

PROTOKOLL

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	21:03 Uhr
Ort:	Gemeindesaal, Eichhornstr. 4-5
Anwesende:	Peter Neumann - Vorsitzender Alexander Neumann, André Stenglein, Sylvia Bothe, Christine Buddenbohm (ab 19.20 Uhr), Bodo Bredow, Sebastian Esther, Jochen Brehm, Alexander Hanack, Frank Deichmann
Gäste:	Frau Schulze – BAL, Herr Ludwig - Kä, Herr Herde - Bauamt, Frau Rubenbauer, Frau Lehmann, Herr Dr. Weßlau Frau Eidner – Protokollführerin Herr Schwiede – Büro Teske Schwiede + Partner Herr Hirschfelder - Planungsbüro Dubrow GmbH

Herr Neumann eröffnet die erste Sitzung des Bauausschusses im Jahr 2020.

TOP 1 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Köriser Str. 11“,

Gemarkung Bestensee

- 1. Änderung der Verfahrensführung**
- 2. Billigung des neuen Entwurfes, erneute Offenlage und Trägerbeteiligung**

Herr Schwiede vom Büro Teske Schwiede + Partner aus Luckenwalde stellt den Bebauungsplan „Köriser Str. 11“ erneut vor und weist darauf hin, dass es kein neuer Antrag ist, sondern eine Änderung der Verfahrensführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Einwendung des Landkreises.

Im FNP ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen. Das bisherige Verhältnis von 70% Gewerbe und 30% Wohnen soll sich in ein allgemeines Wohngebiet ohne vorgegebene Prozentzahlen ändern.

Der Eigentümer plant auf dem Grundstück ein betreutes Wohnen, evtl. ergänzt mit einem Büro, einem Friseur oder einem Gemeinschaftsraum (kleinteiliges Gewerbe).

Herr Schwiede stellt einen sehr detaillierten Plan vor, fast bauantragsreif. Er zeigt z. B. die Aufteilung der Parkplätze für die Anwohner. Der hintere Bereich des Grundstückes ist z. Zt. sehr unsortiert, dort lagern Zäune, alte Autoreifen, es gibt eine Art Hühnerstall, ein Hundezwinger Sinn dieses B-Planes ist es zum einen ein Baufeld zu schaffen und zum anderen diesem unbepflanzten Bereich eine Struktur zu geben. Mittig sollen Parkplätze für die Anwohner angeordnet werden und seitlich kommen Grünflächen und Kinderspielplatz.

Herr Brehm möchte wissen, warum an dieser Stelle, wo man überwiegend Einfamilienhausbebauung hat, jetzt forciert verdichteter Geschosswohnungsbau betrieben wird.

Herr Schwiede führt aus, dass die Einfamilienhäuser nicht klein sind. Der Baukörper ist längs angeordnet, so dass man zur Straße nicht so ein großes Gebäude platziert und sich die hauptsächlich größere Baumasse im hinteren Bereich befindet.

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

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

**TOP 2 - Bebauungsplan „Parkplatz am Großen Tonteich“
Fortführung des Verfahrens, Offenlagebeschluss**

Herr Hirschfelder von der Dubrow GmbH führt aus, dass 2014 die letzte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öff. Belange mit einer negativen Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanung stattfand. Mit dem aktuellen Landesentwicklungsplan gibt es seitens dieser Behörde keine Widersprüche mehr. Das Verfahren kann fortgeführt werden.

Noch einmal zusammengefasst erläutert Herr Hirschfelder, dass es um einen geplanten Parkplatz am Großen Tonteich für 200 Stellplätze geht. Die Situation sei aktuell sehr problematisch, die bestehenden Waldwege werden im Sommer zugeparkt. Es gibt Probleme für die Rettungskräfte, den See zu erreichen.

An der Planzeichnung hat sich seit 2013 nicht viel geändert. Die geforderten 7 m Brandstreifen um den Parkplatz sind in der Planung enthalten. Stellplätze und Fahrwege sollen mit durchlässigem Material gering versiegelt werden. Außerdem ist eine Bepflanzung zwischen den Stellplätzen mit 35 Bäumen festgesetzt. Aktuell befindet sich dort junger Kiefernreinbestand.

Herr Neumann führt aus, dass Herr Prosch als Eigentümer des Campingplatzes dafür Sorge trägt, dass der Parkplatz angelegt wird. Das Vorhaben wird von der Gemeinde begleitet, jedoch nicht finanziell.

Auf Nachfrage von Herrn Deichmann zum Stand der Waldumwandlung, zum Flächentausch, sowie zur Aufforstung erläutert Herr Hirschfelder, dass wird im Rahmen des Verfahrens geklärt. Wenn Herr Prosch die Fläche von der Forst erworben hat kann der Antrag auf Umwandlung gestellt werden. Gespräche dazu gibt es bereits mit der Forst.

Frau Rubenbauer fragt, ob Parkplätze an der Zufahrtsstraße erhalten bleiben oder alles eingegliedert wird. Herr Hirschfelder merkt an, dass es keine Parkplätze an der Zufahrtsstraße gibt (extreme Waldbrandgefahr).

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

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

TOP 3 – Haushaltsplanung 2020 für den Bauamtsbereich

Herr Neumann übergibt das Wort an Herrn Ludwig, Kämmerer der Gemeinde Bestensee. Herr Ludwig gibt einen Überblick über die Haushaltslage.

Herr Dr. Weßlau erkundigt sich, ob in den Kostenkalkulationen die noch ausstehenden Fördermittel, wo geklagt wurde, mit einbegriffen sind. Herr Ludwig erklärt, die rund 666.000 € Fördermittel bezogen sich auf den Neubau der Kita Pätz. Diese wurden noch nicht berücksichtigt, da die Klage noch läuft und bisher diesbezüglich nichts mit dem Landkreis geklärt ist.

Zum Umbau des Vereinshauses stellt Herr Dr. Weßlau fest, dass keine belastbaren Zahlen vorliegen. Es ergibt sich für ihn die Frage, ob sich ein Umbau überhaupt lohnt oder ein Abriss vernünftiger wäre. Das sollte nach seiner Meinung in einer Machbarkeitsstudie erörtert werden.

Herr Ludwig antwortet, dass es erst einmal um die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung geht. Die Firma PSGC hatte Sanierung und Neubau gegenübergestellt, diese Auswertung sei den Fraktionsvorsitzenden zugegangen. Die Gruppe Architects for Future hatte ein konkretes Beispiel, mit vergleichbaren Objekten vorgelegt, bei der es um den ökologischen Fußabdruck ging. Der Vorteil lag bei der Nutzung der bestehenden Bausubstanz. In 3-5 Jahren wäre bei weiterer Nutzung des Vereinshauses sowieso eine größere Sanierung fällig. Herr Ludwig erinnert, dass jedes Jahr rund 25.000 € Abschreibungen für das Vereinshaus anfallen, ob es genutzt wird oder nicht.

Frau Bothe erkundigt sich nach dem Bau von Geh-, Radwegen.

Frau Schulze antwortet, dass die Verlängerung des Gehweges entlang der Thälmannstraße bis zur Straße An der Forst (Hintersiedlung) geplant ist. Weiterhin ist der Neubau des Gehweges an der Hauptstraße vor dem Teich an der Dorfaue geplant. Auf den Wunschlisten der Fraktionen gab es die Forderung einen Radweg durch den Wustrocken zu bauen und Bäume zu pflanzen. Hier soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft werden, was unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und Medienverläufe möglich ist.

Weiterhin gibt es den langen Wunsch einen Radweg nach Gallun zu errichten. Frau Schulze führt aus, dass hier die Zuständigkeit beim Landesbetrieb liegt und momentan das Planfeststellungsverfahren dazu läuft.

TOP 4 – Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee

Herr Neumann sagt, es liegen 2 Entwürfe vor, einer von der Fraktion WIR! und einer von der UBBP. Er erteilt Herrn Jochen Brehm das Wort.

Herr Jochen Brehm sagt, die Entwürfe orientieren sich stark an die neue Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam.

Herr Herde sagt, das Bauamt habe sich sehr intensiv mit dem 1. Vorschlag (WIR!) beschäftigt. Die Kommentare / Ergänzungen seitens des Bauamtes sind im November entstanden. Zu dem 2. Vorschlag der UBBP kann er nichts sagen, weil diese erst an dem Tag eingegangen ist, als die Ladung für den Bauausschuss rausgeschickt wurde. Er führt aus, dass sich die bestehende Baumschutzsatzung in den Köpfen der Bürger gut festgesetzt habe und sie gut mit ihr umgehen können. Das Bauamt schlägt vor, dass man diese Satzung grundlegend so beibehält und nur einige Änderungen vornimmt. Änderungsvorschläge:

1. Hecken und Sträucher müssen besser definiert werden
2. bei §2 Abs. 2 a): streichen
3. bei §2 Abs. 2 b): Obstbäume streichen
4. bei §2 Abs. 2 c): reduzieren auf, Bäume auf Grundstücken, die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind
5. bei §7 Abs. 4: 170 € nicht mehr real, auf 470 € erhöhen

Frau Wolf sagt, die alte Satzung weist falsche Rechtsgrundlagen aus. In der aktuellen Satzung steht unter dem Punkt Schutzgegenstand im Abs. 1 Nr. 1 ein Stammumfang von 60 cm. In dem Entwurf, den die Fraktion WIR! erstellt hat stehen 45 cm. Weiterhin sagt sie, dass die Ordnungswidrigkeiten nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Die Fraktion WIR! kann diesem Vorschlag nicht zustimmen.

Herr Herde gibt zu bedenken, dass die Beratungsleistungen für den Bürger zur Umsetzung der neuen Satzung immens steigen würde. Die Umsetzung der Satzung ist fast gar nicht händelbar. Das würde man nicht mit der vorhandenen Personaldecke hinbekommen.

Frau Lehmann bittet darum, dass Herr Hentze zu dem Vorschlag die UBBP eingereicht hat, etwas ausführt.

Herr Hentze sagt, die Satzung ist stark an die Baumschutzsatzung der Stadt Potsdam angepasst. Es wurden ein paar Abweichungen getroffen.

- Stammumfänge 60 cm sind sehr angepasst, 45 cm zu gering
- unter Punkt b Tanne und Fichte mit hinzunehmen, da es schnellwachsende Bäume sind, die viele Probleme, wie Gehwegschäden verursachen

- unter § 5 f) zulässige Handlungen sieht er als wichtigen Punkt an
- Strafen für Ordnungswidrigkeiten haben sie sehr hoch angesetzt, 1.000 € Strafe als Minimum gerechtfertigt
- Büsche und Sträucher sollen nicht Bestandteil der Satzung sein

Frau Wolf sagt, dass das erste Wort des Vorschlages der UBBP schon zur Nichtigkeit führen würde, da keine Ermächtigungsgrundlage für eine Verordnung vorliegt. Der Vorschlag sei durchweg mit unklaren Rechtsbegriffen durchsiebt und widersprüchlich in sich, so Frau Wolf. Die Fraktion WIR! habe sich mit den Vorschlägen der Verwaltung beschäftigt und diese zum Teil mit eingebaut. Sie schlägt vor, an diesem Entwurf weiterzuarbeiten.

Herr Dr. Weßlau schlägt vor, dass sich Gemeindevertreter aus beiden Fraktionen und die Gemeindeverwaltung zusammensetzen und einen Kompromiss finden.

Herr Neumann schließt sich Herrn Dr. Weßlau an. Es soll ein Gremium aus Fachleuten gebildet werden, das sich zusammensetzt und einen Vorschlag erarbeitet, über den dann der Bauausschuss abstimmt.

Es wird festgelegt, dass das Gremium aus folgenden Leuten besteht:

Herrn Hentze, Herr Herde, Herr Brehm, Herr Dr. Weßlau, Frau Bothe, Herr Pöschk.

Als nächster Termin wird der 03.02. um 15:00 Uhr im Gemeindesaal festgelegt.

TOP 5 – Vorgehensweise bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke

Frau Schulze sagt, 2016 wurden zwei Beschlüsse gefasst, ein Beschluss zur Vorgehensweise bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke und ein Beschluss zur Vorgehensweise bei dem Verkauf von Arrondierungsflächen. Kopien werden verteilt.

Frau Schulze führt weiter aus, der Verkauf von Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert kann auch zukünftig so belassen werden. Dies wurde mit der Kommunalaufsicht abgestimmt. Hier kann i. d. R. keine Veräußerung an einen Meistbietenden erfolgen, da Arrondierungsflächen nicht selbständig nutzbar sind und nur ein anliegender Grundstückseigentümer Interesse am Erwerb hat.

Bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke zur Bebauung gab es in letzter Zeit wiederholt Diskussionen in Ausschüssen und GV zur Änderung dieser Vorgehensweise, da momentan die Veräußerung zum aktuellen Bodenrichtwert erfolgt. Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben der Genehmigungsfreistellungsverordnung und den Hinweisen der Kommunalaufsicht sind Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern. Gem. Brandenburgischer Kommunalverfassung ist der volle Wert eines Grundstückes der aktuelle Verkehrswert. Dieser ist durch eine Wertermittlung oder im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens festzustellen. Der Bodenrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert. Eine Veräußerung von Grundstücken zum Bodenrichtwert

bedeutet eine Veräußerung unter Wert und bedürfte der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht, die nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Denkbar wäre auch ein Abschluss von Erbbaurechtsverträgen, wie es z. B. von der Kirche grundsätzlich gehandhabt wird. Frau Schulze erklärt, dass die Erbbauzinsen unterschiedlich hoch sind, z. B. für Gewerbegrundstücke i. d. R. 6 % und für Wohngrundstücke 4 %. Umliegende Gemeinden schreiben auch Erbbaurechtsverträge zum Höchstgebot aus.

Frau Bothe möchte wissen, ob es einen Unterschied zwischen dem Erwerb eines Grundstückes von einer Privatperson und von einem Investor gibt.

Frau Schulze sagt, man kann die Konditionen jeweils festlegen bzw. regeln.

Frau Schulze merkt an, dass bis zur Festlegung einer neuen Verfahrensweise keine Grundstücke ausgeschrieben werden.

Herr Brehm merkt an, dass der Aufwand bei einer Vergabe in Erbbaupacht ähnlich wie bei einem Verkauf ist. Für die Ermittlung der Erbbaupacht ist auch eine Wertermittlung erforderlich. Er sagt, in KW werden im laufenden Geschäft Grundstücke in Erbbaupacht vergeben, im Einzelfall, mitunter auch für Investoren, gibt es dann die Möglichkeit eines Verkaufes.

Herr Dr. Weßlau schlägt vor, Erkundigungen bei umliegenden Kommunen zu den Grundstücksvergaben einzuholen, um zu einem Ergebnis zu kommen.

Die Fraktionen sollen sich darüber Gedanken machen, so Frau Rubenbauer.

TOP 6 – Allgemeines / Sonstiges

- Sachstand zur Baumaßnahme Festwiese

Frau Schulze berichtet, dass die Baumaßnahme ausgeschrieben und vergeben wurde. Es wurden Plattendruckversuche durchgeführt, die wiederholt werden müssen.

- Observatorium Grundschule

Hier gibt es Probleme, die bei Vorortbegehungen von verschiedenen Abgeordneten festgestellt wurden: die Tür lässt sich nicht vernünftig öffnen, Abdichtungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt, die Motoren waren nicht abgedeckt. Außerdem fehlt ein Konzept. Es hätten sicher verschiedene Bestenseer auch Interesse, sich das Observatorium einmal anzuschauen.

Frau Bothe möchte, dass der BA die Abnahmeprotokolle des Observatoriums erhält.

Herr Neumann sagt, die Sache müsse mit dem Bürgermeister geklärt werden.

20 Januar 2020

Herr Deichmann möchte wissen, ob Frau Schulze schon ein verwertbarer Termin zum Beginn des Kreuzungsumbaus bekannt ist.

Sie sagt, ihr letzter Stand ist Ende 1. Quartal, eher 2. Quartal. Bäume wurden bereits gefällt. Sie fragt noch einmal beim Landesbetrieb nach.

TOP 7 – Bürgerfragestunde

- entfällt -

Die öffentliche Sitzung wird um 21:03 Uhr beendet.

Im Anschluss findet ein nichtöffentlicher Sitzungsteil statt.



Peter Neumann
Vorsitzender des Bauausschusses



Franziska Luckau
Protokollantin



Sitzung

Bauausschuss

20. Januar 2020, Gemeinde Bestensee

Sitzung

Bauausschuss

- TOP 3 – Haushaltsplanung 2020 für den Bauamtsbereich

Informationen der Kämmerei (1)

Darstellung der Haushaltslage 2020: Ergebnishaushalt

- ▶ Ziel des Haushaltsausgleichs erreicht: + 20.200 EUR
- ▶ Diskussion im Finanzausschuss steht noch aus
- ▶ Noch offene Fragen, wie z.B. Berücksichtigung überarbeiteter Aufwandsentschädigungssatzung, veränderte Prioritätensetzung von Aufwendungen oder Berücksichtigung weiterer Haushaltswünsche
- ▶ Geplantes Haushaltsergebnis könnte sich noch ändern

Informationen der Kämmerei (2)

Darstellung der Finanzlage 2020: Finanzhaushalt

- ▶ Geplantes Finanzergebnis: - 5.707.500 EUR*
- ▶ Diskussion im Finanzausschuss fand am 17.12.2019 statt
- ▶ Rückgriff auf Liquiditätsreserven der Gemeinde unumgänglich
- ▶ Sollten keine unvorhergesehenen Ereignisse eintreten, ist die Liquidität für 2020 gesichert
- ▶ Durchführung neuer Investitionen ab 2021 durch Kredite möglich oder „Investitionsbremse“

*Noch nicht endgültig wg. abschließender Diskussion im Finanzausschuss

Stand Umsetzung begonnener Maßnahmen (2)

Maßnahme „Erwerb Grundstück / Umbau Eichhornstr. 4 (ehem. Tischlerei Kernbach)“:

Planansatz 2020: 689.000 EUR

Umsetzungsstand:

- ▶ Sanierungsbericht für das Grundstück, vom Eigentümer in Auftrag gegeben, liegt dem Umweltamt zur Prüfung vor
- ▶ Machbarkeitsanalyse / Objektskizze war Grundlage einer Kostenschätzung

Stand Umsetzung begonnener Maßnahmen (3)

Maßnahme „Erwerb Grundstück Köriser Str. 5 (ehem. Möbelwerke)“:

Planansatz 2020: 970.000 EUR

Umsetzungsstand:

- ▶ Sanierungsbericht für das Grundstück, vom Eigentümer in Auftrag gegeben, liegt dem Umweltamt zur Prüfung vor
- ▶ Nach Prüfung durch Umweltamt kann Vertrag durch Notar vorbereitet werden

Stand Umsetzung begonnener Maßnahmen (4)

Maßnahme „Umbau Vereinshaus und Schaffung von 100 Kinderbetreuungsplätzen“:

Planansatz 2020: 1.500.000 EUR

Gesamtinvestition: 4.705.000 EUR

Umsetzungsstand:

- ▶ Vorbereitung europaweite Ausschreibung Planungsleistungen
- ▶ Einbeziehung „Architects For Future“ in beratender Form zu Umweltfragen und Klimaschutz

Stand Umsetzung begonnener Maßnahmen (5)

Maßnahme „Erweiterung Grundschule“:

Planansatz 2020: 400.000 EUR

Gesamtinvestition: 6.150.000 EUR

Umsetzungsstand:

- ▶ Machbarkeitsstudie / Objektskizze erfolgt
- ▶ Nach Haushaltsbeschluss erfolgt Vorbereitung europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen

Stand Umsetzung begonnener Maßnahmen (6)

Maßnahme „Aus-/Umbau Schrobsdorffhaus“:

Planansatz 2020: 146.000 EUR

Umsetzungsstand:

- ▶ Umbaukizze, neue Kostenanalyse, FöMi-Anträge
- ▶ Nach Haushaltsbeschluss erfolgt Vorbereitung Ausschreibung der Planungsleistungen und Bauausführung

Übersicht geplante Maßnahmen 2020 (1)

Straßenausbaumaßnahmen:

51101	78520000		Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	Straßenbau Amiselweg		150.000,00 €		
51101	09610600		Errichtung Straßenbeleuchtung	Errichtung Straßenbeleuchtung Amiselweg		4.000,00 €		
51101	78520000		Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	Straßenbau Sperlingsweg		450.000,00 €		
51101	09610600		Errichtung Straßenbeleuchtung	Errichtung Straßenbeleuchtung Sperlingsweg		7.500,00 €		
51101	78520000		Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	Straßenbau Eulenweg (2020 Vorplanung, Bau 2021)		14.000,00 €	141.000,00 €	
51101	09610600		Errichtung Straßenbeleuchtung	Errichtung Straßenbeleuchtung Eulenweg		20.000,00 €		
51101	78520000		Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	Medienschließung Kuckucksweg (2020 Vorplanung, Bau 2021)		20.000,00 €	338.000,00 €	
51101	09610600		Errichtung Straßenbeleuchtung	Errichtung Straßenbeleuchtung Kuckucksweg				10.000,00 €

Übersicht geplante Maßnahmen 2020 (2)

Straßenausbaumaßnahmen:

54100	78520000		Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	Ausbau Thälmannstraße und Gehweg n.2 Abschnitten (zusügl. HH-Rest 2019: 250.000,00 €, HH-Rest 2019: 342.500,00 €)	907.500,00 €
54100	09610600		Errichtung Straßenbeleuchtung	Errichtg. Straßenbeleuchtung Thälmannstraße	17.500,00 €
54100	78520000		Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	Ausbau Gehweg zw. Am Glutbusch/Waldstraße (Jugendamm) (zusügl. HH-Rest 2019: 100.000,00 €)	25.000,00 €
54100	09610600		Errichtung Straßenbeleuchtung	Errichtg. Straßenbeleuchtung Jugendamm	17.500,00 €
54100	09610600		Errichtung Straßenbeleuchtung	Austausch unwirtschaftliche Straßenbeleuchtung/ Ersatz maroder Schaltschranke	10.000,00 €