

Argumente und Bedenken, politische und baurechtliche Anmerkungen
Was soll dieses Bauvorhaben Krummensee und seinen Bürgern bringen?
Forderung: weitere Begrenzung/ Reduzierung der untypischen Baumasse

Komplex 1: baurechtliche Betrachtung, bezahlbarer Wohnraum

Es gibt zwei Argumente der Ortsbeiräte für das Projekt:

- 1. LEP sieht Innenverdichtung vor**
- 2. Wir brauchen Wohnraum**

1. Zum Argument Innenraumverdichtung

Richtig ist, dass der LEP in Siedlungsgebieten Verdichtung der Bebauung vorsieht.

Gemäß Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29.4.2019 ist das Plangebiet gerade nicht als Gestaltungsraum Siedlung ausgewiesen, (<https://de.readkong.com/page/abgrenzung-des-gestaltungsraumes-siedlung-2864810?p=2>).

Dennoch legt die Stadt ihrer Abwägung zugrunde, dass die dort für den Gestaltungsraum Siedlung geltenden Vorgaben und das Ziel der Innenraumverdichtung genauso Geltung haben sollen, als läge das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung des LEP. Das ist ein gravierender Fehler. **Wir liegen am Rande vom Freiraumverbund (siehe Karte LEP).**

Für Freiraumverbund gilt Folgendes:

Sinngemäß aus dem LEP:

Von besonderer Bedeutung ist die nachhaltige ökologische Wirksamkeit des Freiraumverbundes, er hat die Funktion, Ausgleich gegen den Klimawandel zu schaffen und den Erhalt des Naturhaushalts und der Biodiversität zu gewährleisten.... Aufgrund seiner multifunktionalen Zusammensetzung und ökologischen Wirksamkeit ist der Freiraumverbund grundsätzlich geeignet, Funktionen im Sinne eines Kompensationsraumes für Eingriffe in Natur und Landschaft zu übernehmen.

Daraus folgt: Der Bebauungsplan mit derartiger massiver Verdichtung der Bebauung ist aus Sicht des Landesentwicklungskonzepts nicht geboten.

Was passiert in Krummensee?

Die ca. 20 Bäume auf dem Grundstück – laut Artenschutzbeitrag Brutstätten für seltene Vogelarten - wurden schon 2020 gefällt. Die Nachtigallen sind seitdem weg.

Blindschleichen und Kröten überwintern gemäß den Ausführungen im Artenschutzbeitrag auf dem Grundstück. Deshalb wurde die Rodung in den Wintermonaten verboten. Die Rodungsarbeiten fanden im Januar 2024 statt.

Es wird versiegelte Fläche durch die Häuser und vor allem auch durch die durch die 2000 m² Tiefgarage geschaffen – die das gesamte Grundstück fast vollständig unterkellert - die über den Richtwerten der BauNVO liegt.

Das Niederschlagswasser soll mittels Sondergenehmigung in den Krummensee geleitet werden.

Es erfolgte keine Prüfung der geologischen Auswirkungen der Tiefgarage trotz Widerstands der Bürger in der Auslegungsphase. Das hat angeblich mit dem Projekt nichts zu tun und muss auf anderer Ebene geklärt werden. Hat mal jemand über folgendes nachgedacht: 4000 m³ Grundwasser werden durch die Garage verdrängt. Das hat Einfluss auf den Grundwasserstand bei Trockenheit und damit die umliegende Landschaft und Bebauung. Die ohnehin schon durch die Trockenheit gefährdeten Alleebäume könnten sterben, ganz zu schweigen von der Beschädigung der Bebauung der Nachbargrundstücke. 100 Jahre alte Häuser haben keine Fundamente und sind ausweislich des Baugrubenkonzepts bei Absinken des Grundwassers gefährdet. Was mit dem Schichtenwasser passiert, dass ohnehin schon in den Kellern der Nachbarhäuser ansteht, ist nicht geklärt.

2. Wohnraum

Das Projekt erfüllt nicht die Anforderungen an die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Es werden Luxuswohnungen gebaut, die allein die Renditeinteressen des Investors umsetzen, das **Wohnungsproblem wird nicht gelöst**. Es gibt keine Auflagen im Durchführungsvertrag für Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Wir fordern: Anpassung des Projekts an die Anforderungen der Vorgaben für den Freiraumverbund, Reduzierung der versiegelten Flächen, Verringerung der Baumasse, Anpassung des Projekts an das dörfliche Ortsbild

Komplex 2: Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist unzureichend. Kein Wunder! Er wurde vom Investor geschrieben. Wir fordern eine Prüfung durch einen Anwalt der Gemeinde, um die Interessen der Gemeinde und der Bürger zu schützen.

Im Einzelnen:

- a) Es sind im Vertrag keine Sanktionen bei Verletzung des Vertrages vorgesehen.
- b) Die Durchführung des Projekts und der Auflagen ist finanziell nicht abgesichert.

Das ist besonders kritisch anhand folgender Umstände:

- Die Kosten des Projekts sind immens, Gewinnerzielung durch Verkauf ist fraglich
- Der Investor ist die MS Konstruktion GmbH, gegründet im Juni 2019 mit 30.000 Stammkapital
- Er ist Tochtergesellschaft der MS Partners, einer russischen Muttergesellschaft
- Wir wissen nicht, wie das Projekt finanziert wird. Das Grundstück wurde laut Aussagen des Investors bei der Ortsbeiratssitzung nicht von einer Bank finanziert

Auf Forderungen der Bürger nach Sicherheiten und Bürgschaften auf der Ortsbeiratssitzung hat der Investor geäußert, die Finanzierung sei gesichert. Er habe schon mehrere Projekte realisiert. Diese Aussage wird von uns angezweifelt. Ein Krummenseer Bürger hat sich zwei Tage nach der Sitzung auf den Weg gemacht, die Projekte zu besichtigen. Leider wurde er nach den Angaben, die der Investor zur Ortsbeiratssitzung und im Internet veröffentlicht, in Hoppegarten und Teltow nicht fündig...

Die Frage, wodurch die Finanzierung des Projekts gesichert ist und welche Sicherheiten für die Fertigstellung vorliegen, konnte Herr Kleemann nicht beantworten.

Um wirklich eine Absicherung zu haben, muss die Fertigstellung des Bauvorhabens und Erfüllung der Auflagen (Grünflächen, Stellplätze) durch Bürgschaft oder Grundschuld abgesichert sein.

Ohne Sanktionen und finanzielle Sicherheit ist die Vertragsdurchführung nicht gewährleistet. Wie soll die Wiederherstellung der kaputten Straßen, Risse in den Gebäuden und Schäden an der Infrastruktur gesichert werden, wenn der Vertrag hierzu nichts regelt als eine bloße Verpflichtung.

- c) Der Vertrag enthält keinerlei ökologische Ausgleichsmaßnahmen für die riesige Flächenversiegelung und die Beseitigung der Brutstätten und Fledermausquartiere. Lediglich das Anbringen von zwei Nistkästen und die Umsiedlung von Hornissen und Fledermäusen ist gefordert. Welchen Nutzen bringt das mehrere Jahre nach der Beseitigung der Brutstätten?
- d) Keine bezahlbaren Wohnungen, das könnte im Vertrag für einen Teil vereinbart werden
- e) Keine Auflagen zum Schutz der 100 Jahre alten Dorfstr., z.B. Umkehr der Beweislast für Beschädigungen, Lagerung des Abraums, ohne 500 40-Tonner durchs Dorf zu jagen

Fazit: Der Investor ist in der bisherigen Vorlage des Vertrages nicht ausreichend in die Verantwortung genommen.

Wir fordern daher Erweiterung der Verpflichtungen im Durchführungsvertrag und Einführung von Sanktionen bei Nichterfüllung.

Komplex 3: Gefahren durch Tiefgaragenbau

1. Geologie

Die Gefahren für die Nachbarbebauung und die Umwelt durch den Bau der **Tiefgarage** der hier vorliegenden geologische Situation sind nicht abschließend geklärt.

Das Verfahren, Spundwände einzupressen, ist kostenintensiv und bei Geschiebemergel riskant sowie nur bis zu einem bestimmten Punkt möglich. Auflockerungsbohrungen können

Sandschichten in Bewegung bringen, die zu Schäden an Nachbargebäuden führen. Die Beweissicherung ist sehr wichtig und vor allem die Frage nach der finanziellen Absicherung.

Wir befürchten, dass sich das Schichtenwasser sucht sich neue Wege beim Bau der Tiefgarage in die Keller der Nachbarn.

Die Verdrängung des Grundwassers führt zu einem weiteren Sinken des Grundwasserspiegels in Trockenperioden. Das hat Auswirkungen auf die Landschaft und die Nachbargebäude.

Auswirkungen einer etwaigen Grundwasserverdrängung auf den See und auf die Landschaft prüfen, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher zwingend geboten.

Die direkte Einleitung des Regenwassers in den Krummen See ist bedenklich, Angelgewässer. Wo ist geregelt, ist die Filterung ausreichend?

Wir fordern ein erweitertes Geologisches Gutachten und genauere Baugrunduntersuchung.

2. Abwasserproblematik

Welche Auswirkungen hat die Einleitung von Abwasser aus weiteren 24 Haushalten in das bestehende Abwassersystem?

Die Bürger haben darauf hingewiesen, dass schon jetzt bei starken Regenfällen Abwasser in die Häuser zurückdrückt. Es gibt dazu schon mehrere Eingaben aus früheren Jahren an den Märkischen Wasserverband. Das Abwägungsprotokoll geht davon aus, dass das gesondert geklärt werden muss, weil das mit dem Bauprojekt nichts zu tun hat.

Es gibt aber keine Untersuchungen dazu, ob die bestehenden Abwasserleitungen das zusätzliche Wasser fassen können und wie sich die Einleitung der zusätzlichen Abwässer bei starken Regenfällen auswirkt.

Wir fordern: Einholung eines Gutachtes zur Abwassersituation

Komplex 3: politische Überlegungen und Bedenken

Der Investor ist eine Tochtergesellschaft der in Russland niedergelassenen juristischen Person MS Partners und vertritt diese in Deutschland. Das ist eine Information die sich aus der Internetseite der MS Partners ergibt.

Kopien Handelsregister und Internet:

IM KERN UNSERER IMMOBILIENGESCHÄFTE STEHT DAS ARBEITEN ÜBER GRENZEN HINWEG.

Für den Auf- und Ausbau von rentablen Projekten im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien.

<p>Wo?</p> <p>In Deutschland und Russland: In Deutschland werden wir dabei durch unsere Tochtergesellschaft MS Konstruktion GmbH vertreten.</p>	<p>Aber:</p> <p>Wir lassen uns bei unserer Arbeit nicht begrenzen. Wenn es sich lohnt, bauen wir auch mal über die Grenzen unserer Hauptstandorte hinweg und entwickeln Projekte in anderen Ländern.</p>
--	---

	<p>2006</p> <p>Gründung von MS Partners in Russland</p>
---	--

(Screenshot der [Unternehmenswebsite](#) 28.02.2024, 13:55 Uhr)

Laut Handelsregister sind die vier Gesellschafter des Investors russische Staatsbürger. Nur einer davon hat kürzlich seinen Wohnsitz nach Deutschland verlegt.

**Liste der Gesellschafter der
MS Konstruktion GmbH, Berlin**
Amtsgericht Charlottenburg, HRB neu

Geschäfts- anteil lfd. Nrn. (% am Stamm- kapital)	Name, Vorname Geburtsdatum, Wohnort bzw. Firma, Sitz Registergericht HRB-Nr.	Nennbetrag des übernommenen Geschäftsanteils	Betrag der einzelnen Geschäfts- anteile in Prozent
1 - 10.377 (34,59 %)	Senchurov, Andrei 31.01.1982, Newtejugansk / Russische Föderation	1,- €	0,003%
10.378 - 25.488 (50,37 %)	Saenko, Anton 26.02.1982, Newtejugansk / Russische Föderation	1,- €	0,003%
25.489 - 27.744 (7,52 %)	Goldobin, Artem 02.07.1982 bei Karpishchevo / Russische Föderation	1,- €	0,003%
27.745 - 30.000 (7,52 %)	Smolin, Oleg 18.06.1982, Newtejugansk / Russische Föderation	1,- €	0,003%

Zu der vorstehend wiedergegebenen Liste der Gesellschafter bescheinige ich gemäß § 40 II GmbHG, dass die geänderten Eintragungen den Veränderungen gemäß meiner Urkunde vom 30.07.2019 (meine UR-Nr. 175/2019) entsprechen und die übrigen Eintragungen mit dem Inhalt der anlässlich der Gründung erstellten Liste vom 05.06.2019 übereinstimmen.

Berlin, den 30. Juli 2019




Claudia Mrozek
Notarin

Artikel 5n Absatz 2 Verordnung (EU) Nr. 833/2014 (Sanktionen gegen Russland) lautet:

„(2) Es ist verboten, unmittelbar oder mittelbar Dienstleistungen in den Bereichen Architektur und Ingenieurwesen, Rechtsberatung und IT-Beratung zu erbringen für... in Russland niedergelassene juristische Personen, Organisationen oder Einrichtungen...“

Hat die Stadt Mittenwalde geprüft, ob die Geschäfte mit dem Investor nach den EU-Sanktionsverordnungen überhaupt erlaubt sind?

Wenn der Investor, MS Konstruktion GmbH wirklich Tochterunternehmen und Vertreter eines 2006 in Russland gegründeten Unternehmens in Deutschland ist, dann könnten alle Verträge im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben verboten und ggf. strafbar nach dem Außenwirtschaftsgesetz sein.

Und selbst wenn derzeit die MS Konstruktion GmbH nicht unter diese EU-Verordnung fällt und mit Sanktionen belegt wurde, ist es bei der derzeitigen politischen Entwicklung der Beziehungen zu Russland nicht absehbar, ob und wann sich die Situation entspannt. Auf einigen Berliner Baustellen mit Russischer Beteiligung (z.B. am Alexanderplatz) ist derzeit Baustopp und eine unklare Situation, wie es weiter geht. Vor diesem Hintergrund sollte die Politik das Projekt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Krummensee Hauptstraße 15“ zunächst „auf Eis legen“.

Diese Frage sollte vor dem Beschluss des Bebauungsplans unbedingt geklärt werden.

Krummensee 03.03.2024, Bündnis See-Idylle