



## Bauausschuss

# ÖFFENTLICHE FESTLEGUNGSNIEDERSCHRIFT

der 6. Sitzung des Bauausschusses  
am Montag, 25.10.2021, 19:00 Uhr bis 21:32 Uhr  
in dem Gemeindesaal des Rathauses

---

## Anwesenheiten

### Vorsitz:

Neumann, Alexander (UBBP)

### Anwesend:

Deichmann, Frank (WIR!)

Lehmann, Annette (UBBP)

Ostländer, Jürgen (Plan Bestensee)

Bredow, Bodo (UBBP)

Buddenbohm, Christine (UBBP)

Esther, Sebastian (Plan Bestensee)

Lehmann-Menge, Eris Karin

vertritt Neumann, Peter (UBBP)

vertritt Gutzeit, Dietmar (Plan Bestensee)

### Entschuldigt fehlten:

Neumann, Peter (UBBP)

Bothe, Sylvia (AfD)

Gutzeit, Dietmar (Plan Bestensee)

Hanack, Alexander (AfD)

### Von der Verwaltung waren anwesend:

Frau Schulze (BAL)

Frau Adaszewski (Protokollführerin)

### Gäste:

Herr Löffler (Dubrow GmbH)

Herr Paech (Dubrow GmbH)

## Tagesordnung

### Öffentlicher Sitzungsteil

1. Geschäftsordnung
  - Feststellung der Beschlussfähigkeit
  - Bestätigung der Tagesordnung
  - Bestätigung des Protokolls vom 21.09.2021

2. Abwägungsbeschluss zum B-Plan „Seeterrassen Pätz“ (2-2021)
3. Festlegung der Kriterien zur Vergabe von Erbbaurechten an komm. Grundstücken (1-2021)
4. Allgemeines / Sonstiges
5. Einwohnerfragestunde

## **Sitzungsverlauf**

Stellvertretender Vorsitzender Alexander Neumann eröffnet die Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Teilnehmer.

### **Öffentlicher Sitzungsteil**

1. **Geschäftsordnung**
  - Feststellung der Beschlussfähigkeit
  - Bestätigung der Tagesordnung
  - Bestätigung des Protokolls vom 21.09.2021

Herr Peter Neumann wird von Annette Lehmann vertreten, Herr Gutzeit wird von Herrn Ostländer vertreten. Es wird Beschlussfähigkeit festgestellt.

Frau Schulze zieht die Beschlussvorlage zu TOP 3 zurück, da noch eine Stellungnahme der Kommunalaufsicht abgewartet wird. Weitere Fragen zu TOP 3 werden unter TOP 4 „Sonstiges“ behandelt.

Herr Deichmann bittet, den Antrag der Fraktion WIR! „Folgekostenrichtlinie kooperative Baulandentwicklung“ sowie den Antrag mit Dringlichkeitsvermerk „Gutachten BEV-Flächen“ mit auf die Tagesordnung zu nehmen.

#### Festlegung:

Die Anträge werden nacheinander unter TOP 4 behandelt.

„Folgekostenrichtlinie kooperative Baulandentwicklung“  
4 Ja-Stimmen            einstimmig

„Gutachten BEV-Flächen“  
4 Ja-Stimmen            einstimmig

Herr Deichmann beantragt weiter, TOP 2 von der Tagesordnung zu streichen und diesen zu einem anderen Zeitpunkt in der Landkost-Arena abzuhalten, da es sich um ein hohes öffentliches Interesse handelt. Herr Neumann sagt, dass er den TOP auf der Tagesordnung lassen würde, da die Sache im Bauausschuss nur begleitet wird und ebenfalls im Hauptausschuss und in der Gemeindevertretung vorgestellt wird. Herr Ostländer ergänzt, dass er selbst viele Fragen dazu habe und die Sache ebenfalls im Ortsbeirat ausführlich besprochen wird.

#### Festlegung:

Der TOP 2 wird nicht von der Tagesordnung gestrichen.  
1 Ja-Stimme            3 Nein-Stimmen

Das öffentliche Protokoll der letzten Sitzung wird bestätigt.

## 2. Abwägungsbeschluss zum B-Plan „Seeterrassen Pätz“ (2-2021)

Herr Löffler (Dubrow GmbH) liest Teile der Stellungnahme vor und beantwortet gemeinsam mit Herrn Paech (Dubrow GmbH) sämtliche Fragen der Ausschussmitglieder sowie der Bürger.

Zu den Bedenken, dass die Gebäude zu hoch und zu massiv seien sagt er, dass im Durchführungsvertrag Bonava sich dazu verpflichtet, eine gewisse Variabilität (Fassade/Dach etc.) herzustellen, gleichzeitig sei geplant, das oberste Geschoss etwas zurückzunehmen. Weitere Sorge sei, dass die entsprechende Infrastruktur nicht ausreichend ist. Hierzu sagt Dubrow, dass Bonava sich an dem Infrastrukturausbau (Gestaltung um die Seeterrassen inkl. Radwege) beteiligt.

Herr Ostländer betont, dass er es schade finde, dass in der Planung das andere Vorhaben (Markthalle) nicht mit einbezogen bzw. mit abgestimmt wurde. Er befürchte, dass wenn man jetzt diesem Vorhaben zustimme, dass anschließend die Markthalle nicht gebaut werden könne. Zur Sorge, dass es zu problematischen Verkehrsverhältnissen komme, sagt Herr Löffler, dass der Landesstraßenbetrieb beteiligt wurde und dieser keine grundsätzlichen Einwände habe. Weiter gab es viele Fragen zu den 50 Meter Abstandslinien zum Seeufer. Dubrow sagt, dass das bebaute Grundstück größtenteils im planungsrechtlichen Innenbereich liege. Es erfolge zusätzlich eine Abrundung an den Rändern des Innenbereichs. Man orientiere sich am Bestand bzw. an der Innenbereichssatzung, welche dort auf 30 Meter verläuft.

Auf Anfrage von Frau Lehmann sagt Dubrow, dass jedes Haus anders aussehen soll, vor allem die Häuser an der Straße; jede Fassade und jedes Dach solle praktisch einen anderen architektonischen Stil bekommen. Herr Deichmann sagt, dass die Bürger mit ihren Einwendungen bezwecken wollten, dass mit einer Kasernierung nicht das Aussehen gemeint ist, sondern die hohe Verdichtung, die Größe und die Anordnung der Grundstücke. Die Fraktion WIR! hatte seinerzeit der Offenlegung unter anderem damit widersprochen, die hohe Verdichtung bzw. die Geschosse auf maximal 2 zu beschränken, kein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a und b vorzunehmen. Daher wird der Bebauung in dieser Ausführung kritisch entgegengesehen und der Beschlussvorlage nicht zugestimmt. Die Fraktion WIR! fordert entsprechend Nachbesserung in den genannten Punkten.

Herr Ostländer hatte der Offenlegung zugestimmt, damit er von den Bürgern erfährt, was von diesen als Bedenken aufgeführt wird. Die Meinung der Bürger und das, was von diesen dargelegt wurde, vertritt auch er als Ortsbeirat Pätz. Auf die Einwände der Bürger sei ihm zu wenig eingegangen worden. Er geht u.a. auf Ausführungen der Gemeinsamen Landesplanung, der Unteren Wasserbehörde, dem Immissionsschutz, dem Landesbetrieb Straßenwesen, dem Landesbetrieb Forst und der Bürger ein. Die detaillierten Einwände sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Zu den Einwänden des Landesbetriebes Forst sagt Herr Löffler, dass mit den Gräbendorfer Landwirten eine Ausgleichsvereinbarung getroffen wurde, so dass man in der Lage sei, das entsprechend auszugleichen. Dies werde im weiteren Verfahren durchgeführt. Auf die Frage nach dem Kreisverkehr sagt Frau Schulze, dass der Landesbetrieb die Notwendigkeit derzeit nicht sehe. Der aktuelle Stand der Markthalle sei, dass es dort kein Einvernehmen der Landesplanung gab. Es solle noch weitere Gespräche mit dem Investor, der Landesplanung und Herrn Hirschfelder geben. Herr Ostländer ergänzt, er habe mit dem Investor gesprochen. Es habe wohl Probleme mit der Verkaufsfläche gegeben. Es werde aktuell geprüft, ob man auf 1.000 oder 800 qm zurückgehen könne.

Eine Bürgerin aus Pätz fragt die Verwaltung, wann das Abwägungsprotokoll für die Bürger veröffentlicht wird. Herr Löffler sagt, dass dies nach Beschluss erfolgt und wir uns derzeit in der Eröffnungsphase befinden. Frau Schulze ergänzt, dass erst einmal die Gemeindevertretung dies beschließen müsse und dann die Veröffentlichung stattfindet. Herr Ostländer sagt, dass er die Sache im Ortsbeirat auch noch mal darlegen werde. Die Bürgerin fragt in Bezug auf die Optik der

Häuser, ob es möglich ist, die Ansicht der Häuser in der nächsten Sitzung einmal zu visualisieren, damit sich die Bürger vorstellen können, wie die Gebäude aussehen könnten. Nach Diskussion stimmt Dubrow zu, eine Präferenzliste mit verschiedenen Bauweisen im nächsten Ausschuss vorzustellen.

Herr Eberlein fragt, inwieweit sich der Investor an der Infrastruktur beteiligt und wie der weitere Werdegang ist. Dubrow sagt, dass es einen städtebaulichen Vertragsentwurf gibt. Vor dem Satzungsbeschluss wird der Vertrag vom Investor unterzeichnet.

Ein Bürger fragt, was aus dem gemeindeeigenen Grundstück wird. Frau Schulze sagt, dass das Grundstück derzeit noch verpachtet ist und dieses nach Ablauf der Verträge anders entwickelt werden kann. Herr Ostländer sagt, dass es die Idee gab, in dem Bereich ein Café oder ähnliches für die Bürger zu installieren.

Herr Neumann betont noch einmal, dass der Ausschuss nur begleitenden Charakter besitzt und die Beschlussvorlage weiter in den Hauptausschuss und in die Gemeindevertretung gehen. Herr Ostländer bittet Herrn Paech, einige Gebäude bei der nächsten Ortsbeiratssitzung vorzustellen.

#### Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss negativ begleitet.

2 Ja-Stimmen            2 Nein-Stimmen

Herr Neumann bittet, die Beschlussvorlage ebenfalls mit in den OB Pätz aufzunehmen.

### **3. Festlegung der Kriterien zur Vergabe von Erbbaurechten an komm. Grundstücken (1-2021)**

Die Beschlussvorlage wurde von der Verwaltung zurückgezogen.

### **4. Allgemeines / Sonstiges**

#### Antrag Fraktion WIR! kooperative Bauleitplanung

Herr Deichmann berichtet, dass es in Nauen eine Folgekostenrichtlinie gebe, die eine Berechnungsmatrix verwendet, wo nach bestimmten Voraussetzungen eine soziale Verträglichkeit hervorgehoben wird. Diese Folgekostenrichtlinie wird bereits von vielen Städten und Gemeinden vollzogen, damit sich Investoren auch an den Infrastrukturmaßnahmen beteiligen.

Mit diesem Antrag wird die Verwaltung gebeten, eine Folgekostenrichtlinie zu erarbeiten.

Frau Schulze ergänzt, dass im letzten Bauausschuss bereits angedeutet wurde, dass die Verwaltung erst im nächsten Jahr haushalterisch dazu in der Lage sei, eine Richtlinie in Auftrag zu geben.

#### Festlegung:

Der Antrag wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

4 Ja-Stimmen            einstimmig

#### Antrag Fraktion WIR! BEV-Gutachten

Herr Deichmann sagt, dass am 22.06.2021 in der Gemeindevertretersitzung beschlossen wurde, dass die Verwaltung beauftragt wird, mit dem BEV eine fachliche Überprüfung des Gutachtens nach dem festgestellten Markt- bzw. Verkehrswert vorzunehmen. Nach Rücksprache mit dem BEV müssten wir uns dazu nicht mehr äußern. Mitte November soll bereits ein erster Verhandlungstag angesetzt werden. Nach der Verhandlung gehe es dann zur Entscheidung in die Leitung des BEV. Er formuliert den Antrag um: Die Gemeinde wird beauftragt, nur für den Fall, dass eine Neubewertung des Markt- und Verkehrswertes für die Flurstücke in der Gemeinde (...), dann soll gemäß § 2.5 der Verbilligungsrichtlinie umgehend die Erstellung eines Gutachtens gem. § 194 veranlasst werden. Die Gemeindevertreter sind innerhalb von 5 Werktagen schriftlich über das

Eintreten dieser Situation zu informieren. Dieser Antrag ist schnellstmöglich bzw. zeitlich so umzusetzen, dass ein fertiges Gutachten noch vor dem Abschluss des Notarvertrages vorliegt. Die Kosten für ein Gutachten belaufen sich auf etwa 3.000 bis 4.000 Euro netto.

Herr Neumann sagt, dass der Antrag schriftlich geändert werden müsste. Frau Lehmann stellt den Antrag, den geänderten Antrag in den Finanzausschuss zu verweisen.

#### Festlegung:

Der Antrag wird in den Finanzausschuss verwiesen. Herr Deichmann wird den geänderten Antrag der Verwaltung zur Weiterleitung an die Finanzausschuss-Mitglieder zeitnah zukommen lassen.

4 Ja-Stimmen            einstimmig

#### Kriterien zur Vergabe von Erbbaurecht

Auf Anfrage von Dr. Weißlau, wie man den Wertfaktor bestimmt, sagt Frau Schulze, dass in der ersten Tischvorlage ein Rechenbeispiel aufgezeigt wurde, wie ein Gebot bewertet wird, der verschiedene Faktoren berücksichtigt. Das Beispiel sei im RIS hinterlegt.

#### Allgemeines

Auf Nachfrage von Herrn Deichmann sagt Frau Schulze, dass sich für den nächsten Bauausschuss zwei Investoren angemeldet haben. Zum einen geht es um die Fasanenstraße. Zum anderen um eine Fläche in Pätz neben der Kita, wo es bereits eine positive Stellungnahme von der Landesplanung für eine Wohnbebauung gibt.

Herr Ostländer fragt, ob für den Wohnpark eine Pflicht der Aufforstung für Bonava nach 3 Jahren besteht. Frau Schulze sagt, dass Bonava eine Waldumwandlung durchführen musste. Die Auflagen und die Kontrolle obliegen der Forst. Herr Bredow ergänzt, dass man bei der Forst eine Bürgschaft hinterlegen müsse. Nach 7 Jahren wird von der Forst die erste Nachfrage gestellt, nach 10 Jahren werde ein etwaiges Verfahren eingeleitet. Man könne aber auch bereits angepflanzte aufgeforstete Flächen erwerben.

Herr Deichmann fragt nach dem aktuellen Stand Erbbaupacht Neubrücker Straße. Herr Ostländer sagt, dass es keine Bewerber gegeben habe und der Ortsbeirat jetzt mit dem Kämmerer einen Termin habe, in dem die weitere Verfahrensweise besprochen werden soll.

## **5.     Einwohnerfragestunde**

Eine Bürgerin fragt nach dem Sachstand/Zeitplan für mobile Luftfiltergeräte in Schulen. Herr Neumann sagt, dass in der letzten Gemeindevertretersitzung dem Antrag auf mobile Luftfilteranlagen zugestimmt wurde. Er wird die Frage an den nächsten Finanzausschuss weiterleiten.

Ein Bürger fragt, ob es bereits Gespräche mit IRISGERD gegeben habe und ob eine andere Art der Zuwegung besprochen wurde. Frau Schulze sagt, dass heute ein Gespräch mit dem Investor stattgefunden habe.

Die öffentliche Sitzung endet um 21.32 Uhr. Im Anschluss findet ein nichtöffentlicher Teil statt.

Bestensee, 26.10.2021

Alexander Neumann  
Vorsitzender

## Eigene Aussagen zum B-Plan Südterrassen durch Ortsbeirat:

### **Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist im raumordnerischen Sinne nicht als Innenentwicklung zu werten. Vor diesem Hintergrund ist eine Innenentwicklung gem. § 13 a in Frage zu stellen.

Unterscheide raumordnerische Innenentwicklung und planerischer Innenbereich

### **Untere Wasserbehörde:**

- Es fehlt jede Prüfung, ob eine Versickerung des Niederschlagsgewässers vor Ort möglich ist.

### **Bauleit- und strategische Planung**

- In der textlichen Festsetzung wird die Zulässigkeit von 20 Einfamilienhäuser und Doppelhäusern festgesetzt. Im Plandokument werden 8 Familienhäuser und 12 Doppelhäuser dargestellt.
- Die Formulierungen in den Höhendarstellungen sind nicht präzise formuliert
- Die in der Begründung erläuterte öffentliche Zugänglichkeit der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ und „Spielplatz“ ist im Plandokument nicht festgesetzt.

### **Immissionsschutz**

- Als städtebauliches Ziel wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes benannt. Dem wird, auf Grundlage des vorgelegten Nutzungskataloges widersprochen:  
In den Baufeldern 1-5 ist ausschließlich Wohnnutzung möglich. Im untergeordneten Baufeld 6 ist ebenfalls Wohnnutzung möglich.  
Hier wird durch die Behörde ein Schutzanspruch angenommen. Diese Aussage ist relevant, da diese in direkter Konkurrenz zu dem Bauvorhaben „Markthalle“ steht, die natürlich Immissionen nach sich ziehen wird. Die Markthalle steht aber im außerordentlichen Interesse für die Pätzer Bürger
- Diese Immissionen werden aufgrund der Aufstellung des B-Planes im Beschleunigten Verfahren gem. §13 BauGB nicht bewertet. Mit dem Entfallen der Umweltprüfung entfällt jedoch nicht die Anforderung zur materiellen Prüfung der Umweltbelange in der Abwägung!  
Hier besteht aus unserer Sicht die Gefahr, dass bei Zustimmung zu diesem Bebauungsplan die Umsetzung der Markthalle nicht mehr möglich ist.

## Landesbetrieb Straßenwesen

- Die Anbindung der privaten Zufahrtsstraße hat als Zufahrt zu erfolgen. Weitere Anbindungen über Zufahrten an die B 179 werden nicht mehr zugelassen. Folglich erfolgt jede weitere Bewegung über die Straße „Am Strand“. Hier liegt aber auch die Zufahrts- und Ausfahrtsstraße für die Markthalle. Das wurde von dem Planer nicht berücksichtigt!
- Es ist zu prüfen, ob an der B 179 Gehwege mit zu errichten sind Diese sind unter Beachtung der vorhandenen Allee und der Entwässerung der Bundesstraße B 179 zu planen.

## Landesbetrieb Forst:

- Die Waldfläche wird im Entwurf des zum B-Plan für Wohnbebauung überplant. Im BPLAN wird dargestellt, dass diese Fläche in einem forstrechtlichen Waldumwandlungsverfahren gerodet und umgewandelt worden ist.  
**Diese Aussage ist grundlegend falsch!**  
Zur Umwandlung lag nie die forstrechtliche Genehmigung vor. Die Waldbetroffenheit wird im vorliegenden Entwurf zum BPlan in keiner Weise berücksichtigt.

**Daher lehnt die unter Forstbehörde den Entwurf in vorliegender Form grundlegend ab.**

## Anmerkungen der Bürger:

- Mitgestaltungsrecht
- Dorfcharakter
- Infrastruktur
- Beeinträchtigung der Bürger
- Mangelnde Zufahrt
- Höhe der Gebäude an der B179 zu hoch, keine straßenübliche Bebauung
- Kasernenoptik
- Abstand zum Uferbereich 30 statt 50 m
- Im B-Plan kein Baumbewuchs vorgesehen
- § 13 a sollte keine Anwendung finden
- Noch stehender Baumbestand soll erhalten bleiben

Auf die Einwände der Bürger wird stereotyp und immer mit den gleichen Antworten eingegangen. Entspricht nicht der Vorstellung des Bürgers:

- Die Errichtung von Eigentumswohnungen bedarf 3 Etagen, sonst nicht wirtschaftlich
- Tiefgaragen sollen den oberirdischen PKW – Verkehr minimieren
- Die Bebauung direkt an der B 179 und der Straße „Am Strand“ minimieren die Geräusche am See (Nur für den Verkauf der Häuser interessant)
- Der Dorfcharakter soll mit planerisch festgesetzten Gestaltungselementen ermöglicht werden.