

**Niederschrift  
über die Sitzung des Bau- u. Ordnungsausschusses Lebus**

**Sitzungstermin:** Donnerstag, den 20.04.2023  
**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:10 Uhr  
**Sitzungsort:** Kulturhaus, Kietzer Chaussee 1, 15326 Lebus

**Anwesend:**

Ausschussvorsitzender  
Herr Frank Guderian

Mitglieder  
Herr Dr. Albrecht Horzetzky  
Herr Dr. Joachim Naumann  
Herr Andreas Weber

Sachkundige Einwohner  
Herr Erhard Borngräber

Bürgermeister  
Herr Peter Heini

Stadtverordnete  
Herr Sven van Dyk  
Herr Ulrich Falkenhagen  
Frau Irena Neumann

Vorsitzender des Ortsbeirates Schönfließ  
Herr Maik Golze

Geladene Gäste  
Frau Bettina Albani

Einwohner  
3 Einwohner

Amtsverwaltung  
Frau Doreen Auer  
Frau Katrin Bittelmann

## **Nicht anwesend:**

### Mitglieder

Herr Rainer Janz

### Sachkundige Einwohner

Herr Martin Thiel

### Stadtverordnete

Herr Enrico Bonack

Frau Britta Fabig

Frau Christin Fritz

Herr Detlev Frye

Herr Wolfgang Gerlach

Herr Benjamin Maack

Herr Urs Walter

### Vorsitzender des Ortsbeirates Mallnow

Herr Andreas Böttcher

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Zur Geschäftsordnung
  - 1.1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
  - 1.2. Feststellung von Ausschließungsgründen
  - 1.3. Feststellung der Beschlussfähigkeit
  - 1.4. Einwendungen gegen die Niederschrift öffentlicher Teil vom 02.02.2023
  - 1.5. Auswertung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 02.02.2023
2. Einwohneranfragen
3. Vorstellung des Vorentwurfs zum Bauleitplanverfahren „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ mit Begründung zum VBP und Planzeichnung
4. Beratung zur Entbehrlichkeit Gemarkung Lebus, Flur 8, Flurstück 85 (TF ca. 3.000 m<sup>2</sup>) (SL/027/2023)
5. Beratung mögliche Erweiterungen Maßnahmenkatalog (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen )
6. Sonstiges

### **Nicht öffentlicher Teil**

7. Einwendungen gegen die Niederschrift nicht öffentlicher Teil vom 02.02.2023
8. Auswertung der Niederschrift nicht öffentlicher Teil vom 02.02.2023
9. Beratung zur Vertragsangelegenheit zum Grundstück Gemarkung Lebus, Flur 8, Flurstück 85 (Teilfläche Pachtland) (SL/024/2023)
10. Beratung zu Vertragsangelegenheiten Gemarkungen Schönfließ (Mallnow/Alt Zesch-

- dorf)  
11. Sonstiges

## Öffentlicher Teil

### **1. Zur Geschäftsordnung**

#### **1.1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Die Einladungen sind allen Bau- und Ordnungsausschussmitgliedern ordnungsgemäß zugegangen. Beanstandungen werden nicht erhoben.

#### **1.2. Feststellung von Ausschließungsgründen**

Ausschließungsgründe sind gegebenenfalls anzuzeigen.

#### **1.3. Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben. Alle Ausschussmitglieder sind anwesend.

#### **1.4. Einwendungen gegen die Niederschrift öffentlicher Teil vom 02.02.2023**

Es werden keine Einwendungen gegen die Niederschrift erhoben. Damit ist diese angenommen.

Herr Weber bittet um die Setzung von Satzzeichen im Protokoll.

#### **1.5. Auswertung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 02.02.2023**

Eine Auswertung ist nicht erforderlich.

### **2. Einwohneranfragen**

Eine Anwohnerin fragt nach dem aktuellen Sachstand zum Bauvorhaben Gemarkung Lebus, Flur 8, Flurstück 27. Sie äußert Ihre Bedenken, dass der Vorgang weiterhin in den Gremien beraten werden muss. Ihr wird mitgeteilt, dass die Frist zum Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens erst zum 12.05.2023 abläuft. Herr Heintl ergänzt, dass die Sachbearbeiterin die offenen Vorgänge nacheinander abarbeite, da noch mehrere Genehmigungsverfahren vorliegen.

Die Sachbearbeiterin teilt mit, dass voraussichtlich eine positive Stellungnahme der Gemeinde erfolgen werde.

Eine weitere Anwohnerin bittet um Sachstandsmitteilung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Fachamt teilt mit, dass die Auslegungsfrist vorbei sei. Einwände von Bürgern wurden nicht erhoben. Die Unterlagen sind gebündelt zum Planungsbüro zurückgegangen, um das Abwägungsprotokoll zu bearbeiten.

### **3. Vorstellung des Vorentwurfs zum Bauleitplanverfahren „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ mit Begründung zum VBP und Planzeichnung**

Frau Albani erläutert das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans.

Die Genehmigung des Landwirtschaftsamtes zum Verkauf an den Vorhabenträger stand unter der Bedingung der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzgl. dieser Fläche. Das Landwirtschaftsamt hat eine Frist gesetzt, welche zwar bereits abgelaufen ist aber der Vorhabenträger hat eine Fristverlängerung erhalten. Das Flurstück der Zufahrt zur beplanten Bebauung muss im Aufstellungsbeschluss ergänzt werden.

Frau Albani erläutert die Geschosshöhen; Hauptgebäude 3-geschossig, Wohngebäude im Außenring 2-geschossig.

Die Anwesenden diskutieren über die Höhe der geplanten Wohnhäuser.

Herr Golze: schlägt Möglichkeit der Bebauung unterschiedlicher Gebäudetypen / Geschosshöhen vor (entlang Birnenallee 1-geschossig)

Frau Albani: Bungalow ist machbar, wenn dies der Wunsch der Stadt ist. Planung noch nicht abgeschlossen.

Herr Dr. Naumann: Fragen zum Ablauf und Fristen

Frau Albani: voraussichtlich 03/2024 ist B-Plan aufgestellt

Herr Guderian verliest ein Anschreiben der Anwohner der Birnenallee, in welchem diese eine Bebauung der direkt an ihre Wohngrundstücke angrenzenden geplanten Wohnhäuser im Bungalowstil erbeten, um ihre Privatsphäre zu wahren. (Anlage)

Herr Weber: betreutes Wohnen soll gesichert werden

Die Anwesenden diskutieren die Notwendigkeit, sicher zu stellen, dass der Außenring und der Innenring ein einheitliches Vorhaben bilden. Der Innenbereich (Bauabschnitt I) sollte vor dem Außenbereich (Bauabschnitt II und III) gebaut werden. Vor Beginn Bauabschnitt II und III sollte das Pflegeheim an den Betreiber übergeben worden sein.

#### **4. Beratung zur Entbehrlichkeit Gemarkung Lebus, Flur 8, Flurstück 85 (TF ca. 3.000 m<sup>2</sup>) (SL/027/2023)**

Herr Guderian erläutert, dass derzeit der geplante Standort des Kitaneubaus nicht genau bestimmt werden kann. Der Bau- und Ordnungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung daher keinen Verkauf der Fläche.

#### **5. Beratung mögliche Erweiterungen Maßnahmenkatalog (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)**

Das Fachamt erläutert die Notwendigkeit weiterer Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, da Vorhaben erneuerbarer Energien stetig steigen.

Herr Golze benennt den Waldweg und den Spielplatz in Schönfließ.

Auch der Park in Wulkow, der Amtsgarten in Lebus, die Wilhelmshofer Straße in Wulkow, Baumpflanzungen Umgebung des alten Wasserwerks in Lebus, Streuobstwiesen hinter Kunersdorfer See sowie die Entsiegelung Gebäude hinter dem Kulturhaus Schönfließ stünden als mögliche weitere Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Die Ortsteile werden um Aufstellung möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gebeten.

#### **6. Sonstiges**

##### Bäume

Herr Dr. Naumann weist darauf hin, dass einige Bäume in der Wilhelmshofer Straße in Wulkow eine Gefahr darstellen. Herr Heintl informiert, dass das Ordnungsamt bereits in Kenntnis gesetzt wurde.

Herr Golze ergänzt, dass ein flächenmäßiges Fällen und Neubepflanzung notwendig und sinnvoll sei (immer komplette Straßenzüge).

##### Straßenschäden

Herr Borngräber weist darauf hin, dass die Straßenschäden in der Robert-Koch-Straße und in der Schönfließer Straße ausgebessert werden müssen.

### Kleidercontainer

Herr van Dyk bittet um den Sachstand zur beantragten Versetzung des Kleidercontainers vom Oberblick zum Amtsparkplatz. Herr Heintl teilt mit, dass dieser aufgrund geschlossener Flächenverträge nicht umsetzbar sei. Zudem fehlt es der Firma an Technik, welche den Container am Amtsparkplatz leeren könnte.



**Frank Guderian**

Vorsitzender

des Bau- u. Ordnungsausschusses Lebus