



Bürgerinitiative «Zukunft Dagow»
Dagowseestr. 27
16775 Stechlin
info@zukunft-dagow.de

Stechlin, den 16.06.2021

An die Vertreter der Gemeinde Stechlin
An den Hauptverwaltungsbeamten der Gemeinde Stechlin

Vorschläge und Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern aus Stechlin, zusammengetragen von der Bürgerinitiative «Zukunft Dagow». Überreicht auf der Einwohnerversammlung „Erörterung der Verteilung des bis 2029 zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenzials auf die Ortsteile der Gemeinde Stechlin sowie die Ausweisung von Bauland auf der ehemaligen „Pferdekoppel“ in Dagow und hinter der neuen Feuerwehr in Menz“, damit die Vorschläge und Anregungen auf der nächsten ordentlichen Sitzung der Gemeindevertretung gemäß § 3 Abs. 9 der Bürgerbeteiligungssatzung der Gemeinde Stechlin behandelt werden müssen.

Zu Protokoll gegeben in der Einwohnerversammlung der Gemeinde Stechlin am 16.06.2021 in Neuglobsow/Stechlin.

Sehr geehrter Herr Lepschies, sehr geehrte Frau Borret, sehr geehrte Herren Gemeindevertreter, sehr geehrte Vertreter der Amtsverwaltung,

Präambel

Die Bürgerinitiative «Zukunft Dagow» begrüßt es sehr, dass sich die interessierten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Stechlin im Rahmen der von ihr initiierten Einwohnerversammlung aktiv mit Anregungen und Vorschlägen einbringen können. Dass diese Veranstaltung durch die Unterschriften der Bürgerinnen und Bürger Stechlins selbst erkämpft wurde, zeugt vom unbedingten Willen der Unterzeichnerinnen und Unterzeichner, die Zukunft Stechlins mitzugestalten. Nur wenn solche Gelegenheiten geschaffen werden und ein spürbar aufrichtiger Dialog auf Augenhöhe geführt wird, entwickelt sich das Miteinander in der Gemeinde weiter. Wir hoffen darauf, dass alle Beteiligten die Chance nutzen, die die Einwohnerversammlung zur gemeinsamen Gestaltung der Zukunft bietet.

Vorschläge und Anregungen zum geplanten Wohnbau in der Gemeinde Stechlin

1. Die bei der Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss außer Acht gelassenen Kosten müssen berechnet werden und der Aufstellungsbeschluss ggf. revidiert werden.

Bei der Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 Wohngebiet Pferdekoppel wurden den Abgeordneten wesentliche Informationen vorenthalten, die für eine gewissenhafte Prüfung des Pro & Contra und damit auch für eine begründete Entscheidung erforderlich gewesen wären. Wir halten es für zwingend notwendig, Versäumtes nachzuholen, um einen möglichen Schaden von der Gemeinde abzuwenden.

Vor der Abstimmung über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 «Wohngebiet Pferdekoppel» hatte Christian Tutsch (Amt Gransee und Gemeinden) in einer als



«Flächenpotenzialanalyse» bezeichneten Power-Point-Präsentation die Möglichkeiten vorgestellt, die aktuell bestehen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Außer der Fläche hinter der Feuerwehr in Menz blieben dabei zwei Optionen für die Nutzung als Wohnbauland übrig:

- Option 1: die sogenannte Pferdekoppel in Dagow, angrenzend an den Feldweg
- Option 2: die untere Teilfläche des Parkplatzes in Dagow, angrenzend an den Schulsteig, sowie die beiden Grundstücke rechts und links von «Haus Labes» in Neuglobsow (Stechlinseestraße).

Herr Tutsch empfahl, sich für die Pferdekoppel zu entscheiden – ohne den Gemeindevertretern vorab eine Prüfung und Abwägung aller Vor- und Nachteile beider Handlungsoptionen dargelegt zu haben. Keiner von Ihnen würde wohl einen größeren Auftrag z.B. an einen Handwerker herausgeben, ohne vorher einen Kostenvoranschlag einzuholen.

2. Um junge Familien im Rahmen des Einheimischenmodells günstige Preise zu bieten, sollten die Fläche am Schulsteig, links und rechts vom Haus Labes und das alte Kino anstelle der Pferdekoppel genutzt werden.

Die Grundstückspreise auf der Pferdekoppel werden zu hoch für junge einheimische Familien sein. Die Bodenrichtwerte liegen aktuell für baureifes, d.h. bereits erschlossenes Land in Dollgow bei 18 €, in Menz bei 22 €, in Dagow bei 41 € und in Neuglobsow bei 68 €. Vor allem für junge Familien aus Dollgow oder Menz stellen diese Preise sicher keinen Anreiz dar, sich gerade in Dagow niederlassen zu wollen.

Bei der Pferdekoppel handelt es sich jedoch um Land, das erst noch erschlossen, also baureif gemacht werden muss. Dafür müsste die Gemeinde Stechlin tief in die Tasche greifen. Selbst wenn hier nur die Hälfte der Kosten für die Erschließung des Feldwegs (ca. 1.200 m²; Kosten pro m² = rund 300 €; macht insgesamt ca. 360.000 €) anfallen und man davon die 10 % abzieht, die die Gemeinde zahlen muss, kommt man auf gut 16.000 € pro Parzelle à 800 m² bzw. 20 € pro Quadratmeter. Aber damit ist es nicht getan. Hierzu addieren sich z.B. auch:

- die Kosten für den Bau von Straßen, Fuß- und Wohnwegen zur inneren Erschließung der geplanten Wohnsiedlung
- die Kosten der ökologischen Ausgleichsmaßnahme für die auf der Pferdekoppel vorhandene Trockenwiese (mindestens 10 € pro m² laut dem Brandenburgischen Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz) sowie die Kosten für die Umsiedlung des Florentiner Habichtskrauts und der Sandstrohblume, zwei geschützten Arten, die auf der Pferdekoppel vorkommen
- die Kosten für die städtebauliche Planung und das gesamte Bebauungsplanverfahren usw.

Das ergibt, zusammen mit der Erschließung des Feldwegs, gut und gerne einen mittleren sechststelligen Gesamtbetrag, den sich die Gemeinde letztlich von den Grundstückskäufern zurückholen muss. Faustregel: Pro 100.000 € Vorabinvestition steigen die Grundstückspreise etwa um 12,50 € pro m² bzw. um 10.000 € pro Parzelle à 800 m². Vor diesem Hintergrund erscheint es jedenfalls äußerst zweifelhaft, dass die Grundstückspreise, die unter dem Strich herauskommen, im Rahmen eines Einheimischenmodells überhaupt attraktiv sind. Dabei ist noch nicht eingerechnet, dass die Gemeinde ja auch einen Gewinn erzielen sollte, wenn sie schon auf einen Schlag und ohne Not ihr gesamtes «Tafelsilber» veräußert.

Ähnliche Investitionskosten fallen bei den Flächen der 2. Wohnbauoption nicht an. Denn die Teilfläche des Parkplatzes in Dagow, die Flächen neben (dem von Familien Schmolke bewohnten) «Haus Labes» und das Kino liegen an bereits erschlossenen Straßen. Darüber hinaus wäre die



Gemeinde bei diesen Flächen – anders als bei der Pferdekoppel – prinzipiell in der Lage, Wohnbauland auch kurzfristig anbieten zu können.

- 3. Die Vergabe von Grundstücken auf der Pferdekoppel sollte ausschließlich über das Einheimischenmodell erfolgen und der Verkauf auf dem freien Markt ausgeschlossen werden. Werden Grundstücke nach dem Einheimischenmodell verkauft, muss der Gemeinde bei späterem Weiterverkauf ein Vorkaufsrecht bzw. -pflicht zu einem vorher festgelegten Preis eingeräumt werden, um zu verhindern, dass dann nur zahlungskräftige Kunden von auswärts zum Zuge kommen und um einer Spekulation mit den wertvollen Grundstücken vorzubeugen.**

Mit dem Projekt Pferdekoppel laufen wir Gefahr, geradewegs auf ein «Einheimischen-Verhinderungsmodell» zuzusteuern. Und wer würde die teuren Grundstücke dann kaufen? Es wären die zahlungskräftigeren Kunden, die sich Grundstücke zu höheren Preisen leisten können. Sie kommen vielfach von auswärts und sind erfahrungsgemäß vor allem auf der Suche nach Wochenend- und Ferienhäusern. Damit könnte sich die Gemeinde auf der Pferdekoppel – ähnlich wie beim Baugebiet Kiefernweg in Neuglobsow, wo nur 3 von 11 Häuser dauerhaft bewohnt sind – glatt eine weitere Wochenend- und Ferienhaussiedlung einhandeln. Diesen Immobilienkunden würden zehn Grundstücke in Dagow auf einen Schlag sozusagen «auf dem Silbertablett» serviert. Die Folge: ein Ausverkauf des raren gemeindeeigenen Wohnbaulands. Um diese Möglichkeit zu verhindern, sollte eine zwingende Bindung der Vergabe an das Einheimischenmodell erfolgen sowie ein bindendes Rückkaufsrecht der Gemeinde zum vorher vertraglich festgelegten Preis. Auf diese Weise soll der Verkauf auf dem freien Markt ausgeschlossen werden.

- 4. Wir regen an, mit der Vermarktung alternativer Wohnbauflächen in Neuglobsow in vergleichbarer Größenordnung, die bereits erschlossen sind, zu beginnen. Der aktuelle Bedarf (z.B. Lehrerfamilie) könnte so zeitnah gedeckt werden.**

Diese sind: Schulsteig, links und rechts neben Haus Labes, das Gelände mit dem ehemaligen Kino, rund um den Neubau

Nach Angaben von Herrn Tutsch beläuft sich die Fläche, auf der das Projekt Pferdekoppel verwirklicht werden soll, auf ca. 8.640 m². Bei etwa 800 m² pro Grundstück wäre damit Platz für 10–11 Häuser.

Schon mit dem direkt an den Schulsteig angrenzenden Bereich des Parkplatzes in Dagow (Flurstücke 61 und 62) käme man auf ca. 4.350 m². Zuzüglich der rechts und links neben «Haus Labes» an der Stechlinseestraße in Neuglobsow liegenden Flurstücke 175 und 215 (ca. 1.000 bzw. 1.300 m²) wären es insgesamt 6.650 m², was rechnerisch für 8 Wohnbauparzellen reichen würde. Nähme man noch die beiden möglichen Bauplätze am Kino hinzu kämen man schon auf die 10 Häuser. Dafür müssten die Flächen rund um den Neubau gar nicht genutzt werden.

- 5. Umwidmung der Reservefläche für PKW-Parkflächen und Stellplätze für Wohnmobile in Bauland für junge Familien, das nach dem Einheimischenmodell vergeben wird.**

Was ist eigentlich wichtiger: ein Stellplatz für Wohnmobile oder mehr Wohnraum für junge Familien, die sich in der Gemeinde niederlassen und engagieren wollen? Für uns ist die Priorität klar. Was denken denn die Gemeindevertreter dazu?

Zur Info: Amtsdirektor Frank Stege ließ die Frage anlässlich der Diskussion am Robur-Bus im Juli 2020 unbeantwortet und der stellvertretende Amtsdirektor Wolfgang Schwericke sagte in der GV-Sitzung vom 16.9.2020 ein Verzicht auf den Wohnmobil-Stellplatz käme einer «Bankrotterklärung an den Tourismus hier im Ort» gleich.



6. Neubewertung der Maßnahmen des Entwicklungskonzepts «Stechlin 2019+» unter Maßgabe des Einheimischenmodells.

Die Gemeindevertretung argumentiert möglicherweise damit, dass die Fläche auf dem Parkplatz laut Entwicklungskonzept «Stechlin 2019+» bzw. dem daraus hergeleiteten Maßnahmenkatalog für einen Wohnmobil-Stellplatz reserviert sei. Diese Bewertung muss neu erfolgen, denn den politischen Willen, Bauland in Zukunft nach einem Einheimischenmodell zu vergeben, gab es zu dem Zeitpunkt, noch gar nicht. Wäre das Berliner Büro Spath & Nagel, das mit der Aktualisierung des Entwicklungskonzepts beauftragt war, über die Absicht informiert gewesen, in der Gemeinde Stechlin ein solches Einheimischenmodell einzuführen, hätte es die Prioritäten bei der Zweckbestimmung gemeindeeigener Flächen aller Wahrscheinlichkeit nach anders gesetzt.

7. Um einen möglichen Schaden in nicht unbeträchtlicher Höhe von der Gemeinde abzuwenden, fordern wir Sie darum auf diesem Wege auf, das Versäumte nachzuholen und eine sorgfältige Prüfung und ergebnisoffene Abwägung der beiden von Herrn Tutsch dargelegten Handlungsoptionen vorzunehmen

1. sich im Rahmen dieser Prüfung vom Amt Gransee und Gemeinden die mit beiden Optionen absehbar verbundenen Kosten offenlegen zu lassen
2. dafür Sorge zu tragen,
 - dass aus dem Gemeinde-Etat keine Gelder in den Bebauungsplan Nr. 9 «Wohngebiet Pferdekoppel» investiert werden, bevor nicht das Ergebnis der Prüfung und Abwägung beider Handlungsoptionen vorliegt; schon die städtebauliche Vorplanung für die derzeit auf der Pferdekoppel vorgesehene Wohnsiedlung liefe auf eine Summe in fünfstelliger Höhe hinaus
 - dass auch keine anderen Maßnahmen und Initiativen ergriffen werden, mit denen das Projekt Pferdekoppel vorangetrieben würde (z.B. durch Aktivitäten bzgl. einer Änderung des Flächennutzungsplans).

Die Forderung nach einer sorgfältigen Prüfung und Abwägung der beiden vom Amt Gransee und Gemeinden bzgl. der Verteilung des Wohnbaupotenzials dargelegten Handlungsoptionen, die auch eine Offenlegung der mit beiden Optionen absehbar einhergehenden Kosten beinhalten muss, sowie die Forderung nach Erarbeitung eines Leitbilds/Tourismuskonzepts für die Gemeinde Stechlin und insbesondere den Ortsteil Neuglobsow/Dagow dulden unseres Erachtens keinen Aufschub, da der Gemeinde sonst ein erheblicher materieller und immaterieller Schaden entstehen könnte.

8. Auf die einzelnen Anliegen und Anregungen der Bewohnerinnen und Bewohner eingehen, um den Dagowerinnen und Dagowern Einfluss auf die Planung zu geben.

Bei einem Vorhaben dieser Größenordnung fordern wir mehr Mitspracherecht der Bürgerinnen und Bürger in allen Schritten der Verfolgung des Vorhabens. Darüber hinaus ist eine dezidierte und dokumentierte Beschäftigung mit den Argumenten, Anliegen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger erforderlich, um das gemeinsame Gestalten der Zukunft Stechlins zu befördern.

9. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung in Stechlin ist hoch. Es braucht eine aktuelle Studie zur Bevölkerungsentwicklung in Stechlin, um einzuschätzen, welcher Bedarf durch die natürliche Fluktuation gedeckt werden kann. Andernfalls ist, bei sinkender Bevölkerungszahl, in Zukunft mit Leerstand bei den Bestandsimmobilien in Stechlin zu rechnen.



- 10. Eine aktuelle Bedarfsanalyse, die berücksichtigt, dass derzeit zusätzlicher neuer Wohnraum im Haus Rheinsberg mit Nebengebäuden, den ehemaligen Seeterrassen und dem Nebengebäude des Hauses Hirschberg geschaffen wird.**
- 11. Prüfen, welche Möglichkeiten die Gemeinde hat, um in den genannten Projekten Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen für Einheimische zu schaffen, die sich kein Haus leisten möchten oder können.**
- 12. Das Bauland auf alle Ortsteile zu verteilen, um den bauwilligen jungen Familien eine Zukunft in der Nähe ihrer Angehörigen zu ermöglichen.**

Die Bürgerinitiative «Zukunft Dagow» ist für eine maßvolle Entwicklung von Dagow. Es muss dort, wie auch in allen anderen Ortsteilen der Gemeinde Stechlin, Bauland für Einheimische und junge Familien ausgewiesen werden. Damit vertreten wir im Übrigen exakt die gleiche Position, mit der Herr Lepschies vor zwei Jahren bei den Kommunalwahlen angetreten ist. Damals hatte Roy Lepschies erklärt, an die Bemühungen der Gemeinde, in allen Ortsteilen neues Bauland auszuweisen, gelte es anzuknüpfen (siehe: Gransee Zeitung vom 15.5.2019: „Stechliner Kandidaten erklären sich den Bürgern“). Es ist darum vollkommen unverständlich, warum Herr Lepschies nach der Wahl ganz anders handelt und sich so schwer tut, einen Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern über die Zukunft Stechlins auf Augenhöhe zu führen.“
- 13. Eine transparente und nachhaltige Planung der zukünftigen Infrastruktur Dagows. Diese stößt bereits bei den aktuellen Bauprojekten an ihre Grenzen. Wenn mehrere Bauvorhaben gleichzeitig umgesetzt werden, ist die Dorfstraße völlig überlastet.**

(Beispiel aus dem letzten Monaten: Abladen der Bauteile in der Dagowseestraße/Ecke Schulsteig, da Zufahrt zum Bungalowweg zu schmal. Wie soll das bei der Pferdekoppel werden?)
- 14. Eine Trink- und Grundwasserprognose, die die zukünftige Entwicklung berechnet sowie die Folgen des Klimawandels für Stechlin berücksichtigt.** Der künftig massiv steigende Wasserbedarf führt zu Trockenheit in Traden/ Peetschsee und Dagowsee.
- 15. Darlegung der weiteren Überlegungen zum Wohnbau in Stechlin und der damit verbundenen Annahmen seitens des Amtes und der Gemeindevertretungen. Zum Beispiel ist der ehemalige Sportplatz am Lola Landau Ring als Reserve für Bauland vorgesehen. Wie ist das Gesamtkonzept?**
- 16. Wir sorgen uns um die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere der Kinder in Dagow. Ein Konzept, welches die größtmögliche Sicherheit der Bevölkerung in Dagow gewährleistet, muss vorgelegt werden, bevor die Bauplanung weiter vorangetrieben wird.**