

### Beschlussvorlage

VBE/1942/2021/GGE

#### Beschluss der Gemeindevertretung Gelbensande über das "Gesamtkonzept zur Gestaltung der Fläche zwischen dem Schlossweg und der B 105"

Amt/Aktenzeichen: BuE / Konzept Osmose (Fuchs)	Erstellungsdatum: 19.07.2021
Verfasser: Ines Patza ; Udo Zerbe	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
29.07.2021	Bauausschuss Gelbensande
19.08.2021	Gemeindevertretung Gelbensande

#### Sachverhalt:

Ziel dieser Beschlussvorlage soll die Bestätigung der Eckpunkte eines Entwicklungskonzeptes sein, welches von der GAA gefordert wird und Grundlage für mögliche Kaufverhandlungen mit der GAA bildet. Der Bürgermeister und sein Stellvertreter sollen für die Kaufverhandlungen bevollmächtigt werden.

#### Faktenlage

Die Gemeindevertretung Gelbensande hat mit Beschluss vom 23.08.2018 (VBE/091/660/2018/GGE – Erarbeitung eines Konzeptes zur Entwicklung der Infrastruktur im Bereich Dorfzentrum) eine Gestaltung im Bereich des Dorfbereichs (Kita, Sporthalle, Heidetreff) zur Vorlage bei der GAA und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg beschlossen. Hauptziel war die Überplanung des Walls auf dem Gelände der Gemeinde und der Wohnungsgesellschaft für die Wallsanierung und die Herausnahme sämtlichen Fahrzeugverkehrs zwischen Kita und Sportplatz bzw. Heidetreff.

Nach einer Beratung beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur greift Herr Labitzke auf der HFA-Sitzung am 24.10.2019 eine Anregung aus diesem Haus auf, den nicht kontaminierten Sportplatz als Wohnbaufläche zu nutzen und einen Sportplatz auf dem Osmosegelände neu zu errichten.

Nach mehrfachen Beratungen über dieses Thema und nach Beschluss vom 28.05.2020 (VBE/00/1852/2020/GGE – Beschluss der Gemeindevertretung Gelbensande zur Erarbeitung eines „Gesamtkonzeptes zur Gestaltung der Fläche zwischen dem Schlossweg und der B 105“ und breiter Einbeziehung der Einwohnerinnen und Einwohner) wird der freischaffende Stadtplaner Stefan Fuchs beauftragt ein städtebauliches Gesamtnutzungskonzept für den Bereich Schlossweg und B 105 aufzustellen.

Am 26.06.2020 findet in der Sporthalle die erste Einwohnerversammlung dazu statt. Die Anwesenden haben viele Vorschläge, die durch Herrn Fuchs gemäß der in der Anlage beigefügten Dokumentation zusammengefasst werden.

Die geplante 2. Einwohnerversammlung findet auf Grund der Corona-Regeln nicht statt.

Der Bürgermeister stellt die von Herrn Fuchs erarbeiteten Varianten auf die Homepage der Gemeinde Gelbensande.

Es gibt 3 Gestaltungsvorschläge von Herrn Fuchs, die auf der Osmosefläche selbst 3 Gestaltungsvarianten für die Sportanlagen und auf dem Bestandssportplatz 3 Varianten für Wohnbebauung darstellen. Die Varianten betrachten außerdem die Erweiterung des Heidetreffs und der Sporthalle und betreutes Wohnen auf der Freifläche vor der Kita sowie den Neubau eines Bau- und Gewerbehofes auf dem Gelände der EVG und im Bereich des Garagenkomplexes am Schloss. Auf Nachfrage der Verwaltung zu den Abwägungen der Realisierbarkeit der Vorschläge der Einwohner aus der Einwohnerversammlung vom 26.06.2020 erklärte Herr Fuchs, dass der dargestellte „Kultur- und Bewegungspark“ mit den Spielfeldern und Freizeitanlagen bindende Vorgabe der Gemeinde Gelbensande war. Weitere Alternativen oder Varianten sollten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht dargestellt werden.

Auf der HFA am 04.02.2021 informierte der Bürgermeister, dass hinsichtlich des Sportstättenkomplexes mit Herrn Richter Kontakt aufgenommen wurde, der solche Konzepte erstellt. Am 25.02.2021 soll das Konzept vorliegen. Es soll auf einer Einwohnerversammlung vorgestellt werden.

Die Umgestaltung, so der Bürgermeister, ist der Gemeinde jedoch nur möglich, wenn Fördermittel bewilligt werden.

Herr Richter erhält auf der HFA am 18.02.2021 Gelegenheit über Fördermöglichkeiten zu informieren und dem HFA mögliche Konstellationen vorzutragen. Er beantwortet viele Fragen zu diesem Thema, vor allem Gestaltung der Sportanlagen, Vereinsheim, Laufbahn für die Feuerwehr etc. Die Thematik soll auf der nächsten Gemeindevertretersitzung weiter beraten werden.

Am 23.06.2021 wurde die Entwürfe von Herrn Fuchs dem Amt für Raumordnung und Landesplanung für eine landesplanerische Ersteinschätzung vorgestellt.

Ergebnis: die Gemeinde hat das ihr zugestandene Entwicklungspotential für die Wohnbebauung gem. Landesraum- und Raumentwicklungsprogramm ausgeschöpft.

Allerdings ist die Raumordnung bereit, auf die zukünftigen Kontingente einen Vorgriff zu gewähren. Für den bestehenden Sportplatz und der zur Verfügung stehenden Fläche (Nettobaufläche ca. 15.000 m<sup>2</sup>) wird eine landesplanerische Zustimmung für 15 Wohneinheiten auf großzügigen Grundstücken (1000 m<sup>2</sup> und größer) in Aussicht gestellt.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung besteht die Forderung, die Osmosefläche so zu gestalten, dass neben den von der Gemeinde geplanten Vorhaben auch das Ansiedeln von Gewerbe/Kleingewerbe möglich wird.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung hat Ihnen entsprechend der an sie gestellten Aufgabe eine Beschlussvorlage für das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept der Fläche zwischen Schlossweg und B 105 formuliert, dessen Entscheidung die Grundlage für die Aufnahme von Kaufverhandlungen mit der GAA darstellen soll.

Für diesen Entscheidungsprozess möchte die Verwaltung der Gemeindevertretung folgende Überlegungen (die noch zu ergänzen wären) mit auf den Weg geben. Es erfolgt keine Wertung der vorgetragenen Aspekte und die Reihenfolge ist nicht ausschlaggebend:

Mit welchen Kenntnissen kann die Gemeinde über dieses Entwicklungskonzept entscheiden?

1. Die Gemeinde weiß noch nicht, mit welchem Verkaufspreis die GAA nach erfolgter Sanierung tatsächlich in die Verhandlungen mit der Gemeinde geht.  
Von diesem Preis wird abhängen, ob für die Gemeinde überhaupt ein Erwerb in Frage kommt.
2. Sie wissen aus dem Ergebnis der Arbeitsberatung vom 29.03.2021, dass das Sportstättenkonzept auch mit einem Fachmann/Fachplaner an der Seite nicht ohne weiteres

erstellt werden kann, es muss durchdacht sein und alle Eventualitäten und weiterführenden Planungen berücksichtigen. Unsere Empfehlung: Es gibt Punkte die für die Sportstättenplanung durch die Gemeinde im Vorfeld zu klären sind: Straße (ja/nein?), Grundstückskauf (ja/nein?) B-Plan Gebiet (ja/nein?).

3. Von den zukünftig notwendigen Planungen hängen die Gesamtkosten für die Vorhaben erheblich ab.  
Es sollen Fördermittel beantragt werden, die dafür notwendige Planung kostet aber auch schon Gelder, die die Gemeinde bereitstellen muss. In welcher Höhe ist nicht bekannt und kann mangels einer Sportstättenplanung auch nicht beziffert werden.  
Die Gemeinde muss Planungskosten bereitstellen, ohne zu wissen, ob sie das Gelände erwerben kann und ohne dass sie weiß, ob sie Förderung erhält.
4. Bei der Planung der Sport- und Freizeitanlage sollten von Anfang an auch die Kosten für die Betreuung einer derartigen Anlage Beachtung finden. (Nutzung Sportverein; Unterhaltung; eventuell Personalkosten)
5. Der neue Sportplatz auf dem Osmosegelände muss vor dem Verkauf der Wohnbauflächen auf dem alten Sportplatz fertig sein. Durch notwendige B-Plan- und FNP-Verfahren werden große Zeiträume durch die Gemeinde zu überbrücken sein. Auch die Finanzierung der jeweiligen Erschließungskosten muss rechtzeitig geklärt werden.
6. Welche Auswirkungen wird der geplante Aus-/Umbau des Heizwerkes für ein mögliches Wohngebiet haben? Kommen aus der Richtung für z.B. Schallschutz, oder andere Schutzmaßnahmen noch Kosten auf die Gemeinde zu?
7. Auf dem Gelände der Osmose gibt es Wald. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde zäh mit der Forstbehörde um eine erträgliche Lösung gekämpft (siehe Anlage, Auszug aus der Begründung zum FNP).  
Trotzdem werden die Kosten der Waldumwandlung zu Lasten der Gemeinde gehen.  
Bei Eigenerwerb und Eigennutzung der Fläche besteht keine Möglichkeit der Refinanzierung.
8. Die vom Amt für Raumordnung und Landesplanung geforderte Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich der Osmose ist zu integrieren.
9. Die vom Amt für Raumordnung und Landesplanung geforderte Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich der Osmose ist aus Sicht der Verwaltung zwingend für die Genehmigungsfähigkeit einer B-Planung zu integrieren. Die GAA ist bei den Kaufverhandlungen auf diese Forderung hinzuweisen.
10. Die vorliegenden Konzepte lassen die von der Gemeinde gewollte Herausnahme des Fahrzeugverkehrs zwischen Kita – Sporthalle/Heidetreff bisher unberücksichtigt.  
Jetzt soll die Hauptentlastung des Neubaugebietes durch eine Straßenanbindung an die Straße Am Sportplatz genau zwischen den Gebäuden verlaufen.
11. Welches Risiko entsteht, wenn die Gemeinde die Osmosefläche nicht kauft?  
Da der Gemeinde die Planungshoheit obliegt, kann sie durch die aufzustellenden Bebauungspläne die Gestaltung der Osmosefläche beeinflussen.

Da weder über die Genehmigungsfähigkeit beabsichtigter Planungen noch über deren Finanzierung Aussagen getroffen werden können, kann durch die Gemeindevertretung nur eine politische Grundsatzentscheidung getroffen werden:

*Will die Gemeinde die Osmosefläche nur unter dem Aspekt erwerben, dass Wohnungsbau auf dem alten Sportplatz etabliert wird und ein neuer Sportplatz auf dem Osmosegelände errichtet und die Straßenanbindung durch die Gemeinde neu gebaut wird?*

## **Finanzierung:**

Eine Finanzierung möglicher Investitionen und deren Folgekosten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus den vorgenannten Gründen nicht darstellbar.

## **Stellungnahme des Bauausschusses:**

Nach ausführlicher Diskussion der Mitglieder des Bauausschusses, über hauptsächlich

- die Notwendigkeit eines Konzeptes,
- dessen (auch finanzielle) Auswirkungen,
- die Möglichkeit, wenn es finanziell nicht realisierbar ist, den Schritt wieder zurückzugehen
- Kaufen bis zu welchem Maximalbetrag
- Kaufen ja oder nein

lässt Herr Heuer, nachdem er Beschlussvorschlag 1 vorgelesen hat, abstimmen.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 3 Ja-Stimmen, 1-Nein-Stimme, 0 Stimmenthaltungen den Beschlussvorschlag 1- und damit die Bestätigung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes .

Herr Heuer verliest den daran gebundenen Beschlussvorschlag 2 und lässt darüber abstimmen:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 3 Ja-Stimmen, 1-Nein-Stimme, 0 Stimmenthaltungen den Beschlussvorschlag 2- mit dem im Beschlussvorschlag 1 beschlossenen Konzept in die Kaufverhandlungen mit der GAA zu treten.

## **1. Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande definiert ihre städtebaulichen Entwicklungsziele innerhalb der Ortslage Gelbensande wie folgt:

Das Gelände des jetzigen Sportplatzes wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Sportplatz soll auf der sanierten Fläche der ehemaligen Osmose mit weiteren entsprechenden Freizeiteinrichtung neu errichtet werden. Entsprechend den Vorgaben der Raumordnung werden auch Gewerbeflächen ausgewiesen.

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:	7
davon teilgenommen:	4
Zustimmung:	3
Ablehnung:	1
Enthaltung:	-

**UND**, wenn Beschlussvorschlag 1 mehrheitlich zugestimmt wurde

## **2. Beschlussvorschlag**

Bei Zustimmung der Gemeindevertretung Gelbensande zu den im Beschlussvorschlag 1 benannten städtebaulichen Entwicklungszielen, werden der Bürgermeister und sein Stellvertreter in die Verkaufsverhandlungen mit der GAA zu treten.

Über das durch die GAA vorgelegte Verkaufsangebot und die Bereitstellung der notwendigen finanziellen Mittel bei einem Erwerb, entscheidet die Gemeinde nach Vorlage des konkreten Verkaufsangebotes durch die GAA

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:	7
davon teilgenommen:	4
Zustimmung:	3
Ablehnung:	1
Enthaltung:	-

Anlage/n

20-06-26\_Notizen-Doku\_Einw-Ideen-Worksh\_Gelbens

Variante A

Variante B

Variante C

Variante D

Waldumwandlung