Gemeinde Hoppegarten

Niederschrift

Öffentlicher Teil

Bau/21/2022/19-24

Gremium	**Bauausschuss**
Sitzung am:	**Donnerstag, 24.11.2022**
Sitzungsort	**Gemeindesaal, Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten**

Beginn:18.05 Uhr **Ende:21.45 Uhr**

anwesend:

Vorsitzende(r)
Frau Claudia Katzer (ab 18:10 Uhr)

stellv. Vorsitzende/r
Herr Markus Landherr

Mitglieder
Herr Wilfried Hannemann
Herr Christian Klahr

stellv. Mitglieder
Herr Mirko Dachroth

sachkundige(r) Einwohner(in)
Herr Jürgen Imhof
Frau Winnie Preil
Herr Tim Zahlmann

Bürgermeister
Herr Sven Siebert

Mitarbeiter der Verwaltung
Herr Große
Frau Bertz

abwesend:

Mitglieder
Herr Andreas Eißrig
Herr Maurice Birnbaum

sachkundige(r) Einwohner(in)
Herr Detlef Herrmann
Herr Stefan Ziesecke

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit	
2	Feststellung der Tagesordnung, ggf. Beschlussfassung über eine Änderung	
3	Feststellung von Ausschließungsgründen	
4	Entscheidung über mögliche Einwendungen zur Niederschrift vom 10.10.2022	
5	Mitteilungen des Bürgermeisters	
6	Mitteilungen des/der Ausschussvorsitzenden	
7	Einwohnerfragestunde	
8	Anfragen der Ausschussmitglieder	
9	Vorstellung Projekt Karl-Weiss-Straße	
10	Vorstellung Projekt Bollensdorfer Weg	
11	Vorstellung Projekt Carenaallee	
12	Abstimmung weiterer Schritte für KWO-Fläche	
13	Arbeitsstand klimapolitischer Maßnahmen	
14	Vorbereitung der Gemeindevertretersitzung am 19.12.2022	
14.1	Beschlussvorlagen	
14.1.1	AN 162/2022/19-24	Aufstellungsbeschluss Änderung FNP
14.1.2	DS 342/2022/19-24	Vorkaufsrechtssatzung
14.1.3	DS 367/2022/19-24	Abwägungs- und Satzungsbeschluss der überarbeiteten Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten
14.1.4	DS 368/2022/19-24	Realisierungswettbewerb für einen Neubau der Peter Joseph Lenné Schule

Öffentlicher Teil

Beginn:18.05 Uhr durch stellv. Ausschussvorsitzenden

1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit

Es wird die ordnungsgemäße Ladung der Sitzung festgestellt.

2 Feststellung der Tagesordnung, ggf. Beschlussfassung über eine Änderung

Die Tagesordnung wurde ohne Änderung zur Kenntnis genommen.

3 Feststellung von Ausschließungsgründen

Keine.

4 Entscheidung über mögliche Einwendungen zur Niederschrift vom 10.10.2022

Hr. Hannemann
- Die im Protokoll zu DS 333/2022/19-24 aufgeführte Diskussion zwischen Herrn Arndt und der Ausschussvorsitzenden / Bürgermeister, die zur Verweisung aus dem Saal führte, sollte aus dem Protokoll gestrichen werden.
- Ausschuss stimmt mit 4 Ja-Stimmen bei einer Nicht-Teilnahme an der Abstimmung der Streichung zu.

18.10 Uhr Ausschussvorsitzende übernimmt die Leitung des Ausschusses

5 Mitteilungen des Bürgermeisters

Hr. Siebert
- Am 30.11.2022 nächste Verbandsversammlung WSE, u.a. Erhöhung der Anzahl Stimmen einiger Mitgliedskommunen (aufgrund Bevölkerungszuwachses) sowie Preisanpassungen bei Wasser/ Schmutzwasser im geringen einstelligen Prozentbereich.
  Er beabsichtigt, zusammen mit anderen BM Satzungsänderung anzustoßen, um künftig die Dokumente vorab zur Verfügung stellen zu können (bisher ist nur die Tagesordnung der Versammlung öffentlich)

Hr. Große
- Stand Spielplatz Birkenplatz – letzte Bauberatung inkl. Prüfer vom TÜV hat stattgefunden, baulich ist der Spielplatz bis auf die Toranlagen fertig. Diese werden nachgeliefert, hier gab es Verzögerungen. Weiterer Zeitplan: Abnahme durch Verwaltung, Eröffnung zum 15.12.2022
  (Auf Zwischenfrage:) Kosten bewegen sich im erwarteten Rahmen, keine gravierenden Abweichungen zu erwarten, Rechnungen zu Teilen jedoch noch nicht gestellt.
- Winterdienst – Winterdienst vergeben, erste Einsätze absolviert. Erste Rückmeldungen von Bürgern, wo es „Anlaufschwierigkeiten“ gab – hier wird nachgesteuert.
- Kommunaler Wohnungsbau – Vermessung des Grdst in der Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt, Zur Ausschreibung Leistungsphase 1 und 2 gab es 4 Bieter, Vergabe erfolgt.
- Lärmschutzwall Kita Rappelzappel – nach nun vorliegender Baugenehmigung erfolgt Ausschreibung im Dez 22, im Jan 23 die Vergabe, Beginn Umsetzung ab Feb 23, Fertigstellung geplant Jul 23.

6 Mitteilungen des/der Ausschussvorsitzenden

keine.

7 Einwohnerfragestunde

keine.

8 Anfragen der Ausschussmitglieder

Hr. Imhoff	• Hat im Protokoll der letzten Sitzung gelesen, dass PV-Anlage neue Feuerwache Hönow sowie Ladesäulen beabsichtig sind. Sollen diese durch die Kommune selbst gebaut werden oder vergeben? Sollen diese nur für die Feuerwehr oder öffentlich nutzbar sein?
Hr. Siebert	• Ist Teil der Zukunftsvorsorge, PV-Anlage soll im Grundbetrieb weitgehend autarken Betrieb ermöglichen. • Es gibt Versuche der Berliner Feuerwehr mit Hilfsfahrzeugen auf Elektro-Basis. Ist zwar derzeit nicht für Hoppegarten geplant, aber in der Zukunft möglich. • Gemäß GEIG gibt es Vorgaben zu Ladeinfrastruktur bei Neubauprojekten, muss berücksichtigt werden. Die Diskussion zu den an dieser Stelle geplanten Ladesäulen ist noch zu führen (öffentlich vs. nur Feuerwehr).
Hr. Klahr	• Dankt für Aufstellung Weihnachtsbaum an der Schule. • Weist darauf hin, dass die Kita Rappel-Zappel eher eine Sichtschutz- als Lärmschutzwand braucht. • Fragt nach Zeitplanung Aufstellung Mehlschwalbenturm. • Möchte wissen, ob der neue Spielplatz Birkenplatz abends abgeschlossen/ überwacht wird. • Fragt nach Sachstand Sirenenanlagen im Ortsgebiet.
Hr. Siebert	• 2. Weihnachtsbaum auch in Hönow-Dorf vor dem Dorfgemeinschaftshaus in Kooperation mit Landfrauen Hönow, auch Schlossplatz Dahlwitz bekommt Baum, Aufstellung am 25.11.2022 • Lärmschutzwand wird aufgrund Höhe auch Sichtschutz sein. • Mehlschwalbenturm – Baugenehmigung erhalten (ohne ging es nicht, mit Landkreis vereinfachtes Verfahren besprochen), Turm ist bestellt und bei aufbauender Firma eingelagert, Aufstellung im März 2023 geplant • Neuer Spielplatz: Verschluss wurde untersucht, mehrere Optionen geprüft (Wachschutz, ehrenamtlich, Zeitschloss etc.), Verschluss müsste nachprüfbar sichergestellt werden und bedingt vorherige Kontrolle (um niemanden einzuschließen), ist nach Bewertung Verwaltung nicht zweckmäßig umsetzbar aufgrund der Kosten (mind. 25.000€) • Sirenen: Aufstellorte sind identifiziert, Beschaffung grundsätzlich vorgesehen, u.a. wird Neubau Feuerwehr ein Standort und im Zuge des Baus realisiert
Hr. Landherr	• Bittet um Überlassung der Korrespondenz mit Landkreis für Gespräch mit Landrat zu sinnlosen Auflagen des Bauamtes
Hr. Imhoff	• Begrüßt Aufhebung der Denkmalbereichssatzungen, diese haben in Vergangenheit das Aufstellen von Bänken oder auch Spielgeräten verhindert.
Hr. Hannemann	• Bittet um Bereitstellung Poller-/Muldenkonzept für Hönow. • Fragt nach Ansprechpartner in der Verwaltung für Anregungen zum Winterdienst. • ZR 1 wurde im Oktober durch landwirtschaftliche Fahrzeuge benutzt – ist dies bekannt, sind dadurch Schäden aufgetreten?
Hr. Siebert	• Konzept - ist noch ein Arbeits-/Entwurfsdokument, wird dann in den Ausschüssen diskutiert, wenn es einen dementsprechenden Bearbeitungsstand hat. • Bittet für Anregungen den Märker zu benützen – Benennung einzelner Sachbearbeiter nicht zweckmäßig/ nachhaltig.
Fr. Bertz	• Benutzung ZR1 durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ist bekannt, das Ordnungsamt prüft, ebenso werden die vertraglichen Grundlagen in der Verwaltung nochmals geprüft, Schäden sind nicht bekannt.
Fr. Katzer	• Gibt es eine Entscheidung, die Feuerwachen Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe zusammenzulegen?

Hr. Siebert	• Nein. Es gibt unterschiedliche interne Diskussionen zum Gefahrenabwehrbedarfsplan und auch unterschiedliche Ideen, wie die Auflagen/ Hilfsfristen umgesetzt/ eingehalten werden können. Ist aber noch entfernt von öffentlicher Diskussion oder gar Entscheidung dazu. Die Veröffentlichung einzelner Teile von Ideen oder Optionen ist eher kontraproduktiv.
Hr. Imhoff	• Fragt nach Sachstand zum städtebaulichen Vertrag Projekt Neubauernweg.
Hr. Siebert	• „Liegt derzeit auf Eis“, u.a. wegen negativer Stellungnahme WSE, nächstes Treffen hierzu voraussichtlich im I. Quartal 2023.
Fr. Katzer	• Wie ist der Sachstand zum B-Plan „Goetheallee“, Wann soll Sperrvermerk hierfür aufgehoben werden?
Hr. Große	• Sperrvermerk soll in der GV im Dezember auf die Tagesordnung • Es gibt festgelegte Termine mit den Ortsbeiräten, bei denen die B-Pläne und der Sachstand diskutiert werden.

9 Vorstellung Projekt Karl-Weiss-Straße

Der Ausschuss erteilt Herrn Sollich (beauftragter Architekt) Rederecht

Hr. Sollich	• Stellt Projekt anhand beiliegender Präsentation vor.
Ausschuss	• Nimmt Projekt mit grundsätzlich eher zustimmenden Beiträgen zur Kenntnis. • Einzelne Anregungen: kürzlich in der Gemeinde beschlossene Auflage zur Energiegewinnung auf dem Grundstück beachten, ggf. Tausch der Baukörper (massiverer in Richtung Gewerbe) überlegen bzw. über Änderung 3-Geschossigkeit zugunsten weniger Flächenversiegelung nachdenken.

10 Vorstellung Projekt Bollensdorfer Weg

Der Ausschuss erteilt Herrn Schell (Architekt)/ Franke (Bauherr) Rederecht

Hr. Franke	• Aus Sicht Bauherr ist Umwidmung ehemaliges Hotel (Gewerbe) in Pflegeeinrichtung (Wohnen) für das Projekt hinderlich, da somit nach B-Plan (Mischfläche) kein weiteres Wohngebäude möglich.
Hr. Schell	• Stellt Projekt anhand beiliegender Präsentation vor. Hebt geplante Holzbauweise und beabsichtigte kleine Wohnflächen (1,5 bis 2-Zimmerwohnungen) hervor.
Ausschuss	• Nimmt Projekt mit grundsätzlich eher zustimmenden Beiträgen zur Kenntnis. • Einzelne Anregungen: Mit Verweis auf das große Neubaugebiet Richtung B1/B5 ist grundsätzlich an der Stelle Wohnen vorstellbar. Eine Abstimmung mit dem Investor des großen geplanten Gebietes wird empfohlen.

11 Vorstellung Projekt Carenaallee

Der Ausschuss erteilt Herrn Gröhner (CEO Gröhner Group AG)/ Pofalla (COO Gröhner Group AG) Rederecht

Hr. Gröhner	• Betont, dass Absicht Investor ist, alle Interessen unter „einen Hut“ zu bekommen. Es soll ein zukunftsweisendes Quartier mit deutlich reduziertem ökologischen footprint entstehen (stellt Projekt anhand beiliegender Präsentation vor). Hier wäre z.B. auch eine Versorgung mit Wasserstoff als „Leuchtturmprojekt“ denkbar. • Dazu ist jedoch die Anpassung B-Plan (Wohnen) und eine Erhöhung der BGF notwendig – auf ca. 60.000 qm (bisher ca. 45.000 qm). Investor ist bereit und willens, bei den wesentlichen Bedenken mit der Gemeinde eng zusammenzuarbeiten und auf Lösungen hinzuwirken.
Hr. Pofalla	• Bietet sich an, mit seinem Erfahrungshintergrund die Unterlagen zur Unterführung S-Bhf Birkenstein anzuschauen und mit seinem Netzwerk nach einer schnelleren Lösung als derzeit durch Deutsche Bahn geplant, zu suchen. Wird einen zeitnahen Termin mit der Verwaltung hierfür machen.
Hr. Siebert	• Es gibt einen rechtskräftigen B-Plan, für den der WSE die Wasserversorgung zusichert. Wie dies bei einer Erweiterung ausschaut, ist fraglich.
Ausschuss	• Nimmt Projekt mit grundsätzlich eher skeptischen Beiträgen zur Kenntnis.

- Einzelne Anregungen: Bei großen Projekten Versuch der Verringerung ökologischer footprint grundsätzlich positiv, jedoch fraglich, ob die Gemeinde ein weiteres Großprojekt befürwortet. Bei einem derart großen Projekt müssen Auswirkungen auf kommunale Infrastruktur beleuchtet werden (Stichworte Kita, Beteiligung an notwendiger zusätzlicher Schulinfrastruktur), Erhöhung Verkehrsströme an dieser Stelle kritisch, Angebot von Herrn Pofalla zu Unterführung wird breit begrüßt.

12 Abstimmung weiterer Schritte für KWO-Fläche

Hr. Siebert
- „Anlaufberatung“ mit Fa Planwerk hat stattgefunden. Für Auslobungstext wird derzeit geprüft, wie Synergieeffekte mit künftiger Ausschreibung Schule erreicht werden können – Ziel: Verkürzung Verfahren zur Schule.
- Zeitplanübersicht als Anlage

Ausschuss
- Nimmt Sachstand (unter kurzer Diskussion zu Funktionsteilung z.B. Sportanlagen sowie Verweis auf Berücksichtigung der Ergebnisse TU Berlin) zur Kenntnis.

13 Arbeitsstand klimapolitischer Maßnahmen

Fr. Bertz
- Stellt beiliegende Unterlagen vor. Weist nochmals auf Bedarf einer koordinierenden Stelle innerhalb Verwaltung hin – eine Umsetzung der vielen möglichen Maßnahmen ist durch sie nicht zu stemmen.

Hr. Klahr
- Regt Weiterbildung der Verwaltungsmitarbeiter an.

Fr. Bertz
- Weiterbildung ist zweckmäßig, dennoch wird eine koordinierende Stelle mit entsprechender Fachexpertise empfohlen. Die Vielzahl in Zukunft anstehender Maßnahmen können nicht in Nebenfunktion wahrgenommen werden.

14 Vorbereitung der Gemeindevertretersitzung am 19.12.2022

14.1 Beschlussvorlagen

14.1.1 AN 162/2022/19-24 Aufstellungsbeschluss Änderung FNP

Ausschuss erteilt Herrn Bargatzki (Eigentümer) Rederecht

Hr Bargatzki
- Wirbt dafür, die Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln, stellt enge Kooperation mit Gemeinde in Aussicht. Viele Möglichkeiten umsetzbar, um dem Naturschutzgedanken Rechnung zu tragen – Grünflächen, Nutzung Solaranlagen, ggf. auch Wasserstoffproduktion möglich – gilt es, zu entwickeln. Dies ist Absicht Eigentümer. Wenn FNP geändert wird, dann wird man dies allerdings rechtlich prüfen und entscheiden lassen müssen.

Hr. Dachroth
- Spricht sich für Gewerbe an dieser Stelle aus, konkrete Planungen und Vorstellungen stehen jetzt allerdings nicht auf der Agenda – es geht um die Grundsatzentscheidung Umwandlung in Grünfläche oder Gewerbe.

Hr. Hannemann
- Kritisiert Ungenauigkeit FNP, aus seiner Sicht müssen die Grundstücke 596 (Wohnen), 2617 und 2805 (landwirtschaftliche Fläche), 2614, 2615 und 2618 (Verkehrsflächen) richtig ausgewiesen werden. Möchte wissen, ob die Gemeinde Eigentümer der Fläche 596 ist.

Hr. Siebert
- Ja, Gemeinde ist Eigentümer der Fläche 596, ist in Erbpacht vergeben. FNP ist nicht grundstücksscharf – es geht um die grundsätzliche Absicht für das umrissene Gebiet.

Hr. Landherr
- FNP ist eine Vision/ eine Absichtsbekundung.

Hr. Imhoff
- Bekräftigt, dass es keine andere Fläche in der Gemeinde mehr gibt, an der noch Gewerbe entwickelt werden kann. Gemeinde braucht weitere Gewerbeflächen.

Fr. Katzer
- Bekräftigt Bedarf an Gewerbefläche.

Hr. Klahr
- Betont, dass Naturschutz höheren Stellenwert benötigt. Es gibt keinen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen.

Abstimmung: 2 x ja, 2 x nein, 1 x Enthaltung, abgelehnt

14.1.2 DS 342/2022/19-24 Vorkaufsrechtssatzung

Hr Siebert	• Erläutert, dass Entwurf noch durch beauftragte Kanzlei auf Rechtskonformität geprüft wird. Die Dreiteilung, die die GV gefordert hat, wird umgesetzt – entweder in 3 Einzelsatzungen oder durch Aufnahme von drei abgegrenzten Anlagen.
Ausschuss	• Nimmt die Informationen und den derzeitigen Satzungsstand zur Kenntnis.

14.1.3 DS 367/2022/19-24 Abwägungs- und Satzungsbeschluss der überarbeiteten Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten

Hr Dachroth	• Hinterfragt Höhe Ablösebetrag Stellplatz, gemäß Entwurf 1.575€. Gemäß „Leitfaden Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung“ sind hierfür die durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten anzusetzen. Bei den Grundstückspreisen in Hoppegarten sind (auch bei einer Mischkalkulation Wohnen/ Gewerbe) höhere Kosten anzusetzen.
Hr. Große	• Verwaltung wird dies nochmal prüfen. Eine Änderung könnte jedoch eine erneute Auslage des Entwurfes notwendig machen.
Ausschuss	• Nimmt die Informationen und den derzeitigen Satzungsstand zur Kenntnis.

14.1.4 DS 368/2022/19-24 Realisierungswettbewerb für einen Neubau der Peter Joseph Lenné Schule

Hr Landherr	• Betont, dass DS nicht ganz das abdeckt, was er vorgeschlagen hat. Aus seiner Sicht ist vordringlich, dass von Anfang an die wesentlichen Fachthemen (Objektplaner Freianlagen, Planer Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung) eingebunden sind und nicht erst im weiteren Verlauf „gefunden“ werden müssen. DS ist als Kompromiss allerdings grundsätzlich geeignet.
Hr. Siebert	• Dankt für die eingeflossenen Ideen von Herrn Landherr. Ja, DS ist ein Kompromiss und soll ein geeignetes, zweckmäßiges Verfahren gewährleisten.
Ausschuss	• Kurze, allgemein befürwortende Diskussion mit Betonung des Bedarfes der Umsetzung Neubau.

Abstimmung: 5 x ja, 0 x nein, 0 x Enthaltung, einstimmig befürwortet

gez. Claudia Katzer
Vorsitzende Bauausschuss

gez. Mirko Dachroth
Protokoll