

Festlegungsniederschrift

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:44 Uhr
Ort:	Gemeindesaal, Eichhornstr. 4-5
Anwesende:	Alexander Neumann, Anette Lehmann, Dietmar Gutzeit, Frank Deichmann, Oliver Calov, Bodo Bredow, Sebastian Esther, Eris Karin Lehmann-Menge, Alexander Hanack
Gäste:	Herr Dr. Quasdorf, Annett Wolf, Dr. Claus Weßlau, Herr Hirschfelder (Dubrow GmbH), Ines Schulze - BAL, Frau Dietze – BA, Frau Adaszewski – Protokollführerin,

Geschäftsordnung

- **Feststellung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**
- **Bestätigung des öffentlichen/nichtöffentlichen Protokolls vom 04.02.2021**
- **Feststellung der Tagesordnung**

Herr Alexander Neumann begrüßt stellvertretend alle Teilnehmer und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Für Herrn P. Neumann ist Frau Lehmann und für Frau Bothe ist Herr Calov anwesend. Die Protokolle der öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung vom 04.02.2021 werden bestätigt.

Die Fraktion WIR!-Fraktion stellt den Antrag, ihren Antrag zur dauerhaften Sicherung der Flächen in der Motzener Straße 3/3a für eine städteplanerisch geordnete Siedlungsentwicklung in unserer Gemeinde, der allen Ausschussmitgliedern fristgerecht vor Ladungsfrist zugestellt wurde, mit auf die Tagesordnung zu nehmen. Herr Neumann sagt, dass der Antrag unter TOP 3 mitbehandelt werden wird. Die Tagesordnung wird bestätigt.

TOP 1 – Entwurf Baumschutzsatzung

Frau Schulze sagt, der bisherige Entwurf wurde noch einmal dahingehend geändert, dass die gesetzlichen Grundlagen überarbeitet und einige Passagen etwas entschärft wurden. Im Einzelnen wurden die Obstbäume als zu schützende Bäume gestrichen (Orientierung an der Baumschutzsatzung des Landkreises und des NaBu) und der Passus in § 4 Abs. 2 mit den finanziellen Zuschüssen rausgenommen und ein Passus wurde zum Datenschutz ergänzt.

Herr Deichmann fragt zu § 7 Abs. 4, ob die Gemeinde die Ersatzpflanzungen übernimmt und ob es dafür ein Baumkataster gebe. Frau Schulze antwortet, dass ein digitales Baumkataster in der Bearbeitung befindet. Die Ausgleichszahlungen werden für Ersatzpflanzungen eingesetzt. Die Fraktion Wir! begrüßt die Baumschutzsatzung in seiner jetzigen Fassung.

Herr Gutzeit fragt, was mit Bäumen passiert, die unmittelbar am Mauerwerk von genehmigten Bauten stehen und ob die Möglichkeit besteht, diese Bäume vom Schutz auszunehmen. Frau Schulze antwortet, dass solche Fälle im Einzelfall, ggf. auch mit einem Gutachten entschieden werden müssten.

Herr Bredow bittet um die Ergänzung: „Diese Satzung gilt nicht für a) Obstbäume, Pappeln, Birken und Robinien“. Außerdem sei unter § 3 Abs. 3a „Beseitigung abgestorbener Äste und ein fachgerechter Kronenschnitt bis maximal 30%“ veraltet. In der FFL 2017 wurde dieser Passus gestrichen, da beim Kronenschnitt Stabilität in den Baum gebracht werden muss und teilweise Totholz auch über 30% entfernt werden muss. Er bittet daher um Streichung von „bis maximal 30%“. Weiter fragt er, ob ein Passus ergänzt werden könnte, wie mit dem Befall alter Eichen von Grundstückseigentümern umgegangen werden kann. Herr Quasdorf erwidert, dass bis zur Beschlussfassung geklärt werden kann, welche Möglichkeiten bestehen. Frau Wolf sagt, dass unter § 5 Abs. 2 diese Sachen als Ausnahmen vorgesehen sind.

Herr Neumann bittet um Abstimmung des Entwurfs mit der Ergänzung „Birken und Robinien“ und der Streichung „bis maximal 30%“

Festlegung:

Der Entwurf der Baumschutzsatzung wird mit den oben genannten Änderungen positiv begleitet und soll als entsprechende Beschlussvorlage weitergeleitet werden.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 5
 Nein-Stimmen: /
 Enthaltungen: /

TOP 2 – Vorgehensweise bei Veräußerung kommunaler Grundstücke

Vergabe in Erbbaupacht

Frau Lehmann-Menge erläutert die Pro und Contras zum Erbbaurecht für Kommunen mittels der vorgelegten Diskussionsgrundlage. Wenn der Ausschuss Erbbaurecht empfiehlt, müsste sich Gedanken gemacht werden, wie Erbbaurechte vergeben werden sollen, damit die Verwaltung eine Handhabe hat, wonach vorzugehen ist. Auf Anfrage von Herrn Neumann sagt Herr Quasdorf dass die Verwaltung Erbbaurecht begrüßen würde, da dies eine sichere Einnahmequelle darstellt. Schwierig sei jedoch die derzeitige personelle Situation. Dennoch sei jeder einzelne Fall in den Ausschüssen zu behandeln.

Herr Calov bittet um Übermittlung einer Übersicht, über wie viele Grundstücke die Gemeinde derzeit noch verfügt. Herr Quasdorf erwidert, dass dies aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gehe, er könne aber die verfügbaren Quadratmeter in Wald, Wiese, Acker, Bauland und Gewerbe erfassen. Herr Calov befürwortet dies. Auf Anfrage, über wieviel Prozent Bauland die

Gemeinde circa verfügt, erwidert Herr Quasdorf, dass es sich eher um 5% handelt.

Auf Anfrage von Herrn Gutzeit erläutert Frau Lehmann-Menge, dass beim Erbbaurecht grundsätzlich ein Verkehrswertgutachten eines fiktiv unbelasteten Bodens erstellt wird. Dieser Bodenwert wird mit einem Erbbauzinssatz, der im Regelfall gleichbleibt, versehen. Eine Anpassung des Erbbauzinses erfolgt über den Verbraucherpreisindex. Herr Quasdorf sagt, dass in jedem Fall ein Notar solche Verträge entwerfen wird. Herr Neumann schlägt vor, im Bauausschuss abzustimmen, dass zukünftig die gemeindeeigenen Grundstücke in Erbbaupacht vergeben werden.

Festlegung:

Der Vorschlag wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 5
 Nein-Stimmen: /
 Enthaltungen: /

Arrondierungsflächen

Frau Schulze sagt, dass sich bei Arrondierungsflächen eher ein Verkauf anbiete, da es sich um Flächen handelt, die nicht selbstständig wirtschaftlich nutzbar sind. Vorschlag wäre eine gutachterliche Feststellung, so dass anschließend ein Erwerb stattfinden kann. Frau Lehmann-Menge ergänzt, dass der Erwerber beim Kauf von Arrondierungsflächen ein Gutachten beim Gutachterausschuss des Landkreises oder bei einem öffentlich bestellten Sachverständigen auf seine Kosten beauftragen müsse, welches spezielle Qualitätskriterien erfüllen sollte. Dieses sollte auch Ausführungen dazu enthalten, was das gesamte Grundstück dadurch an Wert gewinnt.

Frau Lehmann verlässt den Saal.

Herr Neumann schlägt vor, abzustimmen, dass zukünftig Arrondierungsflächen käuflich erworben werden können mit der Bedingung einer gutachterlichen Festlegung eines öffentlich bestellten Sachverständigen.

Festlegung:

Der Vorschlag wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 4
 Nein-Stimmen: /
 Enthaltungen: /

Frau Lehmann betritt den Saal.

TOP 3 – Allgemeines / Sonstiges

Antrag Fraktion WIR! – Antrag auf Erstellung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan „Gemeindezentrum Bestensee“

Herr Deichmann sagt, dass Ziel ist, mit diesem Antrag alle Interessen der Gemeinde zu bündeln und die Flächen dauerhaft für Gemeindegzwecke (soziale, gemeindedienstliche und Verwaltungszwecke) gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan soll ein Baurecht für eine Gemeinbedarfsnutzung geschaffen werden. Zugleich ist mit dem Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre nach § 16 BauGB zu beschließen, welche festsetzt, dass in dem künftigen Bereich des Bebauungsplans Bauvorhaben nicht durchgeführt werden dürfen, die dem Planungsziel der Gemeinbedarfsnutzung ganz oder teilweise widersprechen. Parallel dazu wird die Verwaltung beauftragt, in Abstimmung mit dem für die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts beauftragten Planungsbüros eine Vorplanung für das Areal vorzulegen.

Herr Quasdorf führt aus, die Verwaltung folge dem Antrag der Fraktion bis auf wenige Details. Bevor ein B-Plan-Beschluss gefasst wird, müsse erst einmal eine Vorlage erstellt werden. Dazu müsse ein Planungsbüro mittels entsprechender vorheriger Ausschreibung beauftragt werden. Vorrangig werde derzeit das Erstzugriffsrecht ausgeübt. Die BEV lege großen Wert auf sozialen Wohnungsbau. Auf Anfrage von Herrn Dr. Weßlau, wie hoch der Kaufpreis der BEV sei, erwidert Herr Quasdorf, dass der Kaufpreis EUR 1,7 Mio. betrage. Auf weitere Anfrage wird erklärt, dass es sich definitiv um Bauland handelt. Frau Lehmann-Menge sagt, dass der Preis völlig überhöht sei.

Festlegung:

Der Antrag wird vom Bauausschuss positiv begleitet und in den Finanzausschuss weitergeleitet.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 4
 Nein-Stimmen: /
 Enthaltungen: 1

Markthalle Pätz/ Seeterrassen/Kreisverkehr

Herr Hirschfelder informiert über den aktuellen Planungsstand. Die Markthalle befinde sich in der Entwurfsfassung. Vom Straßenplaner gebe es zwei Varianten, welche in der Entwurfsfassung mit reingenommen wurden. Ebenso gebe es eine Entwurfsfassung der Stellplätze. Es müssen laut Stellplatzsatzung 100 Plätze für die Markthalle ausgewiesen werden. Alle Einzelheiten sollen im Vorhaben- und Erschließungsvertrag geregelt sein. Für eine Schallschutzmauer südlich der Markthalle ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden. Die Fernstraße darf nicht als Zufahrtsstraße benutzt werden, da sich das Gelände im Außenbereich befindet. Im nächsten Bauausschuss werden genaue Festlegungen vorgelegt.

Herr Quasdorf informiert, dass bei der Planung der Straße bereits vor Ort Beratungen mit dem LS stattfanden und Aussagen getroffen wurden, dass dort ein Kreisverkehr installiert werden könnte und es wurde eine Kostenbeteiligung vom LS in Aussicht gestellt. Es gebe auch erste Anfragen für die gegenüberliegende Fläche. Die größte Hürde wird die Gemeindevertretung sein, da Plan B keinen weiteren Bebauungen ohne Ortsentwicklungskonzept zustimmt. Man müsse sehen, wie sich das entwickelt. Er hatte heute ein Gespräch mit der Regionalplanung. Man wolle in der nächsten Sitzung den Teilregionalplan aus der Arbeitsgruppe heraus bestätigen, damit Bestensee besser eingestuft werden kann.

Herr Hirschfelder erläutert die Planung der gegenüberliegenden Seite (Seeterrassen). Auch diese Pläne werden in der nächsten Sitzung detailliert vorgelegt. Beide Eigentümer stellen die notwendigen Flächen nach entsprechender Vertragsschließung für den Kreisverkehr zur Verfügung. Die Gemeindefläche im südlichen Bereich des B-Plans Seeterrassen könne für Wohnbebauung oder gemeinnützige Zwecke genutzt werden. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls erschlossen. Die gemeinsame Landesplanung hat dem Vorhaben bereits zugestimmt. Herr Neumann sagt, dass die Sache ausführlich im nächsten Bauausschuss beraten werden kann.

Weitere Anfragen

Herr Gutzeit fragt nach dem Sachstand Kita Waldstraße und Schulerweiterung Klassenräume. Herr Quasdorf antwortet, dass sich seit der letzten Gemeindevertreterversammlung kein neuer Stand ergeben hat.

Frau Schulze informiert, dass im letzten Bauausschuss die Anfrage eines Bürgers von Frau Rubenbauer übergeben wurde. Es geht um den schlechten Zustand der Motzener Straße (insbesondere des fehlenden Fuß-/Radweges zwischen Eichhornstraße bis zum Campingplatz). Es könne eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden, inwieweit der Fußweg im ersten Bereich auf 1,5 Meter und im hinteren Bereich erweitert werden könne. Dies müsste auch mit dem Landesbetrieb abgestimmt werden. Da die Gelder für eine solche Studie nicht eingeplant waren, wird dies wahrscheinlich erst in 2022 möglich sein.

Herr Neumann sagt, dass in der letzten Woche Vermessungsarbeiten Marienhofer Berg stattgefunden haben. Er fragt, ob dort der Radweg in der Planung sei. Frau Schulze erwidert, dass sie ebenfalls davon ausgeht.

Frau Lehmann fragt, ob der Radweg in Pätz vom Kindergarten auf der Höhe von Detloff erweitert werden könnte. Herr Quasdorf sagt, dies sei nicht möglich, da das gesamte Stück aufgenommen und neu verlegt werden müsse. Der Ortsbeirat könne einen Antrag stellen, dass der Weg neu erstellt und dabei erweitert wird, damit dies im Haushalt berücksichtigt werden kann.

Frau Schulze sagt abschließend, dass im Jahr 2018 ein Einleitungsbeschluss für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Köriser Straße / Motzener Straße /

8 März 2021

Sommerweg gefasst wurde. Zwischenzeitlich seien noch zwei Anträge von Bürgern auf Erweiterung (insg. 200 m) betreffend der Köriser Straße eingegangen. Diese Fläche soll im Umgriff mitbetrachtet werden. Sie sagt, dass die Unterlagen im nächsten Bauausschuss nochmals detaillierter vorgelegt werden.

TOP 4 – Bürgerfragestunde

Keine Anfragen

Die öffentliche Sitzung wird um 20:44 Uhr beendet.

Im Anschluss findet kein nichtöffentlicher Sitzungsteil statt.



Alexander Neumann
Stellv. Vorsitzender des Bauausschusses