

Protokoll

öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 07.11.2016

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 21:15 Uhr
Ort: Gemeindesaal, Eichhornstr. 4 -5
Anwesende: Uwe Budach, Thomas Irmer, Dr. Claus Weßlau,
André Stenglein, Thomas Irmer, Gerd Wolf,
Fredy Neubauer, Klaus-Dieter Quasdorf (BGM),
Ines Schulze (BAL)

Öffentlicher Sitzungsteil

Das Protokoll wird bestätigt und kann veröffentlicht werden.

TOP 1 - Präsentation zur geplanten Umsetzung B-Plan Fischerei durch den Eigentümer

Der geschäftsführende Gesellschafter der Unternehmensgruppe IRISGERD, Herr Grochowiak, stellt zunächst sein Unternehmen vor. Im Anschluss erläutert Herr Maretschek, der im Auftrag von Herrn Grochowiak für die Projektentwicklung des B-Plangebietes Fischerei verantwortlich ist, die nächsten Schritte:

Geplant ist, im Januar die Baugenehmigung für 2 Musterhäuser einzureichen, so dass anhand der fertig gestellten Häuser der Bedarf an Wohnungen bzw. Wohnungsgrößen ermittelt werden kann. Dem Ausschuss werden erste zeichnerische Entwürfe für die Musterhäuser vorgestellt. Vorerst wird die vorhandene Erschließung genutzt. Es sollen ca. 12.000 m² Wohnfläche geschaffen werden.

Für die Wege und Teilflächen, die im B-Plan vorgesehen sind, werden Grundstücke von der Forst benötigt um das Vorhaben umsetzen zu können. Da die Verhandlungen mit der Forstbehörde schwierig sind, wird die Verwaltung gebeten, sich bei der Behörde für das Vorhaben einzusetzen und die IRISGERD zu unterstützen, so dass der städtebauliche Vertrag umgesetzt werden kann.

Das „Sondergebiet Hotel“ wird aller Voraussicht nicht umsetzbar sein, da es gar keinen Bedarf an Hotels in diesem Bereich gibt. Deshalb wird man seitens der IRISGERD im Laufe der Bauphase eine andere Nutzung für dieses Gelände finden. Ideen hierzu wurden bereits entwickelt, die dann dem Bauausschuss vorgestellt werden. Die Dubrow GmbH wurde von der IRISGERD mit der Änderung des B-Plans beauftragt.

TOP 2 - Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bestensee

Am 23.06.2015 wurde der Beschluss gefasst, dass die Spreewaldstr. 1 A in ein „Sondergebiet Wochenendhaus“ geändert werden soll. Im Rahmen dieses Verfahrens hat die Verwaltung während der Behördenbeteiligung zur 3.

Änderung des FNP den Hinweis erhalten, dass parallel der FNP geändert werden muss.

Frau Schulze informiert vorab, dass in der nächsten Bauausschusssitzung die 3. Änderung des FNP noch einmal thematisiert wird. Herr Meier von der Dubrow GmbH wird dazu Aussagen tätigen.

Herr Budach schlägt vor, in die Änderung aufzunehmen, dass der Uferbereich und der dort vorhandene Weg von Zäunen frei gehalten werden soll. Da es hier noch Klärungsbedarf gibt, wird die Beschlussvorlage zur Einleitung des 4. Änderungsverfahrens FNP auf den nächsten Bauausschuss verschoben.

TOP 3 - Vorbereitung der Ergänzung der Abgrenzungs – und Ergänzungssatzung Pätz – An der B179

Von dem gemeindeeigenen Kita-Grundstück in Pätz wird nur der Innenbereich genutzt. Das Bauordnungsamt hat schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück im Außenbereich nicht durch die Kita genutzt werden darf – auch nicht für einen Spielplatz bzw. Außenanlagen. Deshalb soll die Abgrenzungs – und Ergänzungssatzung Pätz – An der B179 aus dem Jahr 1999 um den Außenbereich des Kita-Grundstückes ergänzt werden.

Festlegung:

- Vorbereitung eines Einleitungsbeschlusses zur Änderung/Ergänzung der Abgrenzungs – und Ergänzungssatzung Pätz – An der B179.
- Prüfung, ob eine öffentliche Zuwegung von der B179 zum Uferbereich über das gemeindeeigene Grundstück (von B179 rechts an der Grundstücksgrenze)vorgehalten werden kann.

Herr Brehm schlägt vor, eine so genannte „zweckgebundene Außenbereichsnutzung“ für den Kindergarten zu beantragen, um das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Dem Vorschlag wird zugestimmt.

TOP 4 - Sachstand zum Schrobsdorffhaus

Frau Schulze informiert, dass der Bauantrag eingereicht wurde. Im August gab es Nachforderungen zu fehlenden Unterlagen, die seitens der Verwaltung dem Bauordnungsamt nachgereicht wurden.

Im Oktober kam die nächste Nachforderung: es wurde seitens des Landesamtes für Umwelt zur Kenntnis gegeben, dass ein Schallschutzgutachten nachzureichen ist, so dass eine abschließende immissionsfachliche Beurteilung erfolgen kann. Hierzu hat sich die Verwaltung mit dem projektbegleitenden Architekten, Herrn Reiber, in Verbindung gesetzt. Herr Reiber kann diese Prüfung selbst nicht vornehmen, daher wurden Angebote von Baustatikern abgefragt. Das bislang vorliegende Angebot liegt bei 2.041 €. Um mit dem Bauantragsverfahren weiter zu kommen, müsste eine Beauftragung erfolgen, sobald die anderen Angebote vorliegen.

Es gibt aber den Hinweis des Architekten, dass die Kosten auch ausufern könnten um die vorhandene einfache Holzbalkendecke so aufzurüsten, dass sie den Forderungen des Landesumweltamtes Stand hält. Hier ist ein hoher technischer und finanzieller Aufwand nötig – so Herr Reiber.

Die Untere Naturschutzbehörde hat zunächst ihr Einvernehmen nicht erteilt, da sich der Vorhabenstandort teilweise im Außenbereich befindet. Die angedachten Stellplätze können daher nicht wie geplant angeordnet werden. Am 7.12.2016 findet dazu ein vertiefendes Gespräch mit der UNB statt.

Herr Budach schlägt vor, einen Ideenwettbewerb für die Bestenseer im Bestwiner auszurufen, wie Frau Schrobsdorff geehrt werden kann. Über diesen Vorschlag wird abgestimmt.

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: /

Enthaltungen: /

TOP 5 - Teileinziehung der Anliegerstraße An der Insel in dem Bereich zwischen Am Berge und Am Hintersee

Es soll beschlossen werden, dass für die öffentliche Verkehrsfläche „An der Insel“ in dem Abschnitt zwischen Am Berge und Am Hintersee das Verfahren zur Teileinziehung gemäß § 8 Brandenburgischen Straßengesetz in der zurzeit gültigen Fassung durchzuführen ist. Dieser Straßenabschnitt ist für den allgemeinen Durchgangsverkehr gesperrt. Ausgenommen sind Anwohner und Fahrzeuge mit Sonderrechten wie Entsorgungs- und Einsatzfahrzeuge.

Festlegung:

- Der Bauausschuss stimmt der Beschlussvorlage zu und empfiehlt die Weiterleitung in den Hauptausschuss und in die Gemeindevertretung.

TOP 6 - Allgemeines/Sonstiges

Herr Budach informiert über die wichtigsten investiven Haushaltspositionen 2017, die in der Verantwortung des Bauamtes/Bauhofs liegen.

Herr Budach informiert weiterhin, dass es zur Ortsentwicklung einen separaten Ausschusstermin geben wird, zu dem er dann lädt. Zur nächsten Sitzung wird Frau Richter von der Dubrow GmbH eingeladen, um ein Projekt zur Erhöhung der Fließgeschwindigkeit des Glunze-Grabens vorzustellen.

VA: Uwe Budach

Sollte der Bauausschuss Interesse an einem Vortrag zu „Gesundem Bauen“ haben, kann dieser durch Herrn Reiber organisiert werden.

Da man davon ausgeht, dass dieser Vortrag auch für potentielle Bestenseer Bauherren von Interesse sein könnte, wird vorgeschlagen, eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Landkostarena zu organisieren. Der Bauausschuss stimmt geschlossen zu.

VA: Uwe Budach

Frau Schulze informiert:

- dass es mit der Vertreterin der Wahl GmbH, ihrem Architekten und der Verwaltung am 22.09.2016 einen Ortstermin gab und eine Lösung zum Niederschlagswasser gefunden wurde. Hierzu wurde ein Festlegungsprotokoll gefertigt, so dass es an dieser Stelle kein Hindernis für die weitere Bearbeitung des Bauantrages gibt
- zu einer Anfrage bzgl. der Errichtung einer Wasserkianlage am Todnitzsee Die Thematik wird in einem der nächsten Bauausschüsse aufgegriffen und auf die Tagesordnung gesetzt, um über die konzeptionellen Vorschläge mit den Antragstellern zu diskutieren. Bislang befindet sich der See noch nicht im Eigentum der Gemeinde, soll aber zugeordnet werden.

Zur Problematik Pachtverträge Uferbereich Todnitzsee:

Die Pachtverträge wurden noch einmal gemäß den Festlegungen des Bauausschusses vom 07.09. 2015 und 11.04.2016 überarbeitet: Pachtverträge mit höchstens 5 Jahre Laufzeit,, „Rausrechnen“ der Wasserfläche, Festlegung des Pachtzinses auf 2 €/m² , kein Verkauf der Flächen

Die Pachtverträge wurden seitens des Bauamtes versandt und teilweise wiederholt persönliche Gespräche geführt.

Von den 16 angeschriebenen Eigentümern haben

- 3 gar nicht reagiert
- von 3 Eigentümern wurden Fragekataloge mit wieder den selben Problemen und Fragen zugesandt
- 2 Eigentümer möchten nur kleine Teilflächen pachten
- 2 wünschen keinen Pachtvertrag
- 6 würden den Pachtvertrag akzeptieren

Um den erheblichen Verwaltungsaufwand durch die schriftliche Beantwortung der sich ständig wiederholenden Fragen der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu minimieren und lösungsorientiert endlich eine Klärung der Grundstücksangelegenheit zu erreichen, werden folgende Festlegungen getroffen:

Unter Bezugnahme auf die heutige Bauausschusssitzung wird den Eigentümern der anliegenden Grundstücke letztmalig mit Fristsetzung die Möglichkeit der Unterzeichnung der Pachtverträge in der vorliegenden Form (d. h., die o. g. Konditionen sind nicht verhandelbar) eingeräumt, wobei folgendes zu beachten ist:

Sollten die Pachtverträge nicht von allen Anliegern zu den angegebenen Konditionen unterschrieben werden, wird ein Antrag an die Gemeindevertretung gestellt, um die Anlage eines Uferweges vorzubereiten. Daraus folgt dann, dass keine Pachtverträge mehr abgeschlossen und bestehende Verträge gekündigt bzw. nicht verlängert werden werden.

Für bereits unterschriebene Pachtverträge erfolgt bis zum Rücklauf/Rückmeldung aller Verträge die Aussetzung der Vertragsunterzeichnung durch die Gemeinde.

Anliegern, die weiterhin Sonderwünsche aufmachen, wird letztmalig mitgeteilt, dass die Konditionen nicht veränderbar sind, sondern die festgelegten Konditionen für alle Anlieger gleichermaßen gelten.

Alieger, die keinen Pachtvertrag abschließen möchten, wird ebenfalls letztmalig eine Frist eingeräumt, um sich das zu überdenken.
Die öffentliche Sitzung wird um 21:15 Uhr beendet.



Uwe Budach
Vorsitzender des Bauausschusses