

Sitzungsniederschrift

der Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Kremmen führte die 4. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung am Donnerstag, dem 13.02.2025 in Rathaus Ratssaal, Am Markt 1, Eingang Mühlenstraße um 19.00 Uhr durch.

a) anwesend

Hornemann, Heino	Mitglied
Förster, Arthur	Mitglied
Kotenbeutel, Andreas	Mitglied
Koop, Burkhard	Nicht-Mitglied
Schmitz-Hennemann, Oliver	sachkundiger Einwohner
Voigt, Matteo	sachkundiger Einwohner

b) abwesend

Stemmler, Michael	Mitglied
Günther, Winfred	sachkundiger Einwohner
Brunner, Andreas	sachkundiger Einwohner

c) von der Verwaltung anwesend

Herr Artymiak

d) Gäste

Herr Grunewald (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH) – TOP 5
Herr Reger (Privatperson) – TOP 8

e) Presse

Die Mitglieder waren durch ordnungsmäßige Einladung vom 29.01.2025 auf Donnerstag, den 13.02.2025 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit, Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekanntgegeben.

Der Vorsitzende stellte bei der Eröffnung der Sitzung fest, dass gegen die ordnungsmäßige Einberufung keine Einwendungen erhoben wurden.

Bestätigte Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung
2. Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschusssitzung vom 03.12.2024.
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Einwohnerfragestunde
5. Beratung und Empfehlung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 91 "Löwenberger Weg / Triftweg" im OT Sommerfeld der Stadt Kremmen
Beschlussvorlage - 01-2-2025
6. Beratung und Empfehlung: Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 94 "Agri-Photovoltaik-Anlage Flatow Dammwiesen" der Stadt Kremmen, OT Flatow
Beschlussvorlage - 01-3-2025
7. Beratung und Empfehlung: Ergebnis der Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgärtehauses für Löschzug II (OT Beetz / Sommerfeld)
Beschlussvorlage - 01-4-2025
8. Beratung: Bauprojekt "Lebenslust Amalienfelde"
9. Beratung: Prioritätenliste Straßenreparaturen für 2025
10. Beratung: Vergaberichtlinie für Wohnbauland für Grundstücksverkäufe im Rahmen des Einheimischenmodells
11. Sonstiges

II. Nichtöffentlicher Teil

1. Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschusssitzung vom 03.12.2024.
2. Beratung und Empfehlung: Verkauf von Wegeflurstücke in der Gemarkung Flatow Flur 13 Flurstück 301 und 303
Beschlussvorlage - 01-5-2025
3. Sonstiges

Punkt der Tagesordnung	Verhandlungsniederschrift Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss am 13.02.2025	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enth
I. I. Öffentlicher Teil				
1.	<p>Eröffnung</p> <p>Der stellvertretende Vorsitzende, Herr Förster, eröffnet am Donnerstag, den 13.02.2025 um 19.00 Uhr, die 4. Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschusssitzung. Er begrüßt die Ausschussmitglieder, die sachkundigen Einwohner, die Bürger, den Bürgermeister und die Mitarbeiter der Verwaltung.</p> <p>Herr Schlichting, Herr Brunner und Herr Günther fehlen entschuldigt. Für Herrn Stemmler erscheint Herr B. Koop. Dieser ist aber nicht stimmberechtigt, da er nicht der gewählte beschlossene Vertreter von Herrn Stemmler ist. Dies ist Herr M. Nickel.</p>			
2.	<p>Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschusssitzung vom 03.12.2024.</p> <p>Da keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche zum öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 03.12.2024 bestehen, ist der öffentliche Teil somit bestätigt.</p>			
3.	<p>Feststellung der Tagesordnung</p> <p>Herr Förster teilt mit, dass der TOP 6 auf die nächste Sitzung vertagt wird, da der Eigentümer, der das Projekt vorstellen wollte, erkrankt ist.</p> <p>Es bestehen keine weiteren Änderungen, daher ist die Tagesordnung mit den vorgenannten Änderungen bestätigt.</p>			
4.	<p>Einwohnerfragestunde</p> <p>Herr S. teilt mit, dass sein Grundstück in der Straße „Zum See“ durch bauliche Aktivitäten auf dem Nachbargrundstück (Zaun wurde um 2 Meter versetzt) im Wert von über 300.000 EUR gesunken ist und dass eine „Linie“ durch sein Grundstück/Wohnhaus gezogen wurde, die nicht nachzuvollziehen ist. Weiterhin fragt er nach, wie das hinter seinem Grundstück gelegene Vogelschutzgebiet bebaut werden darf und ob er jetzt weniger Grundsteuer zahlen muss, da sein Grundstück mit einem geringeren Bodenrichtwert gemessen werden müsste.</p> <p>Herr Busse antwortet, dass das Nachbargrundstück vor ein paar Jahren von der Stadt verkauft wurde und nun die Auflage für den Eigentümer bestand, die Wegegestaltung vorzunehmen. Er bittet Herrn S. darum, kurzfristig mit der Verwaltung einen Termin zu vereinbaren, um seine Probleme/Fragen genauer abzuklären. Weiterhin teilt er mit, dass im März ein Gutachterausschuss des Landeskreises Oberhavel stattfindet und dort die neuen Bodenrichtwerte festgelegt werden.</p> <p>Herr K. fragt nach, wer in der Verwaltung für die Gestaltung des jüdischen Friedhofs zuständig ist, da er gerne ein Projekt vorstellen würde. Herr</p>			

	<p>Busse antwortet, dass er bitte direkt und persönlich mit dem Ordnungsamt Kontakt aufnehmen soll.</p> <p>Da keine weiteren Fragen oder Anmerkungen erfolgen schließt der stellvertretende Vorsitzende die Einwohnerfragestunde.</p>			
5.	<p>Beratung und Empfehlung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 91 "Löwenberger Weg / Triftweg" im OT Sommerfeld der Stadt Kremmen Beschlussvorlage - 01-2-2025</p> <p>Herr Grunewald stellt das Projekt anhand einer PowerPointPräsentation, die der Sitzungsniederschrift beigefügt wird, vor. Als Erstes stellt er kurz den Lageplan (räumliche Einbindung und Luftbild) dar und danach die Planungsziele. Es wird beabsichtigt, entlang des Löwenberger Weges im Norden und dem Triftweg im Süden eine Einfamilienhausbebauung (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,3, Mindestgröße 1.000 qm) im beschleunigten Verfahren für eine Vorhabensträgerin zu beantragen. Es liegen der Stadtverwaltung bereits die Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen vor. Einige Träger gaben Hinweise oder Anregungen zur Planung gegeben. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg gab hinsichtlich des Waldes abwägungsrelevante Hinweise (Folie 7). Er steht für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Herr Förster bedankt sich und fragt nach, ob der Geltungsbereich hinsichtlich der Verkehrsflächen, eine besondere Bewandnis hat. Herr Grunewald verneint dies und antwortet weiter, dass die Straßen (Löwenberger Weg, Triftweg) in die Planung immer miteingeschlossen werden.</p> <p>Herr Busse bedankt sich ebenfalls für die Ausführungen und gratuliert der Vorhabensträgerin, die im Zuschauerbereich sitzt, zu diesem Projekt. Herr Förster stimmt diesem zu und freut sich über Zuwachs, auch hinsichtlich der Kitas und Schulen in der Stadt Kremmen.</p> <p>Da keine weiteren Fragen oder Anmerkungen bestehen, bittet Herr Förster um Abstimmung.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p> <p>Damit ergeht einheitlich die Empfehlung zur Beschlussfassung.</p> <p>"1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt nach erfolgter Abwägung der Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 91 „Löwenberger Weg/Triftweg“ vorgebracht wurden, die in den Beschlussempfehlungen dargelegte Berücksichtigung und Nichtberücksichtigung der Hinweise und Anregungen gemäß der Anlage (siehe Anlage 1).</p> <p>2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt entsprechend dem Abwägungsergebnis gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 91 „Löwenberger Weg/Triftweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom</p>			

	<p><i>Dezember 2024 (siehe Anlage 2) als Satzung.</i></p> <p>3. <i>Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Löwenberger Weg/Triftweg“ in der Fassung vom Dezember 2024 (siehe Anlage 3) wird gebilligt.</i></p> <p>4. <i>Der Satzungsbeschluss sowie Angaben darüber, an welchem Ort und zu welchen Zeiten der Bebauungsplan mit der Begründung von jedermann auf Dauer eingesehen und Auskunft über seinen Inhalt verlangt werden kann, sind ortsüblich bekannt zu machen.“</i></p>			
6.	<p>Beratung und Empfehlung: Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 94 "Agri-Photovoltaik-Anlage Flatow Dammwiesen" der Stadt Kremmen, OT Flatow Beschlussvorlage - 01-3-2025</p> <p>entfällt (s. TOP 3)</p>			
7.	<p>Beratung und Empfehlung: Ergebnis der Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für Löschzug II (OT Beetz / Sommerfeld) Beschlussvorlage - 01-4-2025</p> <p>Herr Förster berichtet, dass er sich zusammen mit einigen Mitgliedern dieses Ausschusses den Zustand der Feuerwache im Ortsteil Sommerfeld angeschaut hat und er meint, dass dies nicht mehr den heutigen Anforderungen einer Feuerwache entspricht. Die Finanzlage wird noch eine große Rolle spielen, so dass noch ein langer Weg bevorsteht, bis eine neue Feuerwache entstehen wird.</p> <p>Herr Artymiak sagt aus, dass in der letzten Sitzung die Ergebnisse zur Standortsuche in der Tiefe durch Dorn + Becker Architekten dargestellt wurden. Der Löschzug II wurde befragt, ob dieser Standort für sie passen würde und dieser hat schriftlich seine Zustimmung erteilt. Es folgen nun die nächsten Schritte. Denn es muss mit den Grundstückseigentümern und dem Landkreis gesprochen werden, ob der Standort dort realisierbar ist.</p> <p>Herr Kottenbeutel fragt an, ob die Feuerwehrkameraden darüber informiert sind, dass der Prozess bis zur Eröffnung einer Feuerwache noch sehr lange dauern kann. Herr Busse antwortet, dass er sich klar geäußert hat, dass erst in den nächsten fünf Jahren mit dem Neubau begonnen werden kann. Die nächsten Schritte sind der Erwerb des Grundstückes sowie ein B-Plan Verfahren (ca. 1,5 Jahre). Die europaweite Vergabe wird schätzungsweise ca. 2,8 Mio. EUR kosten. Herr Förster stimmt Herrn Busse zu, dass die Feuerwehrkameraden über diesen Zeitraum informiert sind und nun erstmal eine Grundlage für einen Neubau geschaffen werden muss.</p> <p>Herr Kottenbeutel merkt an, dass ein Vorvertrag mit den Grundstückseigentümern geschlossen werden sollte. Er fragt nach, wie hoch der Kaufpreis für dieses Grundstück ist und regt an, dass diese Summe unbedingt in den Vorvertrag mitaufgenommen werden muss.</p> <p>Herr Busse antwortet, dass der Kaufpreis in einem Vorvertrag der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt und beschlossen wird. Es handelt sich bei den Grundstückseigentümern um eine Erbengemeinschaft und diese müssen sich einig sein, dem Verkauf zustimmen und einen Kaufpreis</p>			

	<p>bestimmen.</p> <p>Der stellvertretende Vorsitzende lässt, nachdem keine weiteren Bemerkungen erfolgen, darüber abstimmen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p> <p>Damit ergeht einheitlich die Empfehlung zur Beschlussfassung.</p> <p><i>"Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Entsprechend der Standortuntersuchung (Anlage 1) wird der Standort 5 - am Ortstausgang vom OT Sommerfeld – als aussichtsreichster Standort für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit 4 Stellplätzen für den Löschzug (LZ) II befunden.</i> • <i>Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob die Stadt Kremmen die erforderlichen Flächenanteile an dem o.g. Standort erwerben könnte. Entsprechende Gespräche sind mit den Grundstückseigentümern zu führen. Sollte eine Verkaufsbereitschaft vorliegen, sollte ein Vorvertrag geschlossen werden.</i> <p><i>Der Bürgermeister wird beauftragt, Vorgespräche mit den Planungsbehörden zu vollziehen, inwieweit eine Änderung des FNP und das Aufstellen eines Bebauungsplanes für die zukünftige Errichtung einer neuen Wache am o.g. Standort Erfolg haben könnte."</i></p>			
8.	<p>Beratung: Bauprojekt "Lebenslust Amalienfelde"</p> <p>Herr Reger bedankt sich für die Zeit, die ihm hier für die Vorstellung seines Projekts eingeräumt wird. Er stellt anhand einer PowerPointPräsentation sich und sein Projekt „Bezahlbarer Wohn- Arbeits- und Lebensraum in Kremmen (Amalienfelde) " vor. Diese ist der Sitzungsniederschrift beigefügt. Es handelt sich um ein Grundstück in Amalienfelde (Flurstück 74, Größe 16.335 qm). Er möchte sehr gerne einen bezahlbaren Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum für ca. 120-140 Menschen schaffen. Herr Reger teilt mit, dass eine Erschließung vorhanden ist, aber bisher keine Teilfläche seines Grundstücks in den Flächennutzungsplan mitaufgenommen und kein Grundstücksteil nach § 34 BauGB als bebaubar klassifiziert wurde. Deshalb bittet er die Stadt Kremmen um Unterstützung, um sein Projekt zu realisieren.</p> <p>Herr Förster bedankt sich für die Ausführungen und denkt, dass Herr Artymiak seine baurechtlichen Fragen beantworten könnte. Er sagt aus, dass die Stadt Kremmen sich immer über Zuwachs freut, aber die rechtlichen Bestimmungen zur Umsetzung eines solchen Projekts einen langwierigen Weg bedeuten.</p> <p>Herr Busse sagt aus, dass Herr Reger vor ca. 6 Jahren dieses Projekt schon mal vorgestellt hat, aber es ist einfach immer noch zu groß für Amalienfelde, wo gerade mal 200 Einwohner leben. Es herrscht dort zu wenig Infrastruktur und es sollte sich der umliegenden Bebauung angepasst werden (Einfamilienhäuser). Weiterhin müsste erstmal der Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan angepasst werden, um dort bauen zu können. Er regt an, sich mit einem Planungsbüro in Verbindung</p>			

	<p>zu setzen, um gemeinsam zu besprechen, wie die Bebauung auf dem Grundstück umgesetzt werden kann. Denn eine Erschließung liegt bereits vor. Herr Busse freut sich immer über Investoren, aber dem vorgestellten Projekt kann er nicht folgen.</p> <p>Herr Artymiak stimmt Herrn Busse zu und sieht auch eher eine Bebauung mit Einfamilien- als Mehrfamilienhäuser, denn der kleine Ortsteil sollte nicht „überfrachtet“ werden. Herr Reger sagt, dass er sich nochmals mit Herrn Artymiak in Verbindung setzt, um einen Termin hinsichtlich der Anpassung der umliegenden Bebauung zu vereinbaren.</p> <p>Herr Förster bedankt sich nochmals für die Präsentation und befürwortet ebenfalls einen nochmaligen Termin mit Herrn Artymiak und das gegebenenfalls mit einem Planungsbüro Kontakt aufgenommen werden sollte.</p>			
9.	<p>Beratung: Prioritätenliste Straßenreparaturen für 2025</p> <p>Herr Artymiak stellt den Sachstand und die Informationen zur Prioritätenliste Straßenreparaturen 2025 vor. Es wurden alle Ortsbeiräte hinsichtlich Straßenreparaturen, neuer Haltestellen und Geschwindigkeitsbegrenzung (30km/h) befragt. Daraufhin wurde von der Stadtverwaltung eine Übersicht zu ersten Überlegungen (Rückmeldungen der Ortsbeiräte) erstellt. Es erfolgte aus den Ortsteilen Staffelde und Flatow keine Rückmeldungen, da dort keine dringenden Maßnahmen erforderlich sind. Weiterhin stellt Herr Artymiak eine Übersicht zu verfügbaren Haushaltsmitteln im Jahr 2025 dar. Demnach stehen 113.000 EUR zur Verfügung. Er fragt nach, welche Maßnahmen umgesetzt werden sollten.</p> <p>Herr Förster führt aus, dass Straßenreparaturen immer anstehen. Das größte Problem besteht im Moment im Ortsteil Hohenbruch beim Weg zur Schleuse, der erst im letzten Jahr saniert wurde und nun schon wieder kaputt ist. Weiterhin sind der Döringsbrücker und Verlorenorter Weg sanierungsbedürftig, da dort die Wurzeln die Straße hochdrücken. Er fragt nach, wer im Ortsteil Groß-Ziethen die Eigeninitiative zur Sanierung der Straßen leitet, da dort sehr viel Material hin transportiert wurde.</p> <p>Herr Artymiak antwortet, dass die Bürger gemeinschaftlich mit ihrer vorhandenen Technik die Sanierung mit dem gelieferten Material vornehmen. Es handelt sich danach trotzdem noch um unbefestigte Wege, die auch keine Ewigkeit halten werden, aber sie sind vernünftig befahrbar.</p> <p>Herr Förster merkt an, wenn die Randbereiche nicht gemacht werden, das Wasser nicht von den Straßen fließen kann. Es sollte erstmal der Weg zur Schleuse mit haltbarem Material und einem Randbereich saniert werden. Danach können dann andere Maßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Herr Hornemann teilt mit, dass im Ortsteil Staffelde keine dringenden Reparaturen erforderlich sind. Es könnte lediglich ein wenig Material für den Weg zum Reiterhof geliefert werden, um diesen wieder befahrbarer zu gestalten.</p> <p>Herr Voigt sagt aus, dass auch im Ortsteil Beetz keine großen dringenden Reparaturen vorgenommen werden müssen. Er regt an, dass man die</p>			

	<p>Bankettbereiche „schälen“ lassen könnte, damit das Wasser besser abläuft (Meterpreis ca. 1,00 bis 1,50 EUR). Herr Artymiak antwortet, dass bei dem „Schälen“ Sonderabfall entsteht, der beprobt und abgefahren werden muss, was dementsprechend Kosten verursacht. Herr Voigt informiert, dass es verschiedene Varianten für den liegen gebliebenen Grünschnitt gibt, z.B. könnte dieser gut durchgefräst und dem Gefälle angepasst werden. Weiterhin ist er der Meinung, dass die Sanierung nach dem „Oranienburger Modell“ erstmal nur an solchen Straßen erfolgen sollte, wo auch relativ viele Anwohner was von haben.</p> <p>Herr Busse äußert sich, dass der Ortsteil Beetz gezeigt hat, dass auch durch Eigeninitiative von Bürgern, Straßen saniert werden können, in dem die Kosten aufgeteilt werden. Weiterhin merkt er an, dass der Weg zur Schleuse hauptsächlich durch die Besucher des Reiterhofes genutzt wird und nicht von Anwohnern. Daher sollten eher, da stimmt er Herrn Voigt zu, Straßen saniert werden, die viele Anwohner nutzen.</p> <p>Herr Artymiak meint, dass keine klaren Entscheidungen über die Straßenreparaturen getroffen wurden und er dies daher übernehmen wird. Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.</p>			
10.	<p>Beratung: Vergaberichtlinie für Wohnbauland für Grundstücksverkäufe im Rahmen des Einheimischenmodells</p> <p>Herr Artymiak erklärt, dass er von der Stadtverordnetenversammlung den Auftrag bekommen hat, zu prüfen, ob man durch Erstellung einer Vergaberichtlinie für Wohnbauland im Rahmen eines Einheimischenmodells, die ortsansässige Bevölkerung im Wettbewerb um Wohnflächen/Bauland unterstützen kann. Er stellt dies anhand einer PowerPointPräsentation dar, die der Sitzungsniederschrift beigefügt ist. Er erläutert, dass er sich an die umliegenden Gemeinden gewandt hat, um herauszufinden, ob und wie diese mit solch einer Richtlinie arbeiten und hat die Vergaberichtlinie der Stadt Gransee als Beispiel in die Präsentation eingefügt. Herr Artymiak regt an, dass sich das jeder mal durch den Kopf gehen lassen sollte, ob solch eine Richtlinie in Frage kommt und dann könnte man dies in der nächsten Ausschusssitzung nochmals genauer besprechen.</p> <p>Herr Busse bedankt sich bei Herrn Artymiak und bittet die Mitglieder des Ausschusses dies in ihren Fraktionen genau zu besprechen.</p> <p>Herr Kottenbeutel bedankt sich ebenfalls und bittet Herr Artymiak darum, diese Präsentation gerne schon in den nächsten Tagen weiterzuleiten und nicht erst mit diesem Protokoll.</p> <p>Herr Förster bedankt sich auch und merkt an, dass Grundstücke an junge Familien verkauft werden sollten, damit auch die Kitas und Schulen in Anspruch genommen werden.</p>			
11.	<p>Sonstiges</p> <p>Es folgen keine Wortmeldungen. Daher bedankt sich der stellvertretende Vorsitzende und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.24 Uhr.</p>			

Arthur Förster
stellv. Vorsitzender

Carmen Steinke
Schriftführerin