

## **Anfrage der Fraktion Plan Bestensee zum B-Plan „Seepark“**

In der Gemeindevertreterversammlung am 3. Juli 2018 wurde die Satzung zum Bebauungsplan für das Bauvorhaben „Seepark“ beschlossen. Demnach sollten in dem Baugebiet ca. 48 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus entstehen.

Im Bebauungsplan wurde der Kiefernforst mit Robinien und Eichen zum Erhalt festgesetzt, da dieser vor allem als Luftfilterung und Immissionsschutz dienen und als typisches Landschaftsbild der Umgebung erhalten bleiben sollte.

Gemäß 2.11 des Bebauungsplanes wurde grundsätzlich das gesamte Plangebiet als Wald im Sinne des § 2 LWaldG eingestuft. Das Erfordernis zur Waldumwandlung nach dem Landeswaldgesetz betrifft demnach 29.810 von insgesamt 56.400 qm.

In der Praxis ist feststellbar, dass nahezu alle Waldflächen gerodet wurden und nur einzelne Kiefern erhalten blieben. Ein Erhalt der Kiefernforst und einer Waldfläche von ca. 15 600 qm ist nicht mehr feststellbar. Diese Handlungsweise der Fa. BONAVA widerspricht deutlich dem beschlossenen Bebauungsplan.

**Anfrage: Welche Maßnahmen werden durch die Verwaltung eingeleitet, um die Durchsetzung des Bebauungsplanes und einer Aufforstung sicherzustellen**

### **Antwort Verwaltung:**

**Für die Belange der Waldumwandlung ist die untere Forstbehörde zuständig. Solange eine Waldumwandlung nicht erfolgt ist, obliegen auch Rodungsmaßnahmen der Forstaufsicht, das gilt auch dann noch, wenn der B-Plan in Kraft getreten ist.**

**Die Waldumwandlung ist im B-Plan nicht abschließend geregelt, sie wurde aber von der Forstbehörde in Aussicht gestellt und auch das Ersatzverhältnis festgesetzt. Der Antrag auf Waldumwandlung mit dem Nachweis der geforderten Ersatzaufforstungsflächen muss im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen.**

Der Bebauungsplan wirft im Weiteren aus, dass notwendige Fäll Arbeiten innerhalb der Schutzzeit für Vögel im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht zulässig und grundsätzlich zu unterlassen sind. Soweit davon abgewichen werden soll, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

**Anfrage: Liegt eine Sondergenehmigung zum Fällen der schützenswerten Bäume innerhalb der Schutzzeit vor? Inwieweit wurde das Schutzbedürfnis von Vögeln und Fledermäusen vor einer eventuell vorliegenden Genehmigung geprüft und welche Auflagen wurden an die FA. BONAVA erteilt?**

### **Antwort Verwaltung:**

**Rechtlich handelt es sich bei den Flächen des B-Planes nach wie vor um Wald. Solange der B-Plan nicht in Kraft gesetzt ist, gibt es seitens der Gemeinde auch keine rechtliche Grundlage dessen Maßgaben einzufordern.**

**Soweit bekannt ist, wurden die Rodungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Forstbehörde vorgenommen, ohne dass es sich dabei schon um die Waldumwandlung handelt. Ob dabei Auflagen erteilt worden sind, ist nicht bekannt. Grundsätzlich gelten allerdings die Maßgaben des BNatSchG zum Schutze von Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht für die Waldbewirtschaftung, auch wenn das in der Praxis oft nicht verständlich ist und im Konkreten die Rodungsmaßnahmen recht offensichtlich weniger waldbewirtschaftliche Zwecke hatten sondern der Vorbereitung der Baumaßnahmen dienen. Faktisch gilt aber für die Flächen nach wie vor das LWaldG.**

Die Fa. BONAVA wirbt seit dem Verkaufsbeginn am 29.07.2018 mit einer Verkaufsmappe. Diese Mappe enthält einen Plan, der deutlich von dem genehmigten Bauvorhaben abweicht. In den Verkaufsgesprächen sowie im Internet werden insgesamt 40 Häuser und 44 Eigentumswohnungen angeboten. Die von uns favorisierte Besonderheit des betreuten Wohnens wird nicht dargestellt.

Nur aufgrund der festgelegten Tatsache, dass in der WA 1 die Ansiedlung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen eingerichtet werden soll, wurde auf die Festsetzung einer max. zul. Wohnungszahl verzichtet.

**Anmerkung Verwaltung:**

**Der B-Plan ist ein Angebotsplan. Das städtebauliche Konzept ist eine Variante, die keinen verbindlichen Charakter hat (so ist es auch in der Begründung Punkt 1.5.1 dargelegt.)**

**Verbindlich sind die Festsetzungen im B-Plan und diese lassen in den Baufeldern 2 und 3 Einzel- und Doppelhäuser mit je max. 2 WE und im Baufeld 1 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu.**

**Auch wenn der ursprüngliche Eigentümer der Flächen in seinem Konzept altersgerechte Wohnungen vorgesehen hatte (von betreutem Wohnen ist nicht gesprochen worden) gibt es dafür keine Regelung oder vertragliche Vereinbarung mit dem Investor. Dies wurde im Bauausschuss auch so dargelegt.**

**Sollte diese Absicht seitens der Fa. BONAVA aufgegeben worden sein, beantrage ich hiermit die Änderung des Bebauungsplanes um unserem Willen besonderen Ausdruck zu verleihen.**

Der in der Werbemappe dargelegte Plan zeigt auf, dass die in dem Bebauungsplan unter 1.5.3 beschriebene private Erschließungsstraße voll mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden soll. Die Anzahl der bereits im Verkauf angebotenen Wohnungen erweckt den Anschein, dass diese Bebauung genehmigt wäre.

Diese Planung und Darstellung der FA. BONAVA ist nicht identisch mit dem bestehenden Bebauungsplan. Eine derartige Bebauung würde auch dem Siedlungscharakter des Ortsteiles Pätz nachhaltig schaden und ist dementsprechend nicht genehmigungsfähig. Vor diesem Hintergrund ist die Darstellung der Fa. BONAVA zumindest unredlich.

**Anfrage: Liegen der Verwaltung Pläne, Absichten oder andere Absichtserklärung vor, die eine derartige Darstellung der Fa. BONAVA rechtfertigt? Wie beabsichtigt die Verwaltung dieser unrechtmäßigen Darstellung seitens der FA. BONAVA entgegenzuwirken?**

**Antwort Verwaltung:**

**Alle Darstellungen in den Unterlagen (Werbemappen) der Bonava, die nicht mit den Darstellungen des B-Planes übereinstimmen, würden eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern.**

**Bisher liegt der Verwaltung kein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor. Sollte ein solcher Antrag gestellt werden, dann obliegt die Entscheidung darüber der Gemeindevertretung.**

Antrag: Hiermit beantrage ich im Namen der Fraktion „Plan Bestensee“, dass in der nächsten Bauausschusssitzung am 27. August 2018 der Tagesordnungspunkt „Bauvorhaben Seepark“ auf die Tagesordnung genommen wird. Zur besseren Verdeutlichung der Situation wäre ein „Vororttermin“ in Pätz sicher hilfreich. Eine Einladung des Bauträgers erscheint ebenfalls sinnvoll.

**Der Bauausschuss am 27.08.2018 wird um 18.30 Uhr vor Ort am Seepark-Gelände beginnen. Als Gäste wurden Herr Görlitz von der Dubrow GmbH und Herr Paech von der Bonava Deutschland GmbH eingeladen, die ihre Teilnahme bereits bestätigten.**