

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Ortsentwicklung und Infrastruktur der Gemeinde Zeuthen

Sitzungstermin:	Dienstag, 16.04.2024
Ort:	Mehrzweckraum des Sport- und Kulturzentrums, Schulstraße 4, 15738 Zeuthen
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:46 Uhr

Anwesenheit

Ausschussvorsitz

Herr Jörgen Hassler - SPD/ChW anwesend

Gemeindevertreter

Frau Gabriele Figge - CDU Vertretung für: Herrn Michael Wolter

Herr Dieter Karczewski - BfZ anwesend

Herr Andreas Krahn - FDP online

Frau Sonja Pansegrau - DIE LINKE anwesend

Herr Jonas Reif - B'90/Grüne anwesend

Frau Nadine Selch - CDU ab 19.18 Uhr Vertretung für Herrn Wolter

Herr Michael Wolter - CDU entschuldigt

Sachkundige Einwohner

Herr Uwe Bruns - anwesend

Herr Thomas Hagedorn - FDP anwesend

Herr Marek Neumann - DIE LINKE online

Herr Nicolas Laurin Plank - SPD/ChW anwesend

Herr Michael Schulz - BfZ anwesend

Herr Marco Wiegand - CDU entschuldigt

Baum- und Naturschutzbeirat

Herr Ulrich Miekley - nicht anwesend

Herr Axel Mieritz - nicht anwesend

Seniorenbeirat

Herr Ingo Wiermann - anwesend

Verwaltung

Frau Christine Urban - anwesend

Herr Michael Sündermann - anwesend bis 20.14 Uhr

Niederschrift

öffentlicher Teil:

1. Eröffnung und Bestätigung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit sowie Bestätigung der Tagesordnung

Der Vorsitzende Herr Hassler eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Zu Beginn der Sitzung sind 6 Mitglieder anwesend.

Bestätigung der Tagesordnung:

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen ^{*)}
6	6	6			

^{*)}Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

2. Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung am 27.02.2024

Keine Einwendungen

3. Einwohnerfragestunde

Keine Fragen

4. Anfragen der Mitglieder der Gemeindevertretung

Keine Anfragen

5. B-Plan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" - Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren Vorlage: BV-111/2024

Herr Hassler eröffnet den TOP und erinnert daran, dass das meiste hier schon erledigt sei und nur eine Abwägung bisher nicht eingepflegt war.

Frau Urban leitet in den TOP ein und erklärt, dass der Beitrag bzw. die Stellungnahme des Naturschutzbeirates bisher fehlte und dies daher von Herrn Schmidt von der EWS-Gruppe nun nochmals betrachtet wurde. Herr Schmidt erhält das Wort. Der fachkundige Herr Schmidt erklärt, dass alle grundsätzlichen Fragen gesichtet wurden und die Abwägungstabelle unter Punkt B04 ergänzt worden sei. Unter B03 wurde ebenfalls geklärt, dass die Landemöglichkeit für einen Rettungshubschrauber weiterhin gegeben ist. Die Anregungen des Naturschutzbeirates konnten überwiegend nicht berücksichtigt werden, da diese sich auf eine Änderung des Flächennutzungsplans bezogen haben. Der Auftrag lautete jedoch nur, für den Bauantrag und die Unterlage, mit den dort geplanten Nutzungen und Anlagen, das Planungsrecht zu schaffen.

Wortmeldung Frau Figge: Seit 2016 ist die Bebauung der Festwiese ein Thema. Wie lange dauert es, bis das Bauvorhaben wirklich umgesetzt ist?

Antwort Herr Hassler: Ohne Grundlage eines Bebauungsplan ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Der Prozess sieht aktuell vor, dass das ruhende Baugenehmigung wieder aufgenommen wird. Im Bebauungsplan sei man an Fristen gebunden.

Frage Herr Hassler an Herrn Schmidt: Wann ist mit der Rechtskraft des Bebauungsplans zu rechnen?

Antwort Herr Schmidt: Schwer einzuschätzen. Gutachter müssen noch Nacharbeiten zum Punkt Lärmschutzgutachten liefern. Dieses Jahr soll noch gestartet werden mit den Baumaßnahmen.

Wortmeldung Herr Bruns: Ein Punkt ist sehr schade. Das gesamte Gebiet sollte, was die Folgen für den Umweltschutz betrifft, von der Festwiese bis zum geplanten Supermarktgebäude als Einheit betrachtet werden. Und dann mit üblichen Formalien zu argumentieren, dass es nicht nötig sei und kostengünstiger, anders vorzugehen. Die Gemeinde betreibt das Vorhaben selbst und eine Umweltprüfung für das gesamte Gebiet, hätte dem Vorhaben gut zu Gesicht gestanden.

TOP 5: Einstimmig beschlossen

Herr Schmidt wird vom Vorsitzenden entlassen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt über die in der Anlage zusammengestellten Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 "Festwiese Miersdorf", Stand 11/2023 eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen ^{*)}
6	6	6			

^{*)}Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

6. Kinder- und Jugendbeteiligungskonzept der Gemeinde Zeuthen Vorlage: BV-112/2024

Herr Sündermann führt aus, dass in der Kommunalverfassung in § 18a die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen geregelt ist. Der Paragraph sei deshalb so wesentlich, weil er Beschlüsse der Gemeindevertretung hinterfragen könne, z.B. auch Bauvorhaben. Wenn man dem nicht nachkäme, bestünde die Möglichkeit der Klage. Im ersten Schritt des Verfahrens wurden Kinder und Jugendliche von 10-25 Jahren einbezogen.

Aus den Workshops mit Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern, Kindern und Jugendlichen, Vereinen und unter Beteiligung der Verwaltung ist eine Aufgabentabelle entstanden. Es wurde mit der Beschlussvorlage dargestellt, wie die Mitbestimmung und Mitbeteiligung geregelt werden soll. Es gibt einmal das Mitspracherecht, ein Mitbestimmungsrecht und die höchste Form, das Entscheidungsrecht. Es handele sich um ein Ergebnis eines Dialogs und der Prozess soll hiermit zur Kenntnis gebracht werden.

Es folgen Wortmeldungen und Klärungsfragen zur grundsätzlichen Form der Beteiligung seitens Nicolas Laurin Plank, Michael Schulz, Uwe Bruns, Nadine Selch, Dieter Karczewski und Sonja Pansegrau. Fazit: Die Gemeindevertreter bekennen sich dazu, Kinder und Jugendliche zu beteiligen. Nach der Konstituierung der neuen GVT soll auch die Hauptsatzung geändert werden.

TOP 6: Einstimmig beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt das vorliegende Kinder- und Jugendbeteiligungskonzept und den Aufgabenkatalog als ersten Schritt zur Umsetzung der Beteiligungsrechte für Kinder und Jugendliche. Der Aufgabenkatalog soll regelmäßig evaluiert und fortgeschrieben werden.

Die Verwaltung wird mit der Entwicklung geeigneter Formen zur eigenständigen Mitwirkung von Kindern und Jugendlichen beauftragt. Erste Ergebnisse sowie der Entwurf eines internen Handlungsleitfadens sollen in der Beratung der Gemeindevertretung im Mai 2024 vorgestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen ^{*)}
6	6	6			

^{*)}Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

7. Nutzungskonzept "Am Graben 33" Vorlage: IV-125/2024

Frau Urban erläutert, dass die betroffenen Flurstücke grundsätzlich für die Rückführung in ein Waldstück vorgesehen seien. Die Flurstücke befinden sich seit Jahren in der Zwangsversteigerung und sind nun final von einem Ehepaar erworben worden. Es ist die Änderung der Flächennutzung zu beschließen: Die neuen Eigentümer haben ein Nutzungskonzept für beide Flurstücke beauftragt.

Es erfolgt eine Vorstellung vom Architekten Cihat Gül (Kloster Architekten) als Auftragnehmer der Eheleute für die Erstellung eines Nutzungskonzepts. Seine Frage und Ziel für heute: Herr Gül möchte abklopfen, wie die generelle Meinung der politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger für eine gewerbliche Nutzung der Flurstücke ist. Falls Akzeptanz besteht, wird ein umfassendes Konzept und Gutachten in Auftrag gegeben werden. Die Eigentümer sind Gewerbetreibende aus Berlin und keine Investoren. Es soll ein Autohof entstehen.

Frau Figge merkt an, dass sie es für notwendig hält, dass die Ruine begradigt wird. Die Machbarkeit der Umwandlung in ein Waldgebiet könne sie nicht beurteilen. Eine andere Nutzungsform als ein kleines Gewerbegebietes, sehe sie nicht.

Herr Schulz steht der Sache positiv gegenüber. Was nicht gefällt wäre, wenn ein großer Autoparkplatz entstünde. Insofern sollten die Flächen vorgegeben werden.

Herr Reif führt aus, dass die Fläche als Wald ausgewiesen ist und dies mit historischem Hintergrund: Man habe seinerzeit untersucht, wo man der Natur etwas zurückgeben könne. Auch ist zu beachten, dass sich die Flurstücke in einem Trinkwasserschutzgebiet befinden und der Boden sicherlich belastet ist. Weiterhin macht Herr Reif darauf aufmerksam, dass entlang der Bahnstrecke verschiedenste Ideen zur Querung der Bahnstrecke von der August-Bebel-Allee nach Süden bestünden. Das könnte gemeinschaftlich diskutiert werden.

Herr Reif erklärt, dass er nur noch bis Ende Mai Mitglied der GVT sei. Daher wird er sich nicht persönlich weiter einarbeiten.

Frau Pansegrau erläutert, dass es sich bei den Flurstücken um fast vollständig versiegeltes Müllgebiet handele. Auch Jugendliche hätten Interesse an dem Gebiet gehabt. Dies scheiterte daran, dass es kein Eigentum der Gemeinde ist. Dennoch möchte sie darauf hinweisen, dass es Projekte im Rahmen des Flughafenumfeldes gibt mit zahlreichen Fördermöglichkeiten bzw. der Pflicht zur Umsetzung durch den Flughafenbetreiber. Daher die Empfehlung an die Eigentümer, sich mit der Flughafenumfeldentwicklung zu beschäftigen.

Herr Hassler schließt sich der Haltung von Herrn Reif an. Der Bebauungsplan Lidl und August-Bebel-Allee ist aktuell noch in der Aufstellung und belaufe sich bis an die Kante der Friedensstraße und bis zur Bahn. Grundstücke in dieser Nähe werden auch Gewerbe. Es bliebe somit nur eine Erschließung über die Straße Am Graben. Hier äußert er Bedenken hinsichtlich der Machbarkeit und Möglichkeit einer guten Erschließung. Die Gewerbeeinrichtung bringt rein erschließungstechnisch nur etwas für Eichwalde. Daher wird der Dialog mit der Gemeinde Eichwalde empfohlen. Der reine Blick auf Gewerbebeeinträchtigungen ist einseitig. Auch Renaturierung ist denkbar; Wald wurde bisher nur verjüngt. Kein abschließendes Für- oder Dagegen durch Herr Hassler.

Wortmeldung Bürgermeister: Er wird sich mit dem Bürgermeister Eichwalde austauschen während einer Tagung in den kommenden Tagen.

Frau Urban betont, dass die Umwandlung zu einem Wald immer vom Eigentümer abhängt und nur durch diesen durchgeführt werden könne. Die Fläche ist höchstwahrscheinlich kontaminiert.

Herr Reif führt aus, dass, wenn ein Eigentümer die Fläche erwirbt mit dem Hintergrund, dass diese umgewandelt werden soll, es üblich sei, dies als Ausgleichsfläche anzubieten und somit Erlöse zu erzielen. Dies sollte jedem Eigentümer bewusst sein. Er empfiehlt, auf Bürgermeister-Ebene gemeinsam über eine gemeinschaftliche Entwicklung verwaltungsseitig vorab zu diskutieren.

Frau Pansegrau führt aus, dass im Versteigerungsverfahren immense Summen aufgerufen worden seien, daher hat die Gemeinde sich nicht beteiligen können. So wurden die Flurstücke nicht als Wald mit niedriger Summe sondern als Gewerbeflächen versteigert. Dies kann doch nur zur irigen Annahme führen, dass hier Gewerbefläche verbleiben sollen. Kann man etwas zur Höhe der Verkaufs sagen? Frau Urban gibt an, nichts über die Kosten sagen zu können.

Der Bürgermeister wird nochmals im nichtöffentlichen Teil Bezug zum Thema nehmen.

Alle Fraktionen bis auf Eine haben somit eine Meinung abgegeben. Es ergibt sich ein gemischtes Bild.

8 . Änderung des Flächennutzungsplanes Vorlage: IV-126/2024

Frau Urban erläutert, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Grenzstraße am Miersdorfer See von einigen Anwohnern beantragt worden sei. Es geht um die Grundstücke der Grenzstraße 3-5, die im ungeplanten Innenbereich liegen und somit für baurechtliche Veränderungen eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig sei. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt kein Baurecht, sondern erst, dass dann das Bauleitverfahren angefangen werden müsste. Dazu noch der Hinweis, dass es dann auch um Kosten ginge.

Herr Hassler fragt, ob aus Sicht der Verwaltung aktuell Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestünden oder man das begleitend machen würde, wenn die Anwohner oder mögliche Investoren den Bedarf sehen, dass eine Bauleitplanung geschaffen werden muss.

Antwort Frau Urban: Aus Sicht der Verwaltung besteht kein Anlass. Die Änderungen an dieser Stelle schaffen kein Baurecht. In der Anlage sind die Karten. Dort ist ersichtlich, wo Innen- und Außenbereich sind und auch der Flächennutzungsplan.

Der Bürgermeister ergänzt, dass die Verwaltung die Anfrage bekommen habe und daher die Informationsvorlage erstellt wurde. Die Verwaltung prüft den ersten Weg verwaltungsseitig ab, ob man von einem Innenbereich ausgehen kann, der bebaubar ist. Es gibt unterschiedliche Rechtsprechung. Es

gibt eine legale Nutzung in der Hausnummer 8. Die untere Bauaufsicht wird entscheiden, ob es eine Baugenehmigung geben wird. Die Gemeinde ist aufgerufen, ihr Einvernehmen zu erteilen. Man ist mit den Antragstellern in Kontakt und das Thema wird auf die nächste Gemeindevertretung zukommen.

Frau Figge merkt an, dass es sich um Grundstücke handele, die schon bebaut sind. Wenn wir jetzt im Nachhinein Baurecht schaffen, bliebe die Frage, wie die Häuser dort hingekommen sind. Man könnte auch sagen, das ist die Legalisierung eines Schwarzbaus.

Herr Hassler erklärt, dass Eine hätte mit dem Anderen nichts zu tun. Der Bürgermeister ergänzt, dass der Sachverhalt verwaltungsseitig noch aufgearbeitet werden müsse und man hierzu bisher nicht gekommen sei. Dem Bürgermeister sind Dinge dort bekannt und andere wiederum nicht. Man müsse sich alle Grundstücke anschauen. Es gibt dort heute schon legale Nutzung. Der Bürgermeister bittet um Geduld für die Aufarbeitung.

Herr Reif ergänzt, dass Herr Hassler in der ersten Sitzung dieses Ausschusses gefragt habe, womit sich der Fachausschuss OE Zeuthen die nächsten 5 Jahre befassen solle. Dort wurde diskutiert, ob der Flächennutzungsplan grundsätzlich nach damals 19 Jahren überprüft werden solle. Man habe sich dazu bekannt, erstmal ein Leitbild zu entwickeln, welches auch in einen neuen Flächennutzungsplan münden könne. Das fanden alle richtig und gut. Das Leitbild ist fertig. Somit ist dies vielleicht eine Sache für die neue Gemeindevertretung, da es mehrere Flächen gibt, wo der Stand von 2000 nicht mehr maßgeblich sei.

Frau Selch ergänzt zur Aufarbeitung und dem Abriss zum derzeitigen Stand der Rechtsbehelfe und wie die Gemeinde in der Vergangenheit dazu Position bezogen hat. Dies ist wichtig für die neue Gemeindevertretung, hier nochmal den Abriss von der Verwaltung zu bekommen, was bisher unternommen wurde und ob man den Stand neu bewertet. Wenn man ihn neu bewertet, dann bitte auch mit einer vernünftigen Grundlage.

Der Bürgermeister erklärt, dass es genauso beabsichtigt sei.

Frau Pansegrau stellt eine Verständnisfrage: Die Schulzendorfer 8 hat Bestandsschutz. Grundlegende Veränderungen können nicht durchgeführt werden. Ist das richtig?

Antwort Bürgermeister: Genau das ist die Frage: Befinden wir uns im bebaubaren Innenbereich oder im Außenbereich. Kann dort z.B. ein Wohnhaus errichtet werden oder eben nicht. Diese Frage wird rechtlich geprüft und bewertet.

9 . Radweg L 402 Sachstand Vorlage: IV-127/2024

Herr Urban stellt dar, dass für den geplanten Radweg die Entwurfsplanung nun vorliege und die Ausführungsplanung in Planung sei. Seit August 2023 liege auch der landschaftspflegerische Begleitplan einschließlich Artenschutzgutachten vor. Demnach werden 2,8 ha ökologische Waldumwandlung für die Baumaßnahmen für die Versiegelung der Flächen notwendig. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust des Waldes wurden durch die Forstverwaltung ermittelt und die Maßnahmen entsprechend jetzt ausgeschrieben. Dies ist in der Informationsvorlage aufgelistet.

Was bereits erfolgt ist, ist die Umsetzung von 21 Ameisenhaufen. Sieben Straßenbäume wurde gefällt. Als Kompensationsmaßnahme wurden für die dort vorgefundenen Höhlungen rund zehn Nistkästen und Fledermauskästen im Wald der Försterei Wüstemark errichtet. 20 Ersatzpflanzungen wurden mit dem Landesbetrieb Wüstemark Weg und Dahlewitzer Chaussee abgestimmt. Aufgrund eines nicht vorliegenden Nutzungsvertrages wurden die Fällmaßnahmen eingestellt. Der Bauerlaubnisvertrag wurde nur mit zwei Eigentümern abgeschlossen, zwei sind in Verhandlung und Einer hat die Nutzung verweigert. Die Bereiche werden anhand eine PDF dargestellt. Der Radweg wird eingeengt auf 1,6m von 2,5m. Dafür werden Birken gefällt werden müssen. Das Einvernehmen hierfür liegt vor. Man hat festgestellt, dass einige Birken recht dünn sind und von der UNB die Fällung genehmigt wurde. Zu den Kosten: 1,4 Mio. € stehen im Haushalt zur Verfügung. Die Höhe der Fördermittel des Kreisstrukturfonds belaufen sich auf 344.024 € und die vom Bund auf 798.629 € und dann gab es nochmal von 281.360 € vom Kreisstrukturfonds. Die Baumaßnahme kann frühestens zum Ende des Jahres begonnen werden, da die Fällzeit erst wieder Ende des Jahres ist.

Herr Reif merkt an, dass der Radweg hoffentlich schnell realisiert werde. Die Eichen sind schützenswerter als die jungen Birken und daher gibt er mit, dass man bitte nochmal prüfen möge, ob man wirklich in den Wald reingehen muss oder nicht doch dichter an der Fahrbahn verblieben werden kann. Das würde die Eichen schonen und der Radweg bliebe im beleuchteten Raum.

Frau Urban antwortet, die Radwegeführung wurde mit der Forst abgestimmt und ist nur so, da ein Eigentümer verweigert habe. Zudem ergänzt Frau Urban, dass sich direkt an der Fahrbahn die Ent-

wässerungsvorrichtungen der Landesstraßen befänden. Deshalb ist relativ schlecht, dort den Radweg entlangzuführen.

Herr Bruns führt aus, dass anhand dieses Beispiels gut zu erkennen sei, welche Konflikte man hat, wenn man den Fahrradverkehr stärken will und dafür eine solche Streckenführung nimmt. Da würde ganz schön viel weggehauen an Unterstand und Gehölzen. Fledermäuse sind ortstreue Tiere. Die Errichtung von Kästen in Wüstemark bedeutet nicht die Besiedlung dieser. Auch die Folgen für das Mikroklima sind erheblich. Er regt an, dass man bei solchen Maßnahmen mehr die Gesamtfolgen im Blick behält als nur die Auflagen des Landesbetriebes, die erfüllt werden müssen.

Herr Wiermann ergänzt, dass er nicht möchte, dass der Radweg direkt an der Straße entlang führt, da dies zu gefährlich sei. Man muss auch mal Kompromisse eingehen.

Frau Selch fragt Frau Urban zu den Fördersummen, die vorgesehen sind. Laut Unterlagen verfallen Gelder, die noch nicht aufgebraucht werden konnten. Werden Verlängerungen beantragt?

Frau Urban antwortet, dass Verlängerungen und Weiterübertragungen immer wieder beantragt werden.

Frau Selch fragt, welche Gelder tatsächlich verfallen? Frau Urban kann es nicht definitiv sagen aber wird schriftlich eine ungefähre Zahl liefern.

10. Sonstiges

Frau Urban informiert, dass die Bauarbeiten in der Mittelpromenade Ende April (KW 18) fortgeführt werden und Ende KW 20 abgeschlossen sein sollen. Sollte dies nicht der Fall sein, wird zum Schutz der Fußgängerinnen und Fußgänger und Autofahrenden die Straße gesperrt und andere Lösungen gefunden.

Öffentlicher Teil der Sitzung wird geschlossen um 20.40 Uhr

Herr Hassler

Frau Manja Blaschkowski
Schriftführung