

Amt Brück

Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung Borkwalde vom 15.10.2025

Tagungsort: im Gemeindesaal, Astrid-Lindgren-Platz 9 in Borkwalde

Beginn: 18.30 Uhr Ende: 19.31 Uhr

Teilnehmer

Anwesend:

Herr Egbert Eska
Herr Paul Niepalla
Herr Andreas Link
Frau Renate Krüger
Herr Lars Hünich
Frau Birgit Bendschneider
Frau Maxi Grube
Frau Uta Meyer
Frau Alice Anna Bielecki
Herr Philipp Konopka
Frau Stefanie Jahns

Abwesend:

Herr Udo Deichmann (entsch.)
Frau Janine Gerike (entsch.)

vom Amt anwesend: Herr Ryll (Amtsdirektor)
 Frau Schwan (SB Bauleitplanung)
 Frau Schulze (Protokollantin)

Gäste: Herr Döring (NORMA-Gruppe)
 Herr Lehmann (Projektentwickler)
 zahlreiche Bürger

Bestätigte Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Feststellung der Tagesordnung
3. Information zu wesentlichen Angelegenheiten der Gemeinde
4. Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der letzten Sitzung am 17.09.2025
5. Einwohnerfragestunde
6. **Bw-30-110/25** Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Ernst-Thälmann-Straße“ –
 Beschlussvorlage Aufstellungsbeschluss (Gast)
7. **Bw-30-118/25** 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 –
 Beschlussvorlage Stellungnahme der Gemeinde

II. Nicht öffentlicher Teil

Niederschrift

I. Öffentlicher Teil

Die Sitzung findet in Präsenz statt und es wird zu Protokollzwecken eine Audioaufzeichnung erstellt.

zu TOP 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Herr Eska, BM, begrüßt die Anwesenden und freut sich über die hohe Teilnehmerzahl, insbesondere über die Anwesenheit von Herrn Döring und seinem Team. Er eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

zu TOP 2. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird ohne Einwendungen einstimmig angenommen.

zu TOP 3. Information zu wesentlichen Angelegenheiten der Gemeinde

Herr Eska, BM, informiert, dass es seit der letzten Gemeindevertretersitzung nur wenige Punkte zu berichten gebe. Die Gemeinde verfüge seit heute wieder über eine Kita-Leitung. Er berichtet von einer Besprechung zum Thema Medizinisches Zentrum am 29.09. in der Amtsverwaltung mit dem Amtsdirektor, Mitarbeitern, der Ärztin, ihrer Nachfolgerin, dem Apotheker, den Vorsitzenden des Bau- und Finanzausschusses, dem Investor, dem Planungsbüro und ihm selbst. Die Wünsche der Ärztin und des Apothekers zur Planung des Ärztehauses seien aufgenommen worden. Ein Vertreter des Krankenhauses Ernst von Bergmann habe signalisiert, dass eine Facharztabteilung integriert werden wolle. Die Planungen seien an das Planungsbüro übergeben worden, und man warte auf den nächsten Termin.

Frau Meyer berichtet, dass der Ehrenamtsstammtisch am 21.10. stattgefunden habe. Teilgenommen hätten der Feuerwehrförderverein, der Kitaförderverein, der Verein Regenbogen und der Kulturverein. Die Vereine wünschen sich eine Landingpage zur Darstellung aller Vereine der Gemeinde. Zudem planen sie einen Adventsmarkt am 07.12.2025, dem zweiten Adventssonntag, von 15:00 bis 18:00 Uhr. Frau Meyer wird die organisatorischen Schritte mit dem Bürgermeister besprechen.

zu TOP 4. Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der letzten Sitzung am 17.09.2025

Alle Mitglieder haben die Niederschrift rechtzeitig erhalten. Es werden weder mündlich Einwendungen vorgetragen, noch lagen schriftlich Einwendungen vor. Die Niederschrift gilt damit als bestätigt.

zu TOP 5. Einwohnerfragestunde

Keine.

zu TOP 6. Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Ernst-Thälmann-Straße“ – Bw-30-110/25 Aufstellungsbeschluss (Gast) Beschlussvorlage

Herr Ryll begrüßt die Anwesenden, darunter Herrn Döring und Herrn Lehmann als Projektentwickler. Er erläutert, dass es sich um eine zusätzliche Sitzung handle, da ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in der Gemeindevertretung gefasst werden solle. Dies sei ein Vorhaben der Norma-Gruppe, die den Antrag gestellt habe. Herr Ryll betont,

dass Zielverhandlungen stattgefunden haben und die Norma-Gruppe den Plan angepasst habe.

Frau Schwan führt aus, dass der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Ernst-Thälmann-Straße“ auf der Tagesordnung stehe. Es handle sich um ein zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung. Ziel sei es, das Vorhaben zügig voranzutreiben. Gutachten seien in Auftrag zu geben. Frau Schwan beschreibt das Plangebiet, das die Flurstücke 193 und 194 in der Gemarkung Borkwalde umfasse und schlägt vor, dass die Norma-Gruppe die Details erläutere.

Ein Vertreter der Norma-Gruppe erklärt, dass ein moderner Lebensmittelmarkt mit 1.300 Quadratmetern Verkaufsfläche und 70 Stellplätzen geplant sei. Die Zufahrt soll über die Ernst-Thälmann-Straße erfolgen. Ein Bebauungsplan sei erforderlich, da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handle. Das Verfahren werde voraussichtlich ein bis zwei Jahre dauern, da ein Einzelhandelskonzept und verschiedene Gutachten erstellt werden müssen. Die Landesplanung schreibe vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem zentralen Versorgungsbereich liegen müssen.

Ein Teilnehmer äußert Bedenken zur Verfahrensdauer und verweist auf schnellere Verfahren in anderen Gemeinden. Der Vertreter der Norma-Gruppe erklärt, dass das Verfahren gemäß Baugesetzbuch mehrere Schritte umfasst, darunter die Erstellung eines Vorentwurfs und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Frau Schwan ergänzt, dass der „Bauturbo“ für Wohnungsbau gelte und nicht für Einzelhandelsprojekte.

Ein Bürger fragt nach der Sicherheit während der Bauphase, insbesondere im Hinblick auf den Busverkehr und Kinder in der Umgebung. Frau Schwan erklärt, dass während der Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen entstünden und die Sicherheit durch entsprechende Maßnahmen gewährleistet werde.

Herr Döring von der Norma-Gruppe bestätigt, dass der Kaufvertrag für das Grundstück bereits unterschrieben sei. Auf die Frage nach möglichen Hindernissen durch die Forstverwaltung erklärt Frau Schwan, dass Stellungnahmen berücksichtigt werden, aber die Daseinsvorsorge ein wichtiges Argument sei.

Herr Niepalla hebt die Bedeutung des Vorhabens hervor und sieht in dem Lebensmittelmarkt einen wichtigen Beitrag zur Infrastruktur. Er fragt nach der Kostenregelung für das Bebauungsplanverfahren, worauf Frau Schwan erklärt, dass die Kosten in einem städtebaulichen Vertrag geregelt würden.

Der Beschlusstext lautet wie folgt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkwalde beschließt:

1. Gemäß § 2 BauGB wird für die Flurstücke 193 und 194, in der Flur 2 der Gemarkung Borkwalde ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ernst-Thälmann-Straße. Es wird östlich begrenzt durch das Flurstück 195/2 und westlich durch die Flurstücke 198 und 199 der Flur 2. Im Norden grenzt es an das Flurstück 192 Flur 2. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,57 ha und ist der beigefügten Kartendarstellung zu entnehmen.
3. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ und der dazugehörigen Stellplätze zu ermöglichen. Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes. Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu schaffen.

4. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: „Verbrauchermarkt Ernst-Thälmann-Straße“.
5. Für die Durchführung des Planverfahrens schließt die Gemeinde Borkwalde einen städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin. Der Gemeinde Borkwalde entstehen keine Kosten.
6. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.
7. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Borkwalde bekannt gemacht.

Mitwirkungsverbot:

Auf Grund des § 22 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg haben folgende Gemeindevertreter weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Anwesende	:11
Ja-Stimmen	:11
Nein-Stimmen	:0
Enthaltungen	:0
befangen	:0
Abstimmung	:beschlossen

zu TOP 7.
Bw-30-118/25
 Beschlussvorlage

**2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 –
 Stellungnahme der Gemeinde**

Es wird beraten.

Antrag Herr Niepalla: Die Stellungnahme im Beschlusstext soll in Abstimmung mit Frau Schwan wie folgt umgearbeitet werden

“Der 2. Entwurf des Regionalplans 3.0 sieht innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Borkwalde die Festlegung eines Vorbehaltsgebiets Siedlung (VBS) vor.

In Auswertung der Stellungnahme des Landesbetriebs Forst im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum 1. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde das benannte Vorbehaltsgebiet Siedlung wegen Konflikten mit nicht kompensierbaren Waldfunktionen in einigen Bereichen reduziert. Das betrifft die Bereiche: nördlich des Siebenbrüderwegs, östlich der Kaniner Straße, Rummelsborner Weg, zwischen Hayden- und Mozartstraße, südlich der Humboldtstraße, Lehniner Straße/Birkenallee.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich in Aufstellung und soll u.a. für die zuvor genannten Bereiche eine geeignete Darstellung festlegen.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg/ die Oberförsterei Potsdam teilte der Gemeinde in Bezug auf den sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkwalde mit, dass die derzeitige Nutzung in den zuvor genannten Bereichen der künftigen Entwicklung von Wald i.S. des LWaldG partiell entgegen stehe. Teilweise befinden sich dort Gebäude zur Wohnnutzung und für die Wochenend- und Erholungsnutzung im Bestand. Viele Grundstücke sind zudem umzäunt.

Mit Blick auf die Entwicklungspotentiale der Gemeinde Borkwalde ist die deutliche Reduzierung des Vorbehaltsgebiets Siedlung gegenüber dem 1. Entwurf des Regionalplanes 3.0 kritisch zu würdigen. Die bisherige Entwicklung des Ortes Borkwalde sowie die Bevölkerungsvorausschau des Landes Brandenburg (LBV: Bevölkerungsvorausschätzung 2024 – 2040) verdeutlicht das weitere und anhaltende Wachstumspotential. Aufgrund seiner günstigen Lage bietet Borkwalde qualitativ hochwertige Wohnraumpotentiale. Die Einschränkung des Vorbehaltsgebietes Siedlung hemmt die Entwicklungspotentiale und kann eine Verknappung des

Wohnraumangebotes befördern; was für die gesamte Region gilt. Dadurch sind weiterhin stark steigende Grundstückspreise und Wohnraumverteuerung zu befürchten. Durch die Beschränkung wird den raumordnerischen Bedarfen und möglichen sozialen Fragen nicht hinreichend entsprochen.,,

Abstimmung einstimmig für den Antrag.

Der Beschlusstext lautet wie folgt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkwalde beschließt im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach dem Raumordnungsgesetz zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025 (Bearbeitungsstand: 11.06.2025) die nachfolgende Stellungnahme:

Vorbehaltsgebiete Siedlung:

Der 2. Entwurf des Regionalplans 3.0 sieht innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Borkwalde die Festlegung eines Vorbehaltsgebiets Siedlung (VBS) vor.

In Auswertung der Stellungnahme des Landesbetriebs Forst im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum 1. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde das benannte Vorbehaltsgebiet Siedlung wegen Konflikten mit nicht kompensierbaren Waldfunktionen in einigen Bereichen reduziert. Das betrifft die Bereiche: nördlich des Siebenbrüderwegs, östlich der Kaniner Straße, Rummelsborner Weg, zwischen Hayden- und Mozartstraße, südlich der Humboldtstraße, Lehniner Straße/Birkenallee.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich in Aufstellung und soll u.a. für die zuvor genannten Bereiche eine geeignete Darstellung festlegen.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg/ die Oberförsterei Potsdam teilte der Gemeinde in Bezug auf den sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkwalde mit, dass die derzeitige Nutzung in den zuvor genannten Bereichen der künftigen Entwicklung von Wald i.S. des LWaldG partiell entgegen stehe. Teilweise befinden sich dort Gebäude zur Wohnnutzung und für die Wochenend- und Erholungsnutzung im Bestand. Viele Grundstücke sind zudem umzäunt.

Mit Blick auf die Entwicklungspotentiale der Gemeinde Borkwalde ist die deutliche Reduzierung des Vorbehaltsgebiets Siedlung gegenüber dem 1. Entwurf des Regionalplanes 3.0 kritisch zu würdigen. Die bisherige Entwicklung des Ortes Borkwalde sowie die Bevölkerungsvorausschau des Landes Brandenburg (LBV: Bevölkerungsvorausschätzung 2024 – 2040) verdeutlicht das weitere und anhaltende Wachstumspotential. Aufgrund seiner günstigen Lage bietet Borkwalde qualitativ hochwertige Wohnraumpotentiale. Die Einschränkung des Vorbehaltsgebietes Siedlung hemmt die Entwicklungspotentiale und kann eine Verknappung des Wohnraumangebotes befördern; was für die gesamte Region gilt. Dadurch sind weiterhin stark steigende Grundstückspreise und Wohnraumverteuerung zu befürchten. Durch die Beschränkung wird den raumordnerischen Bedarfen und möglichen sozialen Fragen nicht hinreichend entsprochen.

Anwesende	:11
Ja-Stimmen	:11
Nein-Stimmen	:0
Enthaltungen	:0
befangen	:0
Abstimmung	:beschlossen mit Änderungen

II.

Nicht öffentlicher Teil


Egbert Eska
Vorsitzender der GV
12. NOV. 2025

Antje Schulze
Protokollantin