

Festlegungsniederschrift

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	21:40 Uhr
Ort:	Gemeindesaal, Eichhornstr. 4-5
Anwesende:	Peter Neumann, Alexander Neumann, Dietmar Gutzeit, Frank Deichmann, Oliver Calov (ab 19.15 Uhr), Bodo Bredow, Sebastian Esther, Eris Karin Lehmann-Menge, Alexander Hanack
Gäste:	Klaus-Dieter Quasdorf, Hardy Pöschk, Steffen Eberst, Kerstin Rubenbauer, Herr Schwiede (Teske Schwiede + Partner mbH), Herr Hirschfelder (Dubrow GmbH), Ines Schulze - BAL, Frau Adaszewski – Protokollführerin,

Geschäftsordnung

- **Feststellung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**
- **Bestätigung der Protokolle vom 30.09.2020 und 26.10.2020**
- **Feststellung der Tagesordnung**

Herr Alexander Neumann begrüßt stellvertretend alle Teilnehmer und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Protokolle der Sitzungen vom 30.09.2020 und 26.10.2020 werden bestätigt.

Die Fraktion WIR!-Fraktion legt einen Antrag zur Aufstellung einer Jurten-Kita für 15 Kita-Plätze vor und stellt den Antrag, diesen mit auf die Tagesordnung zu nehmen.

Herr Gutzeit bittet dringend, dass in Zukunft Anträge fristgerecht eingereicht werden.

Festlegung:

Der Antrag wird mit auf die Tagesordnung genommen und unter TOP 4 behandelt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 3
 Nein-Stimmen: -
 Enthaltungen: 1

TOP 1 – Einleitung B-Plan „Schenkendorfer Weg – Nord“

Herr Neumann sagt, dass Frau Volk von der Landplan GmbH telefonisch für Rückfragen zur Verfügung steht und fragt, ob es Diskussionspunkte gibt.

Herr Deichmann fragt, was ein forstrechtlich qualifizierter B-Plan ist und wo ein solches Verfahren definiert sei. Das Plangebiet befinde sich am äußersten Siedlungsrand im sog. Außenbereich und zudem auf einer Waldfläche, auf der jegliche Bauten untersagt sind. Die Ausführung, dass die Waldeigenschaft des Streifens auf der Straßenzufahrt erhalten bleibt und nur Teile davon getrennt

werden können, sei eine unbestimmte Festlegung. Weiter bestehe der Grund zur Annahme, dass der Vorhabenträger eine Waldumwandlung und die damit verbundenen Kompensierungsmaßnahmen zu Lasten der Allgemeinheit umgehen möchte. Ebenso unverbindlich sei die Ausführung der Art der angestrebten Bauweise. Die Fraktion WIR! finde die Vorlage des B-Plans sehr mangelhaft und rate, den Einleitungsbeschluss abzulehnen.

Herr Gutzeit teilt mit, dass seine Fraktion jegliche Bauvorhaben ablehnen wird, solange das Ortsentwicklungskonzept nicht entsprechend vorangetrieben ist.

Herr Quasdorf sagt, dass es sich hier um den Beginn eines Einleitungsverfahrens handelt. Nach Diskussion wird vorgeschlagen, die konkreten Fragen schriftlich an das Planungsbüro zu senden.

Herr Calov ist ab 19.15 Uhr anwesend.

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss negativ begleitet.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 2
 Nein-Stimmen: 2
 Enthaltungen: 1

**TOP 2 – Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorhabenbezogener B-Plan
„Köriser Straße 11“**

Herr Schwiede vom Planungsbüro Teske Schwiede + Partner mbH erklärt, dass nach der letzten Vorstellung noch einige Sachen eingearbeitet wurden, u.a. wurde das Planungsbüro Dubrow beauftragt, einen Artenschutzfachbeitrag zu erstellen, eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung hat stattgefunden, weitere Maßnahmen (Fledermauskästen, Nistkästen etc.) wurden berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete Nutzung festgelegt werden. Die Art der Nutzung könne barrierearm und altersgerecht mit betreutem Wohnen sein.

Herr Deichmann sagt, die Fraktion WIR! finde den Abwägungsbeschluss formal und inhaltlich unstimmg. Im B-Plan liegt eine Mischgebietsnutzung vor, entwickelt werden solle aber ein Wohngebiet. Dem B-Plan mangle es entscheidend dadurch an der Bestimmtheit eines konkreten Vorhabens. Er widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an einem Ortsrand, die Bebauung durch mehrgeschossige Wohnbebauung in einer Verdichtung noch zu erhöhen, obwohl dort mehrheitlich Einfamilienhäuser die Gebietssituation prägen. Ein erhebliches Konfliktpotential besteht mit der Gewerbefläche, die daneben entstehen soll. Die Behörde weise durch die strategische Bauplanung explizit auf den Umstand der fehlenden Auseinandersetzung mit der Lärmentwicklung der Möbelwerke hin.

Herr Schwiede erwidert, dass laut Vorschrift 30 db bei Wohnen vorgeschrieben sind, was man mit Lärmschutzmaßnahmen bei der Bebauung erreichen würde. Aus seiner Sicht und nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt sei eindeutig

aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, dass in einem Mischgebiet ein Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet festgeschrieben sein kann, und somit der Flächennutzungsplan nicht abgeändert werden muss. Er sagt, dass sich auf dem Grundstück bereits hohe Gebäude befinden und laut Formulierung im Baugesetz sich die Gebäude der umgebenden Bebauung anpassen sollen.

Herr Quasdorf ergänzt, dass die Verwaltung die Unterlagen geprüft hat und aus ihrer Sicht keine negative Stellungnahme abgegeben wurde. Der vorformulierte Antrag wurde ebenfalls mit dem Landkreis abgestimmt.

Herr Gutzeit sagt nochmals, dass seine Fraktion aufgrund der fehlenden Infrastruktur zum heutigen Zeitpunkt den Antrag ablehnen wird.

Herr Deichmann stellt den Antrag auf namentliche Abstimmung. Frau Lehmann-Menge schlägt vor, die Sache zurückzustellen und im Ortsentwicklungsausschuss die städtebaulichen Folgen zu klären, da es eine Ortsrandlage ist und dies im Ortsentwicklungskonzept besprochen werden muss.

Herr Hanack weist darauf hin, dass betreutes Wohnen eine Art von Gewerbe darstellt.

<u>Namentliche Abstimmung:</u>	Peter Neumann	Ja
	Alexander Neumann	Ja
	Dietmar Gutzeit	Nein
	Frank Deichmann	Nein
	Oliver Calov	Ja

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 2
Enthaltungen: /

TOP 3 – Abwägungs- und Satzungsbeschluss B-Plan „Spreewaldstraße 1 A“

Herr Hirschfelder sagt, dass zwischenzeitlich Probleme mit dem Landschaftsschutzgebiet gelöst werden konnten. Das Ministerium habe laut einer Stellungnahme keine Bedenken. Es handelt sich um eine reine Bestands- und Erhaltungsplanung, die Anzahl der Wochenendhäuser dürfe nicht erhöht und nur bis zu 60 qm pro Grundstück erweitert bzw. erneuert werden.

Herr Deichmann und seine Fraktion begrüßen diese Maßnahme und werden den Satzungsbeschluss positiv begleiten.

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss einstimmig positiv begleitet.

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

TOP 4 – Allgemeines / Sonstiges

Baumschutzsatzung

Frau Schulze sagt, dass zu dieser Sitzung kein Entwurf verteilt wurde. Derzeit werden für die Satzung noch einmal die gesetzlichen und datenschutzrechtlichen Grundlagen und die Hinweise der letzten Bauausschusssitzungen geprüft und eingearbeitet. Die Verwaltung wird sich bemühen, in der nächsten Bauausschusssitzung einen Entwurf vorzulegen.

Vorgehensweise zu den Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens
Motzener Straße / Am Bahnhof; Antrag Fraktion WIR!

Herr Deichmann bezieht sich auf die Vorschläge aus der Stellungnahme der Fraktion WIR! Ein kurzfristiges Ziel sollte die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sein. Nach Beratung in den Ausschüssen und Beschluss der GV sollte umgehend eine Veränderungssperre nach § 16 BauGB erlassen werden. Die Sperre zielt darauf ab, die Erteilung von Baugenehmigungen zu verhindern. Nach dem Satzungsbeschluss sollte ein Vorentwurf durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes sei voraussichtlich nicht erforderlich.

Herr Quasdorf sagt, dass die Gemeindevertretung mit großer Mehrheit beschlossen hat, dass die Gemeindeverwaltung das Erstzugriffsrecht in Anspruch nehmen soll. Dies sei momentan prioritär und alles Weitere könne mittels entsprechender Beschlüsse in der Gemeindevertretung auf den Weg gebracht werden.

Frau Lehmann-Menge sagt, dass parallel zu den Verhandlungen mit dem BEV das Rechtsmittel der Veränderungssperre erlassen werden sollte.

Herr Gutzeit schlägt vor, diese Sache mit in die Gemeindevertretung zu nehmen, um eine etwaige Veränderungssperre dort zu beschließen. Auf Anfrage von Herrn Neumann werden Frau Lehmann-Menge und Herr Deichmann einen entsprechenden Antrag für die Gemeindevertretung formulieren.

Festlegung:

Ein entsprechend formulierter Antrag soll in die Gemeindevertretung mit aufgenommen werden.

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

Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED; Antrag Fraktion WIR!

Herr Deichmann bezieht sich auf den Antrag im letzten Ausschuss. Er hält die Beauftragung eines Fachplaners zur Feststellung der Kosten für notwendig, auch in Bezug auf die zeitliche Umsetzung, um eine Förderung zu erhalten. Die Möglichkeit einer 50%igen Förderung hält Herr Deichmann für sehr wahrscheinlich.

Herr Gutzeit sagt, dass seiner Meinung nach in Bestensee größere Probleme zu bewältigen sind (Kita, Schule etc.), so dass für seine Fraktion ein Fachplaner an dieser Stelle nicht für notwendig erscheint. Die Verwaltung habe bereits erklärt, dass alle Lampen sukzessive auf LED umgerüstet werden. Herr Calov ergänzt, dass die Sache in mehreren Ausschüssen keine positive Begleitung gefunden hat. Der bisherige Weg der sukzessiven Umrüstung ohne Fachplaner schien auch seiner Fraktion bis dato immer schlüssig. Vor einem eventuellen Beschluss würden ihn auch die Kosten eines Fachplaners interessieren.

Herr Quasdorf sagt, dass zwei Fachelektriker alle Preise rausgesucht und sich die Förderanforderungen angesehen. Die kostengünstigste Variante (165 Euro auf 5 Jahre, inkl. Material und Umrüstung pro Leuchtpunkt) ist nicht förderfähig. Die förderfähige Variante kostet ca. 800 Euro.

Nach Diskussion bittet Herr Neumann um Abstimmung.

Festlegung:

Der Antrag wird vom Bauausschuss nicht positiv begleitet.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 1
 Nein-Stimmen: 3
 Enthaltungen: 1

Errichtung eines Schulzentrums als Alternative zum Umbau der Grundschule (Variantenvergleich); Antrag Plan Bestensee

Herr Gutzeit beantragt eine Alternativprüfung, wie man zukünftig mit der Thematik weiter verfahren möchte.

Herr Quasdorf sagt, dass bereits einige Verfahrensweisen und Standorte geprüft wurden. Ergebnis war, dass der Anbau bei der Grundschule der sinnvollste sei, da das Land eine weiterführende Schule für Bestensee nicht zulässt und somit ein Schulzentrum für Bestensee nicht entwickelt werden kann. In der letzten Woche wurde mit der Schulleitung ein einschlägiges Gespräch geführt, wie die weitere Entwicklung an der Schule sein wird. Sollte der Anbau bis Ende des Schuljahres nicht fertiggestellt sein, müsse man für drei Klassen auf dem Schulgelände Container auf Mietbasis integrieren. Er weist weiter auf den Auftrag der Gemeindevertretung hin, dass er mit der Montessori-Schule Gespräche führen solle. Er habe sich zusammen mit dem Geschäftsführer drei Standorte angesehen, u.a. Paul-Gerhardt-Str./Bachstr. Die Geschäftsführung hat ihren Planer damit beauftragt, auf diesem Grundstück eine Grundschule, eine

Gesamtschule und eine Oberschule inkl. den Bau einer Turnhalle, Parkplätze und einen Spielplatz, der nach Schulschluss der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann, zu planen. Sollten die Vorstellungen der Gemeinde mit den Vorstellungen der Montessori-Schule übereinstimmen, wird in der Gemeindevertretung beraten, ob dem zugestimmt wird. Die Schulleitung hat bisher an keiner Stelle im Außenverhältnis geäußert, dass sie nach Bestensee zieht.

Herr Gutzeit sagt, dass selbst wenn der Anbau fertig ist, es auf Dauer nicht ausreichen werde, alle Kinder unterzubringen. Er weist darauf hin, dass es nur eine Freigabe für die Planung und keinen Beschluss für den Anbau der Schule gebe.

Herr Neumann meint, dass der Anbau auf jeden Fall aufgrund der neu einzuschulenden Kinder (6-zügig) erforderlich ist. Wenn im Anschluss ein neues Schulgebäude errichtet werde, könne das alte Gebäude beispielsweise als Rathaus, Archiv, Bibliothek genutzt werden.

Herr Quasdorf sagt, man sei momentan dabei, Statistiken über den bisherigen und den zu erwartenden Zuwachs zu erstellen. Die Schaffung der neuen Räume sei auch eine erhebliche Reserve gegenüber dem jetzigen Stand. Seine Vorstellung wäre, dass im Frühjahr 2021 der Bauantrag für den Umbau der Kita abgegeben werden kann, so dass die Kita, wenn alle mitziehen, im Frühjahr 2022 fertiggestellt werden kann.

Auf Nachfrage von Herrn Neumann hält Herr Gutzeit seinen Antrag aufrecht und bittet um namentliche Abstimmung.

Auf Nachfrage von Frau Rubenbauer sagt Herr Quasdorf, dass eine neue Sporthalle auf dem Gelände Paul-Gerhardt-Str./Ecke Bachstr. gebaut werden soll und dass dies eine gemeindeeigene Sporthalle sein wird. Er weist darauf hin, dass wenn die Gemeindevertretung diesen Antrag so beschließt, die sofortige Planung des Umbaus blockiert werden muss, da im Antrag „Alternative zum Umbau Vereinshaus“ aufgeführt ist. Herr Gutzeit ändert seinen Antrag. Er lautet „Errichtung eines Schulzentrums als Perspektive“. Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeit und Planung eines Schulzentrums als Perspektive parallel zum Umbau der Grundschule zu überprüfen.

<u>Namentliche Abstimmung:</u>	Peter Neumann	Ja
	Alexander Neumann	Ja
	Dietmar Gutzeit	Ja
	Frank Deichmann	Ja
	Oliver Calov	Ja

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

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

Ausschreibung des gemeindeeigenen Grundstücks Neubrücker Straße 16,
Ortsteil Pätz (Vorschlag)

Herr Quasdorf weist darauf hin, dass die Verwaltung parallel zur Ausschreibung eine Bewertungsunterlage für die eingehenden Bewerbungen erarbeiten wird, die auf der Vergabeplattform eingesehen werden können.

Frau Lehmann-Menge findet den Entwurf super, jedoch sei die Laufzeit sehr kurz. Sie schlägt außerdem die Ergänzung vor, dass „am Ende die Gemeinde keine Zeitwertentschädigung für den Investor zahlen muss“. Herr Quasdorf erwidert, dass bisher Erbbaurechtsverträge so abgefasst wurden, dass die Gemeinde sich mit der Klausel, dass der Vertrag nach 30 Jahren ausläuft, davor geschützt hat. Wenn der Erbbaupachtgeber eine Verlängerung anbietet, tritt die Entschädigung nicht ein. Wenn der Pächter allerdings aus dem Erbbaurechtsvertrag aussteigt und alles in das Eigentum der Gemeinde geht, hält die Gemeinde es für legitim, das auf der Basis eines Gutachtens entschädigt wird.

Nach Diskussion wird von Herrn Pöschk vorgeschlagen, bei der Laufzeit eine Option der Verlängerung mit einzubauen. Herr Neumann stimmt ab mit dem Zusatz, bei der Laufzeit: 30 Jahre mit Option auf Verlängerung zu ergänzen.

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

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

Schaffung Kita-Plätze

Herr Pöschk fragt, warum die Unterbringung von 15 Kindern in der evangelischen Kirche nun doch nicht zustande kommt.

Herr Eberst bittet die Gemeinde, die Gespräche mit der ev. Kirche wiederaufzunehmen, da es Gespräche mit Eltern gebe, die eine Absage erhalten haben, die gerne bereit sind, ihre Kinder auch nur bis 14.00 Uhr dort unterzubringen. Weiter gebe es Eltern, die ihr Kind auch mittels Fahrdienst nach Wolzig zur Kita bringen würden.

Herr Quasdorf antwortet, dass geplant war, eine komplette Gruppe umzusetzen. Laut Abstimmung mit dem Ministerium können Kinder unter 3 Jahre dort nicht untergebracht werden. Alle Eltern, die dafür in Frage gekommen wären, wurden von der Verwaltung angeschrieben. Davon sind 2 Eltern in die Gespräche gegangen, weitere 5 Eltern haben geantwortet, alle anderen haben nicht reagiert. Aufgrund vieler Ablehnungen und des damit verbundenen weiteren hohen Aufwands wurde die Sache zurückgestellt.

Antrag auf Prüfung der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für den – temporären oder dauerhaften – Betrieb einer Jurten-Kita

Herr Deichmann liest den Antrag vor und bittet, Herrn Bartel für etwaige Fragen das Rederecht zu erteilen.

Zum Standort Seepark (gemäß Antrag) führt Herr Neumann aus, dass 1. der Standort nicht der Gemeinde gehöre und 2. wegen der angrenzenden Hauptstraße eher nicht in Frage kommen sollte. Frau Lehmann-Menge stimmt ihm zu, sagt, dass es nicht dieser Standort sein muss, sondern nach einer Möglichkeit gesucht werden soll, Herrn Bartel in seiner Idee zu unterstützen, da es hohe Nachfragen gebe.

Herr Quasdorf hatte Herrn Bartel persönlich zugesichert, dass wenn ihm die Unterlagen vorliegen, er sich in keinster Weise dagegenstellen wird. Ihm wurden die Probleme dargestellt. Bisher liege ihm kein Konzept vor.

Herr Bartel verteilt sein Konzept und schildert die Problematiken bei diversen bereits angeschauten Grundstücken. Er sagt, er könne erst ein endgültiges Konzept vorlegen, wenn er dazu eine baurechtliche Grundlage hat. Da eine Jurte als Gebäude zählt, benötige er Bauland, um dort innerhalb von ca. 2 Monaten 2 Jurten aufstellen zu können, wo 15 Kinder (ab 2 ½ Jahren) temporär untergebracht werden können.

Auf Nachfrage von Herrn Gutzeit sagt Herr Bartel, dass beide Optionen (Kauf oder Erbbaurecht) möglich seien. Ebenfalls könnte eine Fläche gepachtet werden.

Die Fraktion Wir! stellt den Antrag, der Verwaltung den Auftrag zu erteilen, ein geeignetes Grundstück nach den Vorgaben des Trägers entsprechend in Bestensee oder Pätz zu suchen.

Festlegung:

Der Antrag wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

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

Sonstiges

Herr Gutzeit fragt, wie der momentane Stand ist, der in Bestensee im Amt eingehenden Bauanträge, die Anzahl mit den Wohneinheiten, damit man abzusehen kann, wieviel Zufluss in den nächsten Jahren zu erwarten ist. Frau Schulze antwortet, dass die Statistiken ihm zur Verfügung gestellt werden.

Herr Eberst fragt nach dem aktuellen Stand Schrobsdorffhaus. Herr Quasdorf antwortet, dass das Geld im Haushalt derzeit nicht ausreicht und daher eine Ausschreibung nicht erfolgen wird. Die Ausschreibung ist daran gescheitert, dass die Architekten für die Baumaßnahme keine Haftung übernehmen wollten.

Der Architekt, der die Planung erstellt hat, führt die Sache nicht weiter. Derzeit warten wir auf die Haushaltssatzung 2021. Die erforderliche Summe muss in ihrer Gesamtheit eingestellt werden, um das Schrobsdorffhaus zu sanieren.

Frau Rubenbauer berichtet von einer E-Mail vom 24.01.2021 von Herrn Schulz zur Problematik Motzener Straße/Zustand/Wettersituation. Anwohner machen sich Sorgen um ihre Gesundheit. Sie gibt die Anfrage an den Bauausschuss weiter, um dies auf die Tagesordnung des nächsten Bauausschusses zu setzen.

Herr Deichmann befragt die Verwaltung bezüglich einer Grundstücksauseinandersetzung in der Fontanestraße. Eine Frau H bemängelt seit Jahren eine fehlerhaft vorgenommene Überplanung des 350 qm großen Grundstücks ihres Mannes durch den B-Plan Wustrocken. Da eine Lösung mit der Gemeinde nicht gefunden wurde, waren Mitglieder des Enteignungsausschusses und Sachverständige vor Ort. Die Gemeinde wurde nun damit konfrontiert, eine Entschädigung aus diesem fehlerhaften B-Plan in der Höhe eines 5-stelligen Betrages aufzubringen. Er fragt, ob dafür Rückstellungen vorgesehen seien oder vorgenommen werden müssen. Herr Quasdorf antwortet, dass in dieser Sache derzeit ein Verfahren laufe.

TOP 5 – Bürgerfragestunde

Eine Bürgerin fragt, ob es Neuigkeiten zum Sachstand zur Vergabe kommunaler Grundstücke, insbesondere Arrondierungsflächen gebe. Frau Schulze sagt, dass das Bauamt mit Unterstützung von Frau Lehmann-Menge zum nächsten Bauausschuss eine Diskussionsvorlage zur Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken vorbereiten wird. Man wolle den Fokus auf das Erbbaurecht legen und gerne im Vorfeld in Erfahrung bringen, wie weiter damit umgegangen werden soll (nach Punktesystem, meistbietend etc.).

Die öffentliche Sitzung wird um 21:40 Uhr beendet.

Im Anschluss findet ein nichtöffentlicher Sitzungsteil statt.



Alexander Neumann
Stellv. Vorsitzender des Bauausschusses