

Stadt Werneuchen

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen

Niederschrift zur 32. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen

Werneuchen, 07.05.2024

Ort: Adlersaal, Berliner Allee 18a, 16356 Werneuchen

Tag: 23.04.2024

Beginn: 19:00 Uhr

Das Gremium umfasst 5 Mitglieder.

Anwesend sind:

Herr Oliver Asmus

Herr Detlev Bauske

Frau Simone Mieske

Herr Karsten Streit

Herr Sebastian Gellert

(Vertretung für Herrn Burghard Seehawer)

Sachkundige Einwohner:

Herr Maik Pfitzner

Herr Wolfgang Reichert

Herr Peter Schrader

Herr Lars Hübner

Abwesend sind:

Herr Burghard Seehawer (entschuldigt)

Gäste: Herr Oswald (Enertrag), 2 Mitarbeiterinnen Verwaltung, 12 Personen

Protokollantin: Frau Döpel

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP Betreff

Vorlagen-Nr.

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

2 Einwendungen gegen die Niederschrift (öffentlicher Teil) der Sitzung vom 05.03.2024

3 Bestätigung der Tagesordnung

4 Einwohnerfragestunde

Vorlagen des Bürgermeisters

5 Beschluss zur Aktualisierung des Feuerwehrgebührenverzeichnisses

OW/034/2024

6 Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eingeschränktes Gewerbegebiet Hangar Werneuchen“

BW/716/2024

7 Beschluss zur Erarbeitung einer gewerblichen Rahmenplanung für das künftige Gewerbeflächenpotenzial im Ortsteil Seefeld

BW/717/2024

Vorlagen der Fraktionen

8 Beschluss über den Abschluss einer Absichtserklärung / Letter of Intent (LOI) zwischen der Stadt Werneuchen und der Firma Enertrag

OB/029/2024

Informationsvorlagen

9 Information zum Prüfauftrag Erschließungskosten Skateplatz

BW/715/2025

10 Fragen der Ausschussmitglieder

11 Mitteilungen der Verwaltung

12 Schließung der Sitzung

9 **Niederschrift:**

10 **Öffentlicher Teil**

11

12 **TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der**
13 **Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

14 Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt die Mitglieder und Gäste und stellt die
15 Ordnungsmäßigkeit der Ladung fest. Es sind 4 von 5 Mitgliedern anwesend, damit ist
16 Beschlussfähigkeit gegeben.

17

18 **TOP 2 Einwendungen gegen die Niederschrift (öffentlicher Teil) der Sitzung vom**
19 **05.03.2024**

20 Einwohner 1 weist darauf hin, dass in Zeilen 47/48 der Niederschrift statt Energiegenossenschaften
21 *Energiepatenschaften* gemeint war.
22 Die Einwendung wird einstimmig bestätigt.

23

24 **TOP 3 Bestätigung der Tagesordnung**

25 keine Änderungen

26

27 **TOP 4 Einwohnerfragestunde**

28

19.03 Uhr - Frau Mieske nimmt teil. (5/5)

29 Ein Einwohner aus Stienitzau gibt seinen Redebeitrag zu Protokoll:

30 *Sehr geehrte Ausschusssmitglieder, sehr geehrte Gäste, liebe Mitbürger,*
31 *meine heutigen Fragen beziehen sich auf den TOP 8 der heutigen Sitzung: „Beschluss über den*
32 *Abschluss einer Absichtserklärung / Letter of Intent (LOI) zwischen der Stadt Werneuchen und der*
33 *Firma Enertrag“. Ich bitte meine Frage zu Protokoll zu nehmen und stelle eine ausgedruckte Kopie im*
34 *Nachgang gerne zur Verfügung. Einer etwaigen Veröffentlichung durch Dritte stimme ich - unter dem*
35 *Vorbehalt der namentlichen Nennung des Urhebers - ebenfalls zu.*

36 *Auch wenn ich dem ganzen Vorhaben - aufgrund der Ablehnung durch einige Bürger - sehr skeptisch*
37 *gegenüber stehe finde ich den Ansatz die Bürger an der Errichtung von Solar- und Windkraftanlagen*
38 *partizipieren zu lassen, wenn sie denn nun umgesetzt werden müssen, gut. Allerdings ergeben sich*
39 *für mich aus dem vorliegenden Entwurf für den Letter of Intent einige Fragen:*

40 *Frage 1: Während in den Punkten 2 Abs. 2a und b das Siedlungsgebiet Stienitzau ausdrücklich als*
41 *Profiteur ausgewiesen ist fehlt ein entsprechender Verweis beim Punkt 2 Abs. 2e. Laut Begründung*
42 *der Beschlussvorlage wird sich das Umfeld im Bereich der Stienitzau ebenfalls maßgeblich*
43 *verändern. Gibt es dafür einen Grund oder wurde das einfach nur vergessen? Im letzteren Fall bitte*
44 *ich um Ergänzung. Ich denke, dass es für viele Einwohner von Stienitzau durchaus ein Grund wäre*
45 *der Energiewende etwas offener zu begegnen.*

46 *Frage 2: In Punkt 2 Absatz 1 wird darauf verwiesen, dass eine Zusammenarbeit in einem gesonderten*
47 *Vertrag zu vereinbaren ist. Gibt es einen Grund wieso darauf verzichtet wird die Absichtserklärungen*
48 *aus dem LOI dann entsprechend - vorbehaltlich eines positiven Bescheides aufgrund welcher*
49 *Mehrheiten auch immer - verpflichtend zum Gegenstand des Vertrages zu machen? Ansonsten sind*
50 *die Absichtserklärungen eben nur Absichtserklärungen und keinesfalls verbindliche Aussagen.*

51 *Frage 3: Punkt 2 Abs. 2e verweist auf Bürgertarife nach Beispiel der Windkraftbonustarife in Prenzlau*
52 *und Schwedt. Leider war es mir trotz Recherche nicht möglich herauszufinden wie sich das im Falle*
53 *von Werneuchen auswirken würde. Es wird immer nur auf Prozentzahlen verwiesen und eine*
54 *tatsächliche Ersparnis war für mich nicht zu beziffern. Könnte das eventuell hier präzisiert werden?*

55 *Frage 4: wieso ist in dem Entwurf der zur Abstimmung steht keine Geltungsdauer festgelegt?*
56 *Herr Gellert verweist auf TOP 8; die Fragen sollte zum TOP diskutiert werden. Zu Stienitzau erläutert*
57 *er vorweg, dass das Ziel der Satzungsbeschluss und ein städtebaulicher Vertrag seien, in letzteren*
58 *solle die Absichtserklärung des Investors mit möglichen Konkretisierungen aufgehen. Die*
59 *Absichtserklärung leite insofern ein offenes Verfahren ein, das in Richtung Satzungsbeschluss für*
60 *einen städtebaulichen Vertrag mit Leben gefüllt werden könne.*

61

62 **TOP 5 Beschluss zur Aktualisierung des Feuerwehrgebührenverzeichnisses**
63 **Vorlage: OW/034/2024**

64 Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aktualisierung des Gebührenverzeichnisses zur
65 Satzung über die Gebühren für Leistungen der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Werneuchen vom
66 11.02.2021, beschlossen am 08.04.2021 (Ow/027/2021).

67

68 Variante 1: gemäß kalkulatorischem Höchstwert

69 Variante 2: nach festgelegten Werten

70 Im Januar 2025 wird der Stadtverordnetenversammlung in Abstimmung mit der Stadtwehrführung
71 eine neue Kalkulation vorgelegt.

72 Der Vorsitzende, Herr Asmus, verweist auf die nach der letzten Stadtverordnetenversammlung im
73 Beschlussvorschlag vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen.

74 Herr Gellert fragt, ob es Gespräche der Stadtverwaltung mit der Wehrführung gegeben habe. Dies
75 wird bejaht: Weitere Gespräche seien zum Ende des Jahres geplant.

76 Abstimmung zu Variante 1 des Beschlussvorschlags:

77 Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0

78 **Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0**

79

80 **TOP 6 Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes**
81 **„Eingeschränktes Gewerbegebiet Hangar Werneuchen“ - Vorlage: BW/716/2024**

82 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 83 1. Es ist eine Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eingeschränktes Gewerbegebiet
84 Hangar Werneuchen“ in der Planfassung vom Februar 2017 aufzustellen.
- 85 2. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit
86 der Festsetzung ausreichend dimensionierter Verkehrsflächen für den regelkonformen
87 Straßenbau zu schaffen.
- 88 3. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ist im Zuge der Planbearbeitung an die
89 Erfordernisse der Verkehrsplanung anzupassen (vgl. Anlage 1).
- 90 4. Der Vorentwurf zur Planänderung ist zu erarbeiten und vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung
91 der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit dem neuen
92 Ortsbeirat des Ortsteiles Werneuchen zur Stellungnahme und der Stadtverordnetenversammlung
93 zur Billigung vorzulegen.
- 94 5. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und gemäß § 3 Abs. 5 der
95 Hauptsatzung der Stadt Werneuchen im „Amtsblatt für die Stadt Werneuchen“ ortsüblich bekannt
96 zu machen.

97 SGL Bauwesen weist darauf hin, dass Fördermittel aus der Planförderungsrichtlinie beantragt wurden.

98 **Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0**

99

100 **TOP 7 Beschluss zur Erarbeitung einer gewerblichen Rahmenplanung für das künftige**
101 **Gewerbeflächenpotenzial im Ortsteil Seefeld - Vorlage: BW/717/2024**

102 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 103 1. für den Bereich des Gewerbeflächenpotenzials im Ortsteil Seefeld, das der künftige Integrierte
104 Regionalplan als „regional bedeutsames Gewerbegebiet“ ausweisen soll, eine gewerblichen
105 Rahmenplanung für eine nachhaltige und geordnete gewerbliche Entwicklung erarbeiten zu
106 lassen.
- 107 2. Die Leitlinien aus dem Achsenentwicklungskonzept sind zu beachten.
- 108 3. Die Konzeptentwicklung soll unter Beteiligung und in enger Abstimmung mit dem politischen
109 Raum, der Öffentlichkeit und den Akteuren auf Kreis- und Landesebene erfolgen.
- 110 4. Aufgrund der bewilligten Fördermittel sind für das Jahr 2025 Mittel in Höhe von 19.500 €
111 verbindlich bereitzustellen.

112 SGL Bauwesen erläutert die Intention für den Beschlussvorschlag. Es gehe darum, die Fläche zu
113 beurteilen, um für zukünftige erhebliche Entwicklungen Strategien zu entwickeln. Sie denke hier
114 insbesondere auch an das Tanklager Seefeld. Fördermittel für die gewerbliche Rahmenplanung seien
115 bereits bewilligt.

116 Der Ortsvorsteher Seefelds, Herr Meyer, argumentiert für das negative Votum des Ortsbeirats. Die
117 Aussicht auf ein paar wenige Wohnhäuser in einem riesigen Gewerbegebiet sei für viele Bewohner
118 Seefelds der Grund für die Ablehnung. Ein Beschluss für Rahmenplanung empfinde man als
119 verpflichtend. Er bittet darum, dem Votum des Ortsbeirats zu folgen.

120 Frau Mieske schließt sich dem an. Man wolle keine Begehrlichkeiten wecken.

121 Herr Gellert versteht die Besorgnis, gibt aber zu bedenken, dass die Rahmenplanung die Steuerung
122 der Gewerbepotentiale zum Ziel habe und die Möglichkeit biete, Strukturen für eine geordnete

123 Zuweisung zu entwickeln. Es gehe um Wissenszuwachs und damit bessere Grundlagen für
124 Abwägungen.

125 Herr Reichert ergänzt, dass die Rahmenplanung gerade vermeide, mit jedem neuen
126 Satzungsbeschluss die Diskussion von vorn zu beginnen. Man könne Fachleute einbinden, die Inhalte
127 der Beratungen durch die Stadtverordneten und den Ortsbeirat vorgeben. Verantwortliches Handeln
128 bedeute, sich vorab Gedanken zu machen über die Entwicklung der Flächen. Er verweist auf die
129 Gemeinde Schönefeld. Hier sei auf diese Weise in den letzten 25 Jahren eine langsame Entwicklung
130 mit stetiger Anpassung möglich gewesen. Vergleichbares sei für ganz Werneuchen sinnvoll.

131 Herr Hübner plädiert für eine Orientierung am Votum des Ortsbeirats, welcher die Interessen der
132 Seefelder vertrete. Eine andere Entscheidung sei anmaßend. Das zur Abstimmung stehende
133 Vorhaben würde nichts weiter bringen als Kosten. Auch Fördermittel seien Steuergelder.

134 Herr Schrader erwidert mit Verweis auf die Kommunalverfassung, dass der Ortsbeirat anzuhören sei,
135 entscheiden könne er letztlich nicht.

136 Herr Asmus plädiert dafür, dem Votum des Ortsbeirats folgen. Man habe die Möglichkeit, nochmals
137 nachzudenken und ins Gespräch zu kommen.

138 **Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 3 Enthaltung: 0**

139

140 **TOP 8 **Beschluss über den Abschluss einer Absichtserklärung / Letter of Intent (LOI)****
141 ****zwischen der Stadt Werneuchen und der Firma Enertrag - Vorlage: OB/029/2024****

142 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt den Abschluss eines Letter of Intent (LOI)
143 zwischen der Stadt Werneuchen und der Firma Enertrag zur Wahrung der partizipativen Interessen
144 der Ortsteile und Siedlungen Werneuchens im Zusammenhang mit den Vorhaben zum Ausbau der
145 Erneuerbaren Energien.

146 Herr Gellert erläutert als Ortsvorsteher von Weesow die Vorgeschichte. Es stand die Frage im Raum,
147 wie man es schaffen könne, die Partizipation der Bürgerinnen und Bürger zu erreichen. Bei
148 Windeignungsgebieten (WEG) sei dies nicht möglich, da es sich um privilegierte Vorhaben handle. Mit
149 der Firma Enertrag habe man einen erfahrenen Vorhabenträger gefunden, der Teilhabemöglichkeiten
150 eröffne. Im Vordergrund stehe das Ziel, im Ergebnis einer kommunalen Wärmeplanung ein
151 Nahwärmenetz zu installieren. Enertrag werde hierfür ein Konzept entwickeln. WEG und Solarpark
152 hätten ein Potential von 350 MW. Unter Bezugnahme auf die zu Beginn der Sitzung gestellten Fragen
153 des Einwohners aus Stienitzau betont Herr Gellert, dass die Absichtserklärung noch kein
154 verbindliches Vertragswerk sei. Mit ihrem Öffentlichwerden setze sich Enertrag aber selbst in die
155 Pflicht und werde sich daran halten.

156 Herrn Oswald von Enertrag wird einstimmig Rederecht erteilt.

157 Er nimmt Bezug auf eine mögliche Mitversorgung von Stienitzau. Man bewege sich innerhalb einer
158 dynamischen Diskussion mit dem Ziel eines städtebaulichen Vertrages. Hierbei kämen verschiedene
159 Szenarien in die Betrachtung, von den Ortsteilen bis zum gesamten Stadtgebiet.

160 **Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 1 Enthaltung: 1**

161

162 **TOP 9 **Information zum Prüfauftrag Erschließungskosten Skateplatz****
163 ****Vorlage: BW/715/2024****

164 Mit Datum vom 14.09.2023 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, der Stadtverordneten-versammlung
165 einen Kostenvergleich für die Standorte für einen Skateplatz „Am Sportplatz“ und „Am Hohen Graben“
166 vorzulegen.

167 Dabei sollen die Kosten für Erwerb, Eigentumsübertragung, Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom,
168 Beleuchtung, Rettungswege, Straßenbau etc.) Berücksichtigung finden.

169 Der Eigentümer der Fläche hinter der Sportanlage Wegendorfer Straße hatte ausschließlich einer
170 Tauschoption im Verhältnis 1:2 zugestimmt. Da die Stadt im Besitz kleinerer landwirtschaftlicher
171 Flächen ist, konnte zu diesem Zweck am 22.09.2022 eine Tauschvereinbarung mit dem Eigentümer
172 abgeschlossen werden. Eine notarielle Beurkundung kann erst nach einer positiven
173 Standortentscheidung und nach Vorplanung erfolgen, wenn der konkrete Flächenbedarf dargestellt
174 werden kann. Für den Kostenvergleich wird der Kostenansatz gemäß BORIS- Land Brandenburg
175 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für Acker von 1,50 € (Stand 1.01.2024) angesetzt.

176 Im Ergebnis liegen die Kosten für den Tausch der Fläche „Am Sportplatz“ durch das Verhältnis von
177 1:2 etwas höher als die Kosten für den Kauf der Fläche „Am Hohen Graben“. Zudem sind für die
178 Fläche „Am Sportplatz“ Vermessungsleitungen erforderlich. Maßnahmen zur Ertüchtigung der
179 Zuwegung sind bis auf die Ausstattung mit Beleuchtungsanlagen nicht notwendig.

180 Dem entgegen sind die Aufwendungen für die Erschließung der Fläche „Am Hohen Graben“ erheblich
181 höher. Die Zuwegung ab der Einmündung Mühlenstraße müsste entsprechend der Vorgaben für die

182 Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen hergestellt werden, das beinhaltet auch eine Ertüchtigung der
 183 Verrohrung des Hohen Grabens im Querungsbereich. Ebenso verhält es sich mit einer Beleuchtung
 184 für die Zuwegung. Die konkreten Kosten sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

185 Amtsleiterin 2 leitet ein und verweist auf die der Vorlage beiliegenden Anlagen.

186 Herrn Heinze (SV RW Werneuchen) wird einstimmig Rederecht erteilt.

187 Auf Nachfrage von Herrn Gellert erläutert SGL Bauwesen die Fördermittelooptionen. Es komme auf
 188 den Bauherren an. Fördermittel seien für beide Standorte in ähnlicher Höhe möglich. Sicher seien sie
 189 für beide nicht.

190 Herr Heinze bestätigt auf Nachfrage, dass es früh schon ein Grobkonzept für den Standort Am
 191 Sportplatz gegeben habe. Die Entscheidung für Am Hohen Graben sei überraschend gekommen,
 192 auch und gerade vor dem Hintergrund des Achsenentwicklungskonzeptes und dem Vorhaben eines
 193 Wohngebietes an dieser Stelle. Am Standort Am Sportplatz habe man bereits eine hervorragende
 194 Infrastruktur. Herr Heinze regt an, den ursprünglichen, den Standort Am Hohen Graben
 195 befürwortenden Beschluss aufzuheben.

196 SGL Bauwesen bejaht seine Nachfrage, ob diese Fläche schon erworben sei.

197 **Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0**

198

199 **TOP 10 Fragen der Ausschussmitglieder**

200 Frau Mieske erinnert an ihre Frage zum Stand des Abwägungsverfahrens bezüglich des Investors
 201 ECE. Außerdem stehe eine Antwort auf ihre Frage zur Veranstaltung race@airport aus.

202 SGL Bauwesen teilt mit, dass Stellungnahme und Abwägungsmaterial angefordert worden seien. Es
 203 gebe bereits Gespräche, das Abwägungsmaterial zum Vorentwurf liege aber noch nicht vor. Man
 204 rechne erst in der späteren 2. Jahreshälfte damit.

205 Zur Veranstaltung race@airport werde am Folgetag eine Information des SGL Ordnungswesen per
 206 Mail an die Ausschussmitglieder gehen.

207

208 **TOP 11 Mitteilungen der Verwaltung**

209 keine

210

211 **TOP 12 Schließung der Sitzung**

212 **Ende:** 20:20 Uhr

213

214

215

216

217

218 Datum

219

Vorsitzender des Ausschusses

220 Übersendung zur Freigabe: 07.05.2024

221 Freigabe: 07.05.2024