



Hauptausschuss

BEKANNTMACHUNG

zur 9. Sitzung des Hauptausschusses
am Dienstag, 16.11.2021, 19:00 Uhr
in dem Gemeindesaal des Rathauses

Hinweis: Es gelten die festgelegten Corona-Regelungen (Zutritt höchstens 20 Personen), der Mindestabstand ist einzuhalten. Mund-Nase-Bedeckung ist Pflicht, sofern man sich von seinem Sitzplatz entfernt.

Tagesordnung

Öffentlicher Sitzungsteil

1. Geschäftsordnung
 - Feststellung der Beschlussfähigkeit
 - Bestätigung der Tagesordnung
 - Bestätigung der Niederschrift vom 14.09.2021
2. Informationen des Bürgermeisters
3. Sachstandsbericht zur Maßnahme „Umbau Vereinshaus mit integrierter Kindertagesstätte“
4. Einwohnerfragestunde
5. Beschlussvorlagen
 - 5.1 Abwägungsbeschluss zum B-Plan „Seeterrassen Pätz“ (2-2021)
6. Anträge der Fraktionen und Gemeindevertreter
- 6.1 Antrag Fraktion WIR! - Beauftragung eines Sachverständigengutachtens zur Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes Motzener Str. 3/3A
- 6.2 Antrag Fraktion WIR! - Antrag auf Grundsatzbeschluss zur kooperativen Baulandentwicklung sowie zur Erarbeitung einer Richtlinie zur Beteiligung an den sozialen Infrastrukturfolgekosten der Baulandentwicklung in der Gemeinde Bestensee (Folgekostenrichtlinie)
7. Sonstiges

Nichtöffentlicher Sitzungsteil

1. Geschäftsordnung
 - Feststellung der Beschlussfähigkeit
 - Bestätigung der Tagesordnung
 - Bestätigung der Niederschrift vom 14.09.2021
2. Beschlussvorlagen
 - 2.1 Ausschreibung Bauausführung „Umbau Vereinshaus mit integrierter Kindertagesstätte“
 - Stoffpreisgleitklausel - (3-2021)

- 2.2 Ausschreibung Bauausführung „Umbau Vereinshaus mit integrierter Kindertagesstätte“
- Gewährleistungseinbehalt-
(4-2021)
- 2.3 Investitionsmaßnahme "Umbau Vereinshaus mit integrierter Kindertagesstätte"
- Vorsteuerabzug - (5-2021)
- 2.4 Auftragsänderung während der Vertragslaufzeit bei Investitionsmaßnahme "Umbau Vereinshaus mit integrierter Kindertagesstätte"
- Zusätzliche Planungsleistungen - (6-2021)

3. Sonstiges

Bestensee, 08.11.2021

gez. Dr. Claus Weißlau
Vorsitzender



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
2-2021	
Federführendes Amt	Bauamt
Datum	05.10.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bauausschuss	25.10.2021	vorberatend
Hauptausschuss	16.11.2021	vorberatend
Gemeindevertretung	07.12.2021	beschließend

Betreff:

Abwägungsbeschluss zum B-Plan „Seeterrassen Pätz“

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bestensee stimmt den Inhalten der Abwägung zu den Ergebnissen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß dem Abwägungsprotokoll (Anlage) zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung mitzuteilen.

Sachdarstellung:

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.04.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.03.2021 durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen; zu den vorgebrachten Hinweisen und Einwänden ist die Abwägung durchzuführen.

Zu den durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweisen und Einwänden ist die Abwägung durchzuführen. Die geforderten Schallschutz- und Versickerungsgutachten sind vor dem Satzungsbeschluss den Behörden vorzulegen. Im Weiteren sind redaktionelle Änderungen entsprechend der Hinweise aus der Beteiligung der Behörden einzuarbeiten. Das Einvernehmen mit der MLUK ist zum Satzungsbeschluss herzustellen.

Der Vorhabenträger hat den vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zugestimmt. Eine veränderte Betroffenheit für Dritte entsteht durch die vorgeschlagenen Änderungen nicht.

Anlage(n):

1. Abwägung Seeterrassen Pätz

WIR! Fraktion

in der Gemeindevertretung Bestensee



Beauftragung eines Sachverständigengutachtens zur Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks Motzener Straße 3/3A

Gremium	Sitzungstermin	Status
Gemeindevertretung	Sitzung am NÄCHSTER BA	Vorlage

Antrag

Die Verwaltung der Gemeinde Bestensee wird beauftragt - für den Fall, dass eine Neubewertung des Markt-/Verkehrswertes für die Flurstücke in der Gemarkung Bestensee, Flur 2, Flurstücke 497, 498 und 499 (postalisch Bestensee, Motzener Straße 3/3A) erfolgt bzw. vorgenommen werden soll - gemäß Abs. II Pkt. 5 VerbR umgehend die Erstellung eines Gutachtens gemäß § 194 BauGB zu veranlassen. Dieser Antrag ist dann schnellstmöglich bzw. zeitlich so umzusetzen, dass ein fertiges Gutachten noch vor dem Abschluss eines Notarvertrages vorliegt. Eine zügige Bearbeitungsfrist ist als Vergabekriterium zu berücksichtigen.

Das wesentliche Beauftragungskriterium der Verwaltung soll die fachliche Expertise sowie Vertrautheit mit dem regionalen Immobilienmarkt des Auftragnehmers sein. Diese ist durch objektive Kriterien nachzuweisen:

- Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald (Kollegialgremium, deren Mitglieder vom Ministerium des Innern Brandenburg bestellt sind) oder
- Freiberuflich tätige öffentlich bestellte Sachverständige, die entweder Mitglieder des Gutachterausschusses LDS sind oder nachweislich im Jahr 2021 mindestens 20 qualifizierte Verkehrswertermittlungen im weiteren Metropolraum des Landkreises Dahme-Spreewald erstattet haben.

Vor Beauftragung soll die Verwaltung mit dem BEV bezüglich des anzuhaltenden Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages sowie der Auswahl des Sachverständigen eine Abstimmung vornehmen.

Bei der Bewertung ist zwingend zu berücksichtigen, dass die von der Gemeinde Bestensee (potenzielle Erwerberin) vorgenommenen Maßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Schaffung von Baurecht (Bebauungsplanverfahren), bei der Bewertung zur Verkehrswertfeststellung keine Berücksichtigung finden. Andernfalls käme es nämlich zu einer Doppelbelastung der Gemeinde Bestensee.

Begründung:

Die Gemeindevertretung Bestensee hatte am beschlossen, die Verwaltung mit der Ausübung des Erstzugriffsrechts auf die Flurstücke 497, 498 und 499, Flur 2, Gemarkung Bestensee gegenüber dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) zu beauftragen. Die Flächen sollen u.a. für die Zwecke des sozialen Wohnungsbaus in Form von Geschosswohnungsbau genutzt werden.

Handlungsgrundlage des BEV für die Feststellung des Verkaufspreises ist die Richtlinie des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR BEV 2021).

Demnach erfolgt die Festlegung des Kaufpreises in zwei Schritten:

- 1) Feststellung des Markt-/Verkehrswertes (Abs. I VerbR BEV)
- 2) Gewährung von Kaufpreisabschlägen entsprechend der Anzahl der geplanten WE für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 25.000 € je WE vom Markt-/Verkehrswert (Abs. II Pkt. 8 VerbR BEV).

Das BEV hat Ende 2020 mitgeteilt, dass der Markt-/Verkehrswert für die insgesamt **5.544 m²** große Fläche 1.770.000 €, mithin rd. **319 €/m²**, beträgt.

Bisher konnte der BEV nicht schlüssig darlegen, dass dieser Wert tatsächlich marktgerecht sei.

Zum Vergleich dazu: Der Gutachterausschuss LDS hat für die Bodenrichtwertzone „Bestensee – Mitte“ zuletzt (per 31.12.2020) einen Bodenrichtwert (BRW) mit Regelgrundstück wie folgt definiert: Als **baureifes Land** für gemischte Bauzwecke, **Regelgrundstücksgröße 800 m²**, **Erschließungsbeitragsfrei** nach BauGB = **250 €/m²**.



Quelle: www.boris-brandenburg.de – BRW per 31.12.2020, BRW-Zone Bestensee-Mitte. Die ungefähre Lage der Grundstücke in der Motzener Straße 3/3A ist durch einen Kreis markiert.¹

Der vom BEV Ende 2020 geforderte Verkehrswert in Höhe von 319 €/m² übersteigt den zuletzt vom Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald (GAA LDS) veröffentlichten Bodenrichtwert per 31.12.2020 um rd. 28 %.

¹ Hinweis: Der darüber hinaus in diesem Bereich veröffentlichte BRW für WA-Gebiete (270 €/m², 700 m², ebf.) bezieht sich für Bebauungsplangebiete mit dem Charakter von Allgemeinen Wohngebieten und ist daher für die Flächen in der Motzener Straße nicht sachgerecht anwendbar.

Es bestehen daher erhebliche Zweifel, dass der durch das BEV mitgeteilte Wert tatsächlich dem Markt-/Verkehrswert gemäß § 194 BauGB entspricht und die Wertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlung gemäß Abs. II Pkt. 5 VerbR 2021 vorgenommen wurde. Demnach soll die Wertermittlung auf „Basis der bestehenden Bauleitplanung oder der nachvollziehbar geplanten Baurechtsschaffung (Zweckerklärung), aus dem sich alle wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten Nutzung ergeben“ erstellt werden.

Begründete Zweifel bestehen vor allem,

- ob der Stand und Inhalt der Bauleitplanung und das daraus resultierende Baurecht für die Fläche mit der Verwendung für den Geschosswohnungsbau zum Qualitätsstichtag (Ende 2020) tatsächlich zutreffend ermittelt und
- ob die Wertfeststellung entsprechend der tatsächlichen Entwicklungsqualität und Größe auch marktgerecht erfolgte.

Die untere Bauaufsicht des Landkreises hat bereits im April 2021 mitgeteilt, dass zur Erlangung von Baurecht auf dem Areal Motzener Str. 3/3A die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich ist.

Folglich hat die Fläche überhaupt noch **keine Baulandqualität**. Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 ImmoWertV ist diese Fläche als sog. „warteständiges Bauland“ (z.B. als Rohbauland) anzusehen.

Die Herstellung der Baureife verursacht zusätzliche Kosten und Wartezeit (Zinsverluste). Nach allgemeiner Erfahrung sind diese Einflussfaktoren preismindernd.

Der zuständige Gutachterausschuss hat die Preisbildungsprozesse Rohbauland untersucht. Im Grundstücksmarktbericht LDS 2020 wird hierzu festgestellt:

Seite 44

Grundstücksmarktbericht 2020

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Median
Rohbauland Wohnen	BU	43	27–197	42
	WM	22	15–97	45
Rohbauland Gewerbe	BU	11	7–163	75
	WM	2	26–35	31

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum, BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Quelle: GAA LDS: GMB 2020, S. 44.

Im Weiteren Metropolitanraum, zu dem Bestensee nach landesplanerischen Grundsätzen gehört, wurde demnach für Rohbauland–Wohnen gar kein Kauf-Fall registriert, der dem BRW für baureifes Land der Höhe nach entspräche. Der Mittelwert lag bei nur 45 %.

Es ist angesichts dieser Information nicht schlüssig nachvollziehbar, weshalb der Verkehrswert der zu erwerbenden Fläche **sogar 28 % über dem aktuellen Bodenrichtwert für Bauland** marktgerecht sein sollte.

Die Verbilligungsrichtlinie des BEV sieht für diesen Fall - eines „erheblichen begründeten Dissenses zwischen Erstzugriffsberechtigter und BEV über das Ergebnis der ersten Wertermittlung“

- eine Überprüfung vor (siehe Abs. II Pkt. 5 VerbR BEV 2021). Dabei kann das BEV auch geeignete externe Sachverständige (Gutachterausschuss oder sonstige unabhängige Gutachter) beauftragen. Die Kosten für die Beauftragung eines externen Sachverständigen sind von den Beteiligten jeweils hälftig zu tragen. Die zu erwartenden Gutachterkosten zulasten der Gemeinde sind nach der Honorarrichtlinie des BVS mit voraussichtlich ca. 2.000 Euro/netto zu erwarten (siehe Anlage – BVS-Honorarrichtlinie).

Das Ergebnis der Wertermittlung und die wesentlichen Bewertungsdaten müssen der Gemeinde schriftlich mitgeteilt und erläutert werden.

Bestensee 25.10.2021

Daniel Eberlein
Fraktionsvorsitzender
WIR! Gemeinsam für Bestensee & Pätz

Anlage: VerbR BEV 2021

WIR! Fraktion

in der Gemeindevertretung Bestensee



Antrag auf Grundsatzbeschluss

zur kooperativen Baulandentwicklung sowie zur Erarbeitung einer Richtlinie zur Beteiligung an den sozialen Infrastrukturfolgekosten der Baulandentwicklung in der Gemeinde Bestensee (Folgekostenrichtlinie)

Gremium	Sitzungstermin	Status
Gemeindevertretung	Sitzung 22.06.2021	Beschluss

Die Gemeindevertretung Bestensee fasst einen **Grundsatzbeschluss zur kooperativen Baulandentwicklung**.

Ziel ist die ausgewogene **Verteilung der sozialen Infrastrukturfolgekosten** zwischen den Planungsbegünstigten und der Gemeinde (Allgemeinheit), welche aus der Baulandentwicklung resultieren.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine **Richtlinie zur Kostenbeteiligung an den sozialen Folgekosten der Baulandentwicklung** zu erarbeiten bzw. erarbeiten zu lassen.

Folgekosten im Rahmen dieser Richtlinie sind **soziale Infrastrukturkosten für**

- **Schulen,**
- **Kinderbetreuungseinrichtungen,**
- **medizinische Einrichtungen,**
- **Senioren-Einrichtungen,**
- **Spielplätze,**
- **Grünflächen sowie**
- **sonstige Umweltbelange.**

Die Folgekostenrichtlinie soll sicherstellen, dass die vorhabenbedingten Folgekosten mittels städtebaulicher Verträge auf den Planungsbegünstigten in angemessenem Umfang übertragen werden.

Die Verpflichtungen des Planungsbegünstigten sollen in transparenter Weise definiert und verbindliche Regelungen für den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bei Anwendung der Folgekostenrichtlinie getroffen werden.

Begründung:

Der Bevölkerungszuwachs der letzten 10 Jahre von etwa 20 % hat in der Gemeinde bereits jetzt zu erheblichen infrastrukturellen und sozialen Problemen geführt, wie zum Beispiel bei der Bereitstellung der Betreuungsplätze in den Kindertagesstätten und der Kapazitätsauslastung der Grundschule.

Bisher wird die Kostenübernahme der Planverfahren, für Ausgleichs.- und Ersatzmaßnahmen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen – wie z.B.

Straßen – in städtebaulichen Verträgen mit den Investoren geregelt. Jedoch muss die Gemeinde die sozialen Infrastrukturfolgekosten weitestgehend selbst tragen.

Durch die kommunale Bauleitplanung entstehen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass aus einem Grundstück ein Baugrundstück wird. Hieraus resultiert eine erhebliche Bodenwertsteigerung.

Dieser Wertsteigerung stehen aber auch beträchtliche Kosten gegenüber, z. B. Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Kosten für soziale Infrastruktur.

Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssen dieser Kosten allein von der Allgemeinheit getragen werden, während die Wertsteigerung allein dem Grundstückseigentümer zu Gute kommt.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, soweit erforderlich, Bauleitpläne aufzustellen.

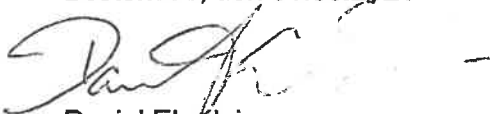
Weiter heißt es in § 1 Abs. 5 BauGB: *„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“*

Das bedeutet, dass Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, in ausgewogener Weise, sozial gerecht und kausal begründet zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen sind.

Immer mehr Kommunen entscheiden sich deshalb für das Konzept einer kooperativen Baulandentwicklung im Rahmen der Siedlungsentwicklung. Ziel ist es, durch enge Zusammenarbeit von Kommune und Eigentümer/Vorhabenträger, auf lange Sicht an die Bedürfnisse der Gemeinde optimal angepassten Lebensraum zu schaffen.

Mit der zu erarbeitenden Folgekostenrichtlinie soll der Verwaltung ein Instrument und somit Handlungssicherheit zur Umsetzung dieses kooperativen Baulandmodells bereitgestellt werden.

Bestensee, den 01.06.2021



Daniel Eberlein
Fraktionsvorsitzender
WIR! Gemeinsam für Bestensee & Pätz

**Anlage A: Angemessenheitsberechnung - Tabelle wird je Einzelfall erarbeitet -
Angemessenheitsberechnung der sozialen Folgekosten**

A) Berechnung des Bedarfs

Größe des Plangebietes: qm
 öffentliche Verkehrsflächen: qm
 öffentliche Grünflächen, Spielplätze: qm
 ergibt Bauland qm

maximale Zahl von EFH-Grundstücken WE
 Geschosswohnungen WE
 Summe 0

potentielle Bewohnerzahl EFH 0 * 2,7 = 0
 potentielle Bewohnerzahl MFH 0 * 1,9 = 0

Das ergibt folgenden Platzbedarf in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen sowie die daraus folgende maximale Kostenbeteiligung:

			potentielle Kinderzahl
Krippe (Jahrgänge 0 - 3 Jahre)	3% von	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kita (Jahrgänge 3 - 6 Jahre)	3% von	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Hort (Jahrgänge 6 - 12 Jahre)	6% von	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Grundschule (Jahrgänge 6 - 12 Jahre)	6% von	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Einrichtung	potentielle Kinderzahl	Versorgungsquote	Platzbedarf	Kosten (*25 000)
Krippe	<input type="text"/>	70%	<input type="text"/>	<input type="text"/> 0,00 €
Kita	<input type="text"/>	100%	<input type="text"/>	<input type="text"/> 0,00 €
Hort	<input type="text"/>	60%	<input type="text"/>	<input type="text"/> 0,00 €
Grundschule	<input type="text"/>	100%	<input type="text"/>	<input type="text"/> 0,00 €
nur Kindertagesbetreuung				<input type="text"/> 0,00 € Summe 1
mit Grundschule				<input type="text"/> 0,00 € Summe 2

B) Berechnung der Angemessenheit

Anfangswert (Plangebiet): 0,00 € Bodenrichtwert 2017 für Ackerland: 1.10 €/qm
 Endwert (Netto-Bauland): 0,00 € Verhandlungsbasis: in der Kernstadt z. Zt. mindestens 150.- €
 Ergibt eine Brutto-Wertsteigerung von: 0,00 €

Abzüglich

Erschließungskosten (pauschal 45 €/qm Bauland): 0,00 € 2019, 2020: 47 €/qm, 2021: 49 €/qm
 Planungskosten (pauschal 4 €/qm Plangebiet): 0,00 €
 Umweltmaßnahmen (pauschal 3 €/qm Plangebiet): 0,00 €
 ergibt insgesamt: 0,00 €

Daraus folgt eine Netto-Bodenwertsteigerung von: 0,00 € entspricht: #DIV/0! €/qm Bauland

Ergebnis:

Das Vorhaben fällt unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie.
 fällt nicht unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie.

Das Vorhaben fällt unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie, da die voraussichtliche planungsbedingte Bodenwertsteigerung die Kappungsgrenze von 20 €/qm Bauland übersteigt.

Von dieser über der Kappungsgrenze liegenden Bodenwertsteigerung sind maximal 70% als Kostenbeitrag für soziale Folgekosten an die Stadt zu zahlen.

Der Folgekostenbeitrag beträgt damit: #DIV/0! * 0,7 #DIV/0! * qm Bauland #DIV/0!
 Dies entspricht einem Beitrag von #DIV/0! pro Wohneinheit.

Bis 31.12.2019:

Der Folgekostenbeitrag beträgt damit: #DIV/0! * 0,5 #DIV/0! * qm Bauland #DIV/0!
 Dies entspricht einem Beitrag von #DIV/0! pro Wohneinheit.

Prüfung nach § 11 Abs. 3 der Richtlinie:

a) EFH-WE: #DIV/0! Ist der Wert > 1? => Begrenzung auf 4.950€/WE => 0,00 €
 b) MFH-WE: #DIV/0! Ist der Wert > 1? => Begrenzung auf 3.475 €/WE => 0,00 €

Der Vorhabenträger

- Erkennt die Berechnung des Folgekostenzuschusses an und wird bis zum Abwägungsbeschluss den Folgekostenbeitrag auf das Konto der Stadt einzahlen (§ 3 Abs. 3 Buchst. a RLFolgekosten).
- Erkennt an, dass sein Vorhaben unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie fällt. Der Folgekostenzuschuss wird im Städtebaulichen Vertrag vereinbart und der Vorhabenträger zahlt 1/3 des Folgekostenzuschusses vor dem Abwägungsbeschluss auf das Konto der Stadt. Die Annahmen des Städtebaulichen Vertrags können bis 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans überprüft werden (§ 3 Abs. 3 Buchst. b RLFolgekosten).
- Erkennt an, dass sein Vorhaben unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie fällt. Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan auf der Grundlage der vorläufigen Berechnung des Folgekostenzuschusses wird bis zum Abwägungsbeschluss abgeschlossen. Der Vorhabenträger zahlt 1/3 des Folgekostenzuschusses vor dem Abwägungsbeschluss auf das Konto der Stadt. Die genaue Höhe des Folgekostenzuschusses wird innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans an Hand der tatsächlichen Kosten und Erlöse berechnet (§ 3 Abs. 3 Buchst. c RLFolgekosten).

Amtlicher Teil

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist beim
Bürgermeister der Stadt Oranienburg
Schloßplatz 1

16515 Oranienburg

schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter www.oranienburg.de ▶ Menüpunkt Kontakt ▶ Kontakt zur Stadtverwaltung aufgeführt sind.

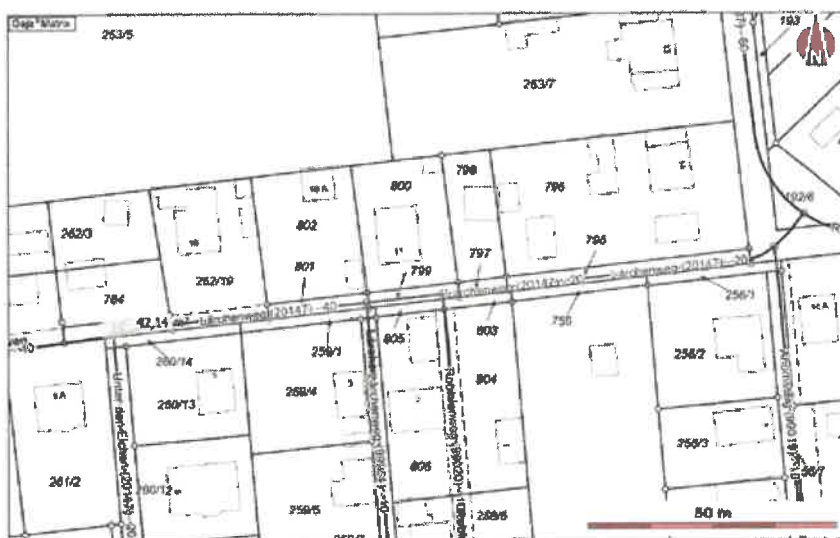
Hinweis:

Für den Fall, dass Sie gegen die vorliegende Verfügung Widerspruch einlegen wollen, wird zur schnelleren Bearbeitung empfohlen, den Widerspruch an das Tiefbauamt des Bürgermeisters der Stadt Oranienburg zu übersenden. Zur Entgegennahme ist aber auch jedes andere städtische Amt am Dienstsitz Schloßplatz 1 in 16515 Oranienburg befugt. Ein Widerspruchsschreiben kann auch im Briefkasten der Stadtverwaltung der Stadt Oranienburg am Schloßplatz 1 in 16515 Oranienburg eingeworfen werden.

Oranienburg, den 23.04.2018

Siegel

Alexander Laesicke
Bürgermeister



Widmungsfläche der Verkehrsfläche „Lärchenweg“ in Germendorf: Flur 6, Flurstücke 256/1, 259/1, 260/14, 756, 763 tw. ca. 42 m², 795, 797, 799, 801, 803, 805; Straßenabschnitte 20 - 40

Folgekostenrichtlinie sozialer Infrastruktur

1. Ziel und Begriffe der Folgekostenrichtlinie

- 1.1. Ziel der Folgekostenrichtlinie ist es, die vorhabenbedingten Folgekosten mittels städtebaulicher Verträge auf den Planungsbegünstigten zu übertragen. Folgekosten im Rahmen dieser Richtlinie sind die Kosten für soziale Infrastrukturkosten für Grundschulen, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Grünflächen und Spielplätze.
- 1.2. Aufgabe der Richtlinie ist es, die Verpflichtungen des Planungsbegünstigten auf Grundlage von Absatz 1.1 zu definieren und verbindliche Regelungen für den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bei Anwendung der Folgekostenrichtlinie zu treffen.
- 1.3. Planungsbegünstigte sind in der Regel die Grundeigentümer bzw. die Verfügungsberechtigten der Flächen, die überplant werden sollen.

2. Anwendungsbereich

- 2.1. Vorhaben im Sinne der Folgekostenrichtlinie sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung, also Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 8, 13, 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) sowie vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB baurechtlich ermöglicht wird und die Schaffung von Wohnungsbau zum Ziel hat.
- 2.2. Die Richtlinie findet keine Anwendung
 - auf Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind (§§ 34 und 35 BauGB),

- auf Verfahren, in denen Sanierungsgebiete oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen vorbereitet oder festgelegt werden (§§ 136, 165, 171e BauGB) einschließlich der Bebauungspläne in diesen Bereichen,
 - bei Bebauungsplanverfahren, die keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte für Wohnnutzungen begründen, keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vornehmen oder für Vorhaben in Gebieten mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen.
- 2.3. Vorhaben gemäß Absatz 2.1, bei denen Baurecht für unter 2.000 m² Geschossfläche (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO) für Wohnzwecke geschaffen wird, sind von den Verpflichtungen nach Nummer 4.2 - 4.6 entbunden.
 - 2.4. Abweichungen von den Regelungen der Richtlinie sind nur in begründeten Einzelfällen möglich, wenn Vorhaben von den Grundannahmen der Richtlinie nicht erfasst werden und wenn dies von der Stadtverordnetenversammlung per Beschluss mitgetragen wird.

3. Durchführung des Verfahrens

- 3.1. Der Projektbegünstigte muss seine Mitwirkungsbereitschaft zur Anwendung der Folgekostenrichtlinie vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung abgeben (Zustimmungserklärung). Die Erklärung ist noch keine rechtliche verbindliche Zusage zur Übernahme der Kosten, sondern die Zusicherung, der grundsätzlichen Bereitschaft, die sich im weiteren Verfahren kon-

Amtlicher Teil

- kretisierenden Kosten zu übernehmen.
- 3.2. Für das weitere Verfahren ist die Erklärung der Übernahme der Planungskosten gemäß Punkt 4.1 bis 4.8 durch den Planungsbegünstigten erforderlich. Die Ermittlung der durch den Planungsbegünstigten einzugehenden Verpflichtungen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Oranienburg.
- 3.3. Der städtebauliche Vertrag mit den Regelungen zu den zu übernehmenden Kosten oder sonstigen Verpflichtungen im Sinne der Folgekostenrichtlinie ist vor dem Abwägungsbeschluss im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB abzuschließen.

4. Übertragung von Kosten und Verpflichtungen

- 4.1. Für das Vorhaben sind durch den Planungsbegünstigten alle ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen unter der Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes zu übernehmen. Darunter fallen neben den Planungs- und Verfahrenskosten die Kosten, bzw. den Bau für die erforderliche Herstellung der Erschließungsanlagen und sozialer Infrastruktur sowie die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Flächenabtretung, für Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen, Ausgleichsmaßnahmen sowie Eingriffs- und Ersatzmaßnahmen.
- 4.2. Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen für Grundschulen, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie öffentlicher Grünflächen und Kinderspielplätze erfolgt anhand eines von der Stadt Oranienburg festgelegten standardisierten Berechnungsverfahrens. Sämtliche durch den Planungsbegünstigten zu übernehmende Kosten müssen ursächlich durch das von ihm realisierte Vorhaben ausgelöst werden.
- 4.3. Der Planungsbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich, den ursächlichen Mehrbedarf an Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) nach den Vorgaben der Stadt Oranienburg innerhalb des Plangebietes oder im funktionalen Zusammenhang des Umfeldes zu errichten oder den nicht gedeckten Mehrbedarf durch einen dem entsprechenden Geldbetrag oder anderweitigen Sicherstellung abzulösen.
- 4.4. Der Planungsbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich, den ursächlichen Mehrbedarf an Grundschulplätzen entsprechend mit einem Geldbetrag oder anderweitigen Sicherstellung abzulösen. Für die Errichtung der zusätzlichen Plätze ist die Stadt Oranienburg zuständig.
- 4.5. Der Planungsbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich, den ursächlichen Mehrbedarf an öffentlichen Spielplatzflächen innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Oranienburg unentgeltlich, kosten- und lastfrei zu übertragen oder den ungedeckten Mehrbedarf alternativ durch einen dem entsprechenden Geldbetrag anderweitige Sicherstellung abzulösen.
- 4.6. Der Planungsbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich, den ursächlichen Mehrbedarf an öffentlichen Grünflächen für die wohnortnahe Versorgung innerhalb des Plangebietes oder im funktionalen Zusammenhang des Umfeldes herzustellen bzw. anzulegen und an die Stadt Oranienburg unentgeltlich, kosten- und lastfrei zu übertragen oder den

ungedeckten Mehrbedarf alternativ durch einen dem entsprechenden Geldbetrag anderweitige Sicherstellung abzulösen.

- 4.7. Bei der Anrechnung des Platzbedarfs für soziale Infrastrukturfolgeeinrichtungen der Kindertagesbetreuung sowie der Grundschulen können Planungsbegünstigte befreit werden, sofern die künftige Wohnungsgröße deutlich vom Wohnungsdurchschnitt abweicht (Mikroapartments, Senioren- oder Studentenheime) und diese dauerhaft rechtlich gesichert sind.

5. Angemessenheit

- 5.1. Unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes übernehmen die Planungsbegünstigten die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Lasten und Leistungen gemäß Nr. 4.
- 5.2. Im Rahmen der Angemessenheit verbleibt mindestens ein Drittel der durch die Planung erzielten Bodenwertsteigerung als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten. Die Bodenwertsteigerung wird aus der Differenz des Bodenwertes vor der Überplanung (Anfangswert) und nach Abschluss der Planung (Endwert) durch die Stadt Oranienburg errechnet.

6. Zeitpunkt zur Erbringung der Leistung

- 6.1. Die Bedingungen für die Herstellungsverpflichtung durch den Planungsbegünstigten sind im städtebaulichen Vertrag zu definieren. Bei Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten sind im städtebaulichen Vertrag die Bedingungen festzulegen, nach deren Eintreten die Zahlungsverpflichtung besteht.
- 6.2. Bei Wahl des pauschalen Finanzierungsbeitrags ist die Zahlung bzw. Sicherstellung (siehe auch 6.1/6.2 der Umsetzungsanweisungen) durch den Planungsbegünstigten vor Satzungsbeschluss zu leisten.
- 6.3. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die durch das Vorhaben erforderlichen Leistungen innerhalb einer angemessenen Frist Kindertagesstätten sowie öffentliche Grünflächen und Spielplätze ab Satzungsbeschluss zu realisieren.
- 6.4. Die Stadt Oranienburg ist verpflichtet, die im Rahmen dieser Richtlinie ermittelten und zu erbringenden Leistungen innerhalb einer angemessenen Frist für Kindertagesstätten und Grundschulen sowie öffentliche Grünflächen und Spielplätze ab Satzungsbeschluss zu realisieren.

7. Inkrafttreten und Wirkung

- 7.1. Für Bauleitplanverfahren, die in den Anwendungsbereich dieser Richtlinie fallen und deren Aufstellungsbeschluss mit oder nach dem Tag der Bekanntmachung der Richtlinie bekannt gemacht wird, sind die Regelungen dieser Richtlinie anzuwenden.
- 7.2. Die Richtlinie gilt für alle Bauleitplanverfahren, bei denen zum Stichtag des In-Kraft-Tretens der Richtlinie der Verfahrensschritt der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht durchgeführt wurde.
- 7.3. Die Richtlinie tritt mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2018 in Kraft.

Öffentliche Zahlungserinnerung Öffentlich-rechtliche Geldleistungen, insbesondere kommunaler Steuern

Hierdurch wird gemäß § 20 Abs. 2 Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Brandenburg (VwVGBbg) in Verbindung mit § 259 Abgabenordnung (AO) an die rechtzeitige Zahlung der am **01.07.2018** fällig werdenden öffentlich-rechtlichen Geldleistungen, insbesondere der kommunalen Steuern (Grundsteuer, Gewerbesteuer-Vorauszahlung, Hundesteuer) einschließlich der steuerlichen Nebenleistungen erinnert.

Bei einem vorliegenden SEPA-Lastschriftmandat werden die fälligen Forderungen zum Fälligkeitstag vom angegebenen Konto abgebucht. Alle anderen Zahlungspflichtigen werden gebeten, Überweisungen so rechtzeitig vorzunehmen, dass diese zum Fälligkeitstermin dem Konto der Stadtkasse Orani-

enburg gutgeschrieben sind. Bei nicht fristgemäßer Zahlung können weitere Kosten entstehen, wie z.B. Säumniszuschläge, Mahngebühren usw. Bis eine Woche vor dem Fälligkeitstermin können Sie noch ein SEPA-Lastschriftmandat für die aktuelle Fälligkeit erteilen. Den Vordruck zur Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandates können Sie bequem über die Internetadresse www.oranienburg.de in der Rubrik Bürgerservice >>> Formulare abrufen.

Die Bankverbindung der Stadtkasse Oranienburg lautet wie folgt:

Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam
IBAN: DE 581605 0000 3740 923627

Amtlicher Teil

BIC: WELADED 1 PMB

Bitte geben Sie bei jeder Überweisung unbedingt Ihr Personenkonto an. Dieses finden Sie auf Ihrem Steuerbescheid.

Hinweis:

Auf Grund dieser öffentlichen Zahlungserinnerung bedarf es im Falle von Zahlungsverzug keiner weiteren Mahnung. Wurde vor Eintritt der Fälligkeit

an die Zahlung der Geldleistungen öffentlich erinnert, werden nicht gezahlte Beträge im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens eingezogen. Hierdurch erwachsen den Zahlungspflichtigen weitere Kosten.

Oranienburg, den 23.04.2018

Alexander Laesicke
Bürgermeister

Einladung der Jagdgenossenschaft Germendorf

Die Jagdgenossenschaft Germendorf lädt alle Grundeigentümer bejagbarer Flächen in Germendorf und Leegebruch zur Hauptversammlung am Montag, den 28.05.2018 um 18:00 Uhr, in den Räumen der Baustoffwerke Havelland GmbH & Co.KG, Veltener Str. 12 -13 in 16515 Oranienburg OT Germendorf, ein.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung
2. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 03.07.2017
3. Bericht des Vorstandes
4. Beschluss zum Haushalt und zur Pachtzahlung
 - a) Bericht über das Haushaltsjahr 2017/2018 – Kassenbericht
 - b) Vorstellung des Haushaltsplanes zum Haushaltsjahr 2018/2019
 - c) Beschlussfassung über das Haushaltsjahr 2018/2019
 - d) Beschlussfassung zur Jagdpachtauszahlung Jagdjahr 2018/2019

- Nach über 10 Jahren wird in 2018 ein erneuter Nachweis des Eigentums durch Vorlage eines Grundbuchauszuges zur Zahlung der Jagdpacht erforderlich.

5. Entlastung des Vorstandes
6. Bericht der Jäger
7. Verschiedenes

Bei Benennung eines Vertreters ist eine entsprechende Vollmacht des Grundeigentümers vorzulegen.

Germendorf, 12.03.2018

Der Vorsitzende
Gez. Christian Bertmaring

Ende des amtlichen Teils

Nichtamtlicher Teil

Informationsveranstaltung zur Entwicklung neuer Quartiere in der „Weiße Stadt“ in Oranienburg mit dem Bebauungsplan Nr. 100 „Quartiersentwicklung Weiße Stadt“ und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 „Seniorenzentrum an der Walther-Bothe-Straße“

Die Oranienburger „Weiße Stadt“ stellt eines der größten innerstädtischen Entwicklungspotenziale für die Errichtung dringend erforderlichen Wohnraums im Stadtgebiet dar. Die Entwicklung dieses Gebiets ist für die Stadt Oranienburg von großer Bedeutung, nicht nur, um eine städtebauliche Branche zu beseitigen, sondern auch, um den angespannten Wohnungsmarkt nachhaltig zu entlasten.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg bereits mit Beschluss vom 29.06.2013 entschieden, die derzeit un bebauten Flächen nördlich und südlich der Walther-Bothe-Straße in der Oranienburger „Weißen Stadt“ zu einem neuen innerstädtischen Wohnquartier zu entwickeln. Ziel der Stadt Oranienburg für die Entwicklung des Plangebietes ist die „Wiedereingliederung“ der Flächen in den städtischen Kontext, die Etablierung sinnvoller und nachhaltiger Nutzungen sowie eine attraktive Gestaltung des Stadtraumes im Sinne der künftigen Bewohner aber auch der gegenwärtigen Oranienburger Bürgerschaft.

Zur Umsetzung dieser Ziele hat die Stadtverordnetenversammlung daher am 16.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 100 „Quartiersentwicklung Weiße Stadt“ beschlossen.

Nachdem die Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan bereits mehrfach beteiligt wurde, soll den Bürgern aufgrund von Änderungen der Planung nunmehr erneut im Zeitraum vom 11.06.2018 bis zum 20.07.2018 die Möglichkeit gegeben werden, die Planung einzusehen und Hinweise und Anregungen zu den Planentwürfen schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift abzugeben (siehe auch Bekanntmachung im amtlichen Teil des Amtsblatts).

Weiterhin hat die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 „Seniorenzentrum an der Walther-Bothe-Straße“, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenzentrums zu schaffen, beschlossen. Zu diesem Planverfahren soll, ebenfalls im Zeitraum vom 11.06.2018 bis zum 20.07.2018, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, in der u. a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert werden soll, durchgeführt werden (siehe auch Bekanntmachung im amtlichen Teil des Amtsblatts).

Ergänzend zu den formellen Beteiligungen an den Planungen führt das Baudezernat der Stadt Oranienburg am **Donnerstag, den 28.06.2018 von 17 Uhr bis 19 Uhr** im Oranienburger Bürgerzentrum in der Albert-Buchmann-Straße 17 eine Informationsveranstaltung durch. Hier soll über die Planungen, die Inhalte der Entwürfe bzw. Vorentwürfe der Bauleitpläne informiert werden.

Die Veranstaltung ersetzt nicht die vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. die öffentliche Auslegung der Planunterlagen, sie ist ein zusätzliches Angebot der Stadt zur Information über die Planung. Jedermann kann sich unabhängig von der Teilnahme an der Veranstaltung weiterhin auch außerhalb der Veranstaltung innerhalb des Zeitraums der öffentlichen Auslegungen der Planunterlagen zu diesen äußern.