

**Protokoll**  
**der Ausschusssitzung am 14.01.2020**

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 21.00 Uhr

**Anwesend:** GV Herr Völpel SE Herr Harmsen  
GV Herr O. Behrens GV Fr. Fischer  
GV Herr F. Behrens SE Herr König

**Entschuldigt:** SE Herr Kießling

Gäste: 1

**Von der Verwaltung:** Fr. Dr. Chelvier

**Protokollführer:** Fr. Taraschewski

**TOP 1)**

Herr Völpel eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.  
Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.  
Die Tagesordnung wird wie folgt  **einstimmig**  angenommen.

**Tagesordnung**

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle
3. Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
4. Gemeindeentwicklung
- 4.1. Empfehlung zur Ideensammlung über Ausschreibung durch Studenten als Arbeitsgrundlage im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans
5. Grundstücksangelegenheiten
- 5.1. Grundstück Birkenallee 31, Flurstück 145, Gemarkung Müritz, Flur 1  
Hier: Ausschreibung - Wiedervorlage
6. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
7. Anfragen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

8. Anfragen und Informationen

**(BA v. 14.01.2020, TOP 1)**

**TOP 2) Protokollkontrolle**

Das Protokoll vom 12.12.2019 wird mit **5 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung** angenommen.

**(BA v. 14.01.2020, TOP 2)**

**TOP 3) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen**

- Einladung der Denkmalbehörde für die nächste Sitzung ist erfolgt (Fr. Serauky wurde informiert)
- Pflanzung von Alleebäumen in der Ribnitzer Str./Lange Str. (Thema AG Grün) noch offen

**(BA v. 14.01.2020, TOP 3)**

**TOP 4) Gemeindeentwicklung**

#### **4.1. Empfehlung zur Ideensammlung über Ausschreibung durch Studenten als Arbeitsgrundlage im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans**

Es besteht dringender Handlungsbedarf zur Überarbeitung des Flächennutzungsplans.

Über Kontaktaufnahme zu einer fachorientierten Studentengruppe (s. Anlage der BA-Unterlagen) sind neue Ideen zu entwickeln, so dass im Jahr 2021 mit dem förmlichen Änderungsverfahren begonnen werden kann.

Besondere Herausforderungen sind u.a.

- kaum Flächen für privaten als auch kommunalen Wohnungsbau
- Ungleichgewicht zwischen FeWo und Hotels/Pensionen
- Fachkräftemangel im Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Kureinrichtungen und keine Unterbringungsmöglichkeiten
- Rückgang der Infrastruktur bei Verkehrsverbindungen (ÖPNV)
- Probleme beim innerörtlichen Verkehr
- neue Anforderungen an die Verkehrswege (Radwege, barrierefrei, Parkmöglichkeiten)
- Probleme bzgl. freier Plätze in Kita und Hort
- Hochwasserschutz von innen und außen
- Thema Wald

Herr Harmsen ergänzt, dass die Altersstruktur der Bevölkerung zu beachten ist.

Fr. Fischer

Bzgl. mangelnder freier Plätze in Kita und Hort werden über den Sozialausschuss eine Bedarfsplanung und Ideen zur Entwicklung vorgelegt.

**Stellungnahme des BA:                    Durch die Verwaltung werden die Schreiben an die Einrichtungen (lt. Liste, die noch ergänzt werden kann) zwecks Ideenentwicklung versandt.**

**(BA v. 14.01.2020, TOP 4.1.)**

#### **TOP 5. Grundstücksangelegenheiten**

##### **5.1. Grundstück Birkenallee 31, Flurstück 145, Gemarkung Müritz, Flur 1**

##### **Hier: Ausschreibung - Wiedervorlage**

Herr Völpe erläutert die ausgereichte Vorlage.

Das o. g. Grundstück war bereits Thema mehrerer Sitzungen. Es gab keine Einigkeit über die Anzahl der Wohneinheiten, ob dort Saisonkräfte untergebracht werden, barrierefrei, ob die Gemeinde selbst der Bauherr ist usw.

Die Verwaltung empfiehlt nunmehr, auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens, das Grundstück öffentlich auszuschreiben. Im Rahmen des dann abzuschließenden Kaufvertrages können örtliche Bauvorschriften/Vorgaben aus dem B-Plan „Birkenallee“ festgeschrieben werden.

Fr. Dr. Chelvier

Die Vorstellungen zur Bebauung des Grundstücks können mittels Konzeptausschreibung geäußert werden. Wer dann zum ermittelten Wert des Verkehrswertgutachtens das beste Konzept vorlegt erhält den Zuschlag.

Herr Harmsen würde das Grundstück nicht veräußern, sondern als Erbbaugrundstück für evtl. 6 WE für eine bestimmte Dauer ausschreiben.

Herr König

Bei Erbbaurecht sind die Banken sehr zurückhaltend, wenn es um Kredite geht.

Herr O. Behrens

Bei einer Konstellation von MFH mit 6 WE ist der Verkauf des Grundstücks am sinnvollsten. Vor dem Hintergrund, dass der Flächennutzungsplan geändert werden soll, würde er das Grundstück nicht ausschreiben und die Fläche als Option für strukturelle Änderungen offen halten. In Bezug auf das Auslaufen der Waldumwandlungsgenehmigung ist er der Meinung, dass bis dahin Baufreiheit geschaffen und die Fläche gerodet sein muss.

Fr. Fischer schließt sich Herrn Behrens an, auch im Hinblick auf das Wachstum der Schulen.

Herr Völpel regt nach umfangreicher Diskussion eine Grundsatzentscheidung zum Grundstück an.

**Stellungnahme des BA: Das Grundstück Birkenallee 31 ist zeitnah auszuschreiben und soll wirtschaftlich verwendet werden.**

**Abstimmung: 4 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen**

Herr F. Behrens spricht sich für sozialen Wohnungsbau aus. Er schlägt vor, dass die Gemeinde an Baufirmen herantritt, mit dem Ziel, 7 WE zu errichten. Das Belegungsrecht behält sich die Gemeinde vor. Die Wohnungen sollten älteren Bürgern angeboten werden, die z.B. im OR größere WE nutzen. Im beabsichtigten Bau sollten im EG/1. OG kleinere barrierefreie 2 RWE, und den höheren Etagen Wohnungen für Jüngere entstehen, d.h. eine Kombination aus Alt und Jung. Die Vergabe des Grundstücks über Erbbaurecht wäre zu prüfen.

**Stellungnahme des BA: Die Verwaltung soll klären, ob Vorgaben zur Bebaubarkeit, der Nutzbarkeit (Mietwohnungen, sozialer Wohnungsbau, Größe und Anzahl der Wohnungen) bzw. die Einräumung eines Mitbelegungsrechtes wertmindernd im Gutachten berücksichtigt werden können und Prüfung der Möglichkeiten Erbbaupacht oder Grundstücksverkauf.**

Herr O. Behrens

Bzgl. der Bedarfsermittlung plädiert er für 3 RWE.

Herr Völpel

Der Bauausschuss sollte sich eindeutig positionieren, um dann weiter zu planen.

Über den Vorsitzenden des Sozialausschusses ist der Wohnungsbedarf anhand vorliegender Anträge zu klären.

**(BA v. 14.01.2020, TOP 5.1.)**

#### **TOP 6) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung**

Das Protokoll der GV-Sitzung vom 19.12.2019 liegt noch nicht vor.

**(BA v. 14.01.2020, TOP 6)**

#### **TOP 7) Anfragen der Zuhörer und Ausschussmitglieder**

Herr Völpel bittet bei Abwesenheit zur nächsten Sitzung um rechtzeitige Meldung im Bauamt.

Zur Februar-Sitzung wurde Herr Schacht von der Denkmalbehörde eingeladen. Wenn es seitens der BA-Mitglieder konkrete Fragen an Herrn Schacht gibt, sollten diese formuliert und vorab dem Bauamt übermittelt werden.

Fr. Drewlow

Wer kontrolliert die Einhaltung der B-Planfestsetzungen (z.B. Fassade mit hellem Putz). Dem widerspricht ein Haus mit roten Klinkern. Als störend wird auch empfunden, dass im B-Plan die Einfriedungen nicht geregelt sind und jeder Bauherr in verschiedener Art und Weise seine Zäune herstellt.

Ein weiteres Problem ist, dass die Entwässerungsmulde hergestellt und teilweise überbaut ist.

Fr. Taraschewski

Die Klinkerfassade wurde auf Grundlage eines Musterklinkers (Foto) bei der Verwaltung beantragt und nach Rückfrage beim Planer genehmigt.

Herr König erklärt sich bereit, zu prüfen, ob die verwandten Klinker tatsächlich den beantragten Klinkern entsprechen.

Die Herstellung der Mulde wird von der Verwaltung überwacht. Bzgl. der Überpflasterung wurde der Verursacher schriftlich zum Rückbau aufgefordert.

**(BA v. 14.01.2020, TOP 7)**

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und verabschiedet die Gäste.

**TOP 8) Anfragen und Informationen**

- keine

**(BA v. 14.01.2020, TOP 8)**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.00 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme vom 12.12.2019 ist erfolgt.

Dirk Völpel  
BA-Vorsitzender

Petra Taraschewski  
Protokollführer