

PROTOKOLL

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	21:11 Uhr
Ort:	Gemeindesaal, Eichhornstr. 4-5
Anwesende:	Peter Neumann - Vorsitzender Alexander Neumann, Dietmar Gutzeit, Frank Deichmann, Sylvia Bothe, Christine Buddenbohm, Bodo Bredow, Sebastian Esther, Jochen Brehm
Gäste:	Herr Dr. Weßlau, Herr Pöschk, Herr Quasdorf, Herr Herde - Bauamt, Frau Adaszewski – Protokollführerin Herr Paech – Projektleiter Bonava Deutschland GmbH Herr Randt – Seniorenpflege Randt Herr Hirschfelder - Planungsbüro Dubrow GmbH

Geschäftsordnung

- **Feststellung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**
- **Feststellung der Tagesordnung**
- **Bestätigung der Niederschrift der Ausschusssitzung vom 21.10.2019 und 20.01.2020**

Herr Neumann begrüßt alle Teilnehmer und bittet, nur Fragen bezogen auf das betreffende Thema zu stellen, damit sich die Sitzung nicht in die Länge zieht. Die Presse fragt, ob sie bestimmte Themen der Sitzung aufnehmen darf. Dies wird bestätigt.

Die Protokolle der Sitzungen am 21.10.2019 und 20.01.2020 werden bestätigt.

Herr Deichmann beantragt, den TOP 1 aus der Tagesordnung zu streichen. Es liegen dazu keinerlei Informationen vor. Es gehe um einen Bauantrag über 54 WE, die im B-Plan noch nicht festgelegt waren, mit einer Befreiung von Gesetzen des BauGB. Das sei wahrscheinlich ein gravierender Eingriff. Am Sonntag erfuhr er über WhatsApp-Gruppen vom Seepark, dass anderen Gemeindevertretern Informationen vorliegen. Er erhebt energisch Einspruch und protestiere, das sei eine Ungleichbehandlung von Gemeindevertretern. Herr Quasdorf sagt, dass die Verwaltung sich nicht einmischen will, jedoch betont er, dass er gerne bereit ist, mit der Gemeindevertretung zusammenzuarbeiten. Der TOP 1 bedarf definitiv nicht der Stellungnahme des Bauausschusses und nicht des Beschlusses der Gemeindevertretung. Das sei eine Aufgabe der Verwaltung. Der TOP 1 wurde aus Informationsgründen auf die Tagesordnung gesetzt. Herr Deichmann sagt, sofern es um eine Beratung oder Präsentation geht, seien sie gewillt, dieser zu folgen. Bei Entscheidungen werden sie energisch Protest einlegen.

TOP 1 – Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus mit 54 WE im B-Plangebiet Seepark in der Gemarkung Pätz – Zulassung einer Befreiung gem. § 31 (2) BauGB

Herr Neumann erteilt Herrn Paech das Wort.

Herr Paech gibt eine Visualisierung des geplanten Landhaus Pätz rum, was bei der Unteren Bauaufsicht eingereicht wurde. Im Zuge des Verfahrens habe man die Information von der Unteren Bauaufsicht erhalten, dass eine Diskrepanz existiert. Im städtebaulichen Konzept war ein Baukörper in H-Form ausgewiesen. Daran habe man sich orientiert und daraus ein Baukörper in U-Form gemacht. Man habe außerdem versucht, einen größeren Abstand zur Straße herzustellen. Wenn man beide Folien des Baukörpers übereinanderlegt, könne man erkennen, dass die Größe fast identisch ist mit dem städtebaulichen Konzept.

Herr Pöschk sagt, dass das Haus eigentlich für Betreutes Wohnen vorgesehen war. Herr Paech antwortet, dass das nicht umgesetzt werden konnte. Ein Käufer dahingehend konnte nicht gefunden werden, da z.B. die Entfernung zum Bahnhof recht groß sei. Herr Dr. Weßlau fragt, ob das Landhaus so gestaltet wird, dass altersgerechte Wohnungen entstehen sollen. Dies bestätigt Herr Paech.

Herr Paech sagt weiter, dass Gegenstand der Befreiung lediglich die textliche Festsetzung sei, die der städtebaulichen Geometrie des Körpers entgegensteht. Im B-Plan steht eine textliche Festsetzung, und zwar offene Bauweise. Mit diesem Begriff komme man nicht auf die Abmessungen, die man für diesen Gebäudekörper umsetzen kann. In dem Befreiungsantrag geht es um den Begriff offene Bauweise und dem Widerspruch des städtebaulichen Konzepts.

Herr Quasdorf gibt Herrn Herde (BA) das Wort, da die Darstellung von Herrn Paech nicht ganz richtig sei. Herr Herde möchte den Begriff mit dem städtebaulichen Konzept streichen. Man habe einen Bebauungsplan, das ist ein Gesetz, das die Gemeinde erlassen hat. Der B-Plan hat Festsetzungen, unter anderem die offene oder geschlossene Bauweise. In diesem Fall ist eine offene Bauweise festgesetzt. Wenn wir Bauanträge bekommen, befinden wir mit unserer Stellungnahme als Gemeinde im Verwaltungsakt darüber. Wir schauen, ob es mit dem Bebauungsplan übereinstimmt. Wenn ja, kann der Bauantrag positiv begleitend weitergegeben werden. In diesem Fall haben wir einen Bauantrag bekommen, wo die Abweichung lautet, von offener zu geschlossener Bauweise. Offene Bauweise bedeutet ein Bauwerk mit maximal 50 Meter Länge. Dies soll hier überschritten werden. Man möchte an der Stelle eine geschlossene Bauweise machen. Wir als Gemeinde haben beschlossen, dass im Bauausschuss geschaut wird, ob man eine Empfehlung für eine geschlossene Bauweise erhält, um diesen Antrag positiv mit der Abweichung zu entscheiden. Letztendlich gehe es um die Länge des Gebäudes.

Herr Deichmann fasst zusammen, dass das Gebäude größer, länger und versetzt werden soll. Herr Paech sagt, dass die Länge des Gebäudes bei ca. 64 Meter liegen wird.

Ein Bürger (Michael Rohde) erinnert sich, dass im Ortsbeirat gesagt wurde, dass das Gebäude 3 Meter nach hinten versetzt werden soll aber nicht, dass es breiter werden wird. Herr Paech erwidert, dass er die Thematik genauso wie heute vorgetragen, auch im Ortsbeirat erzählt hat. Der Baukörper wird ca. 13 Meter nach hinten versetzt werden. Man habe da wohl etwas missverstanden.

Herr Gutzeit kann die Aussage von Herrn Rohde nur bestätigen. Einer Vergrößerung wird definitiv nicht zugestimmt. Einer Verlagerung jedoch schon.

Eine Bürgerin (Petra Beck) fragt, wie viele WE früher geplant waren und wie viele es jetzt sein werden. Herr Paech sagt, dass die Anzahl der Wohnungen nicht festgesetzt worden sei. Derzeit plane man 54 Wohneinheiten. Bei der Wohnfläche halte man sich zu 100% am B-Plan. Geplant sei ein Mix von relativ vielen 2-Raum-Wgen, mehreren 3-Raum-Wgen und wenigen 4-Raum-Wgen.

Herr Deichmann sagt, dass es ja um eine Befreiung geht, welche eine Abweichung vom B-Plan ist. Bei 54 Wohneinheiten muss man mit 108 Stellplätzen rechnen. Er betont, dass sie einer Erweiterung des Gebäudes nicht zustimmen. Herr Paech erwidert, dass alle 108 Stellplätze erbracht werden. Es wird eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen geben und der Rest wird oberirdisch bereitgestellt.

Eine Bürger (Torsten Splanemann-Du Chesne) schlägt vor, dass man theoretisch das Gebäude teilen und 2x 27 Wohneinheiten bauen könne. Herr Paech antwortet, dass man das theoretisch machen könnte. Auswirkungen wären dann aber, dass es hin zur Straße massiver werden würde, weil zwischen den Gebäuden auch Abstände eingehalten werden müssen.

Herr Quasdorf sagt, die Grundflächenzahlen, die Geschossflächenzahlen und die Baugrenzen werden eingehalten. Ebenso die Parkplätze. Ein Problem (Spielplatzthematik) gebe es noch, was mit Bonava aber separat besprochen wird. In den Bauflächen besteht keine Möglichkeit, den Spielplatz aufzustellen. Bonava würde gern auf den Wald ausweichen, wenn die Forst dem zustimmt. Eine Ablehnungspflicht liege ausschließlich in der Verwaltung.

Herr Paech erwähnt, dass beim Ortsbeirat eine Idee aufgegriffen wurde, für größere Kinder eine Freizeitfläche (Bolzwiese) innerhalb dieser Forstflächen zu ermöglichen. Herr Quasdorf erwidert, dass es begrüßt wird, jedoch einige Dinge geklärt werden müssen (Kosten, Wartung usw.). Definitiv brauche man von der Forst die Zustimmung, wenn diese Fläche genutzt werden soll.

TOP 2 – Präsentation einer möglichen Nutzung des Grundstücks Neubrücker Str. 16 in der Gemarkung Pätz („Neue Schule“) durch die Seniorenpflege Randt GmbH

Herr Randt stellt sein Konzept mittels einer Präsentation vor. Die Firma existiere seit 5 Jahre, welche schönes altersgerechtes Wohnen und Seniorenwohnen anbiete. Sie entwickeln ein neues Projekt und wurden im Zuge der Planung auf die „Neue Schule“ aufmerksam mit den Überlegungen, aus dem Gebäude eine Tagespflegeeinrichtung zu machen. Zusätzlich soll eine Begegnungsstätte für Jung und Alt errichtet werden. Aus den Wohnungen könne man ein Seniorenhotel errichten, wo Senioren vorübergehend (2-3 Wochen) wohnen können. Auf dem Gelände hinter dem Gebäude können Häuser im Bungalowstil aufgestellt werden. Die Hochschule in Wildau entwickelt derzeit im Rahmen der künstlichen Intelligenz einen Pflegeroboter als Ansprechpartner, der

Vitalfunktionen (wie z.B. Fieber, unsicherer Gang etc.) erkennen kann. Dieser könnte eingesetzt werden. Außerdem solle ein Garten mit Hochbeeten im parkähnlichen Ambiente entstehen. Man könne auch einen Shuttleservice anbieten, um Besucher vom und zum Bahnhof zu transportieren. Mit dem Projekt beschäftigt man sich schon seit März 2019. Mit der Bank wurde die Finanzierung durchgesprochen. Es gehe um ein Gesamtvolumen von ca. 5 Mio. Euro. Mit dem Bungalowanbieter (Fa. Schwörerhaus) wurde sich zusammengesetzt und erste Absprachen mit Baugewerbe wurden unternommen. Er zeigt eine mögliche Aufteilung (10 größere Häuser mit 64 qm für Paare und 8 kleinere mit 43 qm für Singles). Am Eingang soll ein Boole-Platz entstehen sowie eine Terrasse mit Café-Betrieb für die Bewohner und Tagesgäste in der Tagespflege. Mit einem Hausarzt in Bestensee wurde vereinbart, dass er 1x pro Woche vor Ort Untersuchungen anbietet und die Patienten betreut. Die Häuser sind alle so ausgestattet, dass sie ebenerdig und ohne Türschwellen sind. Alle Häuser haben einen separaten Schlafraum und eine eigene Terrasse.

Herr Deichmann fragt, wieviel Senioren in den Häusern untergebracht werden können. Herr Randt sagt, 28 Personen. Herr Deichmann und seine Fraktion begrüßen das Projekt.

Frau Bothe sagt, dass sich angrenzend ein bestehendes Wohngebiet befindet. Sie fragt, wie viele Fahrzeuge eingesetzt werden und wie die Tagespflege dann geregelt werden soll. Herr Randt erwidert, sie seien ein ambulanter Pflegedienst und es gäbe kleine Fahrzeuge und zwei Kleinbusse, die nachts am Standort in Bestensee stehen. Es werde noch ein weiterer Bus eingesetzt werden, der aber nicht dauerhaft vor dem Grundstück stehen wird.

Frau Bothe fragt, ob die Lautstärke des Booleplatzes andere Anwohner stören könnte und wie mit Demenzerkrankten umgegangen wird. Herr Randt erwidert, dass Boole ein ganz ruhiger einfacher Sport sei und dass es gewollt ist, dass die Senioren untereinander Kontakt haben und sich Aktivitäten hingeben. Es werden außerdem Möglichkeiten geschaffen, wie man mit Dementen umgehen kann. Es gebe speziell geschulte Kräfte, die eingesetzt werden. Er ist der Meinung, dass man die Leute nicht einsperren darf, sie müssen sich immer frei bewegen können, aber man habe die Möglichkeit, dort einen Zugriff zu haben, um zu wissen, wo die Leute sind. Wenn das Seniorenhotel besetzt ist, werde auch nachts Personal eingesetzt. Dann wäre eine Nachtwache vor Ort.

Herr Pöschk sagt, sie stehen als CDU dem Projekt seit 2019 sehr offen und positiv gegenüber. Man hatte schon einmal versucht, die Schule Villa Elisabeth dort zu installieren, wo es viele Proteste gab, weil es angeblich zu viele Autos, zu laut und zu viele Kinder gebe. Man habe Verständnis für die Älteren und man würde sich freuen, wenn das Projekt, so wie es vorgestellt wurde, realisiert wird.

Herr Dr. Weßlau befürwortet das Projekt. Herr Gutzeit sagt, dass Plan B das Projekt auch sehr begrüßen würde. Er bittet, die Präsentation auch der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

Frau Bothe geht es um die Sicherheit und möchte, dass von Anfang an Dinge geklärt werden, weil z.B. alte Menschen, die dement sind, oft lange Strecken zurücklegen und verweist auf den Wald, der sich hinter dem Grundstück befindet. Herr Randt wird das auf jeden Fall mit berücksichtigen. Er sagt, dass in der Bauphase große Sattelzüge ankommen, die die Bungalows dann aufstellen. Das einzige, was etwas lauter werden kann, sei der Umbau der Schule. Die Mietpreise werden bezahlbar sein.

Herr Quasdorf kenne das Projekt schon seit 2018. Er habe immer noch das Problem, dass die Gemeindevertretung dazu mehrere Entscheidungen treffen muss und eventuell auch die Kommunalaufsicht, weil die Gemeindevertretung festgelegt hat, dass alle Grundstücke, die vergeben werden, auszuschreiben sind. Er geht davon aus, wenn sie sich dazu entscheiden, dieses Grundstück auszuschreiben, bekommen sie eine große Anzahl von Bewerbungen, weil es groß und in relativ vielen Arten nutzbar ist. Man werde aber wenn wir ausschreiben, mit einer Zweckbindung ausschreiben, so dass man die Zahl der Bewerbungen erheblich einschränken kann. Man müsse vorher genau abstimmen, dass nur dieser Zweck im Vergabeverfahren zugelassen wird. Wenn die Kommunalaufsicht zulässt, dass wir das anders machen können, dann werden wir das natürlich so machen, damit es zügiger geht. Man stehe aber als Verwaltung komplett dahinter.

Der Bauausschuss wird das Projekt positiv begleiten.

TOP 3 – Vergabe einer neuen Bezeichnung einer privaten Erschließungsstraße im B-Plangebiet Wustrocken

Herr Neumann sagt, die Fa. Brale schlage den Namen „Zaunkönigweg“ vor.

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 5
 Nein-Stimmen: -
 Enthaltungen: -

TOP 4 – Offenlagebeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum B-Plan „Markthalle Pätz“

Herr Gutzeit bittet Herrn Hirschfelder, zu erklären, welche Veränderungen es gibt. Herr Hirschfelder erklärt, dass die Gemeinde dort einen B-Plan plant. Daraufhin wird an dieser Stelle der Flächennutzungsplan geändert. Der aktuelle Bestand zeigt im Flächennutzungsplan dort eine Parkplatzfläche und einen Streifen Waldfläche. Dementsprechend muss der FNP geändert werden in ein Sondergebiet „Markt“. Die jetzige Planvorlage entspricht dem Vorentwurf B-Planes.

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

25 Mai 2020

Abstimmung: Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

TOP 5 – Abwägungsbeschluss B-Plan „Bauernweg“

Es gibt keine Fragen zu dieser Beschlussvorlage.

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 1
Enthaltungen: -

TOP 6 – Satzungsbeschluss B-Plan „Bauernweg“

Herr Deichmann fragt, ob jemand da ist, der den Bauernweg planungstechnisch betreut. Es gingen durch eine Immobilienfirma eigenartige Bilder durchs Internet (utopische Reihenhäuser), weil in der Planungszeichnung eindeutig definiert ist, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise maximal genehmigt werden. Herr Hirschfelder sagt, dass es sich bei den Bildern um ein anderes Grundstück handelt (schräg gegenüber).

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 1
Enthaltungen: -

TOP 7 – erneute Offenlage B-Plan „Spreewaldstraße 1A“

Herr Hirschfelder sagt, dass der B-Plan schon einmal in anderer Form beschlossen wurde. Das Problem sei an der Stelle das Landschaftsschutzgebiet, es wird aufgrund der abgesetzten Lage vom Ministerium wesentlich kritischer betrachtet und behandelt, als wäre es das Landschaftsschutzgebiet, obwohl man einen Bestandsplan habe. Seit über einem Jahr gebe es Schriftwechsel und man habe sich nun auf diesen Entwurf geeinigt, der die Größe und die Flächen wesentlich eingrenzt. Die Größe wurde auf 60 qm begrenzt und auch die Bauflächen. Jedes einzelne Objekt musste auch einzeln mit den Eigentümern abgestimmt werden. Eine einheitliche Gliederung war nicht möglich. Es dürfen keine neuen Bäume gefällt werden oder neue Bodenversiegelungen stattfinden. Der Wendehammer wurde nach hinten versetzt. Herr Deichmann ergänzt, dass der Wendehammer deswegen beanstandet wurde, weil er sich im Naturschutzgebiet im Uferzonenbereich befunden hat. Herr Hirschfelder erwidert, dass generell Uferbereiche nicht bebaut werden dürfen. Der Uferbereich solle als Grünfläche ausgewiesen werden, damit wenn wirklich mal jemand gerettet werden muss, eine Sicherung da ist. Das wurde so nicht akzeptiert und deshalb nach hinten versetzt.

Herr Pöschk fragt, ob dort generell nur Wochenendgrundstücke hinkommen sollen. Herr Hirschfelder bejaht dies.

Herr Dr. Weißblau fragt, ob er das so verstanden hat, dass die Leute, die dort wohnen, nicht einmal eine Fensterscheibe auswechseln oder renovieren dürfen oder das Dach neu decken etc. und das müsse auch in der Größe bleiben. Herr Hirschfelder sagt, dass es dazu keine baurechtlichen Regelungen gibt. Man müsse das alles einzeln beantragen. Einige Häuser haben z.B. keine Nasszelle drin. Um zu gewährleisten, dass diese angemessene Wohnqualitäten haben, oder auch saniert werden kann, wird ein B-Plan aufgestellt, wo diese Sachen festgesetzt werden.

Herr Gutzeit fragt, da im Text eine Verdichtung vorgesehen ist, ob es nachher zusätzliche Grundstücke gibt oder gehe es um den Bestandsschutz bzw. die Werterhaltung und bleibt es bei der Anzahl der Mieter/Pächter/Eigentümer. Herr Hirschfelder antwortet, dass die Parzellen schon vorgegeben seien und dann auch so genutzt werden.

Frau Rohde fragt, ob die Rechtssicherheit dahingehend gewährt, dass es Pachtgrundstücke sind. Herr Hirschfelder antwortet, dass es alles einzelne Eigentümer seien.

Herr Deichmann fragt, ob die Eigentümer, sofern sie sich an die Vorgaben des B-Planes halten, auch ihr bestehendes im Bestand geschütztes Wochenendhaus abreißen und komplett neu errichten, sofern es bei 60 qm bleibt. Herr Hirschfelder bejaht dies. Dann müssten aber Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, wie z.B. Bäume pflanzen, unabhängig davon, ob Bäume gefällt werden. Wenn sie nur normal etwas erneuern, dann nicht.

Herr Gutzeit fragt, ob es dann ausschließlich bei der Wochenendnutzung bleibt. Dies wird bejaht.

Festlegung:

Die Beschlussvorlage wird vom Bauausschuss positiv begleitet.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 5
 Nein-Stimmen: -
 Enthaltungen: -

TOP 8 – Weiteres Vorgehen bei der Vergabe kommunaler Grundstücke

Herr Neumann sagt, das Bauamt hätte sich viel Arbeit gemacht und sich in den Nachbargemeinden Rat und Tat geholt, wie die Nachbargemeinden die Sache handhaben. Allgemein stehen die meisten Gemeinden auf Erbbaupacht. Viele verkaufen zurzeit gar nicht. Andere machen ungenaue Angaben und wissen nicht wie es weiter geht und wollen neu beschließen. Aber der Tenor sei Erbbaupacht.

Herr Quasdorf sagt, dass Erbbaupacht nur Sinn ergibt, wenn man eine große Anzahl von Grundstücken zur Verfügung hat. Den Gemeindevertretern ist eine Auflistung übergeben worden, was die Gemeinde noch an Grundstücken habe. Es sei wenig sinnvoll, auf dieser Basis zu arbeiten. Die Kommunalaufsicht hat gesagt, dass wir in die kommunale Verwaltungsebene bzw. Selbstverwaltung eingreifend die Grundstücke nur noch meistbietend verkaufen sollen. Bis dato gebe es keine rechtliche Grundlage dafür, außer eine Anlehnung daran, dass sie sagen, die Bodenrichtwerte liegen derzeit 2-3 Jahre der Realität hinterher. Deswegen werde man in absehbarer Zeit der Gemeindevertretung eine Vorlage erarbeiten, wie mit den Grundstücken weiter umgegangen werden soll. Dazu muss aber eine klare Entscheidung der Kommunalaufsicht auf den Tisch. Solange es keine Rechtsgrundlage gibt, sollten wir mit dem was wir veräußern können, weiter so verfahren, dass wir nach Bodenrichtwert verkaufen und somit auch ein paar Leuten die Möglichkeit geben, noch ein Grundstück zu erwerben. Man habe immer noch die Sperrklausel, dass die Grundstücke ausgeschrieben werden. Wir werden uns in absehbarer Zeit darum kümmern müssen, dass die Kommunalaufsicht das im Nachhinein auch als genehmigungsfähig ansieht.

Herr Dr. Weißlau sagt, dass die Idee, es an den Meistbietenden zu veräußern, auch von der CDU getragen worden ist.

TOP 9 – Allgemeines / Sonstiges

Herr Neumann fragt Herrn Hirschfelder, wie der Sachstand der 4. Änderung des B-Plans „Fischerei“ sei. Es gehe dort um eine zweite Straße. Herr Hirschfelder sagt, dass er hierzu nichts Neues berichten kann. Es wurde ausgemacht, dass sich der Eigentümer bemüht, ein Baugenehmigungsverfahren außerhalb eines B-Plan-Verfahrens zu prüfen. Bisher gebe es keine Rückmeldung.

Herr Quasdorf sagt, dass eine Entscheidung der Gemeindevertretung noch aussteht. Der Gemeindevertretung lagen Vorschläge vor, wo die neue Straße eventuell hin soll, 1. Variante direkt an dem Zahnarztgrundstück vorbei ins Baufeld hinein, 2. Variante direkt gegenüber der Mozartstraße ins Baufeld hinein und die 3. Variante war ungefähr mittig, so dem B-Plan Aufstellungsbeschluss, den es eigentlich da schon gibt für eine Handelseinrichtung, wo damals (vor 10 Jahren) darüber diskutiert wurde, eine Entscheidung zu treffen, als der rote Netto neu bauen wollte. Das Vorhaben sei damals an den immensen Preisen der Forst gescheitert. Die Beschlusslage sei nach wie vor da. Man habe es auch aus verkehrstechnischer Sicht beleuchten lassen und der Gemeindevertretung so vorgestellt, dass wir in der Gemeindevertretung der Meinung sind, dass die mittlere Straße (Variante 3) die günstigste Variante sei, weil damit ein Abstand zwischen den anderen Straßen hergestellt werden kann. Er denkt, dass es in Zukunft auch Einkaufseinrichtungen dort geben wird.

Herr Pöschk erinnert sich an die letzte Bauausschusssitzung, wo ein Vertreter von IRISGERD da war und alle verwundert waren, warum noch nicht festgelegt wurde, wo die Straße hin soll. Dort wurde gesagt, dass es Probleme mit der

Gemeinde gebe und dass IRISGERD auf eine andere Art und Weise versuchen wird, die Straße woanders hinzubauen, so war die Aussage des Vertreters.

Herr Quasdorf sagt, dass die Gemeinde mit IRISGERD derzeit eine nicht unerhebliche rechtliche Auseinandersetzung habe. Weder der Bauausschuss noch die Gemeindevertretung konnten sich dazu verständigen, wo die Straße hin soll. Die Gemeinde habe die Planungshoheit. Ohne die Zustimmung der Gemeindevertretung in diesem Verfahren würde es nicht vorangehen.

Es wird gefragt, was zu tun ist, damit die Straße irgendwann mal gebaut werden kann. Die Einwohner haben schon mehrfach darauf hingewiesen, dass es Probleme gebe. Vielleicht könnte der Bauausschuss das endlich vorantreiben, damit es in der nächsten Gemeindevertretung beschlossen werden könnte.

Herr Brehm berichtet, dass IRISGERD ihn auch konsultiert habe, um sich planungsrechtlich und genehmigungsrechtlich Informationen zu holen. Es gebe nicht nur die Gemeinde, sondern auch den Kreis und die Naturschutzbehörde, die Forst und die gemeinsame Landesplanung. Von den Gremien werden sich jetzt erst einmal Meinungen eingeholt, um dann ein neues Planungsbegehren vorzuschlagen. Die Gemeinde könne aber jederzeit einen Umstellungsbeschluss fassen.

Frau Bothe fragt, ob man die bestehenden Beschlussvorlagen nicht wieder aktivieren könne. Herr Quasdorf antwortet, dass es ein B-Plan-Aufstellungsbeschluss gebe, d.h. in diesem Rahmen müssen alle Dinge geklärt werden, die erforderlich sind, um das Vorhaben umzusetzen. Unter anderem auch die Zufahrtsstraße. Damals war noch nicht die Rede davon, dass IRISGERD dort bauen will. Vom Grundsatz her sind die Beschlussvorlagen da, das hat aber nichts damit zu tun. IRISGERD hatten ja schon einen Vorschlag gemacht, der nicht abgesegnet werden konnte. Die Landesplanung ist sicher maßgeblich, wenn es wieder um die Bebauung geht, dass dort die Einkaufseinrichtung hergestellt wird. IRISGERD muss definitiv eine Planung vorlegen, dass sie an einer Stelle im Einvernehmen mit der Gemeindevertretung eine Straße bauen zu wollen. Das derzeitige Problem sei die Forst, weil die Straße in den Wald geht. Da muss die Forst zustimmen, sie erhebt immense Forderungen und daran ist es damals auch gescheitert. Sie wollten den Bauerwartungspreis haben plus Rodung, Aufforstung usw. und damit sei man beim Baulandpreis. Es steht fest, dass man den Anwohnern nicht sofort helfen kann.

Herr Dr. Weißlau hat es damals bei der Ortsbegehung so verstanden, dass die Planung schon so weit auf den Weg gebracht worden ist, in den Gesprächen mit der Forst, dass der Weg nach draußen am hinteren Grundstück das Stück Wald praktisch umgewandelt wird in eine Straße. Die Gemeindevertretung sollte ein wichtiges Wort sprechen, im Sinne der Anwohner. Wenn alle Häuser bewohnt sind, wäre es eine Zumutung.

Herr Deichmann stimmt dem Bürgermeister zu, dass die Kosten diejenigen tragen sollen, die den Gewinn daraus ziehen, also die Investoren.

Herr Pöschk sagt, dass IRISGERD erklärt hat, die Straße zu bauen. Diese haben gesagt, dass die Sache mit der Forst schon geklärt ist und die Ausgleichsflächen schon bereitgestellt haben. Herr Deichmann stimmt dem zu. Herr Grochowiak habe gesagt, dass alles geklärt ist. Man umgehe die Gemeinde, in dem man die Straße breiter mache. Sie fällt dann in eine andere Kategorie, und das kriege man ganz leicht in den Griff. Das einzige Hindernis sei der Rechtsstreit mit der Gemeinde. Herr Deichmann fragt, worum es da geht.

Herr Quasdorf sagt, dass er gerne darüber reden kann. Es wurden z.B. Parkplätze verschoben, ohne sich die Genehmigung zu holen, es wurden Wasserleitungen falsch gebaut, Wasserleitungen erneuert, Schachtdeckel sind in der falschen Höhe, die Dimensionen der Anschlüsse sind nicht geregelt, nicht festgeschrieben, nicht nachzuweisen, Berechnungen und Nachweise fehlen, Trinkwasserleitungen sind umgeplant worden, es befinden sich Dinge im öffentlichen Bereich, die in den privaten Bereich gehören und umgekehrt, u.v.m. Man befinde sich aber nicht in einem Rechtsstreit, sondern in einem Findungsprozess. Man wolle auch, dass dort etwas passiert. Die Gemeinde hatte IRISGERD sogar ein neues Planungsbüro besorgt.

Frau Bothe bittet Herrn Neumann, als Bauausschussvorsitzenden, Herrn Grochowiak aufzufordern, die Forstunterlagen vorzulegen und ihn zur nächsten Sitzung einzuladen. Da müsse eine Klärung herbeigeführt werden.

Herr Quasdorf möchte dem Bauausschuss die Zeit ersparen. Da sei die Verwaltung zuständig. Er werde alle auf dem Laufenden halten. Er habe das Büro beauftragt, eine Bestandsermittlung zu machen. Die Übernahme werde verweigert, bis Unterlagen vorliegen, die die Veränderungen dokumentieren. Man versuche auch, eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Herr Flieger fragt, wenn so viele Sachen geändert wurden und so viele ungeklärte Dinge im Raum stehen, ob die Verwaltung dann die Möglichkeit hat, den Bezug bzw. die Weiterveräußerung der Häuser/Wohnungen zu stoppen. Herr Quasdorf erwidert, dass dies nur über einen Rechtsstreit gehen würde. Das sei aber kostenintensiv. Eine Verhinderung dessen, dass dort Wohnungen bezogen werden, sei nicht unsere Aufgabe. Wir kümmern uns darum, dass die benötigten Unterlagen ordnungsgemäß erstellt werden. Ein Gerichtsverfahren liegt nicht in unserem Interesse.

Herr Deichmann fragt, ob es denkbar wäre, die jetzige bestehende Baustraße, die direkt an die Bebauung anschließt, also zwischen Bebauung und Wald ist, irgendwie mit Schotter oder ähnlichem als Übergangslösung zu ertüchtigen. Herr Quasdorf erwidert, dass man nicht jetzt schon von Sachen reden sollte, die noch gar nicht eingetroffen sind. Bisher seien einzelne Wohnungen verkauft worden und es bestehe auch bisher kein Bedarf. Er werde mit Herrn Grochowiak telefonisch die noch offenen Punkte besprechen, mit dem Ziel, so zeitnah wie möglich die zusätzliche Zufahrt schaffen zu können.

Herr Flieger fragt, ob man als Gemeindevertretung schon eine Empfehlung abgeben könne in dem Sinne, wo die Straße dann letztlich hinsoll. Herr Quasdorf sagt, dass man das so machen kann. Die Verhandlungen mit dem Landesforst seien aber schwierig und würden auch lang andauern. Man werde aber die Vorgabe machen, dass Zielstellung zwischen den beiden Straßen am Glunzbusch und Mozartstraße eine neue Zufahrt auf die B246 zu legen.

Herr Neumann informiert, dass ja die Thälmannstraße neu ausgebaut wird. Es gebe 3 Bauabschnitte, 1. zwischen Grüner Weg und Bergweg, 2. zwischen Bergweg und Heideweg und der 3. zwischen Heideweg und An der Fenne. Die Baumaßnahmen haben schon begonnen. Herr Deichmann fragt, ob dort ein Baustopp eingeleitet wurde. Dies wird verneint. Herr Deichmann sagt weiter, dass das Planungsbüro damals im Bauausschuss zugesichert hat, bei dem Einsatz des preiswerteren Recyclingschotters in den Bereichen der großen Bäume (große Eiche) Naturschotter einzusetzen. Er fragt, ob diese Maßnahmen überwacht werden. Herr Quasdorf sagt, dass es bei allen Maßnahmen eine Nachweisführung gibt. Wenn das im Bauprojekt so vorgesehen ist, dann wird es auch so ausgeführt. Er wird das jedoch noch einmal prüfen.

Herr Neumann fragt Herrn Herde, ob er Ausführungen zur Karl-Marx-Straße machen könne. Herr Herde sagt, dass es seit 1998 einen Flächennutzungsplan gibt, der die östliche Seite als Grünfläche ausweist, aber fast durchgängig bebaut ist. Man wolle hier bei Anträgen von Anwohnern jetzt genauso vorgehen wie z. B. in der Beethovenstraße. Das Planungswerk soll in eine Außenbereichssatzung gehen, welche den Vorteil hat, dass man zwar weiter im Außenbereich bleibt, man jedoch den Flächennutzungsplan nicht ändern muss und trotzdem Grundstücksbauvorhaben umsetzen kann. Eine ähnlich Regelung könne man sich das bei dem Schenkendorfer Weg, östliche Seite, vor der Querung Schleifweg, Siedlung D vorstellen.

Herr Neumann sagt, man müsse sich über die Straßen, die vor 20-30 gebaut wurden, Gedanken machen. Er schlägt vor, eine Tabelle zu entwerfen, welche Straßen man in welcher Reihenfolge erneuern könnte (z.B. Rathenaustraße, Franz-Mehring-Straße). Herr Quasdorf schlägt dem Bauausschuss vor, so zu verfahren, dass man nochmal eine Trennung vollzieht, welche bereits neu gebauten Straßen saniert werden müssen (z.B. Oberflächen abfräsen etc.) und welche Straßen vom Prinzip her grundhaft ausgebaut werden müssen (z.B. Rathenaustraße). Man könne dann Quartiere festlegen, damit die Ausschreibungsverfahren erleichtert werden. Diese Arbeit würde eine Zeit von 1-1 ½ Jahre in Anspruch nehmen. Die Umsetzung sei dann ein massiver Eingriff in den Haushalt der Gemeinde.

Herr Gutzeit hat mehrere Anfragen:

1. Schule (Observatorium) – Undichtigkeit des Observatoriums. Was wurde dafür getan, um das abzustellen.
2. Stand Alternative für Kita
3. Stand Schrobsdorffhaus, Ausschreibung etc.

4. Spielplatzqualität in Pätz am Strand und im Ort und in Bestensee. Anfrage wurde schon im letzten Jahr gestellt. Da sei bis heute nichts passiert.
5. Kreuzungsbereich Aldi/Rewe-Parkplatz, Sachstand Bauarbeiten. Wird die Zeit eingehalten.
6. Vorschlag, dass geprüft wird, ob man die Straße Unter den Eichen generell als alternative Umfahrungsstraße ausbauen könnte. Die Mittenwalder Straße sei hierzu nicht geeignet.

Herr Quasdorf antwortet auf die Fragen wie folgt:

1. Undichtigkeit Observatorium: Es gab eine Undichtigkeit, die von der Baufirma EFF behoben worden. Mit dem Kollegen aus Eichwalde und der Schulleitung bleibe man am Ball, dass die offizielle Eröffnung des Observatoriums zeitnah stattfinden kann.
2. Alternative für Kita: Es gibt eine Beschlusslage der Gemeindevertretung für die Waldstraße.
3. Stand Schrobsdorffhaus: Er könne keine Aussage gemacht werden. In der letzten Sitzung wurde der Haushalt beschlossen. Sobald der Haushalt veröffentlicht wird, kann gestartet werden.
4. Spielplätze: Es gebe Wartungsverträge. Ihm sei neu, dass es Probleme gebe. Er wird dies prüfen lassen und den Fraktionen antworten.
5. Kreuzungsbereich: Die Bauarbeiten seien voll im Plan.
6. Ausbau Umfahrungsstraße: Man sei derzeit dabei die Flächen rechts und links zu klären, damit man mit einem Beschluss der Gemeindevertretung Entsprechendes umsetzen kann. Dies sei aber keine kostengünstige Baumaßnahme, da nicht nur die Straße mit 5,50 m ausgebaut, sondern auch für die Radfahrer ausreichend Platz (2,50 m) geschaffen werden muss. Es werde 2-3 Jahre dauern, um konkrete Aussagen treffen zu können.

Zu der Straße Unter den Eichen sagt Herr Deichmann, dass über den Tourismusverband o.ä. informiert wurde, dass diese Straße durchgehend als Hofjagdwaldweg als Fahrradstraße deklariert werden soll. Herr Quasdorf sagt, der rechtliche Stand sei so, dass die Straße derzeit mit bis zu 100 km/h befahren werden kann. Der Vorschlag, mit Ortsein- und -ausgangsschildern zu arbeiten, wurde verworfen. Man habe sich als Übergangslösung / Notlösung dazu verständigt, dass die Straße mit dem Straßenverkehrsamt auf 60 km/h ausgeschildert wird, da 30 km/h die Gerichte nicht akzeptieren werden. Man hat den Auftrag erhalten, sich darum zu bemühen, die Straße als Fahrradstraße zu erhalten, wo man dann 30 km/h deklarieren kann. Dieses müsste dann kontrolliert werden. Aus jetziger Sicht wird mit 100%iger Wahrscheinlichkeit die Fahrradstraße nicht zum Tragen kommen, weil die Stadt Mittenwalde, die Gemeinde Bestensee und das Amt Schenkenländchen mit involviert sind. Das Amt Schenkenländchen ist dagegen, dass auf der Straße eine Geschwindigkeitsbegrenzung eingeführt wird. Man habe sich derzeit auf 60 km/h verständigt und wird im nächsten Jahr neu beraten.

Herr Deichmann fragt, ob die Verwaltung Auskunft über den Bearbeitungsstand zur Nachpflanzung von 24 Stück Straßenbäumen in Bestensee durch den

25 Mai 2020

Landesbetrieb Straßenwesen in Erfüllung der Kompensationsmaßnahmen aus dem Bauvorhaben Ertüchtigung Kreuzung B246 geben könne. Das Landesamt Straßenwesen hat dort angeboten, der Gemeinde 24 Straßenbäume in Bestensee zu setzen, sofern dafür Plätze ausgewiesen werden. Herr Quasdorf kann hierzu nichts sagen. Er wird sich um eine Antwort bemühen.

TOP 10 – Bürgerfragestunde

Ein Bürger sagt, dass man bei 3 Wohneinheiten verpflichtet sei, einen Spielplatz zu errichten. Er fragt, ob Wohneinheiten davon befreit sind, weil in Bestensee zu wenige Spielplätze vorhanden sind. Herr Herde stellt richtig: ab 5 WE und sagt, dass die Satzung keine Befreiung vorsieht. Herr Quasdorf antwortet, dass die Regelung missverständlich ausgelegt wird. Es gibt eine Regelung, dass bei einer Bebauung von mehr als 5 WE grundsätzlich ein Spielplatz gefördert wird. Der Bürger sagt, dass speziell in der Motzener Straße zwei Wohnblöcke entstehen sollen. Parkplätze seien in der Bauzeichnung enthalten, jedoch keine Spielplätze. Herr Quasdorf sagt, dass die Gebäude als betreutes Wohnen deklariert seien. Es gebe baurechtliche Regeln, an die sich gehalten werde. Die Spielplatzfrage soll im September bei einem Termin mit dem Bürgermeister weiter besprochen werden.

Frau Kunze (Anwohnerin am See) fragt, wenn der Bürgermeister demnächst mit Herrn Grochowiak ein Gespräch hat, wie man dann den Bearbeitungsstand erfahren kann und schlägt vor, den aktuellen Stand in der nächsten Gemeindevertretung zu besprechen. Herr Quasdorf sagt, dass er den Anwohnern nicht in Aussicht stellen kann, dort zeitnah eine Lösung zu finden. Man werde maßgeblich Druck auf die Firma ausüben, er könne aber nicht über alle Dinge öffentlich reden. Wenn er trotz alledem in eine rechtliche Auseinandersetzung gehen muss, kann er nicht öffentlich darüber reden.

Herr Schulz bittet bei dem Vorhaben Zubringerstraße Unter den Eichen dranzubleiben, damit man in 2-3 Jahren eine Entlastung der Kreuzung Hauptstraße erreichen kann. Herr Quasdorf bejaht dies. Herr Deichmann fragt, ob die Straße Privateigentum oder Eigentum der Gemeinde sei. Herr Quasdorf antwortet, dass sich die Straße in der Baulast der Gemeinde befindet, jedoch seien auf so einer Entfernung mindestens 20-25 Eigentümer dort, die sich zu 100% im kommunalen Eigentum befinden.

Die öffentliche Sitzung wird um 21:11 Uhr beendet.

Im Anschluss findet ein nichtöffentlicher Sitzungsteil statt.



Peter Neumann
Vorsitzender des Bauausschusses



Kathrin Adaszewski
Protokollantin

Seniorenpflege-Randt GmbH – Konzept alte Schule in Pätz

was wollen wir immer noch machen

- Tagespflege für Pätz (kürzere Fahrzeiten)
- Seniorenhotel für kurze oder längere Aufenthalte
- Seniorenfreundliches Wohnen (2 Zimmer Apartments)
- Begegnungsstätte für jung und alt in Pätz
- Projekt Pflege 4.0 unterstützt vom Land Brandenburg
- Garten, Kleintiere?
- Parkähnliches Ambiente
- Regelmäßige Angebote rund um die Pflege
- Kurz um „In Würde alt werden“

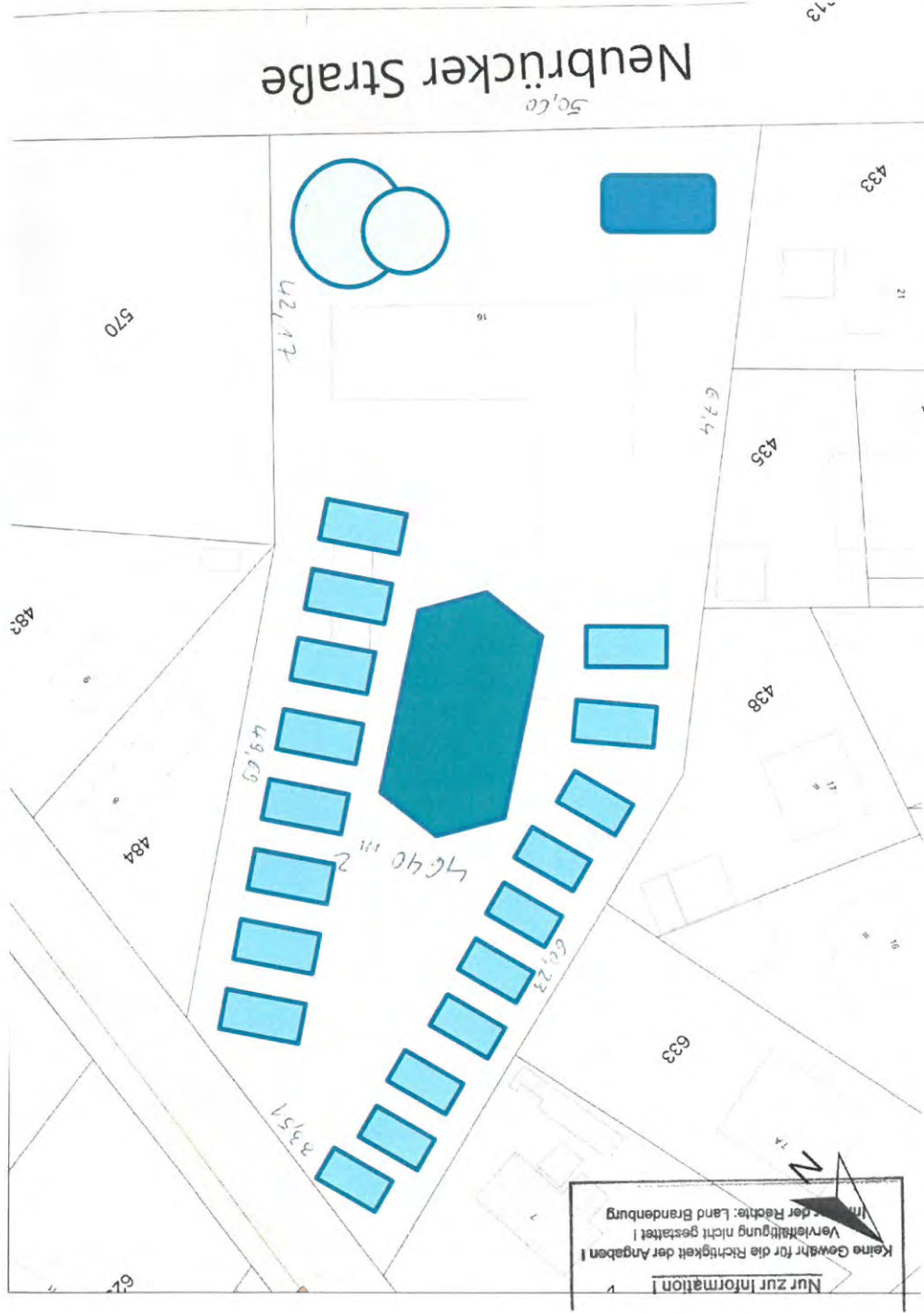
Seniorenpflege-Randt GmbH – Konzept alte Schule in Pätz

Status

- 03/2019 Termin vor Sozialausschuß
- 05/2019 Termin in Pätz Ortsbeirat
- 08/2019 Antrag für den Erwerb des Grundstückes abgegeben
- 12/2019 Finanzierung steht (Gesamtvolumen ca. 5 Mio€)
- Erste Besprechungen mit Schwörer Haus
- Erste Absprachen mit Baugewerbe
- Bauausschuß ???
- 02/2020 weiterer Termin Ortsberat Pätz
- **Also wir sind bereit – wie geht es weiter???**

Seniorenpflege-Randt GmbH – Konzept alte Schule in Pätz

das wollen wir machen



Seniorenpflege-Randt GmbH – Konzept alte Schule in Pätz

das wollen wir machen

- 10 x Bungalows groß (Paare)
- 8 x Bungalows klein (Single)
- Tagespflege – 2 Gruppe
- Parkähnliche Gestaltung der gesamten Anlage
- Bouleplatz
- Gartenfläche für Hochbeete
- Cafe mit Außenterrasse (nicht öffentlich)
- Shuttleservice
- Regelmäßige Hausbesuchstage Arzt

Seniorenpflege-Randt GmbH – Konzept alte Schule in Pätz

das wollen wir machen



Seniorenpflege Randt
Ambulanter Pflegedienst



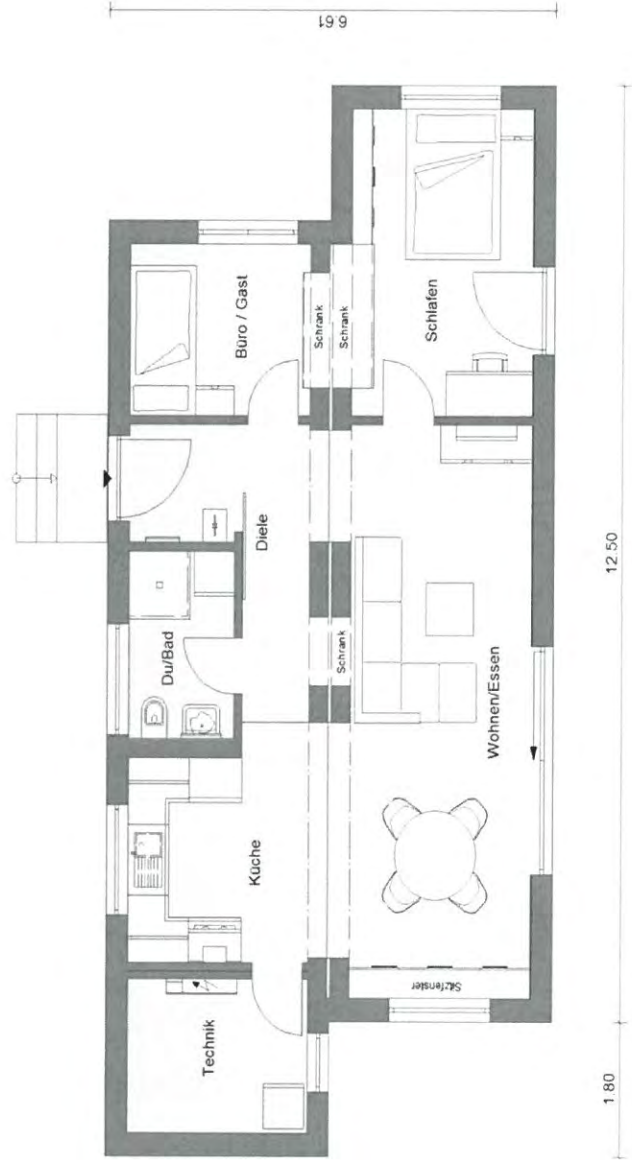
Hausvariante 64qm

- **Tiny House/FlyingSpace Beispiel aus zwei Wohnmodulen**
- **FlyingSpace - Plan F 10-064.1**
- Mit ca. 65 Quadratmetern Nutzfläche vermittelt diese Variante dank offenem Wohn-/Essbereich, Raumteiler hinter der Couch und großen Panoramafenstern zur Terrasse ein Raumgefühl wie ein komfortabler Bungalow. Zwei separate Zimmer machen den Grundriss flexibel. Praktisch: Der Technikraum kann zugleich als Hauswirtschafts- und Stauraum genutzt werden.
- **Grunddaten auf einen Blick**
- Außenmaße 6,64 x 12,50 m Nettogrundfläche EG 64,25 m² Nettogrundfläche gesamt 64,25 m²
- FlyingSpace - Plan F 10-064.1

Seniorenpflege-Randt GmbH – Konzept alte Schule in Pätz

das wollen wir machen

Grundriss 64qm



Plan F 10-064.1 · FlyingSpace · Wohnfläche 58,75 m²



Seniorenpflege-Randt GmbH – Konzept alte Schule in Pätz

das wollen wir machen

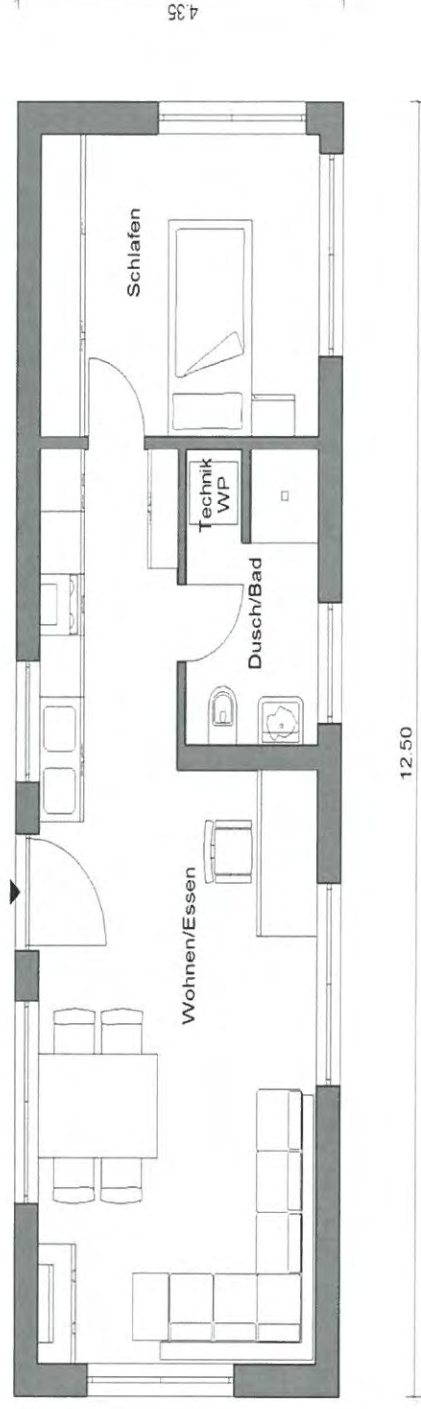
Hausvariante 43qm

- **Mobiles Wohnmodul für Singles**
- Die **FlyingSpace** Konzepte überzeugen durch durchdachte Grundrissaufteilungen und bieten für unterschiedlichste Lebenslagen passende Lösungen – ob Singlehaushalt oder barrierefreies Wohnen im Alter. Fenster sind nach Raumkonzept wählbar, bodentiefe Formate sorgen für eine optimale Belichtung. Das Modell F 10-043.12 zeigt eine klassische Wohnraumaufteilung mit Kochnische, offenem Essen/Wohnen und einem separatem Schlafbereich mit Einbauschränken.
- **Grunddaten auf einen Blick**
- Außenmaße 12,50 x 4,35 m Nettogrundfläche EG 43,00 m² Nettogrundfläche gesamt 43,00 m²
- **FlyingSpaces - Plan F 10-043.12**

Seniorenpflege-Randt GmbH – Konzept alte Schule in Pätz

das wollen wir machen

Grundriss 43 qm



Plan F 10-043.12 · Erdgeschoss · Nettogrundfläche 43.00 m² · Wohnfläche 43.00 m²

Seniorenpflege-Randt GmbH – Konzept alte Schule in Pätz

das wollen wir machen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Fragen???

Kontakt

Gernot Randt

gf@seniorenpflege-randt.de

0151/67809055

