firma wurde bereits aufgefordert das Split zu entfernen.

## **6. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder**

---

### **Herr Burmeister**

Regte ferner an, dass die Grundlagen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses auf dem Platz des Birkenwäldchens/ der Laderampe intern ermittelt werden und ggf. ein Bauleitverfahren vorbereitet werden soll.

### Herr Jeno

Aktuell läuft die Terminfindung für ein Treffen mit der DB. Eine Mitteilung hierzu wird noch erwartet. Eine Geldsumme für die Machbarkeitsstudie ist im Haushalt vorgesehen.

## **7. Wahl des 2. stellvertretenden Vorsitzenden**

---

### Herr Kalinowski

Schlägt eine offene Wahl vor, dies wird bestätigt.  
Schlägt Herrn Burmeister als 2. stellvertretenden Vorsitzenden vor.

**Der Ortsentwicklungsausschuss wählt Herrn Burmeister als 2. stellvertretenden Vorsitzenden**

**5 Ja-Stimmen      0 Nein-Stimmen      2 Enthaltungen**

Herrn Burmeister nimmt die Wahl an.

## **8. Gestaltung Lindenplatz**

---

### Frau Weiß

Berichtet anhand einer Präsentation.

*[Die Präsentation ist Anlage des Tagesordnungspunktes]*

## 9. Beratung zu der BauGB-Novelle 2025

---

Herr Jeno

Führt in das Thema ein.

Frau Weiß

Berichtet anhand einer Präsentation

*[Die Präsentation ist Anlage des Tagesordnungspunktes]*

Die BauGB-Novelle 2025 wurde im Rahmen der Sitzung ausführlich erörtert und unter aktiver Beteiligung mehrerer Anwesender intensiv diskutiert.

## 10. Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

**Vorlage: BV-014/2026**

---

### **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:

1. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde in der Fassung der 1. Änderung dient als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die Prüfung der Gemeinde gem. § 36a BauGB zu Vorhaben ist nur innerhalb der Flächennutzungsplankategorien, welche dem Wohnen dienen, zulässig.  
Die Prüfung über die Anwendung des Bauturbos und die Entscheidung über die Einordnung der Instrumente des Bauturbos liegt nicht in der Zuständigkeit der Verwaltung und bedarf einer Zustimmung durch die Gemeindevertretung.  
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. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Zustimmung zu Vorhaben nach 246e BauGB
  - a. 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.
  - b. 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 für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorhabenträgers.
  - c. Vorhaben unter vier Wohneinheiten werden grundsätzlich nach § 34 BauGB

bewertet. Dies gilt nicht für Bauen in einer weiteren Baureihe. Vorhaben in einer weiteren Baureihe, sofern diese nicht im Rahmen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB genehmigungsfähig sind, sind im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen im Ortsentwicklungsausschuss zu beraten und von der Gemeindevertretung zu beschließen. Voraussetzung für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorhabenträgers.

5. Ist die Gemeindevertretung nicht beschlussfähig oder kann die gesetzliche Frist zur Zustimmung durch die Gemeindevertretung im Bauantragsverfahren nach § 36a BauGB nicht eingehalten werden, ist das Vorhaben wegen des Nichtzustandekommens durch die Verwaltung abzulehnen.
6. Der Ortsentwicklungsausschuss ist regelmäßig über erteilte Zustimmungen und Ablehnungen der Zustimmung zu informieren.
7. Sollten sich aus der Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses Änderungs- oder Ergänzungsbedarfe zu Grundsatzentscheidung ergeben, ist der Gemeindevertretung ein Änderungsvorschlag vorzulegen.

#### **Herr Kalinowski**

Hat vorab in die Sitzung einen Änderungsantrag eingebracht. Nach der Diskussion wurde die Vorlage nicht geändert, es besteht jedoch noch die Möglichkeit, die Beschlussvorlage in ihrer Formulierung zu verändern.

**Der Ortsentwicklungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Beschlussvorlage mit folgendem Ergebnis.**

**6 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltungen**

