

**Niederschrift**  
**zur öffentlich/nichtöffentlichen Gemeinsame Sitzung des Ortsbeirates Seeburg und des**  
**Bauausschusses**  
**der Gemeinde Dallgow-Döberitz am 01.03.2018**

**Öffentlicher Teil**

**Tag der Einladung:**

**Tagungsort:**

Kirche Seeburg  
Alte Dorfstraße, 14624 Dallgow-Döberitz

**Beginn:**

**19:30 Uhr**

**Ende:**

**21:37 Uhr**

**Anwesende:**

| Name                       | Fraktion / Funktion                          | Anwesenheit<br>Bemerkung |
|----------------------------|--|--------------------------|
| Wunderlich, Harald         | Ortsvorsteher                                | anwesend                 |
| Gieseler, Detlef           | stellvertretender Ortsvorsteher              | anwesend                 |
| Schmidt, Karl-Heinz        | Mitglied                                     | anwesend                 |
| Block, Brigitte            | Mitglied                                     | anwesend                 |
| Kindinger, Heinrich-Walter | Mitglied                                     | anwesend                 |
| Hölscher, Theodor          | SPD-Fraktion /<br>Ausschussvorsitzende/r     | anwesend                 |
| Böttcher, Ralf             | CDU-Fraktion / Mitglied                      | anwesend                 |
| Erdmann, Wolfgang          | CDU-Fraktion / Mitglied                      | anwesend                 |
| Ladewig, Lothar            | FWG-Fraktion / Mitglied                      | anwesend                 |
| Budke, Petra               | Fraktion Bündnis 90/Die<br>Grünen / Mitglied | anwesend                 |
| Boltz, Martin              | Sachkundige/r Einwohner/in                   | entschuldigt             |
| Träger, Horst              | Sachkundige/r Einwohner/in                   | entschuldigt             |
| Steinig, Hannelore         | Sachkundige/r Einwohner/in                   | anwesend                 |
| Riese, Günter              | Sachkundige/r Einwohner/in                   | entschuldigt             |
| Hedtke, Michael            | Sachkundige/r Einwohner/in                   | anwesend                 |

**Tagesordnung:**

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung und Bestätigung der Tagesordnung
2. Beratung über Einwendungen und Beschlussfassung zum öffentlichen Teil der Niederschrift des Bauausschusses vom 16.01.2018 sowie des Ortsbeirates vom 01.02.2018
3. Bericht aus der Verwaltung und Informationen der Vorsitzenden
4. Einwohnerfragestunde
5. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans D 45 „Sperlingshof Ost“ (Auslegungsbeschluss)

Vorlagen-Nummer: 015/2018

6. D 44 Sportplatz Seeburg - Sachstand
7. Steuerung der Gestaltung und baulichen Entwicklung in Seeburg
8. Feuerwehrstützpunkt Seeburg - Sachstand
9. B-Plan Staakener Weg - Projektvorstellung der Eheleute Fritsch
10. Verschiedenes

## **TOP 1.**

### **Begrüßung und Bestätigung der Tagesordnung**

Der Ortsvorsteher, Herr Wunderlich, eröffnet die Sitzung um 19:30 Uhr und teilt mit, dass heute eine gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Bauen, Planung und Wirtschaft (Bauausschuss) stattfindet. In diesem Zusammenhang stellt er Herrn Hölscher, den Vorsitzenden des Bauausschusses, vor.

Auch erklärt er kurz den Sitzungsablauf des Ortsbeirates.

## **TOP 2.**

### **Beratung über Einwendungen und Beschlussfassung zum öffentlichen Teil der Niederschrift des Bauausschusses vom 16.01.2018 sowie des Ortsbeirates vom 01.02.2018**

Frau Block gibt eine Änderung bekannt, welche durch den Ortsbeirat bestätigt wird.

Die Änderungswünsche von Herrn Böttcher wurden in das Protokoll eingefügt bzw. abgeändert. Frau Kern stimmt den Änderungen ebenfalls zu.

## **TOP 3.**

### **Bericht aus der Verwaltung und Informationen der Vorsitzenden**

Frau Kern informiert wie folgt:

#### Rathaus Neubau:

Bisher bleibt der bisherige Kostenrahmen bestehen. Die Fassade weist Mängel auf, welche sachgemäß aufgezeigt worden sind. Die Firma widerspricht allerdings so dass ggf. mit einem längeren Verfahren zu rechnen ist.

#### Bauvorhaben Seestraße / Ecke Bahnhofstr.:

Die Bäume wurden gefällt. Die Baugenehmigung müsste in den kommenden Tagen vorliegen.

#### Lessingstr./Ecke Kleiststraße:

Das Trafohäuschen wurde versetzt. Weitere Baumaßnahmen erst bei besseren Wetterverhältnissen möglich.

#### Hauptstraße:

Die Straße wurde 2006 mit Fördermitteln gebaut, so dass wir bis 2021 warten müssen, um diese zu ändern.

#### Lärmschutzwand:

Die Genehmigung für die Lärmschutzwand liegt vor. Für die Verlängerung ist die Bauvoranfrage eingereicht.

#### Stützwand:

Die Sanierung der Stützwand in der Bahnhofstraße ist für dieses Jahr geplant.

#### Germanenstraße:

Hier wurden private Bäume gefällt. Eine Genehmigung lag den Eigentümern vor.

#### Haushalt

Der Haushalt wurde am 28.02.2018 bestätigt.

Herr Hölscher bittet um Darstellung der Gründe für die Fällungen der Straßenbäume im Prinzessinnenviertel.

Herr Schmidt erläutert anhand zweier Skizzen, dass von den insgesamt vorhandenen 61 Bäumen im Wohnviertel 51 Bäume gefällt wurden. Davon gehörten 49 Bäume zu einer geschützten Allee. Von den 49 Alleebäumen mussten 26 Bäume baubedingt gefällt werden. 23 Alleebäume wurden gefällt, da im Baumgutachten des vereidigten Sachverständigen durch den baubedingten Eingriff in das Wurzelwerk eine Reststandzeit von weniger als 10 Jahren ausgewiesen wurde. Zwei Birken außerhalb der Alleen mussten ebenfalls baubedingt gefällt werden.

Frau Kern ergänzt, dass die Untere Naturschutzbehörde nach Anhörung des Naturschutzbeirates für alle 49 Alleebäume eine Befreiung erteilt hatte. Im Zuge der Baumaßnahme werden im Prinzessinnenviertel ca. 80 Alleebäume neu gepflanzt.

Herr Hölscher erinnert, dass der Bauausschuss bereits im vergangenen Jahr darüber diskutiert hatte und Herr Böttcher fügt an, dass die Anlieger bedauerlicherweise nicht ausreichend informiert wurden.

Herr Böttcher erkundigt sich nach dem Gehweg der Hamburger Chaussee Richtung Schwanengraben, wo etwa 45m Gehweg fehlen.

Herr Schmidt teilt mit, dass wegen des Durchlasses dort aufgehört werden musste. Der Weg muss dort gerade gezogen werden und 1 Baum muss gefällt werden. Die Genehmigung dazu wird eingeholt.

Frau Steinig fragt nach, ob der ursprüngliche Bezugstermin des Rathauses aufgrund der Streitigkeiten mit der Fassade noch eingehalten werden kann.

Frau Kern kann dazu keine genaue Auskunft geben.

Herr Wunderlich erkundigt sich, ob die Fassade abgenommen werden muss oder neu gegossen?

Frau Kern: Bisher scheint es als ob Betonkosmetik reichen müsste und die Fassadenteile dann neu auf gehangen werden könnten.

Frau Steinig gibt zu bedenken, dass Betonkosmetik keine dauerhafte Lösung ist und ggf. mit hohen Kosten verbunden ist.

Herr Wunderlich informiert kurz über die letzte Dienstbesprechung der Freiwilligen Feuerwehr. Eine signifikante Steigerung der Einsätze ist zu verzeichnen. Daher der Aufruf:

„Die Freiwillige Feuerwehr in Dallgow und Seeburg sucht Nachwuchskräfte!“ Wer Interesse hat, kann sich gerne bei der Feuerwehr melden.

#### **TOP 4.**

##### **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger (Herr Melzer) hat festgestellt, dass sehr wenige Seeburger Bürger im Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr sind. Er würde sich über Engagement freuen.

Herr Wersig bittet die Holzmasten an der Zuwegung zum Sportplatz auf Standsicherheit zu prüfen bzw. zu entfernen.

Herr Baran teilt mit, dass in der ersten Kurve von Engelsfelde Richtung Berlin ein Baum angefahren wurde und seit längerer Zeit schief steht. Hier ist seine Bitte, zu prüfen, ob dieser Baum wieder gerichtet werden kann.

#### **TOP 5.**

**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans D 45 „Sperlingshof Ost“ (Auslegungsbeschluss)**  
(Beschluss-Nr: 015/2018)

Herr Hagedorn stellt eine Präsentation zum aktuellen Stand des Entwurfes des Bebauungsplans D 45 vor.

#### **Planinhaltliche Änderungen in der Entwurfsfassung vom Februar 2018 gegenüber der Vorentwurfsfassung vom September 2017**

- Erweiterung des Abstandes der Baugrenze von der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (zugleich Grenze des LSG) von bislang 1,0 m auf 3,0 m.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 25 m
- Festsetzung eines um mindestens 1 m zurückversetzten Staffelgeschosses entlang der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze
- Überlagernde Festsetzung der Fläche mit Anpflanzgebot („zentrale Grünfläche“) als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. Ausschluss von baulichen Anlagen.
- Einbeziehung des Flurstücks 37 (westliche Teilfläche der Wendeanlage) in den Geltungsbereich und Festsetzung als Öffentliche Straßenverkehrsfläche.
- Zulassung eines „Spielraums“ von 2 m für die maximale Oberkante der Gebäude, bezogen auf den vorgelegten städtebaulichen Entwurf mit einer Gebäudehöhe von 11,70 m unter Bezug auf die Geländehöhe von 41,0 m im äußersten Südosten des Plangebietes (Zugang Döberitzer Heide); OK = 54,70 m NHN; Klarstellung, dass die maximale Oberkante nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile gilt.
- Eine Lösung mit einem Vertrag der Feuerwehr muss noch gefunden werden.

Herr Hemberger fragt nach dem geplanten Baubeginn.

Frau Kern: Die Tendenz geht in Richtung 2020.

Herr Hemberger teilt mit, dass mit dem Vorhabenträger gesprochen wird, um eine Regelung zu finden.

Herr Böttcher gibt an, dass dringend mit dem Gemeindebrandmeister die Thematik der Hydranten geklärt werden müsse.

Herr Hagedorn gibt an, dass die Straßenverkehrsfläche, welche von der Gemeinde übernommen werden soll in einem guten Zustand sei.

Frau Kern widerspricht dem. Der Straßenabschnitt sei noch auf seinen Zustand zu prüfen.

Frau Kern und Herr Böttcher sprechen sich dringend dafür aus, den Sachverhalt (Eigentum, Straßenbaulast) prüfen zu lassen.

Herr Hagedorn gibt an, dass die geänderten Unterlagen für die Gemeindevertretersitzung am 21.03.2018 fertig sein werden.

Frau Steinig findet die aktuelle Situation positiv.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig diese Beschlussvorlage in der nächste Gemeindevertretersitzung aufzunehmen. .

### **Beschluss-Nr: 015/2018**

#### **Die Gemeindevertretung hat folgenden Beschluss gefasst:**

1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden, Stellungnahmen abgegeben wurden. Über die Stellungnahmen wird entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB – wie aus Anlage 1 ersichtlich – entschieden.
2. Die Gemeindevertretung billigt den Entwurf des Bebauungsplans D 45 „Sperlingshof Ost“ in der Fassung vom Februar 2018 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht.
3. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans D 45 „Sperlingshof Ost“ in der Fassung vom Februar 2018 zu beteiligen.

#### **Erläuterungen und Begründung der Beschlussempfehlung**

Die Gemeindevertretung von Dallgow-Döberitz hat auf ihrer Sitzung am 14.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans D 45 „Sperlingshof Ost“ beschlossen (Beschluss-Nr.: 173/2016). Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Ferner ist ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs

im Zeitraum vom 01.11.2017 bis einschließlich 01.12.2017. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB aufeinander abzustimmen. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Die öffentlichen und privaten Belange sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **Der Entwurf des Bebauungsplans D 45 „Sperlingshof Ost“ vom Februar 2018 resultiert aus der Überarbeitung des Vorentwurfs vom September 2017 gemäß den Abwägungsvorschlägen aus Anlage 1.**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind im Rahmen der Abwägung zu prüfen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihre Aufgabenbereiche beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **TOP 6. D 44 Sportplatz Seeburg - Sachstand**

Herr Hagedorn stellt den ersten Vorentwurf vor, welcher mit dem Landschaftsschutz abgestimmt ist.

- Das Grobkonzept aus 2014 spiegelt sich mit dem Bebauungsplan wider.
- 22 Parkplätze, 2 für die Platzwarte und 2 Behindertenparkplätze
- Die Gebäudegröße darf 30x30m nicht überschreiten, Grundfläche 300 m<sup>2</sup>
- Südwestlich eine Festwiese, die Erschließung über Süden.

Herr Wunderlich unterbricht Herrn Hagedorn und zeigt auf, dass die Planung einer Festwiese ihm neu ist.

Frau Kern bestätigt, dass eine Festwiese mit eingeplant wurde.

Herr Ladewig schlägt einen Kleinspielfeld dafür vor.

Herr Wunderlich bittet die Festwiese aus der Planung herauszunehmen.

Herr Wersig teilt mit, dass die Rasenfläche max.5 Monate nutzbar ist, dazu kommt viel Arbeit für die Pflege . Momentan spielen 33 Mannschaften auf diesen Platz. Daher befürwortet er einen Kunstrasenplatz.

Frau Steinig spricht sich auch dafür aus Anstelle der Festwiese eine Kunstrasenfläche entstehen zu lassen.

Herr Wunderlich zeigt auf, dass der Ortsbeirat sich einig ist, dass keine Festwiesenfläche gewünscht ist. Die Spielflächen müssen einfach und praktikabel sein. An einen Schallschutz muss gedacht werden.

Eine Arbeitsgruppe wird noch geschaffen.

Frau Kern gibt zu bedenken, dass nur ein Naturrasenplatz 2014 angedacht war und dass Änderungen das Verfahren um ca. 1 Jahr verlängern würden.

Herr Böttcher spricht sich dafür aus, das Verfahren nicht zu verlängern und mit der Behörde zu sprechen. Aus dem kleineren Platz könnte ein Kunstrasenplatz entstehen.

Ein beteiligter Bürger fragt nach, was mit den Container passiert.

Herr Hemberger zeigt auf, dass das Bauordnungsamt die Container geduldet hat und diese dann weg müssen.

Herr Wunderlich fasst zusammen: Südlicher Teil keine „Festwiese“, sondern direkt anschließend ein Kleinspielfeld mit Kunst- oder Hybridrasen, möglichst großer Abstand zum Spandauer Sandweg und ein Schallschutz zur dortigen Wohnbebauung.

Zudem betont Herr Wunderlich noch einmal, dass ein Baubesorgungsvertrag dringend erstellt werden muss.

## **TOP 7.**

### **Steuerung der Gestaltung und baulichen Entwicklung in Seeburg**

Herr Prof. Dr. Weyrauch stellt anhand einer Präsentation den Unterschied einer Gestaltungssatzung und einem qualifizierten Bebauungsplan vor.

Für Seeburg empfiehlt Herr Dr. Weyrauch eine Gestaltungssatzung, welche kombinierbar mit einer Abrundungssatzung ist.

Eine klare Gestaltungssatzung, welche den Bürgern nahegelegt und nachgehalten werden kann, wäre optimal für Seeburg.

Es folgt ein kurzer Austausch zwischen den Mitgliedern und Herrn Prof. Dr. Weyrauch in welchem offene Verständnisfragen geklärt werden.

## **TOP 8.**

### **Feuerwehrstützpunkt Seeburg - Sachstand**

Frau Kern teilt mit, dass es zum derzeitigen Standpunkt nicht viel Neues gibt. Frau Giesecke von Plan & Recht stellt noch einmal den aktuellen Sachstand kurz vor.

Die Öffentlichkeit hat noch bis zum 26.03.2018 Zeit sich zu äußern.

**TOP 9.**

**B-Plan Staakener Weg - Projektvorstellung der Eheleute Fritzs**

Dieser Top wird im nichtöffentlichen Bereich behandelt. Die Abstimmung dazu erfolgte unter TOP 1 Tagesordnung.

**TOP 10.**

**Verschiedenes**

Es sind keine Themen vorhanden.

Für die Richtigkeit:

Harald Wunderlich  
Ortsvorsteher

Theodor Hölscher  
Ausschussvorsitzender  
Bauausschuss

Iris Wolf-Klemchen  
Protokollantin