

24.7.2022

Amt Gransee und Gemeinden
Baustraße 56
16775 Gransee



Amt Gransee und Gemeinden		
Eingang		
26. Juli 2022 <i>Ma</i>		
O	FB I <i>61</i>	FB II

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürgerin von Dagow nehme ich wie folgt Stellung:

Vorbemerkung

Seitens der Gemeindevertretung Stechlin ist dem Amt Gransee und Gemeinden der Auftrag erteilt worden, den Entwurf eines Bebauungsplans vorzulegen, der die Errichtung einer Wohnsiedlung auf der „Pferdekoppel“ in Dagow vorsieht.

Bereits im Vorfeld war bei zahllosen Gelegenheiten der Wunsch geäußert worden, Bauland vor allem jungen Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen. Für diesen Zweck erklärten sich die Gemeindevertreter sogar bereit, das gesamte Wohnbaupotenzial zu investieren, das der Gemeinde in den nächsten Jahren laut Landesentwicklungsplan zur Verfügung steht.

In diesem Zusammenhang wurde in der Gemeindevertreterversammlung (GVV) bereits über den konkreten Entwurf eines so genannten Einheimischenmodells debattiert, mit dem die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden sollen, dass Familien mit Kindern der absolute Vorrang bei der Vergabe von Bauland eingeräumt werden kann.

Der nun vom Amt vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ wird dieser Zielsetzung nicht gerecht. Er steht in wesentlichen Teilen nicht nur im Widerspruch zum erklärten Willen der Gemeindevertretung, er ist den o.g. Zwecken in vielerlei Hinsicht sogar diametral entgegengesetzt.

1.

Unter Ziffer 2. („Anlass und Erfordernis der Planaufstellung“) beschreibt der vorliegende B-Plan-Entwurf Pferdekoppel das übergeordnete Ziel der Bebauung wie folgt:

„Vor dem Hintergrund einer rückläufigen Bevölkerungsanzahl ist es Ziel der Gemeinde Stechlin, Bauland anbieten zu können, um Haushaltgründer im Ort zu halten oder Bauwillige für eine Ansiedlung zu gewinnen.“

Von einer gezielten Ansiedlung junger Familien ist hier nicht die Rede, damit ist die von der GVV angestrebte Zweckbestimmung (s.o.) schon im Ansatz verfehlt. Allem Anschein nach wurden die Autoren des Entwurfs (Spath & Nagel) vom Amt Gransee und Gemeinden im Hinblick auf das übergeordnete Ziel, das die Gemeindevertretung mit der Bebauung der Pferdekoppel verbindet, vorab nicht hinreichend informiert.

Daraus ergibt sich die Forderung, die Autoren vollumfänglich über die erklärte Zielsetzung der GVV (s.o.) zu informieren und den B-Plan entsprechend anzupassen.

2.

Die Zweckverfehlung beginnt im B-Plan-Entwurf schon damit, dass das zu bebauende Gelände nicht als „reines Wohngebiet“ ausgewiesen wird, das ausschließlich dem Wohnen dienen (s. § 3 BauNVO) würde, sondern als „allgemeines Wohngebiet“, was laut § 4 BauNVO die Möglichkeit beinhaltet, dort Gewerbe anzusiedeln und zwar auch solches, das nicht nur der unmittelbaren Versorgung der dort Wohnenden dient. Die zur Verfügung stehende Gesamtfläche muss nur zu einem „vorwiegenden“ Teil zu Wohnzwecken genutzt werden.

Damit können praktisch bis zu 49 % der Gesamtfläche für gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen werden. In diesem Fall blieben nur 51 % für reine Wohnzwecke.

Den weiteren Ausführungen ist zu entnehmen, dass sich die zulässigen Gewerbebetriebe auf die Grundstücke am Feldweg konzentrieren sollen (WA1), womit die Chance eröffnet wird, dort ein weitgehend geschlossenes „Gewerbegebiet“ entstehen zu lassen.

Der B-Plan-Entwurf legt die Bedingungen für die gewerbliche Nutzung auch im Einzelnen fest. Aufgelistet werden u.a. „der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“. Darüberhinaus sollen ausnahmsweise auch weitere „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ erlaubt sein, „soweit keine von Ihnen ausgehenden potenziellen Störwirkungen (hinsichtlich Lärmemissionen, Stellplätzen, Verkehr und Ortsbild) ausgehen“.

Bei solchen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ kann es sich üblicherweise z.B. um Metzger und Bäcker, aber auch um Schneider, Uhrmacher, Friseure, Softwarefirmen, Call-Center etc. handeln.

Jedes dieser Gewerbe geht mit einem potenziell deutlich erhöhten Besucheraufkommen einher. Im Falle einer Verkaufsstelle für den täglichen Bedarf (ggf. ein kleiner Supermarkt) und/oder von Dienstleistungen (z.B. Fußpflege, Nagelstudio, Friseur) ist davon auszugehen, dass auch Bewohner aus angrenzenden Ortschaften durch den Ortskern mit dem Auto (!) anfahren, um dieses Angebot im Außenbereich (!) von Dagow, in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Schutzgebieten (s.u.), in Anspruch zu nehmen.

Dies würde zu einem massiv erhöhten Verkaufsaufkommen beitragen (s.u.). Mit dem Charakter eines „Erholungsortes“ vertrüge es sich keinesfalls.

Von den in § 4 BauNVO aufgelisteten Möglichkeiten werden im vorliegenden B-Plan nur „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ untersagt.

Selbst beim „rückwärtigen Grundstücksbereich“ (WA2), von dem es heißt, dass er wegen der rückwärtigen Lage eine „besondere Wohnqualität“ aufweise, wird eine Nutzung zu anderen Zwecken nicht kategorisch ausgeschlossen. Vielmehr sollen auch dort „ausnahmsweise“ gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können, darunter auch „nicht störende Handwerksbetriebe“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (s.o.).

Darüberhinaus sollen sowohl im Grundstücksbereich WA1 als auch im Grundstücksbereich WA2 Räumlichkeiten „für freie Berufe, d.h. die Nutzung einzelner Räume durch z.B. Arztpraxen oder für Büro Zwecke“ zulässig sein.

a)

Die durch den B-Plan möglichen Gewerbeflächen sollen inmitten des Naturparks Stechlin-Ruppiner-Land entstehen. Sie liegen in unmittelbarer Nähe von drei Schutzgebieten (Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiet) und direkt auf einem „gesetzlich geschützten Biotop“ (Pferdekoppel).

Die Zulässigkeit eines Gewerbegebiets in einer solchen Lage erfordert schon aus naturschutzrechtlichen Gründen eine gesonderte Prüfung und Begründung.

b)

Von der Möglichkeit einer so umfangreichen gewerblichen Nutzung war in keiner öffentlichen Debatte, auch keiner GVV, über die Bebauung der Pferdekoppel die Rede; insofern ist hierzu eine konkrete Stellungnahme seitens der Gemeindevertretung unbedingt erforderlich.

c)

Auch unter weiteren Gesichtspunkten bedarf es einer gesonderten Prüfung, die z.B. folgende Punkte betrifft:

- Erhöhter Wasserverbrauch, je nach Gewerbe
- Intensivierte Ver- und Entsorgung, je nach Gewerbe
- Emissionen (auch Lärm etc.)
- Lichtverschmutzung
- Erhöhter (motorisierter) Publikums- und Mitarbeiterverkehr
- Etc.

Vor diesem Hintergrund sind die beteiligten Behörden darüber zu informieren, dass ein erheblicher Teil der Gesamtfläche lt. B-Plan-Entwurf zu gewerblichen Zwecken genutzt werden kann. Dieser Sachverhalt muss in die laufenden Prüfungen einbezogen werden.

3.

Das Gebiet der mehr oder weniger „reinen“ Wohnhäuser (s. zu Ausnahmen aber auch Ziff. 2) nimmt lt. B-Plan-Entwurf nur die Hälfte der Pferdekoppel in Anspruch. Die vergleichsweise geringe Anzahl der Häuser, die sich auf diesem begrenzten Raum im Außenbereich verwirklichen lassen, sind problemlos auf noch freien Gemeindeflächen innerorts zu

realisieren, bei Vorhandensein einer intakten Infrastruktur - so wie es im Landesentwicklungsplan (LEP) vorgesehen ist.

Selbstverständlich ließen sich zu diesem Zweck, anders als im B-Plan-Entwurf dargestellt, auch Flächen im Innenbereich „aktivieren“; man denke nur an das gemeindeeigene Gelände am Schulsteig.

Die unmittelbare Folge und der Gewinn darüberhinaus wären der Erhalt eines für die Region typischen, gesetzlich geschützten Biotops.

4.

Bei den „reinen“ Wohnhäusern erlaubt der B-Plan-Entwurf die Aufteilung der Fläche in eine Hauptwohnung und eine dazu gehörige Einliegerwohnung. Dies widerspricht ganz offenkundig dem erklärten Ziel der GVV, auf dem Gelände bevorzugt junge Familien mit Kindern anzusiedeln (s.o.). Der B-Plan-Entwurf selber rechnet mit nur 2,5 Bewohnern pro Hauptwohnung - also nicht mit dem, was man sich landläufig unter einer „jungen Familie“ vorstellt - und 2 Personen pro Einliegerwohnung,

Demzufolge würde nur in jedes zweite Haus ein Paar mit einem Kind einziehen. Auf insgesamt 20 erwachsene Personen kämen gerade mal 2,5 Kinder.

Allein durch die Möglichkeit, in dem Wohngebäude eine Haupt- UND eine Einliegerwohnung unterzubringen, wird ein Anreiz für kinderlose Paare geschaffen, die ihre Einliegerwohnung an Dritte vermieten (z.B. saisonal auch an Feriengäste, s.u.), ggf. um die deutlich höheren Grundstückspreise auf der Pferdekoppel im Vergleich zu innerörtlichen Gemeindeflächen auszugleichen.

Die Möglichkeit, in dem Wohngebäude eine Haupt- UND eine Einliegerwohnung unterzubringen, eröffnet zudem Tür und Tor für (kinderlose) Kaufinteressenten, die die Einliegerwohnung nutzen, um dort ihrem selbständigen Beruf nachzugehen. (s.o.)

Dies widerspricht dem erklärten Ziel, das die Gemeindevertretung mit einer Bebauung der Pferdekoppel verband, in eklatanter Weise (s.o.).

Bei - wie im B-Plan-Entwurf dargestellt - Zuzug von 40 Personen (fünf Kinder inbegriffen) im „reinen“ Wohngebiet (WA2) ist potenziell mit einem zusätzlichen Autoaufkommen von 35 PKW zu rechnen. Bei den Gewerbeeinheiten (WA1) ist das motorisierte Aufkommen nicht abzuschätzen, aber mit hoher Wahrscheinlichkeit sehr erheblich.

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt: s.o.

5.

Zwar werden unter Ziffer 6.1 des B-Plan-Entwurfs sowohl in WA1 als auch in WA2 Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ausgeschlossen, aber das kann eine gelegentliche, z.B. saisonale Vermietung von Wohnräumen an Feriengäste nicht verhindern (die auch jeweils mit eigenen Autos anreisen), der durch die mögliche Aufteilung in eine Haupt- und eine Einliegerwohnung Vorschub geleistet wird.

Hinzu kommt, dass auf den Grundstücken auch die Errichtung von „Nebenlagen“ gem. § 14 BauNVO zulässig ist, wenn auch nur auf bestimmten Grundstücksteilen. Je nachdem, wo und zu welchem Zweck diese Nebenanlagen errichtet werden, kommen hier nicht nur mögliche Lagerstätten für Gewerbetreibende, sondern auch kleine, eingeschossige Gartenhäuser („Bungalows“) in Betracht, die zeitweise ebenfalls, zumindest saisonal, Feriengästen zur Verfügung gestellt werden könnten.

Wörtlich heißt es unter Ziff. 6.2.5. in WA2: „Ein vollumfänglicher Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird aufgrund der Bebauung in zweiter Reihe als unverhältnismäßig eingestuft.“

De facto ergibt sich daraus eine mögliche Vervielfältigung der Anzahl der Feriengäste (mit entsprechendem Verkehrsaufkommen) – zusätzlich zur nördlich unmittelbar angrenzenden Ferienhaussiedlung, was eigentlich durch die Festlegungen des B-Plans unterbunden werden sollte (s.o.). Damit ist der Entwurf widersprüchlich und muss in dieser Hinsicht neu konzipiert werden.

6.

Wie bereits oben erwähnt, war die Gemeindevertretung bereit, in die Bebauung der Pferdekoppel nahezu das gesamte Wohnbaupotenzial zu investieren, das der Gemeinde in den nächsten Jahren zur Verfügung steht (s.o.). Eine Analyse, ob tatsächlich ein Bedarf für eine so umfangreiche Wohnbebauung besteht, wurde bisher - trotz wiederholter und nachdrücklicher Aufforderungen seitens der Bürgerschaft und einzelner Gemeindevertreter - nicht durchgeführt.

Vielmehr ist der B-Plan-Entwurf, wenn man sich die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten von WA1 und die Beschreibung der Wohnraumnutzungsmöglichkeiten in WA2 vor Augen führt, dahingehend zu interpretieren, dass man von einem weitaus niedrigeren Bedarf ausgeht, als ihn die Gesamtfläche zu befriedigen in der Lage wäre.

Insofern besteht die Gefahr, dass die im Prinzip für Gewerbe verfügbare Fläche tatsächlich in vollem Umfang ausgeschöpft wird.

In Anbetracht der vielfältigen negativen Folgen (s.o. Ziff. 2.b) ist eine Bedarfsanalyse umso dringender erforderlich. Solange das Ergebnis dieser Analyse nicht vorliegt, ist eine weitere B-Planung auszusetzen.

7.

Ausgehend von der B-planung des Bereiches „Pferdekoppel“ mit der möglichen Entwicklung eines Gewerbetraktes und der Nutzung der Wohnhäuser durch 2 Parteien mit entsprechendem Ver- und Entsorgungsbedarf ist von einem massiv gesteigerten PKW- und LKW-Verkehrsaufkommen auszugehen, das darüberhinaus noch, bedingt durch die Gäste der Ferienhaussiedlung, potenziert wird.

Diese Annahme spiegelt sich in der Planung selber wieder, die eine Straßenbreite im Verlauf des heutigen Sandweges (Feldweg) mit einer Breite von bis zu 10,5 m vorsieht, um eine

ausreichende Ver- und Entsorgung bei laufendem Verkehr sowohl der Gebäude auf der Pferdekoppel als auch der angrenzenden Ferienhaussiedlung zu garantieren.

Den Zufahrtsweg vor dem Übergang in den Feldweg stellt die Dagowseestraße im Zentrum des Ortes dar, die im Durchschnitt jedoch nur eine Breite von 3,5 bis max. 4 m aufweist und über keinen gesonderten Gehweg verfügt. Im rechtwinkligen Abgang des Feldweges von der Dagowseestraße kommt es, bedingt durch die Randbebauung, zu einem Nadelöhr im Straßenverlauf in Richtung der östlichen Bebauungsgebiete mit einer Breite von ca. 4 m.

Bei der Dagowseestraße handelt es sich für die Einwohner um die einzige zentrale Verbindung innerhalb Dagows. Darüberhinaus dient sie im Erholungsgebiet Stechlin-Neuglobsow/Dagow als eine Wanderstraße und ist Teil des internationalen Fahrradwanderweges Berlin-Kopenhagen, der - saisonabhängig - stark frequentiert ist. Eine vermehrte Inanspruchnahme dieser schmalen Straße durch Bau- und Versorgungsfahrzeuge sowie den zunehmenden motorisierten Personenverkehr bedeutet nicht nur eine erhebliche Behinderung für Einwohner und Touristen; sie geht, insbesondere für Fußgänger (man denke an spielende Kinder! Oder an ältere, gebrechliche Menschen!) und Fahrradfahrer, auch mit einem massiv erhöhten Sicherheitsrisiko einher, da der Raum für einen gesonderten Geh-/Fahrradweg fehlt.

Forderung:

- a) Aufstellen eines B-Plan-Entwurfs, der den beengten Verhältnissen in der Dagowseestraße, insbesondere am Nadelöhr Einmündung Feldweg, Rechnung trägt.
- b) Sicherstellung, dass die Dagowseestraße den bisherigen Nutzungen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung steht.
- c) Gewährleistung der Sicherheit von Fußgängern (Kinder!) und Fahrradfahrern

8.

In Anbetracht des massiven Einsatzes von Baufahrzeugen während der Bauphasen steht zu befürchten, dass es zu Rüttelschäden in den der Dagowseestraße angrenzenden Wohnhäusern kommen wird und die Gebäude und Gelände speziell am Abzweig des Feldweges durch die für das „Nadelöhr“ überdimensionierten Baufahrzeuge in Mitleidenschaft gezogen werden.

Es ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass die betroffenen Anwohner die Gemeinde bzw. die Erbauer der Ferienhaussiedlung für die entstehenden Schäden - berechtigterweise - in Haftung nehmen werden.

9.

Die Erweiterung des Feldweges als zukünftige Straße auf 10,5 Meter Breite ist laut Planung erforderlich, um nicht nur einen Wendebereich zu schaffen, sondern darüberhinaus auch Parkplätze für WA1 und WA2.

Damit werden - völlig unnötigerweise - Flächen für Parkraum bereitgestellt und versiegelt, obwohl am Ortseingang von Dagow, oberhalb des Schulsteigs, bereits ein mehr als ausreichender, bisher unversiegelter Parkplatz zur Verfügung steht, der lt. Beschlusslage auch in Zukunft erhalten bleiben soll.

10.

Bei Betrachtung der neu zu errichtenden Zufahrtswege, der Errichtung von Gebäuden und Nebengebäuden und dem Angebot eines versiegelten Parkplatzes ist davon auszugehen, dass es aufgrund der stark eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten zu Auswirkungen auf die Grundwassersituation kommt, die sich in den letzten Jahren bereits deutlich verschlechtert hat. Letzteres wird im B-Plan-Entwurf nicht berücksichtigt; es entsteht sogar der Eindruck, als seien die Autoren in dieser Hinsicht schlecht informiert.

So wird im B-Plan-Entwurf Pferdekoppel z.B. irrtümlicherweise behauptet:

„Im südlich des Plangebietes befindlichen Gehölzstreifen verläuft der Wentowkanal, der in den weiter westlich gelegenen Dagowsee entwässert.“

Wie der Name schon sagt, befindet sich der „Wentowkanal“ am Wentowsee, den er mit der Havel verbindet – östlich der B-96 in Höhe von Marienthal.

Eine Entwässerung durch einen Kanal (der „Graben“) in den Dagowsee ist seit Jahren nicht mehr existent.

11.

Laut B-Plan-Entwurf Pferdekoppel „tangiert“ nur der östliche Teilbereich des Plangebietes den Bereich eines Bodendenkmals.

Nach den Ausführungen im Umweltbericht zur Ferienhaussiedlung ist der gesamte westliche Teil als Bodendenkmal eingestuft, nicht jedoch der östliche.

Hier bedarf es in beiden Fällen einer exakten Klärung mit vollständiger Darstellung / Kartierung.

12.

Im B-Plan-Entwurf ist – an das ruhige Plangebiet WA2 angrenzend – eine sechs Meter breite „private Grünfläche“ vorgesehen, ohne dass ersichtlich würde, wem diese Grünfläche gehören soll.

Es heißt lediglich, dass diese Grünflächen „in die zu schaffenden privaten Grundstücke einbezogen werden“ können.

a) Es käme dadurch zu einer Vergrößerung der einzelnen Grundstücksflächen (WA2) um schätzungsweise jeweils 400-450 m².

b) Eine Nutzung dieser Grünfläche durch Dagower Einwohner außerhalb des Planungsgebiets wäre ausgeschlossen.

Eine Klärung dieser Sachverhalte ist unbedingt erforderlich.

13.

Bei der Bebauung Pferdekoppel geht es nicht nur um ein isoliertes Bauvorhaben am östlichen Ortsrand von Dagow, da gleichzeitig, nur einige Meter nördlich davon, ein weiteres Bauvorhaben auf einer noch deutlich größeren Fläche (Ferienhaussiedlung) geplant ist.

Es ist seitens des Amts Gransee und Gemeinden unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass bei der laufenden Behördenbeteiligung Pferdekoppel und Ferienhaussiedlung gemeinsam in ihren Auswirkungen betrachtet und analysiert werden. Dies betrifft z.B. die Auswirkungen auf die Umwelt durch die massive Umgestaltung des Geländes, die Folgen der Versiegelung für die Grundwassersituation, die zu erwartenden Emissionen, das Verkehrsaufkommen etc. (s.o.)

Der vorliegende Umweltbericht zur Feriensiedlung ist zwingend dahingehend zu ergänzen.

Vor dem Hintergrund der genannten Einwände ist es mir nicht möglich, dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ zuzustimmen.

Den fristgerechten Erhalt dieses Schreibens bitte ich zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen



Seite 9 BPlan Nr 9 „Pferdekoppel“
Nr. 3.3. letzter Absatz, letzter Halbsatz

gibt den Hinweis, dass der
Bedarf vorhanden ist, die Antrags-
verfahren auf Ausnahme vor der
öffentlichen Auslegung durchzuführen.
Das Ergebnis ist zur öffentlichen Auslegung
des B-Planentwurfes vorzulegen.



E: 27.7.22 H

10



Eingang		
27. Juli 2022		
0	FB I 01	FB II

Dagow, den 26.07.2022

Amt Gransee und Gemeinden
Baustr. 56
16775 Gransee

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 «Wohngebiet Pferdekoppel»

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürgerin von Dagow nehme ich wie folgt Stellung:

Im ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 «Wohngebiet Pferdekoppel» werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 10 Wohnbaugrundstücke
 - Grundstücksgrößen: maximal 1000 m², unter anteiliger Berücksichtigung der angrenzenden privaten Grünflächen
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,2
 - Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - pro Wohngebäude sind damit bei 1 Haus Grundflächen von bis zu 200 m² und Geschossflächen von bis zu 400 m² möglich, während sich die Flächen bei einem Doppelhaus pro Hälfte mindestens auf die Hälfte, also auf 100 m² Grundfläche und 200 m² Geschossfläche, reduziert
1. Durch die Entwicklung von 10 Wohnbaugrundstücken (und 18 Ferienhausgrundstücken direkt gegenüber, siehe dazu auch meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 «Erholungsgebiet Feldweg» vom 26.07.2022) wird eine massive bauliche Überformung von Dagow ermöglicht, wodurch die dörfliche Struktur und der landschaftliche Bezug zur Umgebung komplett zerstört würden.
- a. Eine Recherche im Brandenburg-Viewer ergab, dass die bestehenden ca. 60 Wohn- und 40 größeren Neben- und Ferienhäuser auf insgesamt etwa 115.000 m² der zu Dagow gehörenden Fläche verteilt sind. Das entspricht einer Dichte von durchschnittlich 0,9 Häusern pro 1000 m². Geht man bei den geplanten 10 Wohnhäusern von der laut B-Plan möglichen Realisierung als Doppelhäuser, also insgesamt von 20 Häusern aus, so ist die Dichte mit 2,5 Häusern auf 1000 m² auf der Pferdekoppel mehr als doppelt so hoch. Das widerspricht den in

- der Begründung zum Bebauungsplan «Wohngebiet Pferdekoppel» selbstgeforderten Maßgaben, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sowie Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.
- b. Wenn zudem in den 20 Doppelhaushälften jeweils eine Einliegerwohnung möglich ist, so könnten auf der Pferdekoppel 40 Wohneinheiten entstehen.
 - c. Im Brandenburg-Viewer zeigte sich ebenfalls, dass es bislang nur weniger als 5 Wohnhäuser in Dagow gibt, die eine vergleichbare Grundfläche von 200 m² aufweisen wie die neu auf der Pferdekoppel geplanten Häuser. Alle anderen bestehenden Häuser in Dagow sind deutlich kleiner. Bei 400 m² Geschossfläche sind daher 10 massive Baukörper zu erwarten, die dicht nebeneinanderstehen werden. Das widerspricht den in der Begründung zum Bebauungsplan «Wohngebiet Pferdekoppel» selbstgeforderten Maßgaben, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sowie Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.
 - d. Nimmt man zudem die geplante Ferienhaussiedlung mit ins Kalkül, die unmittelbar gegenüber der Ferienhaussiedlung entstehen soll (siehe: Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 8 vom 26.07.2022), können laut vorliegenden B-Plänen auf den insgesamt etwa 18.000 m² 56 neue Häuser (20 auf dem Wohnbauareal und 36 auf der Ferienhaussiedlung) realisiert werden, was einer Dichte von 3 Häusern auf 1000 m² entspricht und mehr als 3-mal so hoch ist wie im restlichen Dagow. Bezogen auf die etwa 60 Wohnhäuser, in denen die Dagower Bürgerinnen und Bürger leben, würde sich die Anzahl der Häuser in Dagow auf einen Schlag verdoppeln. Das widerspricht den in der Begründung zum Bebauungsplan «Wohngebiet Pferdekoppel» selbstgeforderten Maßgaben, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sowie Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.
 - e. Zudem ist das Wohngebiet Pferdekoppel nicht als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO geplant, sondern als allgemeines Wohngebiet laut § 4 BauNVO, so dass sich dort auch Gewerbebetriebe ansiedeln können. Nicht nur, dass dieses für Gewerbebetriebe nutzbare Wohnbaupotenzial damit für die von den Gemeindevertretern geforderten «jungen Familien» verloren wäre, das Wohngebiet würde durch die Ansiedlung von für jedermann sichtbaren Gewerbebetrieben im Erdgeschoss auch eine vollkommen andere Anmutung bekommen. Das widerspricht den in der Begründung zum Bebauungsplan «Wohngebiet Pferdekoppel» selbstgeforderten Maßgaben, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sowie Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.
2. Aufgrund der durch den B-Plan in der aktuellen Form ermöglichten Verdoppelung der Anzahl Häuser auf dem Gebiet der Wohnbausiedlung (20 statt 10 bei Doppelhäusern) steigt auch die Anzahl Personen, die diese Einheiten nutzen. Geht man von mittleren Nutzungszahlen aus: je 4 Personen (junge Familie mit 1-3 Kindern), die eins der 20 Häuser/Doppelhaushälften bewohnen, kommt man auf 80 Personen zusätzlich zu den 125 Dagower Einwohnern, also einen mehr als 60 %igen Zuwachs. Neben dem Wohngebiet ermöglicht auch der B-Plan Nr. 8 «Erholungsgebiet Feldweg» eine Verdoppelung der Anzahl Häuser auf dem Gebiet der Ferienhaussiedlung (36 statt 18). So kommen zu den 80 Personen der Wohnbausiedlung bei konservativer Schätzung (3 + 2 Personen pro Haupt- und Nebenhäuser auf dem Ferienhausgebiet in der Hauptsaison) nochmals 90 Personen hinzu, so dass man letztlich auf insgesamt 170 zusätzliche Personen in Dagow kommt. Wenn zudem in den 20 Doppelhaushälften jeweils eine Einliegerwohnung möglich ist (siehe Punkt 1b), könnten es sogar mehr als 200 Personen gegenüber den aktuell 125 Einwohnern von

Dagow sein. Damit ermöglicht der B-Plan eine «Bevölkerungsexplosion», die mit einer maßvollen Entwicklung nichts mehr zu tun hat.

Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob die Behörden bei der Behördenbeteiligung ausdrücklich auf diese neuen Fakten – zwei große Baugebiete nebeneinander, doppelte Anzahl Häuser auf beiden Seiten, Anstieg der Anzahl Nutzer (etc.) – hingewiesen wurden. Wenn nicht, muss das dringend nachgeholt werden, um aussagekräftige Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB insbesondere zu folgenden Punkten zu bekommen. Denn nur auf diese Weise ist eine fundierte Entscheidungsfindung möglich und eine Verschwendung von Steuer-geldern auszuschließen.

- a) Umweltverträglichkeit inklusive der Wechselwirkungen zwischen den beiden Baugebieten und den Auswirkungen auf die nur etwa 100 m entfernt liegenden Schutzgebieten (GGB – ehemals FFH-Gebiet –, Europäisches Vogelschutzgebiet SPA Stechlin, Totalreservat)
 - b) Landverbrauch und Versiegelung
 - c) Wasserver- und -entsorgung
 - d) prekäre Nähe des Baugebiets/der Baugebiete zum unmittelbar angrenzenden Trinkwasserschutzgebiet
 - e) Grundwasser
 - f) Gas- und Stromversorgung
 - g) Medienversorgung
 - h) Müllabfuhr
 - i) Straßennutzung inklusive Dagowseestraße, die auf einer asphaltierten Breite von 3,80 m ohne Radweg und Bürgersteig sowohl den zweispurigen LKW- und PKW-Verkehr als auch Radfahrer (u.a. Fahrradfernwanderweg Berlin-Kopenhagen), Fußgänger inklusive Rollstuhlfahrer und Nutzer von Rollatoren sowie spielende Kinder aufnehmen muss
 - j) Lärm- und Geruchsemissionen
 - k) Lichtverschmutzung
 - l) Kitas und Schulen
 - m) Versorgung für den täglichen Bedarf
 - n) weitere Infrastruktur wie Spielplätze, Restaurants, Freizeiteinrichtungen am/auf dem Dagowsee, z.B. Kapazität Badestrand, Bootslicheplatz, Stand-up- Paddeln, Schlauchbootnutzung
 - o) Auswirkungen auf den Dagowsee
3. Warum der Planungsträger jedoch bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 «Wohngebiet Pferdekoppel» davon ausgeht, dass nur 40 Personen zuziehen, ist vollkommen unerfindlich – hatten sich doch die Gemeindevertreter für die Ansiedelung junger Familien mit Kindern ausgesprochen. Es stellt sich deshalb die Frage, warum für 40 Personen 10 überdimensionierte Häuser à 200 m² Grundfläche und 400 m² Geschossfläche bzw. 20 Doppelhäuser à 100 m² Grundfläche und 200 m² Geschossfläche, also einer zur Verfügung stehenden Fläche von durchschnittlich jeweils 100 m² pro Person geplant werden (siehe auch Punkt 1c). Eine solch ineffiziente Flächennutzung widerspricht den in der Begründung zum

Bebauungsplan «Wohngebiet Pferdekoppel» selbstgeforderten Maßgaben, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sowie Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

4. Bereits heute ist der Verkehrsfluss auf der Dagowseestraße eingeschränkt. Die Straße muss auf einer asphaltierten Breite von 3,80 m ohne Radweg und Bürgersteig sowohl den zweispurigen LKW- und PKW-Verkehr als auch Radfahrer (u.a. Fahrradfernwanderweg Berlin-Kopenhagen), Wanderer und andere Fußgänger inklusive Rollstuhlfahrer und Nutzer von Rollatoren sowie spielende Kinder aufnehmen. Selbst zwei sich entgegenkommende PKWs kommen nicht aneinander vorbei und müssen auf den unbefestigten Randstreifen ausweichen. Dies gilt erst recht für zwei sich entgegenkommende LKWs. Kommen nun noch 56 neue Häuser beidseits des Feldwegs hinzu, steigt das Verkehrsvolumen massiv an. Dies zunächst während der Jahre andauernden Bauphase, in der LKWs zum Abtransport der zu rodenden Bäume und sonstiger Biomasse und zum Antransport von Baumaschinen und Baumaterialien sowie zur An- und Abfahrt von Handwerker eingesetzt werden. Später dann für die An- und Abfahrt der Ferienhausgäste, der Anwohner der Wohnsiedlung, deren Versorger, der Mitarbeiter und Kunden der sich dort ansiedelnden Gewerbebetriebe sowie den Lieferverkehr. Da die Dagowseestraße für ein derartiges Verkehrsvolumen nicht ausgelegt ist, ist insbesondere die Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer stark gefährdet und ein Verkehrschaos programmiert. Der B-Plan «Wohngebiet Pferdekoppel» ist folglich auch im Hinblick auf das zugleich geplante «Erholungsgebiet Feldweg» zu betrachten und zu verwerfen.

5. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Stechlin und insbesondere Neuglobsow/Dagow zu gewährleisten, gilt es, erstens den Wohnbau-Bedarf realistisch einzuschätzen, zweitens potenzielle für den Wohnbau geeignete Flächen einer Kosten-Nutzen-Analyse zu unterziehen und drittens ein seit Langem überfälliges Tourismuskonzept bzw. touristisches Leitbild für den Ort zu erarbeiten, das sowohl die touristische Entwicklung als auch die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Dies gilt umso mehr, als von Seiten der Amtsverwaltung und Gemeinde ein großes Grundstück am Ortseingang von Dagow für den Wohnbau ausgeschlossen wird, obwohl es in den Entwicklungskonzepten Stechlin 2015 und Stechlin 2019+ als potenzielle Wohnbaufläche ausgewiesen wird und obwohl dieses bisher als Parkplatz touristisch genutzte Grundstück zu über 95 % im Jahr leer steht.

Die Bürgerinitiative Zukunft Dagow hatte auf diese Punkte bereits nachdrücklich in ihrer Petition gemäß § 16 BbgKVerf vom 18.04.2021 an den Bürgermeister und die Gemeindevertreter hingewiesen. Nachdem bis heute dazu keine Stellungnahme der Gemeindevertreter eingegangen ist (sie wäre gemäß § 16 BbgKVerf innerhalb von 4 Wochen nach Einreichung fällig gewesen), mache ich mir diese Petition vollumfänglich zu eigen und lege sie diesem Brief als Anlage 1 bei. Neben einer fristgerechten Beantwortung der Petition fordere ich die Gemeindevertreter damit auf, jedwedes Vorantreiben des B-Plans «Wohngebiet Pferdekoppel» zu unterlassen, bis die Ergebnisse der folgenden Analysen den Gemeindevertretern als Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung gestellt werden können. Denn nur auf diese Weise ist eine fundierte Entscheidungsfindung möglich und eine Verschwendung von Steuergeldern auszuschließen.

a. Bedarfsanalyse Wohnbau

Zu Beginn der Diskussion über die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in Dagow, hieß es, es sollten 10 Grundstücke entwickelt werden, wobei sich eine große Anzahl von Gemeindevertretern dafür aussprach, die Grundstücke mit Hilfe eines Einheimischenmodells für ein-

heimische junge Familien bereitzustellen. Da unklar ist, ob überhaupt 10 einheimische junge Familien Interesse zeigen werden, wiesen schon damals einige Gemeindevertreter auf die Wichtigkeit hin, eine Bedarfsanalyse durchzuführen. Letzteres ist bis heute nicht geschehen. Bei aktuell 20 möglichen Häusern, wird eine Bedarfsanalyse umso dringlicher – zumal die Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit laut Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in eigener Verantwortung gehalten sind, neue Wohnsiedlungsflächen *bedarfsgerecht* zu planen.

b. Kosten-Nutzen-Analyse

Die beiden in Dagow potenziell für den Wohnbau zur Verfügung stehenden Flächen (Pferdekoppel und Parkplatz Dagow) müssen einer sorgfältigen Prüfung und ergebnisoffenen Kosten-Nutzen-Analyse unterzogen werden (siehe auch Punkt 6).

c. Touristisches Leitbild

In Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern gilt es, das lange überfällige Tourismuskonzept bzw. touristische Leitbild für Neuglobsow/Dagow zu erarbeiten, in dem ökonomische, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen Berücksichtigung finden. Um eine Balance zwischen Wohnen, Naturschutz und Tourismus zu finden, gilt es die Konfliktpotenziale zwischen Naturschutz und Tourismus sowie zwischen Bürgerschaft und Touristen zu identifizieren und eine von Gemeinde und Bürgerschaft gemeinsam getragene Entwicklungsrichtung festzulegen. Folgende wichtige Fragen sind in diesem Zusammenhang zu klären: Wollen wir möglichst viele Touristen anlocken – egal wie? Soll die schiere Masse die Richtschnur sein? Käme der Verzicht auf den Wohnmobil-Stellplatz in Dagow wirklich einer «Bankrotterklärung an den Tourismus» gleich (siehe dazu auch Punkt 6)? Wollen wir den (planlosen) Ausverkauf knapper und wertvoller Landreserven an Wochenend- und Feriengäste tatsächlich in Kauf nehmen, obwohl er eine Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf auf lange Sicht unmöglich macht? Wollen wir uns mit der Zerstörung gewachsener dörflicher Strukturen wirklich abfinden?

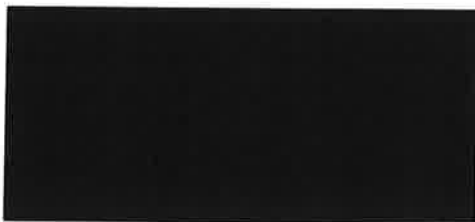
6. Der B-Plan «Wohngebiet Pferdekoppel» ist auch darum zu verwerfen, weil er von falschen Maßgaben ausgeht. Denn darin heißt es, dass Flächen der Innenentwicklung, die laut Gesetzgeber gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorrangig entwickelt werden sollen, in der Gemeinde und insbesondere im Ortsteil Dagow kaum noch aktiviert werden können. Das ist ermessensfehlerhaft, denn für Dagow ist das eindeutig und nachweislich nicht der Fall: Wie u.a. in den Entwicklungskonzepten Stechlin 2015 und Stechlin 2019+ ausgeführt, könnten auf dem im Eigentum der Gemeinde stehenden Dagower Parkplatz, der insgesamt eine Fläche von ca. 14.000 m² umfasst und zu mehr als 95 % im Jahr ungenutzt ist, Grundstücke für 12 Einfamilienhäuser bereitgestellt werden. Vorteile: Vereinfachtes Verfahren nach §34 BauGB, Grundstück im Eigentum der Gemeinde, Grundstück bereits voll erschlossen, kurzfristige und von privaten Grundeigentümern unabhängige Realisierung von Bauvorhaben möglich, geringere Grundstückskosten (wegen Wegfall der am Feldweg notwendigen Straßenerschließung), keine Inanspruchnahme von Außenflächen, der obere Teil des Areals könnte als Parkplatzes bestehen bleiben.
7. Wer zur Vorbereitung einer Stellungnahme zum Bebauungsplans Nr. 8 «Wohngebiet Pferdekoppel» die Protokolle der vergangenen vier Gemeinderatssitzungen vom 16.09.2020, 21.04.2021, 15.09.2021 und 16.03.2022 im Ratsinformationssystem einsehen wollte, um die

Entscheidungsfindung der Gemeindevertreter zum Thema nachzuvollziehen, musste feststellen, dass sie nicht eingestellt waren. Dies obwohl die Amtsverwaltung 2020 von den Gemeindevertretern aufgefordert worden war und zugestimmt hatte, die Protokolle zukünftig lückenlos im Ratsinformationssystem zu veröffentlichen. Damit verfolgt die Amtsverwaltung weiterhin ihre, von den Bürgern immer wieder angeprangerte, unzureichende Informationspolitik, die u.a. gegen die Einwohnerbeteiligungssatzung der Gemeinde Stechlin verstößt.

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang meiner Stellungnahme und stellen Sie sicher, dass die in dieser Stellungnahme aufgeführten 7 Haupt- und 23 Unterpunkte allesamt und einzeln in den Abwägungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen





Dagow, den 26.07.2022

Amt Gransee und Gemeinden
Baustr. 56
16775 Gransee

Anlage 1 zu meiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 «Wohngebiet Pferde-
koppel» vom 26.07.2022



Dagow, den 18.04.2021

An Herrn Bürgermeister Roy Lepschies
und die Gemeindevertreter
der Gemeinde Stechlin

**Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeindevertreter,**

wie Sie wissen, haben sich die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Stechlin im September vorigen Jahres das Recht auf Durchführung von zwei Einwohnerversammlungen erkämpft, die sich mit der Verteilung des zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenzials und dem Thema «Wochenend- und Ferienhaussiedlung» befassen sollen. Dass diese Versammlungen bis heute nicht stattgefunden haben, ist nicht den Bürgerinnen und Bürgern anzulasten. Faktisch wurde es ihnen jedoch unmöglich gemacht, ihre Vorschläge und Anregungen in die Gemeindevertretung einzubringen, wie es in § 3 Abs. 9 der Bürgerbeteiligungssatzung der Gemeinde Stechlin vorgesehen ist.

Deshalb kommen wir auf diesem Wege noch einmal auf die Gemeindevertretersitzung vom 16.9.2020 zurück, auf der sowohl der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 «Wohngebiet Pferdekoppel» gefasst, als auch der Einwohnerantrag auf Rücknahme des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 «Erholungsgebiet Feldweg» abgelehnt wurde.

Da Ihnen bei dieser Sitzung wesentliche Informationen vorenthalten wurden, die für eine gewissenhafte Prüfung des Pro & Contra und damit auch für eine begründete Entscheidung erforderlich gewesen wären, halten wir es für zwingend notwendig, Versäumtes nachzuholen, um einen möglichen Schaden von der Gemeinde abzuwenden. Mit diesem Schreiben wollen wir Ihnen dazu einige Anhaltspunkte geben, die wir mit konkreten Aufforderungen verbinden.

Dabei geht es um die beiden Themen:

- A) Entwicklung des Wohnbaupotenzials
- B) Tourismus.

A) Entwicklung des Wohnbaupotenzials

Pferdekoppel versus Parkplatz Dagow / Stechlinseestraße Neuglobsow

Vor der Abstimmung über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 «Wohngebiet Pferdekoppel» am 16.9.2020 hatte Christian Tutsch (Amt Gransee und Gemeinden) Ihnen 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 Ihnen, sich für die Pferdekoppel zu entscheiden – ohne Ihnen vorab eine Prüfung und Abwägung aller Vor- und Nachteile beider Handlungsoptionen dargelegt zu haben.

UNSERE AUFFORDERUNGEN AN SIE ALS GEMEINDEVERTRETER

Um einen möglichen Schaden in nicht unbeträchtlicher Höhe von der Gemeinde abzuwenden, fordern wir Sie darum auf diesem Wege auf, das Versäumte nachzuholen und

- 1.) eine sorgfältige Prüfung und ergebnisoffene Abwägung der beiden von Herrn Tutsch dargelegten Handlungsoptionen vorzunehmen
- 2.) sich im Rahmen dieser Prüfung vom Amt Gransee und Gemeinden die mit beiden Optionen absehbar verbundenen Kosten offenlegen zu lassen
- 3.) 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
 - auch keine anderen Maßnahmen oder Initiativen ergriffen werden, mit denen das Projekt Pferdekoppel vorangetrieben würde (z.B. durch Aktivitäten bzgl. einer Änderung des Flächennutzungsplans).

HINTERGRUND

Viele von Ihnen haben sich mit großem Nachdruck, z.T. auch mit großer Leidenschaft für den Vorschlag des Amts ausgesprochen, Wohnbauland in Zukunft nach einem «Einheimischenmodell» vergeben zu wollen. Damit wolle man vor allem jungen, einkommensschwächeren Familien entgegenkommen, die angesichts der stark gestiegenen Immobilienpreise auf dem freien Markt nicht mehr mithalten können, erklärten Sie, Herr Bürgermeister Lepschies, in der Bürgerfragestunde eingangs der o.g. GV-Sitzung vom 16.9.2020.

Schon zwei Tage zuvor hatten Sie, Frau Borret, anlässlich der Sitzung des Ortsbeirats Neuglobsow/Dagow vehement für ein Einheimischenmodell plädiert, das jungen Familien die Möglichkeit eröffnen solle, in die Heimat zurückzukehren bzw. hier wohnen zu bleiben. Die Aussicht auf ein solches Einheimischenmodell sei für Sie der «ausschlaggebende Punkt» gewesen, sich für einen Bebauungsplan «Wohngebiet Pferdekoppel» auszusprechen.

Als Vorteil hatte die Amtsverwaltung bei anderer Gelegenheit in den Raum gestellt, man könne beim Projekt Pferdekoppel Synergien nutzen, indem man sich die Kosten für die Erschließung des Feldwegs mit den privaten Investoren, der Familie Fock, teile, die auf der anderen Straßenseite ihre Wochenend- und Ferienhaussiedlung bauen möchte. Auf den Hinweis, sich dazu eine Kostenanalyse vorlegen zu lassen, sagten Sie, Herr Schmolke, Sie bräuchten keine Kalkulation, da Sie auch so wüssten, dass das Projekt Pferdekoppel «billiger» sei. Dabei wird man es jedoch bei einer solch folgenreichen Entscheidung wie der Vergabe von gemeindeeigenem Grund und Boden nicht bewenden lassen können. Keiner von Ihnen würde wohl einen größeren Auftrag z.B. an einen Handwerker herausgeben, ohne vorher einen Kostenvoranschlag einzuholen.

GRÖSSENVERGLEICH WOHNBAUFLÄCHEN

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.

Aber auch die alternative Handlungsoption kann sich sehen lassen. 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 Stechlinsee-straße 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.

UND DIE GRUNDSTÜCKSPREISE?

Hinsichtlich der Grundstückspreise liefern die Bodenrichtwerte eine erste Orientierung. Sie 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.

Dies gilt umso mehr, als es sich bei der Pferdekoppel um Land handelt, 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 Sandstrohlblume, zwei geschützten Arten, die auf der Pferdekoppel vorkommen

- die Kosten für die städtebauliche Planung und das gesamte Bebauungsverfahren 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 und die Flächen neben dem (von Familie Schmolke bewohnten) «Haus Labes» 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, um den, laut Herrn Schmolke, «schon jetzt» dringend bestehenden Bedarf nach preisgünstigem Wohnbauland zu decken.

MODELL FÜR EINHEIMISCHE ODER EINHEIMISCHEN-VERHINDERUNGSMODELL?

Das heißt nichts anderes, als dass man mit dem Projekt Pferdekoppel Gefahr laufe, geradezu auf ein «Einheimischen-Verhinderungsmodell» zuzusteuern. Und wer würde die teuren Grundstücke dann kaufen? Es wären die zahlungskräftigen 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 Häusern 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.

Auch wenn unsere Zahlen auf Schätzungen beruhen, sollten Sie sie nicht vom Tisch wischen, sondern sich eine fundierte Kostenanalyse für beide Wohnbauoptionen vom Amt Gransee und Gemeinden vorlegen lassen. Nur mit einer vergleichenden Kalkulation werden Sie herausfinden, welche der beiden Wohnbau-Optionen sich besser eignet für die Umsetzung Ihres politischen Ziels, der Vergabe von Wohnbauland mit Hilfe eines Einheimischenmodells. Daran wird man Sie in Zukunft messen.

WAS IST WICHTIGER: EIN STELLPLATZ FÜR WOHNMOBILE ODER WOHNRAUM FÜR JUNGE FAMILIEN?

Letztlich werden Sie also nicht umhinkommen, sich die Frage zu stellen, was Ihnen eigentlich wichtiger ist: ein Stellplatz für Wohnmobile oder mehr Wohnraum für junge Familien, die sich in der Gemeinde niederlassen und dort dann auch engagieren wollen? Diese Frage einfach unbeantwortet zu lassen, wie Amtsdirektor Frank Stege anlässlich der Diskussion am Robur-Bus im Juli 2020, oder sie, wie der stellvertretende Amtsdirektor Wolfgang

Schwericke, mit der kühnen Behauptung abzubügeln, ein Verzicht auf den Wohnmobil-Stellplatz käme einer «Bankrotterklärung an den Tourismus hier im Ort» gleich, kann die Bürgerinnen und Bürger nicht überzeugen. Herrn Schwericke klingt das schallende Gelächter der Bürgerschaft als Reaktion auf seine Äußerung in der GV-Sitzung vom 16.9.2020 sicher noch in den Ohren.

Im Übrigen stellte selbst Herr Tutsch seine Empfehlung pro «Pferdekoppel» in seinem o.g. Vortrag vom 16.9.2020 unter den Vorbehalt, dass erst noch ein «Grob-Konzept mit Kosten-schätzung» zum Wohnmobil-Stellplatz erarbeitet und darüber entschieden werden müsse.

Sollten Sie an dieser Stelle einwenden, dass die Fläche auf dem Parkplatz doch laut Entwicklungskonzept «Stechlin 2019+» bzw. dem daraus hergeleiteten Maßnahmenkatalog für einen Wohnmobil-Stellplatz reserviert sei (siehe Teil B «Tourismus»), dürfen wir Sie daran erinnern, dass es den politischen Willen, Bauland in Zukunft nach einem Einheimischenmodell zu vergeben, zu dem Zeitpunkt, als diese beiden Texte verfasst wurden, noch gar nicht gab. 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.

Dass es ggf. erforderlich werden könnte, einzelne Punkte aus dem Entwicklungskonzept «Stechlin 2019+» bzw. dem Maßnahmenkatalog noch einmal auf den Prüfstand zu stellen, hat im Übrigen schon Wolfgang Kielblock, der ehemalige Bürgermeister, vorausgesehen. So stellte er im «Informationsblatt Stechlin Nr. 113» (März-April 2019), nachdem der Maßnahmenkatalog als Handlungsgrundlage in der GV-Sitzung am 5.12.2018 beschlossen worden war, ausdrücklich fest: «Es bedeutet also, die neue Gemeindevertretung entscheidet, ob und in welcher Art und Weise die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden.»

Das heißt, es steht Ihnen, den jetzigen Gemeindevertretern – sollte es dafür gute Gründe geben – vollkommen frei, einzelne Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog nicht weiterzuverfolgen.

B) Tourismus

Leitbild/Tourismuskonzept schon seit Jahren überfällig

Bereits im Jahr 2013 beklagte das – von der Amtsverwaltung in Auftrag gegebene und vom Berliner Planungsbüro BTE angefertigte – «Erholungsort-Entwicklungskonzept für den Ortsteil Neuglobsow/Dagow», dass es noch immer «kein ortsspezifisch formuliertes Leitbild» gebe, in dem sich «das Selbstverständnis und die gemeinsame Entwicklungsrichtung» des Orts widerspiegele. Die Erarbeitung eines solchen touristischen Leitbilds müsse «kurzfristig» erfolgen, auch um das «WIR-Gefühl» zu verbessern und die «Identifikation der Bürgerschaft mit ihrem Ort» zu stärken: «Gemeinsam kann dabei an einem 'roten Faden' für die zukünftige Entwicklung gearbeitet werden.» Ein Leitbild, das auch die touristischen Ziele beinhalten muss, ist nun also schon seit mindestens acht Jahren überfällig.

Seit 2019 ist ein solches Tourismuskonzept bzw. touristisches Leitbild auch vom Gesetz her erforderlich. Mit der 2019 in Kraft getretenen Novelle des Brandenburgischen Kurortengesetzes (§ 10) ist eine umfassende «Erholungsortentwicklungskonzeption» inzwischen unabdingbare Voraussetzung für die weitere Zertifizierung Neuglobsows als einem von insgesamt nur 16 staatlich anerkannten brandenburgischen Erholungsorten.

UNSERE AUFFORDERUNGEN AN SIE ALS GEMEINDEVERTRETER

Um einen absehbaren Schaden von der Gemeinde abzuwenden, fordern wir Sie darum auf diesem Wege auf,

- 1.) das Versäumte nachzuholen und baldmöglichst ein Leitbild/Tourismuskonzept für die Gemeinde Stechlin und insbesondere das touristische Zentrum Neuglobsow/Dagow zu erarbeiten, in dem ökonomische, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen Berücksichtigung finden
- 2.) sich bei allen Entscheidungen, die den Tourismus betreffen, in Zukunft an diesem Leitbild/Tourismuskonzept zu orientieren
- 3.) dafür Sorge zu tragen, dass – solange kein Leitbild/Tourismuskonzept vorliegt – seitens der Gemeinde ab sofort keine Investitionen mehr in Projekte getätigt und auch keine anderen Maßnahmen oder Initiativen ergriffen werden, die
 - im Ergebnis mit dem Verbrauch und der Versiegelung größerer Flächen einhergehen (wie etwa beim Bau größerer Wochenend- und Ferienhaussiedlungen, siehe Bebauungsplan Nr. 8 «Erholungsgebiet Feldweg»)
 - oder auf die Erschließung weiterer touristischer Zielgruppen hinauslaufen (wie z.B. bei der Einrichtung eines Wohnmobil-Stellplatzes im Ortsteil Dagow).

Letzteres gilt explizit vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde bzw. einzelne Ortsteile in den letzten Jahren von Besucherströmen regelrecht überrollt wurden und immer wieder neue private Investoren in die Gemeinde drängen, die eigene touristische Angebote machen wollen. In Anbetracht dieser massiven Veränderung der touristischen «Großwetterlage» in der Gemeinde Stechlin und des wachsenden Unmuts der Bevölkerung, den Touristenströmen ausgeliefert zu sein (Fahrzeugkolonnen, zugeparkte Straßen, überfüllter Badestrand, Zeltlager, Grillpartys und Müll im Naturschutzgebiet usw.), erscheint es uns von hoher Dringlichkeit, in einem ersten Schritt die Anbieter touristischer Dienstleistungen,

Bürgerinnen und Bürger, Gemeindevertreter und Ortsbeiräte an einen Tisch zu bitten, um ihnen die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Erfahrungen in einem moderierten Dialog auszutauschen.

HINTERGRUND

In Ermangelung eines übergeordneten touristischen Leitbilds bzw. Tourismuskonzepts werden derzeit alle einschlägigen Maßnahmen auf Basis des Entwicklungskonzepts «Stechlin 2019+» bzw. des daraus – weitgehend hinter verschlossenen Türen – abgeleiteten Maßnahmenkatalogs (Stück für Stück) abgearbeitet. Doch von einem «Konzept» kann bei diesen Papieren nicht die Rede sein, ein irgend gearteter «roter Faden» oder übergeordneter Zusammenhang, wie in dem o.g. BTE-Bericht eingefordert, ist darin nicht ansatzweise erkennbar.

Stattdessen springt einem aus dem Maßnahmenkatalog wilder touristischer Aktionismus entgegen, betreffen doch 30 der insgesamt 41 Einzelmaßnahmen die touristische Entwicklung von Stechlin:

- 3 in Dollgow
- 11 in Menz
- 16 in Neuglobsow/Dagow.

Vier der Maßnahmen befassen sich mit der Entwicklung großflächiger Ferienhausgebiete:

- 2 in Menz: ehemaliger Tierzuchtstandort und die frühere Feriensiedlung am Schleusenweg
- 1 in Neuglobsow: Komplex mit Haus Gransee, Haus Rheinsberg und Umgebung
- 1 in Dagow: frühere Feriensiedlung nördlich des Feldwegs.

Zwei weitere Maßnahmen betreffen Wohnmobil-Stellplätze:

- in Menz am Roofensee
- in Dagow auf der mittleren und unteren Freifläche am Ortseingang, wo die Infrastruktur für das mehrtägige Übernachten sowie die campingmäßige Nutzung des Stellplatzes geschaffen werden soll.

Gleich zwei der größten Tourismus-Projekte sollen also laut Maßnahmenkatalog in Dagow, einem der kleinsten Ortsteile der Gemeinde, verwirklicht werden, nämlich die Einrichtung eines Wohnmobil-Stellplatzes und der Bau einer Wochenend- und Ferienhaussiedlung am Feldweg.

Da parallel dazu auf der anderen Straßenseite die Wohnsiedlung gebaut werden soll und die reale Gefahr besteht, dass dort ebenfalls Wochenend- und Ferienhäuser entstehen (siehe Teil A «Wohnbaupotenzial»), könnten diesem winzigen Ort gleich zwei Feriensiedlungen auf einmal übergestülpt werden, mit insgesamt mindestens 30 Häusern, auf einer Fläche von 2,1 Hektar – mehr als doppelt so groß wie der Friedensplatz in Menz. Die gewachsene Struktur des 120-Seelen-Dorfs, das sich heute noch als ruhiger Erholungs- und Wohnort auszeichnet, würde damit unwiederbringlich zerstört.

NEUGLOBSOW/DAGOW: IN DER HAUPTSAISON LÄNGST AM LIMIT

In seinem Plädoyer für die geplante Ferien- und Wochenendhaussiedlung am Feldweg berief sich Christian Tutsch (Amt Gransee und Gemeinden) in der Gemeindevertretersitzung vom 1.7.2020 auf das Brandenburgische Kurorte-Gesetz, demzufolge ein Ort «mindestens 100

Betten in Beherbergungseinrichtungen» zur Verfügung stellen muss, um als «Erholungsort» anerkannt werden zu können. Aber für wie naiv hält er eigentlich die Bürgerinnen und Bürger und auch Sie, die Gemeindevertreter? Die Unterstellung, die Bettenanzahl sei knapp, und man könnte ohne die erweiterten Bettenkapazitäten durch die Feriensiedlung der Familie Fock die erneute Zertifizierung von Neuglobsow/Dagow als «Erholungsort» gefährden, ist umso absurder, als die Autoren des BTE-Berichts bereits 2013 insgesamt 521 Betten zählten und den Ort schon damals, jedenfalls in den Sommermonaten, wegen der hohen Besucherzahlen am Limit sahen.

Schon eine überschlägige Rechnung zeigt, dass die für den Titel «Erholungsort» notwendige Mindestbettenanzahl auch heute weit übertroffen wird. In den letzten Jahren sind immer wieder neue Anbieter hinzugekommen. Eben erst wurde das ca. 25.000 m² große Areal mit dem alten «Haus Rheinsberg», dem Heizhaus und der «Pension Stechlinsee» an einen Berliner Investor verkauft, der dort auch weitere Übernachtungsangebote für Touristen schaffen dürfte.

Hinzu kommen die unzähligen Tagesausflügler, die den Ort, besonders an heißen Wochenenden, zum Überlaufen bringen. Nicht enden wollende Karawanen ziehen über die Stechlinseestraße mit Sack und Pack zum Stechlinsee. Anwohner beschwerten sich über den Lärm von Kompressoren, mit denen Standup-Paddel-Boards und Schlauchboote aufgeblasen werden, obwohl der Einsatz jeglicher Form von «Wasserfahrzeug» auf dem Stechlinsee doch eigentlich verboten ist. Weil die Kapazitäten des Badestrands nicht annähernd reichen, um eine solche Menge von Menschen aufzunehmen, wird die «Liegewiese» in den Wald hinein ausgedehnt. Viele Besucher weichen auf den Rundweg um den Stechlinsee aus. Inzwischen ist dort in der Hochsaison jede noch so kleine Bucht in beiden Richtungen, Leddernbrück und Nordbucht, besetzt – auch dies eigentlich unerlaubterweise, da es sich schon beim Uferweg um einen Teil des Naturschutzgebiets handelt.

Viele Einwohnerinnen und Einwohner klagen, dass ihnen das Baden im See durch diesen Ansturm längst verleidet worden sei. Sie weichen auf die frühen Morgen- und Abendstunden aus. Und sie finden bei ihren Spaziergängen unzählige Hinterlassenschaften des Touristenansturms: Plastiktüten mit leeren Flaschen, Reste von Lebensmitteln, Zeugnisse verrichteter Notdurft, Säcke im Wald mit noch glühender Holzkohle, selbst bei Waldbrandgefahr. Einige äußerten schon, dass sie unter solchen Bedingungen im Ort nicht würden wohnen bleiben wollen.

Dabei ist die «einzigartige Natur» mit ihren Buchenwäldern und Klarwasserseen, insbesondere dem Stechlinsee, doch das ganze Kapital nicht nur von Neuglobsow/Dagow, sondern auch der gesamten Gemeinde Stechlin. Große Flächen des Gemeindegebietes seien als Naturschutzgebiet ausgewiesen, loben die Autoren des BTE-Berichts. Umso wichtiger sei es, bei der Zukunftsplanung die «Konfliktpotenziale zwischen Naturschutz und Tourismus» sowie zwischen Bürgerschaft und Touristen in Rechnung zu stellen.

Diese Konflikte würden durch die Erschließung weiterer touristischer Zielgruppen und durch den Bau neuer Wochenend- und Ferienhaussiedlungen eklatant verschärft.

BADEWANNE DAGOWSEE

In Dagow werden heute schon ca. 50 Bungalows, Häuser und Wohnungen für Ferienzwecke genutzt. Bei einer Ausstattung mit jeweils 2–4 Betten und einer mittleren Belegung von

3 Personen ergibt das gut 150 Feriengäste. Mit den drei geplanten Großprojekten kämen noch 20–30 Wochenend- und Ferienhäuser mit bis zu vier Ferienwohnungen à mindestens 2 Betten pro Wohnung sowie 10 bis 20 Wohnmobile à mindestens 2 Personen hinzu, also insgesamt bis zu 280 weitere Wochenend- und Feriengäste. Die Anzahl der Bewohner von Dagow könnte sich damit in den Sommermonaten von 120 auf 560 erhöhen. Sie alle würden im Dagowsee schwimmen und mancher sicher auch seine Grillparty bei Sonnenuntergang am Ufer feiern wollen, auf einem nur knapp 1000 m² großen Badestrand – das denkbar krasse Gegenteil eines «sanften» oder «nachhaltigen» Tourismus, wie ihn inzwischen viele Tourismus-Experten propagieren.

VOLL IM TREND: SANFTER TOURISMUS

Vielerorts, wo früher auf Quantität statt auf Qualität gesetzt wurde, hat längst ein Umdenken eingesetzt. Das Wort vom «sanften» oder «nachhaltigen» Tourismus ist in aller Munde. Oder anders ausgedrückt: Eine solche Form des Tourismus liegt voll im Trend. Für den Naturpark Stechlin–Ruppiner Land mit dem darin eingebetteten Naturschutzgebiet Stechlin, dem mit ca. 8.650 Hektar zweitgrößten Naturschutzgebiet Brandenburgs, scheint ein solcher «sanfter» oder «nachhaltiger» Tourismus in geradezu idealer Weise geeignet zu sein.

Man versteht darunter eine Art des Reisens, die für das Urlaubsland mit möglichst geringen ökologischen und sozialen Belastungen einhergeht, aber gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung, den Touristen und der Tourismusindustrie einen Nutzen bringt. Wesentliche Merkmale sind u.a.: eine möglichst geringe Belastung der Natur, der schonende Kontakt zu Flora und Fauna, die Sensibilisierung der Erholungssuchenden für die Lebens- und Wirtschaftsbedingungen in der Urlaubsregion, der weitestmögliche Verzicht auf zusätzliche Tourismuseinrichtungen, die Natur und Landschaft belasten könnten, die Förderung des Kontakts und somit auch des Verständnisses zwischen Einheimischen und Touristen. Darum sollte man sich bei den Überlegungen über ein touristisches Leitbild bzw. Tourismuskonzept unseres Erachtens auch Gedanken darüber machen, ob es wirklich klug wäre, ausgerechnet diejenigen Gäste zu verprellen, die das Naturerlebnis und die Ruhe suchen.

ALLERHÖCHSTE ZEIT FÜR EIN LEITBILD

Dass die einheimische Bevölkerung von Touristen regelrecht überrannt wird, wie in den vergangenen Jahren, ist in der Vorstellung von einem «sanften» oder «nachhaltigen» Tourismus jedenfalls nicht inbegriffen. Brauchen wir diese Wochenend- und Ferienhaussiedlung in Dagow? (Und womöglich auch noch die drei weiteren, die im Maßnahmenkatalog vorgesehen sind?) Und wenn ja – wofür? 77 % Prozent der Dagower Bürgerinnen und Bürger haben sich im letzten Jahr schon dagegen ausgesprochen. Wollen wir möglichst viele Touristen anlocken – egal wie? Soll die schiere Masse die Richtschnur sein? Welchen Preis würde die Gemeinde dafür bezahlen, würde sie – angesichts der jüngsten Erfahrungen – zu allem Überfluss auch noch dem Caravan-Tourismus den Weg ebnen? Käme der Verzicht auf den Wohnmobil-Stellplatz wirklich einer «Bankrotterklärung an den Tourismus» gleich, wie der stellvertretende Amtsdirektor Wolfgang Schwericke so kühn behauptete? Wollen wir den (planlosen) Ausverkauf knapper und wertvoller Landreserven an Wochenend- und Feriengäste tatsächlich in Kauf nehmen, obwohl er eine Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf auf lange Sicht unmöglich macht? Wollen wir uns mit der Zerstörung gewachsener dörflicher Strukturen wirklich abfinden?

Unseres Erachtens ist die Zeit mehr als reif, sich grundsätzlich Gedanken zu machen, wie sich der Tourismus in Stechlin entwickeln soll. In dem o.g. Erholungsort-Entwicklungskonzept des Planungsbüros BTE sind bereits zahlreiche Anregungen für die Erarbeitung solcher Leitlinien enthalten, z.B. die Konzentration auf bestimmte Ziel- und Motivgruppen und die angemessene Berücksichtigung von Familien mit Kindern und älteren Menschen. Caravan-Touristen zählen in dem Bericht jedenfalls nicht zu den bevorzugten Zielgruppen. Dass die Bürgerinnen und Bürger einem Projekt Caravan-Stellplatz äußerst kritisch gegenüberstehen, kam wiederholt zum Ausdruck, zuletzt bei der Ortsbeiratssitzung Neuglobsow/Dagow am 14.4.2021.

Statt (weiter) planlos in die Zukunft hineinzustolpern, braucht die Gemeinde ein umfassendes und breit abgestütztes Tourismuskonzept, das die ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Setzen Sie sich dafür zum Wohle Stechlins, seiner natürlichen Umwelt und all seiner Einwohnerinnen und Einwohner ein!

SCHLUSS

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.

Der Anspruch der Bürgerinnen und Bürger auf Durchführung der beiden o.g. Einwohnerversammlungen bleibt davon unberührt.

Mit freundlichen Grüßen,



Tutsch, Christian

Von: Tutsch, Christian
Gesendet: Dienstag, 12. Juli 2022 12:56
An: [REDACTED]
Betreff: [REDACTED]

[REDACTED]

Ihre unten stehende Mail nebst Anhang habe ich erhalten.

Mit freundlichen Grüßen aus Gransee

Im Auftrag

Christian Tutsch

Amt Gransee und Gemeinden
Der Amtsdirektor
Planung/Städtebau
Baustraße 56
16775 Gransee

Telefon: 03306/751 611
Fax: 03306/751 139
E-Mail: c.tutsch@gransee.de
Internet: <http://www.gransee.de>
Amtsdirektor: Frank Stege



[REDACTED]

Betreff: Stellungnahme zum B-Plan Entwurf Nr. 9 "Wohngebiet Pferdekoppel"

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Tutsch,

in der Anlage übersend ich meine Stellungnahme zu dem derzeit ausliegenden B-Plan-Entwurf Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ mit der Bitte um Beachtung.

Bitte bestätigen Sie mir kurz den fristgerechten Eingang der Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Amt Gransee und Gemeinden

Baustraße 56,

16775 Gransee

per E-Mail: c.tutsch@gransee.de

Dagow, den 12. Juli 2022

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Grundstück (Flurstück 189) liegt unmittelbar gegenüber dem vorstehenden Plangebiet. Zu dem Entwurf nehme ich wie folgt Stellung:

1. Grundsätzliches/ Lage/ Größe

Die von dem beauftragten Planungsbüro erstellten Entwicklungskonzepte für die Gemeinde Stechlin sahen eine Bebauung der „Pferdekoppel“ kritisch. Zum einen, weil dadurch ein geschütztes Biotop unwiderruflich zerstört würde. Zum anderen, weil negative Aus- und Wechselwirkungen auf die Pläne für eine gegenüberliegende Ferienhaussiedlung zu befürchten waren. Zudem steht der Gemeinde für das in Dagow realisierbare Wohnbaupotential in dem Gebiet „Am Schulsteig“ eine bereits vollständig erschlossene Alternative zur Verfügung, die schneller und kostengünstiger zu realisieren wäre und zudem den Verkehr aus dem Dorfkern heraushalten würde, da er bereits am Ortseingang verbliebe. Dass die Amtsverwaltung diesen Standort mit der Begründung, für ihn gäbe es nach dem Willen der Gemeindevertretung Pläne für den Bau eines Caravan Stellplatzes, nicht mehr in ihre Erwägungen zur Verteilung des Wohnbaupotentials in der Gemeinde Stechlin einbezogen hat, war ermessensfehlerhaft. In der Dagower Bevölkerung gibt es keinerlei Zustimmung für die Errichtung eines Caravan Stellplatzes. Die Anwohner:innen befürchten Müll,

Gestank- und Lärmbelästigungen durch eine Art von Tourismus, die ihnen überhaupt nichts nützt. Caravan-Touristen mieten keine Ferienzimmer und sind in der Regel Selbstversorger, das heißt die einzigen Profiteure wären die in Fürstenberg angesiedelten Supermarktketten. Es ist auch keineswegs klar, dass überhaupt ein Bedarf für die Vorhaltung eines Caravan Stellplatzes am Ortseingang von Dagow besteht. Bislang konnten die ankommenden Caravaner gut und auskömmlich in den in Neuglobsow vor dem Stechlinsee-Center mit EU-Fördermitteln errichteten Stellplätzen stehen. In diesem Sommer war der dreiteilige Parkplatz in Dagow noch nicht an einem Tag zu wenigstens einem Drittel ausgelastet. In 95% des Jahres ist die gesamte Fläche ungenutzt.

Dass die Amtsverwaltung diese von ihr dem Ortsteil Dagow aufgenötigte Vorhabenplanung als Begründung dafür anführt, den Wohnstandort „Schulsteig“, den das Zukunftskonzept Stechlin als günstigeren Wohnbebauungsstandort auswies, zu verwerfen, geschah ermessensfehlerhaft.

Das Wohnbaugebiet „Am Schulsteig“ hätte gegenüber einer Bebauung der „Pferdekoppel“ viele Vorteile. Es ist bereits vollständig erschlossen. Es müsste kein geschütztes Biotop geopfert werden. Es könnte sofort gebaut werden. Eine Bebauung würde sich organisch in das Ortsbild einfügen. Eine Bebauung am Schulsteig würde keinen zusätzlichen Verkehr in die engen Straßen des Ortes bringen. Und selbst wenn man der Idee eines Parkplatzes am Ortseingang nicht verwerfen wollte, bliebe ausreichend Platz. Denn der derzeitige Parkplatz besteht aus drei Teilen, von denen höchstens für einen tatsächlich Bedarf besteht.

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ leidet deshalb bereits an einem gravierenden Aufstellungsmangel und ist deshalb zu korrigieren.

2. Größe des Planungsgebiets, Festsetzungen

Die Planungen sind überdimensioniert. Die Wiese bietet nicht ausreichend Platz für zehn Eigenheime, sofern die Grundstücksgrößen dem dörflichen Charakter entsprechen würden. Nach dem von der Amtsverwaltung präferierten Einheimischen Modell wäre der Erwerb von Wohnbauflächen durch Ortsansässige praktisch ausgeschlossen. In den Gemeindevertretersitzungen bekundete lediglich eine als Lehrerin an der Grundschule in Menz arbeitende Person Interesse an einem Kauf. Es ist zu befürchten, dass das Amt - wo wie zuletzt in Gransee geschehen - nicht alle Parzellen nach dem „Einheimischen Modell“ verkaufen, sondern einen Teil für ein kaufkräftiges städtisches Publikum vorhalten wird. Im Zusammenspiel mit dem gegenüber geplanten Ferienhausgebiet besteht dafür aber keine Notwendigkeit. Dafür müssten keine Bäume gefällt, Straßen ge- oder ausgebaut und weitere Flächen in einem Land versiegelt werden, das unter Wasserarmut, trockenen Böden und einer hohen Waldbrandgefahr leidet.

Ob es im Angesicht der aktuellen Weltlage, der steigenden Inflation, der Explosion der Energiepreise, den extremen Engpässen beim Vorhandensein und der Lieferbarkeit von Baumaterial, den fehlenden qualifizierten Arbeitskräften zudem noch realistisch ist, hier 10

Parzellen für eine enge Wohnbebauung zu verkaufen oder ob hier sinnlos eine Wiese geopfert wird, ist fraglich.

Vor diesem Hintergrund ist die Größe dessen, was der vorliegende B-Plan-Entwurf ermöglicht unangemessen und deshalb ermessensfehlerhaft festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die Amtsverwaltung zwei weitere Großprojekte für den kleinsten Ortsteil der Gemeinde Stechlin plant: das Erholungsgebiet „Feldweg“ (B-Plan-Entwurf Nr. 8) und einen Caravan-Stellplatz am Ortseingang. Würden all diese Pläne so umgesetzt, wie derzeit angelegt, würde das Ortsbild unwiderruflich zerstört – zu Gunsten einer etwaigen touristischen und wohnungsbaulichen Entwicklung, deren Eintrittswahrscheinlichkeit heute niemand verlässlich prognostizieren kann.

3. Rechtslage Feldweg

Der Planentwurf geht davon aus, dass das Baugebiet über eine Erschließung der öffentlich gewidmeten Straße Feldweg gesichert werden kann bzw. muss.

a.

Die Gemeinde und die Erbgemeinschaft sind nicht Eigentümer aller für das Bauvorhaben nötigen Flurstücke des Feldweges. Eigentümer der Flurstücke haben auf vielfältige Versuche von Amtsverwaltung und Erbgemeinschaft, sie zu einem Verkauf zu bewegen, nicht reagiert. Um die geplante Erschließung zu realisieren, müssten diese Eigentümer enteignet werden. Ob dies im Rahmen eines straßenrechtlichen Verfahrens gelingt, ist ungewiss. Demnach ist die Erschließung des Bauvorhabens nicht gesichert.

b.

Die vorliegende Planung geht davon aus, dass die für die Erschließung des Feldweges entstehenden Kosten von den Anwohner:innen über entsprechende Gebührenbescheide zu tragen sind. Die planende Amtsverwaltung behandelt hier aber zum einen Anwohner:innen ungleich und verstößt damit gegen Artikel 3 GG. Zum anderen ist der Feldweg ausweislich des Brandenburgischen Straßenverzeichnis AKTIS als Gemeindestrasse verzeichnet, für die das Land Brandenburg nach dem Mehrbelastungsausgleichsgesetz Geld an die Gemeinde zahlt.

aa.

Im Zuge der Diskussionen um die Planungen des Ferienhausgebietes Feldweg äußerte sich der Amtsdirektor gegenüber einem Teil der betroffenen Anwohner:innen dahin, dass er die Pläne nur verwirklichen würde, wenn die Erbgemeinschaft den Bestandsanwohner:innen die Kosten für die Straßenneubaubeiträge erstatten würde. Die Erbgemeinschaft wandte sich darauf an zwei betroffene Anlieger (Thiessen und Schönholz) und versprach, einen angemessenen Teil der Kosten

zu übernehmen, wenn diese ihnen im Gegenzug die ihnen gehörenden Flurstücke am Feldweg verkaufen würden. Darauf reagierten die Angeschriebenen nicht. Im Nachgang erhielten die beiden Anwohner:innen dann ein von allen drei Erben unterzeichnetes schriftliches Versprechen zur Übernahme sämtlicher Straßenbaubeiträge. Dieses Schreiben gaben die Erben von sich aus der Amtsverwaltung zur Kenntnis.

Es ist anzunehmen, dass die Amtsverwaltung den weiteren Fortgang der Planungen davon abhängig machte, dass die Erbengemeinschaft Fock/ Falkenberg die Straßenbeitragskosten für die „Alt-Anlieger“ Thiessen und Schönholz übernehmen würde. Damit verstieß sie bereits gegen das in Art. 3 GG niedergelegte Gebot der Gleichbehandlung, da sie für mich als Neu-Dagowerin eine solche Behandlung nicht forderte. Obwohl ich die Erschließung des Feldwegs bis zu meiner Grundstücksgrenze über den Kaufpreis bereits mitfinanziert habe, ebenso wie die Anwohner:innen Thiessen und Schönholz.

Die Amtsverwaltung prüfte auch keinen anderen, eine Gleichbehandlung ermöglichenden Weg für den Ausgleich der Kostenlast, obwohl § 133 Abs.3 Satz 5 BauGB einen solchen in Form einer Ablösevereinbarung mit Bestandsanwohner:innen des Feldwegs vorsieht. Ich habe die Amtsverwaltung in einem Schreiben vom 27. September 2021 auf diese Möglichkeit aufmerksam gemacht und mich danach erkundigt, ob die Amtsverwaltung das in Erwägung zöge und wenn nein, warum nicht. Die Antwort lautete: „Das entspricht nicht der bisherigen Vorgehensweise“.

Ich füge den Schriftwechsel in Kopie bei als **Anlage 2**

Damit vergab die Amtsverwaltung ohne erkennbaren Grund eine Möglichkeit, wenigstens hinsichtlich der von ihr angekündigten Kostenbelastung für die Anwohner:innen eine rechtmäßige Gleichbehandlung herzustellen.

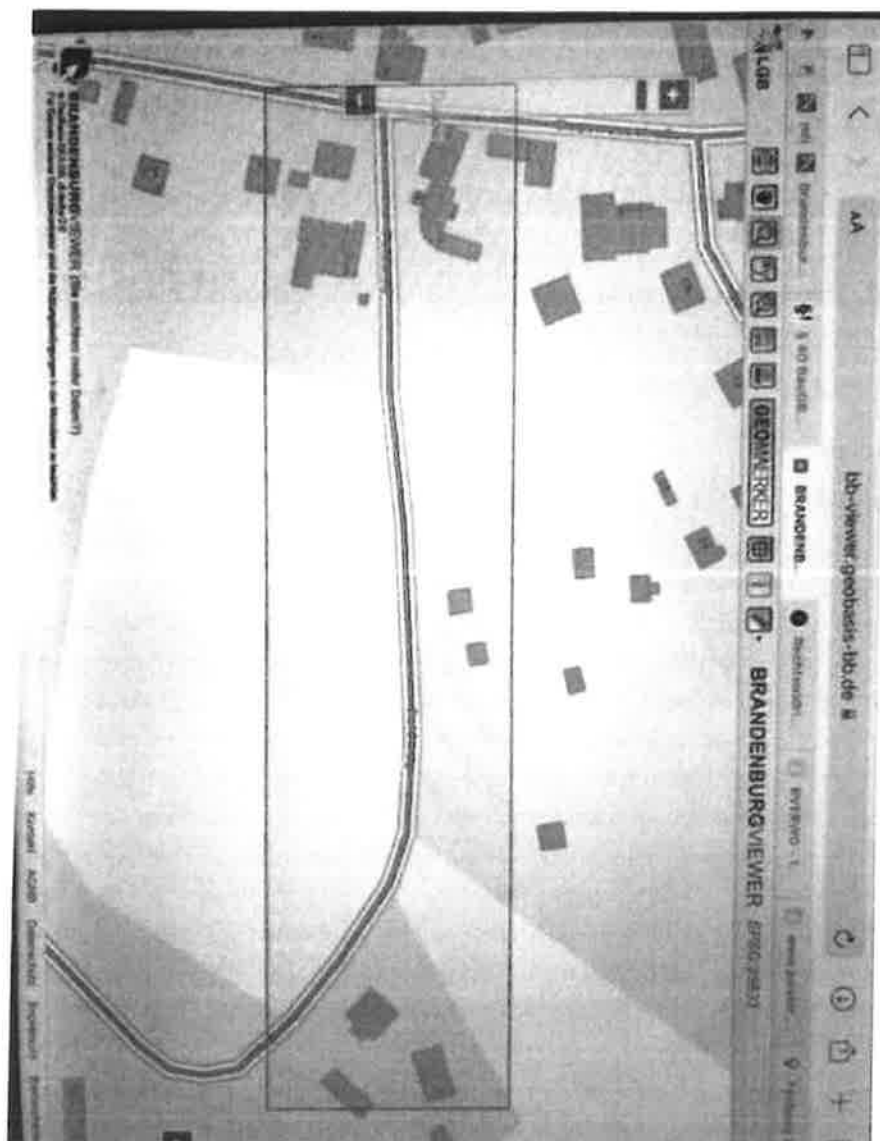
bb.

Im öffentlich einsehbaren Online-Straßenverzeichnis ist der Feldweg als Anliegerstraße, beidseitig befahrbar, 30 km/h, verdichtete Oberfläche, beschrieben.

https://onlinestreet.de/strassen/Feldweg_Stechlin.642935.html

Der Feldweg ist laut Auskunft der Amtsverwaltung (Frau Franzen) eine öffentlich gewidmete Straße nach § 48 (7) BbgStrG. Ich füge als Beleg eine entsprechende Anfrage und die Antwort der Amtsverwaltung vom September/ Oktober 2021 bei als **Anlage 3**.

Die Gemeinde bekommt vom Land nach dem Mehrbelastungsausgleichsgesetz für alle im ATKIS angeführten Gemeindestrassen Geld. Der Feldweg gehört dazu, er ist im ATKIS in seinem Verlauf nach rechts als Gemeindestrasse gekennzeichnet, siehe anliegendes Bildschirmfoto:



Danach dürften weder die Gemeinde noch der erschließende Vorhabenträger von den Anlieger:innen Ausbau-Beiträge verlangen können.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (LBV) stellt auf seinen Internetseiten zum Thema Straßenausbaubeiträge unter den FAQ fest:

„Im ATKIS können ausschließlich gewidmete Gemeindestrassen ausgewiesen werden, die bei der Berechnung der Pauschalzahlungen Berücksichtigung finden“.

(vgl. <https://lbv.brandenburg.de/Faq-Strassenausbaubeitraege.htm>)

Ich verstehe die Regelungen und FAQ des LBV so, dass alles, was zum Stichtag bereits gewidmete Gemeindestrasse und Gegenstand von Pauschalzahlungen ist, im ATKIS erfasst ist. Die Gesamtlänge pro Gemeinde wird vom LGB zusammengezählt und dem LBV zur Berechnung der

Pauschale (km x 1.416,77 (bzw um 1,5% jährlich erhöhter Betrag, § 2 StraMaV) übermittelt. Was über den Mehrbelastungsausgleich hinaus an Kosten anfällt, kann die Gemeinde gesondert als Fehlbetrag beantragen. Danach dürften die Anlieger:innen nicht zu Beiträgen herangezogen werden.

Dass die Amtsverwaltung davon in dem vorliegenden B-Plan-Entwurf dennoch ausgeht, ist fehlerhaft.

Ich füge zusätzlich als **Anlage 4** einen Schriftwechsel bei, den ich zum Thema „Widmung gemäß ATKIS“ im Mai 2022 mit dem LBV geführt habe.

4. Verkehrsaufkommen

Die Planung lässt nicht erkennen, wie der durch das Bauvorhaben verursachte Verkehr gelenkt und geleitet werden soll. Der Feldweg ist ein schmaler Weg, der zu Beginn zwischen drei Bestandsgebäuden verläuft und dort bereits keinen Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw zulässt. Die Müllabfuhr kommt gerade so um die Ecke. Es ist nicht erkennbar, wie der Baulastverkehr zu dem geplanten Gebiet gelangen soll, ohne die vorhandenen Bestandsgebäude zu beschädigen. Würden die nun offengelegten Pläne umgesetzt, entstünde zu Lasten der Anwohner:innen ein Verkehrsknotenpunkt wie in einer Stadt mit entsprechender Lärm- und Abgasbelastung. Die örtlichen Gegebenheiten erforderten mindestens eine Einbahnstraßenregelung, nach der der Verkehr nur in eine Richtung über den Feldweg ein- und auf der anderen Seite zur Dagowseestraße hin zurückgeführt würde. Dies würde allerdings einen weiteren Straßenausbau bedingen, den die Planer vermutlich wegen der sich dadurch vergrößernden Zahl an Betroffenen und potenziellen Widerspruchsführer:innen scheuen. Stattdessen planen sie ein Bauprojekt, an dessen Ende neben 18 Ferienhäusern zehn Eigenheime stehen sollen. Unterstellt, jedes wird mit zwei Autos besucht – weil entweder die dort einziehenden Wochenenderholungssuchenden zwei Autos haben oder zwei Ferienwohnungen zur Vermietung eingebaut werden, würden täglich 36 Pkw den engen Feldweg entlangdonnern. Hinzuzurechnen sind weitere 20 Pkw, die bei Realisierung des 10 Wohnhäuser umfassenden Bauprojekts „Pferdekoppel“ mit täglicher An- und Abreise zu erwarten wären.

Diese Belastung ist unverhältnismäßig – insbesondere, wenn man daran denkt, dass die nötigen Wohnbaupotentiale viel leichter und schneller am Ortseingang „Am Schulsteig“ realisieren wären.

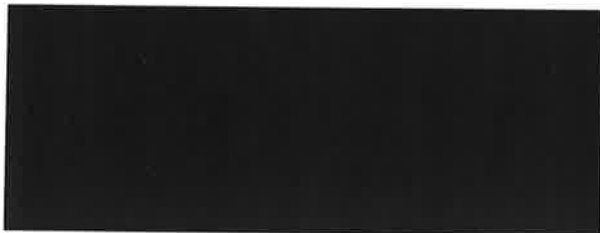
Die von der Planung vorgesehene Erschließung des Baugebiets ist unzureichend, beruht auf Eigentum an Grundstücken, über das der Vorhabenträger nicht verfügt und würde überdies zu einem Verkehrskollaps in dem kleinen Dorf führen.

5. Zusammenfassung

Es fehlt bereits an einer Notwendigkeit für den Planungs-Entwurf. Die Gemeinde Stechlin hat mit dem Gebiet „Am Schulsteig“ eine besser geeignete, schneller und kostengünstiger realisierbare und mit deutlich weniger Umweltbelastungen und Eingriffen in die Natur verbundene Alternative für die Realisierung ihrer Wohnbauvorhaben zur Verfügung. Die Gründe, die sie zum Verwerfen dieser Alternative angeführt hat, wurden ermessensfehlerhaft gebildet. Eine Wohnbebauung am Schulsteig würde zudem die von den Planern selbst festgestellten negativen Wechselwirkungen mit dem direkt gegenüber geplanten „Erholungsgebiet Feldweg“ (B-Plan-Entwurf Nr. 8) verringern.

Die Planung ist deshalb aufzuheben, jedenfalls aber auf ein verträgliches Maß (allenfalls 3 bis 5 Häuser) mit größtmöglicher Wiesen- und Baumbestandsschonung und einer strikten Größenbegrenzung zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff:

Fwd: AW: AW: Neue Nachricht über Internetseite "Amt Gransee und Gemeinden"

Gesendet mit der mobilen Mail App

Am 01.10.21 um 08:44 schrieb Tutsch, Christian

Von: "Tutsch, Christian" <c.tutsch@gransee.de>

Datum: 1. Oktober 2021

Betreff: AW: AW: Neue Nachricht über Internetseite "Amt Gransee und Gemeinden"

Sehr geehrte Frau

das entspricht nicht der bisherigen Vorgehensweise.

Mit freundlichen Grüßen aus Gransee

Im Auftrag

Christian Tutsch

Amt Gransee und Gemeinden
Der Amtsdirektor
Planung/Städtebau
Baustraße 56
16775 Gransee

Telefon: 03306/751 611
Fax: 03306/751 139
E-Mail: c.tutsch@gransee.de
Internet: <http://www.gransee.de>
Amtsdirektor: Frank Stege



Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 30. September 2021 16:09

An: Tutsch, Christian

Betreff: Re: AW: Neue Nachricht über Internetseite "Amt Gransee und Gemeinden"

Sehr geehrter Herr Tutsch,

Vielen Dank für Ihre Nachricht.

Können Sie mir noch sagen, warum die Amtsverwaltung nicht erwogen hat, eine Ablösevereinbarung mit den Bestandsanwohnern zu treffen (siehe unter 2., Satz 3)?

[REDACTED]

Am 30.09.21 um 08:56 schrieb Tutsch, Christian

Von: "Tutsch, Christian" <c.tutsch@gransee.de>

Datum: 30. September 2021

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: AW: Neue Nachricht über Internetseite "Amt Gransee und Gemeinden"

Sehr geehrte [REDACTED]

zu Ihren Fragen:

1. Grundlage ist das Brandenburgische Straßengesetz.

2. Nein. Nach Fertigstellung der Straße werden Beiträge erhoben, die Anlieger erhalten dann entsprechende Bescheide.

Mit freundlichen Grüßen aus Gransee

Im Auftrag

Christian Tutsch

Amt Gransee und Gemeinden
Der Amtsdirektor
Planung/Städtebau
Baustraße 56
16775 Gransee

Telefon: 03306/751 611
Fax: 03306/751 139
E-Mail: c.tutsch@gransee.de
Internet: <http://www.gransee.de>
Amtsdirektor: Frank Stege



Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 27. September 2021 08:21

An: Tutsch, Christian

Betreff: Neue Nachricht über Internetseite "Amt Gransee und Gemeinden"



Betreff: Feldweg Dagow

Nachricht: Sehr geehrter Herr Tutsch,

ich konnte leider aus beruflichen Gründen nicht an der Einwohnerversammlung zum Vorhaben Ferienhaussiedlung Feldweg am 15.09.2021 teilnehmen. Ich habe gehört, dass Sie dort den Projektstand sehr ausführlich referiert haben.

Ich habe die folgenden Fragen und würde mich sehr freuen, wenn Sie mir dazu trotz des Verstreichens der Informations-veranstaltung Auskunft geben könnten:

1.
Auf welcher Rechtsgrundlage soll der Feldweg erschlossen werden, solange die Gemeinde nicht Eigentümer der den Feldweg bildenden Grundstücke ist?
2.
Hat die Amtsverwaltung erwogen, eine Ablösevereinbarung gem. § 133 Abs.3 Satz 5 BauGB mit den Bestand-Anwohnern des Feldwegs (Schönholz, Thiessen/ Gruner, Schütt) zu treffen? Wenn ja, wie ist der Stand? Wenn nein, warum nicht?

Herzlichen Dank für Ihre Mühen und einen guten Wochenstart,





Datum: 27. September 2021

Zeit: 8:20

Seiten URL: <https://www.gransee.de/politik-verwaltung/verwaltung/mitarbeiter/nachricht-an-christian-tutsch/>

Benutzer Agent: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/94.0.4606.61 Safari/537.36 Edg/94.0.992.31

Remote IP: 2a00:e50:f155:810::1


Betreff:

Fwd: Feldweg Dagow

Gesendet mit der mobilen Mail App

Am 07.10.21 um 07:54 schrieb Franzen, Britta

Von: "Franzen, Britta" <b.franzen@gransee.de>

Datum: 7. Oktober 2021



Betreff: Feldweg Dagow



hier ist es noch ein bisschen anders. Die Widmung erfolgte nach § 48 (7) BbgStrG. Das Straßenverzeichnis können Sie bei Herrn Zisick im Ordnungsamt einsehen.

Mit freundlichen Grüßen aus Gransee am Geronsee

Im Auftrag

Britta Franzen

-----Ursprüngliche Nachricht-----



An: Franzen, Britta <b.franzen@gransee.de>

Betreff: Feldweg Dagow

Sehr geehrte Frau Franzen,



Ich habe eine Auskunftsbite:

Es heisst, der Feldweg in Dagow sei eine öffentlich gewidmete Strasse.

Gemäss Paragraph 6 Abs. 1 BbgStrG bedarf es für eine Widmung einer Allgemeinverfügung.

Wann wurde eine Widmung des Feldweges öffentlich bekannt gemacht? Können Sie mir die Allgemeinverfügung in Kopie zur Verfügung stellen oder sagen, wo ich sie einsehen kann?

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Betreff:

Fwd: AW: AW: AW: AW: Mehrbelastungsausgleich für Gemeinden

Gesendet mit der mobilen Mail App

Am 11.05.22 um 12:05 schrieb LGB, Kundenservice

> Von: "LGB, Kundenservice" <Kundenservice@geobasis-bb.de>

> Datum: 11. Mai 2022

[REDACTED]

> CC:

> Betreff: AW: AW: AW: AW: Mehrbelastungsausgleich für Gemeinden

>

[REDACTED]

> ja, Grün sind die Gemeindestraßen aus ATKIS und mit "Widmung in ATKIS" meine ich, dass die Straßen in ATKIS als Gemeindestraßen eingetragen sind.

>

> Freundsliche Grüße

> Oliver Flint

>

> LGB, D 42

> +49 331 8844-222

>

>

> -----Ursprüngliche Nachricht-----

[REDACTED]

> Gesendet: Mittwoch, 11. Mai 2022 11:44

> An: LGB, Kundenservice <Kundenservice@geobasis-bb.de>

> Betreff: Re: AW: AW: AW: Mehrbelastungsausgleich für Gemeinden

>

> Sehr geehrter Herr Flint,

>

> Vielen Dank für Ihre ausführliche Auskunft!

>

> Zwei Verständnisfragen:

>

> Nach dem Link zu meiner Strasse ist diese grün eingezeichnet. Heisst grün in Atkis "Gemeindestrasse"? Ich sehe mobil keine Erläuterungen.

>

> Was heisst "Widmung in Atkis"? Die Gemeinde hat mir 2021 die Auskunft erteilt, dass die Strasse öffentlich gewidmet ist. Meinen Sie das?

>

> Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

>

> Gesendet mit der mobilen Mail App

>

> Am 11.05.22 um 08:10 schrieb LGB, Kundenservice

>

>>

>> nach interner Rücksprache möchte ich mit folgenden Informationen noch zur Beantwortung Ihres Anliegens beitragen:

>>

>> Wie Sie richtig angegeben haben, sind im ATKIS Gemeindestraßen

>> erfasst. Diese werden durch die LGB im Brandenburgviewer in einer

>> Extra-Kartenebene dargestellt. Ihre Straße finden Sie über folgenden

>> Link:

>> [https://bb-viewer.geobasis-bb.de/?projection=EPSG:25833¢er=370525.](https://bb-viewer.geobasis-bb.de/?projection=EPSG:25833¢er=370525.962,5890922.072000001&zoom=13&bglayer=1&layers=25,69,70)

>> [962,5890922.072000001&zoom=13&bglayer=1&layers=25,69,70](https://bb-viewer.geobasis-bb.de/?projection=EPSG:25833¢er=370525.962,5890922.072000001&zoom=13&bglayer=1&layers=25,69,70)

>>

>> Diese Information ist aber insofern unverbindlich, da die Widmung im ATKIS aufgrund der damaligen Erfassung von der tatsächlichen aktuellen Widmung abweichen kann. In diesem Fall sind wir auf Änderungsmitteilungen der zuständigen Stellen angewiesen, die bei den jeweiligen Ämtern und Gemeinden liegen.

>> Informationen dazu finden Sie auch unter <https://geobasis-bb.de/lgb/de/geodaten/landschaftsmodelle/basis-dlm/> unter dem Punkt "Berechnung der Straßenkilometer ..."

>>

>> Zum Erhalt einer verbindlichen Auskunft, soweit Sie Ihnen nicht durch das Landesamt für Bauen und Verkehr gegeben werden kann, empfehle ich Ihnen daher, die genannte Straße betreffend bei Ihrer Gemeindeverwaltung, also der Gemeinde Stechlin nachzufragen.

>>

>> Ich hoffe Ihnen geholfen zu haben. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

>>

>> Freundliche Grüße

>> Oliver Flint

>>

>> LGB, D 42

>> +49 331 8844-222

>>

>>

>> -----Ursprüngliche Nachricht-----

>> Gesendet: Dienstag, 10. Mai 2022 20:42

>> An: LGB, Kundenservice <Kundenservice@geobasis-bb.de>

>> Betreff: Re: AW: AW: Mehrbelastungsausgleich für Gemeinden

>>

>> Sehr geehrter Herr Flint,

>>

>> Herzlichen Dank für Ihre schnelle Reaktion und für Ihr Engagement.

>>

>> Freue mich, von Ihnen zu hören!

>>

>> Gesendet mit der mobilen Mail App

>>

>> Am 10.05.22 um 15:56 schrieb LGB, Kundenservice

>>

>>>

>>> die Antwort, die Sie erhielten, irritiert mich. Ich spreche mich zu der Angelegenheit gerne nochmal hier im Haus ab, um herauszufinden, an welcher Stelle der Irrtum liegt. Mit einem Ergebnis melde ich mich dann wieder bei Ihnen, voraussichtlich morgen.

>>>

>>> Freundliche Grüße

>>> Oliver Flint

>>>

>>> LGB, D 42

>>> +49 331 8844-222

>>>

>>>

>>> -----Ursprüngliche Nachricht-----

>>> An: LGB, Kundenservice <Kundenservice@geobasis-bb.de>

>>> Betreff: Re: AW: Mehrbelastungsausgleich für Gemeinden

>>>

>>> Sehr geehrter Herr Flint,

>>>

>>> Vielen Dank für Ihre Nachricht.

>>>

>>> Ich habe mich sofort an die von Ihnen genannte Telefonnummer gewendet und dort einen Herrn Sauer erreicht. Herr Sauer sagte mir, Ihre Behörde sei zuständig, später, ich solle mich an die zuständige Amtsverwaltung wenden und oder einen Rechtsanwalt beauftragen.

>>>

>>> Das ist aus meiner Sicht natürlich eine wenig erfreuliche Auskunft.

>>>

>>> Können Sie mir bitte mitteilen, wer mir Auskunft zu der Frage geben kann, ob eine im ATKIS verzeichnete, nach Auskunft der Amtsverwaltung gewidmete Gemeindestrasse am Mehrbelastungsausgleich teilnimmt?

>>>

>>> Mit freundlichen Grüßen

>>>

>>> Gesendet mit der mobilen Mail App

>>>

>>> Am 10.05.22 um 15:06 schrieb LGB, Kundenservice

>>>

>>>>

>>>> eine verbindliche Auskunft zum Mehrbelastungsausgleich ist durch uns leider nicht möglich. Ich empfehle Ihnen, sich an das Landesamt für Bauen und Verkehr zu wenden.

>>>> Die Internetseite unter anderem mit Kontaktdaten lautet:

>>>> <https://lbv.brandenburg.de/> Einige häufig gestellte Fragen

>>>> werden unter folgendem Link beantwortet:

>>>> <https://lbv.brandenburg.de/FaQ-Strassenausbaubeitraege.htm>

>>>> Dort finden Sie bei der ersten Frage auch folgende Kontaktdaten:

>>>>>>

>>>>>> Landesamt für Bauen und Verkehr

>>>>>> Lindenallee 51

>>>>>> 15366 Hoppegarten

>>>>>> Dezernat 21 - Anhörung/Planfeststellung Straßen und Eisenbahnen,

>>>>>> Straßenausbaubeiträge

>>>>>> Telefon: 03342 4266-2115

>>>>>> Fax: 03342 4266-7603

>>>>>> E-Mail: LBV-StrAusbB@lbv.brandenburg.de <<<

>>>>>

>>>> Mit freundlichen Grüßen
>>>> Im Auftrag
>>>>
>>>> Oliver Flint
>>>>
>>>>
>>>>
>>>> Hinweis: Als Sicherheitsmaßnahme werden aufgrund aktueller Sicherheitsbedrohungen E-Mail-Nachrichten mit Dateianhängen mit der Dateiendung *.doc, *.xls und *.ppt automatisch gefiltert. Die E-Mail-Nachrichten werden nicht zugestellt, es erfolgt nur ein Hinweis mit dem Namen der geblockten Dateianhänge mit oben genanntem Dateiformat. Bitte nutzen Sie alternative Dateiformate. Bei Rueckfragen wenden Sie sich bitte an den Service Desk des ZIT-BB, Tel: 0331/39 9999.
>>>> --
>>>> LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)
>>>> Sachgebiet
>>>> 42.1 Vertragsmanagement und Kundenservice Herr Oliver Flint
>>>> Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam
>>>>
>>>> E-Mail: oliver.flint@geobasis-bb.de
>>>> Tel.: +49 331 8844-222
>>>> Fax: +49 331 8844-126
>>>> Internet: <https://geobasis-bb.de>
>>>> Online-Shop: <https://geobroker.geobasis-bb.de>
>>>> AGBN: <https://geobasis-bb.de/lgb/de/agnb/>
>>>>
>>>> Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten
>>>> durch die LGB finden Sie unter
>>>> <https://geobasis-bb.de/lgb/de/datenschutz>
>>>>
>>>>
>>>>
>>>> -----Ursprüngliche Nachricht-----
[REDACTED]
>>>> Gesendet: Montag, 9. Mai 2022 21:17
>>>> An: Poststelle, LGB <LGB.Poststelle@geobasis-bb.de>
>>>> Betreff: Mehrbelastungsausgleich für Gemeinden
>>>>
>>>> Sehr geehrte Damen und Herren,
>>>>
>>>> Mich interessiert, ob die Strasse, an der ich wohne, vom Mehrbelastungsausgleich des Landes erfasst ist. Im ATKIS sehe ich sie als gewidmete Gemeindestrasse verzeichnet.
>>>>
>>>> Können Sie mir dazu eine verbindliche Auskunft geben?
>>>>
>>>> Es handelt sich um die Strasse Feldweg in der Gemeinde Stechlin, Ortsteil Dagow (16775).
>>>>
>>>>
>>>> Vielen Dank für Ihre Mühen!
>>>>
>>>> Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]
>>>>
>>>>
>>>
>>>
>>

Tutsch, Christian

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

Neue Nachricht über Internetseite "Amt Gransee und Gemeinden"

Betreff: Einwände zu den Bebauungsplänen 8 und 9 der Gemeinde Stechlin

Nachricht: Sehr geehrter Herr Tutsch,

ich möchte Stellung zu **Bebauungsplan 8 „Erholungsgebiet Feldweg“** und **Bebauungsplan 9 „Pferdekoppel“** nehmen.

Ort und Dimension der geplanten Bebauungen sind aus meiner Sicht unverhältnismäßig und nicht nachvollziehbar.

Statt für eine Bebauung Flächen zu nutzen, die derzeit als Parkplätze genutzt werden, muss nach ihrer Planung ein Wald gerodet und ein wertvolles Biotop wie die Pferdekoppel versiegelt werden. Der ausgelegte Umweltbericht überzeugt hier nicht. Aus eigener Beobachtung kann ich bestätigen, dass hier geschützte Arten zu beobachten sind, wie Fledermäuse, Grünspecht oder Hirschkäfer.

Eine Bebauung von 18 Parzellen mit Ferienhäusern von 180 qm Geschossfläche und gegenüber auf der Pferdekoppel zusätzlichen Einfamilienhäusern ist in Anbetracht der derzeitigen Einwohnerzahl, der verkehrlichen Situation im Ortsteil Dagow und der vorhandenen infrastrukturellen Voraussetzung eindeutig überdimensioniert.

Die Dagowseestraße als Hauptstraße im Ort ist so schmal, dass bei entgegenkommendem Verkehr ein Fahrzeug auf die unbefestigten Streifen links und rechts von der Straße ausweichen muss. Zwei Autos können nicht aneinander vorbeifahren. Die Darstellung der Straßenverhältnisse ist in den von ihnen ausgelegten Unterlagen falsch wiedergegeben. Durch einen Vorort-Termin lässt sich das einfach bestätigen. Größere Baufahrzeuge können nicht ohne weiteres in den Feldweg einbiegen, weil die Straßenverhältnisse viel zu eng sind. Sie müssten also auf der Dagowseestraße entladen und würden somit bei den Bauarbeiten die Dagowseestraße als Hauptzufahrtsstraße für die Anwohner und Anlieger blockieren.

Es ist also völlig unverständlich, warum ausgerechnet hier in solchen Dimensionen gebaut werden soll, anstatt einfacher zur erschließende, biologisch weniger sensible Flächen in der Gemeinde (in Dagow am Ortseingang, in Neuglobsow, Dollgow und/oder Menz) genutzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 (Feldweg) hat uns zudem erstaunt, weil wir hier eine Ungleichbehandlung zu unserer Baugenehmigung im Bungalowweg in Dagow erkenne. Unser Grundstück liegt im Geltungsbereich des gleichen Flächennutzungsplans (Sondernutzung Wochenend- und Ferienhäuser) wie die Grundstücke am Feldweg (siehe Abbildung 1 in der Begründung zum Bebauungsplan 8). Uns wurde auf Anfrage von der Genehmigungsbehörde mitgeteilt, dass wir maximal 60 qm Grundfläche bebauen können und uns am Bestand in der Umgebung (eingeschossig, Pultdach) orientieren müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Dateien hinzufügen:

Datenschutzhinweise: on

Datum: 14. Juli 2022

Zeit: 22:50

Seiten URL: <https://www.gransce.de/politik-verwaltung/verwaltung/mitarbeiter/nachricht-an-christian-tutsch/>

Benutzer Agent: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/103.0.0.0 Safari/537.36

Remote IP: 2003:fb:df0d:57c8:a80f:e6d7:7b5b:acb6

Tutsch, Christian

Von: Ulbrich, Elke
Gesendet: Donnerstag, 28. Juli 2022 09:46
An: Tutsch, Christian; Zehmke, Nico
Betreff: WG: AW: Stellungnahme zu den Entwürfen Babauungspläne Nr.8 und Nr.9
Gemeinde Stechlin/ Ortsteil Dagow
Anlagen: [REDACTED]

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 27. Juli 2022 16:33
An: Fbeins
Betreff: Re: AW: Stellungnahme zu den Entwürfen Babauungspläne Nr.8 und Nr.9 Gemeinde Stechlin/ Ortsteil
Dagow

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei nochmals, nun die 2. korrigierte und ergänzte, finale Version. Ich bitte Sie die Änderungen und diese Version zu berücksichtigen.

Entschuldigen Sie bitte den Mehraufwand, vielen Dank nochmals,

[REDACTED]



Amt Gransee und Gemeinden
Abt. Bauen/ Liegenschaften
Baustraße 56
16775 Gransee

**Betreff: Stellungnahme zu den Entwürfen für Bebauungspläne Nr. 8
„Erholungsgebiet Feldweg“ und Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ in der Gemeinde
Stechlin/ Ortsteil Dagow**

Dagow den 27.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Miteigentümer eines Grundstückes in der Dagowseestraße in Stechlin/ Ortsteil Dagow. Zu den Entwürfen für die Bauleitplanung im Ortsteil nehme ich folgend Stellung:

Mit der deutlichen Mehrheit der Dagower Einwohnerinnen und Einwohner lehne ich die Entwürfe mit ihrem derzeitigen kompromisslosen Inhalt ab. Die Bauplanungsentwürfe sind meines Erachtens bereits nicht erforderlich und sind nicht Ergebnis einer ergebnisoffenen Abwägung, die alle planungsrelevanten Belange angemessen berücksichtigt.

Die Entwürfe entsprechen nicht der Maßgabe einer nachhaltigen, am Allgemeinwohl orientierten städtebaulichen Entwicklung. Sie orientieren sich nicht an den Prinzipien der Schaffung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen an zentralen Orten mit nutzbarer, ausgeprägter Infrastruktur und Grundversorgung unter Vorrang von Innenentwicklung. Stattdessen soll nach den Entwürfen nahezu das gesamte Eigenentwicklungspotential der Gemeinde in einem kleinen, abgelegenen Sackgassendorf auf dessen ökologisch wertvollen, an das Naturschutzgebiet Stechlin mit dem Tradenluch grenzenden Außenflächen verwirklicht werden. Hier sind bereits im Vorbeigehen regelmäßig seltene Tierarten wie Hirschkäfer, Grünspechte und Fledermäuse in ihrem natürlichen Lebensraum zu beobachten.

Zugunsten privater Investitionsinteressen am Feldweg wurden andere Entwicklungsmöglichkeiten vorschnell ausgeschlossen, so unter anderem, den Ort

benutzbar und mit Augenmaß auf Flächen am Ortseingang weiterzuentwickeln. Hierbei könnte mit der ökologisch wertvollen Trockenwiese ein Teil der örtlichen landschaftlichen Vielfalt bewahrt und ein Wald erhalten werden, der nach dem WaldG nur beseitigt werden soll, wenn die angestrebten Zwecke nicht anderorts zu verwirklichen sind. Außerdem würde die Verkehrsbelastung im Sackgassendorf Dagow geringgehalten. Beachtlich ist insofern auch, dass bereits seit einigen Jahren unter anderem von öffentlichen Amtsträgern der Bedarf und die Möglichkeit der Verkehrsberuhigung für den staatlich anerkannten Erholungsort anerkannt, geäußert und erwogen werden. Die alternativen Bauflächen am Ortseingang wären dem Siedlungsbereich von Neuglobsow, der Anbindung durch die Landstraße und dem öffentlichen Nahverkehr zugewandt. Auf den gemäß den Entwürfen erforderlichen Ausbau von Straßen und die weitere Versiegelung von Flächen im Dorf könnte verzichtet werden. Entsprechende Flächen sind im Dorf auch gar nicht vorhanden. Die schmale Einmündung des Feldwegs in die Dagowseestraße, begrenzt durch Privatgrundstücke, lässt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und LKW-Verkehr nicht zu. Eine Planung von Wohnbebauung am Ortseingang würde dem Ziel verkehrssparsamer Siedlungsstrukturen und der Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur gerecht werden und die Dorfstraße als öffentlichen Raum erhalten, der nicht nur dem Autoverkehr dient, sondern auch als Raum für Begegnung und Kinderspiel wertvoll ist. Außerdem würde eine solche Planung dem Vorrang von Innenentwicklung wesentlich stärker annähern. Das Gebiet am Ortseingang ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen. Die Fläche ist weder als Parkplatz noch durch Campinggäste auch nur annähernd voll ausgelastet und zum allergrößten Teil ungenutzte Rasen- und Erdfläche.

Die derzeitigen Planungen hätte zur Folge, dass in anderen Ortsteilen Schaffung von Wohnraum zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung auf absehbare Zeit erheblich erschwert würde, obwohl dort teilweise eine bessere Anbindung und Infrastruktur gegeben ist und mit geringeren Kosten und Bodenrichtwerten sowie Nachfrage nicht nur von Wochenendgästen, sondern von tatsächlich Haushaltsgründungswilligen zu rechnen ist. Außerdem ist die Kommune Eigentümerin von unbebauten Flurstücken im Innenbereich anderer Ortsteile und es besteht dort die Möglichkeit zur Nachverdichtung.

Die in den Entwürfen vorgesehene Maß und Art der baulichen Nutzung und die Anzahl der möglichen Neubauten würden den natürlich gewachsenen, straßendörflichen Charakter Dagows zerstören.

Hinsichtlich der „Erholungsgebietes Feldweg“ kann insofern von einer „Revitalisierung“ der Ferienbungalowsiedlung nicht die Rede sein. Hier sollen nicht kleine Bungalows mit wenigen Quadratmetern Grundfläche für betrieblich organisierte

Familienrenten wieder aufgebaut werden, sondern es könnten knapp 20 große zweigeschossige Ferien / Wochenendhäuser mit Nebengebäuden und Privatstraßen ausschließlich für finanzstarkes, anderenorts steuerpflichtiges Klientel errichtet werden. Das ist, auch angesichts der Planung eines Ferienressorts in Neugörsch und in Ermangelung eines konsistenten, dem Naturschutz gerecht werdender Tourismuskonzepts, sozial, umwelttechnisch und stadtpianerisch höchst dysfunktional, dient nicht dem Allgemeinwohl und der Schaffung sowie der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumbildung weiter Bevölkerungskreise, sondern in erster Linie dem Kapitalinteresse der Eigentumsgemeinschaft der betreffenden Fläche.

In Dagow werden derartig viele Ferienhäuser nicht benötigt, vielmehr würden sie sich schädigend auf die Dorf- und Sozialstruktur auswirken.

Der Umfang, das Maß und die Art der baulichen Nutzung des „Wohngebietes Pferdekoppel“ würde den Bedarf Dagows übersteigen. In dem abgelegenen Ortsteil wird derart viel Wohnraum und ausgeprägtes Potential zur Schaffung Gewerbefläche nicht benötigt. Der Inhalt der derzeitigen Entwürfe, die daraus potentiell resultierende Verkehrssituation und Emissionsbelastung sowie Veränderung der Ortsstruktur bedeuten eine Bedrohung für den straßendörflichen Charakter und den Erholungswert des Dorfes. Eine angemessene und harmonische Entwicklung aus bestehenden Strukturen heraus wäre insbesondere in anderen Bereichen des Dorfes allemal möglich.

Angesichts der demographischen Verhältnisse im Landkreis, die sich durch einen sehr starken Überschuss der über 50-jährigen auszeichnen, ist es jedoch eigentlich überhaupt fraglich, inwiefern es im Jahr 2022 überhaupt als nachhaltig bezeichnet werden kann, viele neue Einfamilienhäuser zu bauen, wenn man die in den kommenden Jahren infolge Versterbens und Wohnungsaufgabe wachsende freie Verfügbarkeit von Bestandswohnraum und den entstehenden Leerstand bedenkt.

Die vorgeblichen Ziele, die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und von privaten Verwertungsabsichten unabhängig Wohnraum zu schaffen, werden mit den Entwürfen mehrfach entscheidend konterkariert:

Einerseits hinsichtlich des „Erholungsgebietes Pferdekoppel“ indem die Gemeinde ihr Eigenentwicklungspotential zum großen Teil auf eine überdimensionierte Ferienhaussiedlung verwenden möchte, andererseits bezüglich des „Wohngebietes Pferdekoppel“, in dessen Entwurf jegliche konzeptionellen Maßnahmen zur Erreichung der vorgenannten Ziele und zur Verhinderung einer weiteren Luxusferiensiedlung fehlen. Insofern sind Vorkehrungen nach dem „Einheimischenmodells“ erforderlich.

Dagow ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und bei Erholungssuchenden und Naturfreunden beliebt. Nicht nur Radtouren führen durch das Dorf, sondern auch lokale Wanderwege, wie jener um den Dagowsee. Passanten zeigen sich immer wieder begeistert. Als Sackgassendorf am Dagowsee, nahe des Stechlins sowie des Peetschsees und angrenzend an das Naturschutzgebiet Stechlin mit dem Tradenluch besticht der Ort durch Ruhe und seine harmonische Integration in die Natur. Obwohl die Entwürfe die Erholungsfunktion stärken wollen, missachten sie paradoxerweise diese Grundlage Dagows als Erholungsort. Durch ein starkes Wachstum des Ortes und dadurch stark steigende Emissionen, mehr Verkehr und die Zerstörung von Natur und Kulturlandschaft würde der Ort seinen Reiz zum Teil einbüßen. In ihrem Umfang erinnern die Entwürfe an stadtplanerische Sünden des 20. Jahrhunderts sowie einen naiven, anachronistischen Wachstumsglauben und in ihrer Struktur teilweise an eine gated community.

Grundlage der touristischen Beliebtheit und Sichtbarkeit der Region ist nicht ein industrieller Massentourismus, sondern ihre Naturnähe und historische Gewachsenheit. Die Entwürfe sind kurzsichtig auf Einzelprojekte und auf ein kurzfristiges Wachstum gerichtet, das eine ganzheitliche Perspektive vermissen lässt und einem Ausverkauf gleichkommt. Hier wird die Kuh nicht gemolken, sondern geschlachtet. Ein professionelles, konsistentes und zeitgemäßes Tourismuskonzept für den Ort und die Region fehlt nach wie vor. Es würde wohl eine sozial und ökologisch integrative Entwicklung vorsehen, die sich in vorhandene Strukturen einbettet, anstatt eine schlagartige Vergrößerung des Ortes um 1/3 durch eine dichtbebaute Trabantensiedlung im ökologisch wertvollen Außengebiet.

Geklärt scheint außerdem noch nicht die Trinkwasserversorgung. Insofern ist beachtlich, dass bereits 2006 im Rahmen des EU-Life-Projektes die Auswirkungen des Trinkwasserverbrauchs in Dagow als relevant für den Erhalt örtlichen Seen- und Moorlandschaft erachtet und Alternativen zur Trinkwasserversorgung angemahnt wurden. Gründlich und unabhängig zu prüfen sind außerdem die Folgen einer großflächigen Versiegelung auf den empfindlichen Grundwasserspiegel und deren Konsequenzen hinsichtlich der Seen des Tradenluchs. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund immer länger andauernder Trockenphasen.

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit der Entwurfsinhalte kann insbesondere vor dem Hintergrund der ökologisch sensiblen, geschützten und gefährdeten unmittelbaren Umgebung nicht getrennt voneinander geschehen, sondern muss weitreichend Wechselwirkungen und Gesamteffekt ermitteln und berücksichtigen.

Eine zeitgemäße, nachhaltige und behutsame Entwicklung des Ortes mit Augenmaß ist angebracht. Eine solche findet allerdings keine Grundlage in den derzeitigen Entwürfen. Die derzeitigen Entwürfe sind für den kleinen Ort Dagow maßlos

überdimensioniert. Hinsichtlich des „Erholungsgebietes Feldweg“ ist vor allem das Maß der baulichen Nutzung und die Anzahl der Grundstücke zu reduzieren, sodass weniger und kleinere Häuser errichtet können, zu deren Anbindung die derzeitige und alternativlose Straßeninfrastruktur des Ortes genügt. Die Ferienhäuser stünden am Feldweg in Tradition der Bungalows. Dementsprechend ist der bauliche Aufwand und das Maß der baulichen Nutzung, Nebengebäude und Versiegelung gering zu halten. Einige kleine, einfache Häuser könnten hervorragend in den entstehenden Wald integriert werden, wären für eine breitere Zielgruppe bezahlbar und zugänglich. Durch die Nachbarschaft zur Trockenwiese der Pferdekoppel würden sie erheblich an Qualität gewinnen. Hinsichtlich des Entwurfs „Wohngebiet Pferdekoppel“ ist zu berücksichtigen, dass Wohnraum in erforderlichem Maße an anderer Stelle in Dagow entscheidend verträglicher umzusetzen ist. Maßnahmen nach dem „Einheimischenmodell“ würden eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur begünstigen und jungen Familien die Haushaltsgründung erleichtern.

Der Umfang und das Maß der baulichen Nutzung der Planung von Wohnbebauung sollte jedenfalls reduziert und die Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Eine Möglichkeit einer Planung an anderer Stelle im Ort muss erwogen werden. Anderen Ortsteilen sollte nicht auf lange Sicht Eigenentwicklungsoptionen gänzlich genommen sein.

Durch eine angemessene Planung kann der dörfliche Charakter Dagows, eingebettet in eine einzigartige Naturlandschaft, erhalten werden.

Entscheidend ist hierfür eine transparente Abwägung, die nicht nur private Investitionsinteressen, sondern auch die Anliegen von Anwohnerinnen und Anwohnern miteinbezieht. Die Bebauungspläne dürfen nur am Ende eines demokratischen, ergebnisoffenen Prozesses stehen, der kein Hindernis, sondern Grundlage kommunaler Entscheidungsfindung ist. Das Gebot der Abwägungsbereitschaft ist zu respektieren.

Hinsichtlich unseres Grundstückes Dagowseestraße 25 weise ich Sie vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der Straßen- und Versiegelungsverhältnisse in Dagow zu erwarten ist, dass gegebenenfalls durch die entsprechende Nutzung der Dagowseestraße im Rahmen von Bauarbeiten sowie durch weitere Bodenversiegelung Schäden am Grundstück verursacht werden.

Nicht nur steht ein negativer, indirekter Einfluss auf die Statik, Mauerwerk, Isolation und Putz des Hauses sowie das Niveau des Vorgartens durch Gewicht und Erschütterungen vorbeifahrender LKW im Rahmen möglicher Baumaßnahmen zu befürchten, bereits jetzt wird unser Grundstück und Gartenzaun immer wieder durch in den Feldweg abbiegende Fahrzeuge beschädigt. Große LKW dürften schlicht nicht

in den Feldweg biegen können, ohne unser Eigentum durch unmittelbaren Einfluss zu beschädigen.

Bei einer weiteren Versiegelung unter anderem des Feldweges steht außerdem zu befürchten, dass bei starkem Regen Wassermasse den Feldweg hinabfließen werden auf die Dagowseestraße, wo sie das auf der Dagowseestraße gen Süden herabfließende Regenwasser auf unser Grundstück drücken, sodass es zu Unterspülungen und Feuchtigkeitsschäden an Ost- und Südseite des Hauses kommt.

Mit freundlichen Grüßen,



Tutsch, Christian

Von: Ulbrich, Elke
Gesendet: Donnerstag, 28. Juli 2022 09:32
An: Zehmke, Nico; Tutsch, Christian
Betreff: [REDACTED]
Anlagen: [REDACTED]

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 27. Juli 2022 22:28
An: Fbeins
Betreff: Stellungnahme [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte Sie, die angehängte letzte korrigierte Version meiner Stellungnahme anstelle der vorherigen zu berücksichtigen. Ich habe den Feierabend genutzt, um Struktur, Lesbarkeit und Verständlichkeit zu verbessern. Ich würde mich freuen, wenn Sie mir den Eingang und Berücksichtigung bestätigen könnten.

Vielen lieben Dank,
[REDACTED]



Amt Gransee und Gemeinden
Abt. Bauen/ Liegenschaften
Baustraße 56
16775 Gransee

**Betreff: Stellungnahme zu den Entwürfen für Bebauungspläne Nr. 8
„Erholungsgebiet Feldweg“ und Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ in der Gemeinde
Stechlin/ Ortsteil Dagow**

Dagow den 27.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Miteigentümer eines Grundstückes in der Dagowseestraße in Stechlin/ Ortsteil Dagow. Zu den Entwürfen für die Bauleitplanung im Ortsteil nehme ich folgende Stellung:

Mit der deutlichen Mehrheit der Dagower Einwohnerinnen und Einwohner lehne ich die Entwürfe mit ihrem derzeitigen kompromisslosen Inhalt ab. Die Bauplanungsentwürfe sind meines Erachtens bereits nicht erforderlich und sind nicht Ergebnis einer ergebnisoffenen Abwägung, die alle planungsrelevanten Belange angemessen berücksichtigt.

Die Entwürfe entsprechen nicht der Maßgabe einer nachhaltigen, am Allgemeinwohl orientierten städtebaulichen Entwicklung. Sie orientieren sich nicht an den Prinzipien der Schaffung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen an zentralen Orten mit nutzbarer, ausgeprägter Infrastruktur und Grundversorgung unter Vorrang von Innenentwicklung. Stattdessen soll nach den Entwürfen nahezu das gesamte Eigenentwicklungspotential der Gemeinde in einem kleinen, abgelegenen Sackgassendorf auf dessen ökologisch wertvollen, an das Naturschutzgebiet Stechlin mit dem Tradenluch grenzende Außenflächen verwirklicht werden. Hier sind bereits im Vorbeigehen regelmäßig seltene Tierarten wie Hirschkäfer, Grünspechte und Fledermäuse in ihrem natürlichen Lebensraum zu beobachten.

Zugunsten privater Investitionsinteressen am Feldweg wurden andere Entwicklungsmöglichkeiten vorschnell durch die Gemeinde ausgeschlossen, so unter

anderem, den Ort behutsam und mit Augenmaß auf den Flächen am Ortseingang weiterzuentwickeln. Hierbei könnte mit der ökologisch wertvollen Trockenwiese ein Teil der örtlichen landschaftlichen Vielfalt bewahrt und ein Wald erhalten werden, der nach dem WaldG nur beseitigt werden soll, wenn die angestrebten Zwecke nicht anderenorts zu verwirklichen sind.

Eine Planung von Wohnbebauung am Ortseingang würde darüber hinaus dem Ziel verkehrssparsamer Siedlungsstrukturen und der Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur gerecht werden. Die Verkehrsbelastung im Sackgassendorf Dagow würde geringgehalten und die Dorfstraße als öffentlichen Raum bewahrt, der nicht nur dem Autoverkehr dient, sondern auch als Raum für Begegnung und Kinderspiel wertvoll ist. Beachtlich ist insofern auch, dass bereits seit einigen Jahren unter anderem von öffentlichen Amtsträgern der Bedarf und die Möglichkeit der Verkehrsberuhigung für den staatlich anerkannten Erholungsort anerkannt, geäußert und erwogen werden.

Im Rahmen einer Entwicklung des Ortseingangs könnte auf den gemäß den Entwürfen erforderlichen Ausbau von Straßen und die weitere Versiegelung von Flächen im Dorf verzichtet werden. Entsprechende Flächen sind im Dorf auch gar nicht vorhanden. Die schmale Einmündung des Feldwegs in die Dagowseestraße, begrenzt durch Privatgrundstücke, lässt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und LKW-Verkehr nicht zu.

Hinzu kommt, dass die alternativen Bauflächen am Ortseingang dem Siedlungsbereich von Neuglobsow, der Anbindung durch die Landstraße und dem öffentlichen Nahverkehr zugewandt wären. Eine entsprechende Planung würde sich demzufolge dem Vorrang von Innenentwicklung wesentlich stärker annähern. Das Gebiet am Ortseingang ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen. Die Fläche ist weder als Parkplatz noch durch Campinggäste auch nur annähernd voll ausgelastet und zum allergrößten Teil ungenutzte Rasen- und Erdfläche.

Die in den Entwürfen vorgesehene Maße und Arten der baulichen Nutzung und die Anzahl der möglichen Neubauten würden den natürlich gewachsenen, straßendörflichen Charakter Dagows zerstören.

Hinsichtlich der „Erholungsgebietes Feldweg“ kann insofern von einer „Revitalisierung“ der Ferienbungalowsiedlung nicht die Rede sein. Hier sollen nicht kleine Bungalows mit wenigen Quadratmetern Grundfläche für betrieblich organisierte Familienferien wieder aufgebaut werden, sondern es könnten knapp 20 große, zweigeschossige Ferien-/ Wochenendhäuser mit Nebengebäuden und Privatstraße ausschließlich für finanzstarkes, wahrscheinlich anderenorts steuerpflichtiges Klientel errichtet werden. Das ist, auch angesichts der Planung eines Ferienressorts in Neuglobsow und in Ermangelung eines konsistenten, dem Naturschutz gerecht

werdenden Tourismuskonzepts, sozial, umwelttechnisch und stadtplanerisch höchst dysfunktional, dient nicht dem Allgemeinwohl und der Schaffung sowie der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise, sondern in erster Linie dem Kapitalinteresse der Eigentumsgemeinschaft der betreffenden Fläche. In Dagow werden derartig viele Ferienhäuser nicht benötigt, vielmehr würden sie sich schädigend auf die Dorf- und Sozialstruktur auswirken.

Der Umfang, das Maß und die Art der baulichen Nutzung des „Wohngebietes Pferdekoppel“ würde den Bedarf Dagows übersteigen. In dem abgelegenen Ortsteil wird derart viel Wohnraum und ausgeprägtes Potential zur Schaffung Gewerbefläche nicht benötigt. Der Inhalt der derzeitigen Entwürfe, die daraus potentiell resultierende Verkehrssituation und Emissionsbelastung sowie Veränderung der Ortsstruktur bedeuten eine Bedrohung für den straßendörflichen Charakter und den Erholungswert des Dorfes. Eine angemessene und harmonische Entwicklung aus bestehenden Strukturen heraus wäre insbesondere in anderen Bereichen des Dorfes allemal möglich.

Angesichts der demographischen Verhältnisse im Landkreis, die sich durch einen sehr starken Überschuss der über 50-jährigen auszeichnen, ist es jedoch eigentlich überhaupt fraglich, inwiefern es im Jahr 2022 überhaupt als nachhaltig bezeichnet werden kann, viele neue Einfamilienhäuser zu bauen, wenn man die in den kommenden Jahren infolge Versterbens und Wohnungsaufgabe wachsende freie Verfügbarkeit von Bestandswohnraum und den entstehenden Leerstand bedenkt.

Die vorgeblichen Ziele, die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und von privaten Verwertungsabsichten unabhängig Wohnraum zu schaffen, werden mit den Entwürfen mehrfach entscheidend konterkariert:

einerseits hinsichtlich des „Erholungsgebietes Feldweg“ indem die Gemeinde ihr Eigenentwicklungspotential zum großen Teil auf eine überdimensionierte Ferienhaussiedlung verwenden möchte, andererseits bezüglich des „Wohngebietes Pferdekoppel“, in dessen Entwurf jegliche konzeptionellen Maßnahmen zur Erreichung der vorgenannten Ziele und zur Verhinderung einer weiteren Luxuserferiensiedlung fehlen. Insofern sind Vorkehrungen nach dem „Einheimischenmodells“ erforderlich.

Die derzeitigen Planungen sehen die Verwirklichung des nahezu gesamten gemeindlichen Entwicklungspotenzials in Dagow vor und hätten zur Folge, dass in anderen Ortsteilen Schaffung von Wohnraum zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung auf absehbare Zeit erheblich erschwert würde, obwohl dort teilweise eine bessere Anbindung und Infrastruktur gegeben ist und mit geringeren Kosten und Bodenrichtwerten sowie Nachfrage nicht nur von Wochenendgästen,

sondern von tatsächlich Haushaltsgründungswilligen zu rechnen ist. Außerdem ist die Kommune Eigentümerin von unbebauten Flurstücken im Innenbereich anderer Ortsteile und es besteht dort die Möglichkeit zur Nachverdichtung.

Dagow ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und bei Erholungssuchenden und Naturfreunden beliebt. Nicht nur Radtouren führen durch das Dorf, sondern auch lokale Wanderwege, wie jener um den Dagowsee. Passanten zeigen sich immer wieder begeistert. Als Sackgassendorf am Dagowsee, nahe des Stechlins sowie des Peetschsees und angrenzend an das Naturschutzgebiet Stechlin mit dem Tradenluch besticht der Ort durch Ruhe und seine harmonische Integration in die Natur. Obwohl die Entwürfe die Erholungsfunktion stärken wollen, missachten sie paradoxerweise diese Grundlage Dagows als Erholungsort. Durch ein starkes Wachstum des Ortes und dadurch stark steigende Emissionen, mehr Verkehr und die Zerstörung von Natur und Kulturlandschaft würde der Ort seinen Reiz zum großen Teil einbüßen. Die Entwürfe erinnern an stadtplanerische Sünden des 20. Jahrhunderts sowie einen naiven, anachronistischen Wachstumsglauben und in ihrer Struktur teilweise an eine gated community.

Grundlage der touristischen Beliebtheit und Sichtbarkeit der Region ist nicht ein industrieller Massentourismus, sondern ihre Naturnähe und historische Gewachsenheit. Die Entwürfe sind kurzsichtig auf Einzelprojekte und auf ein kurzfristiges Wachstum gerichtet, das eine ganzheitliche Perspektive vermissen lässt und einem Ausverkauf gleichkommt. Hier wird die Kuh nicht gemolken, sondern geschlachtet. Ein professionelles, konsistentes und zeitgemäßes Tourismuskonzept für den Ort und die Region fehlt nach wie vor. Es würde wohl eine sozial und ökologisch integrative Entwicklung vorsehen, die sich in vorhandene Strukturen einbettet, anstatt eine schlagartige Vergrößerung des Ortes um 1/3 durch eine dichtbebaute Trabantensiedlung im ökologisch wertvollen Außengebiet.

Geklärt scheint außerdem noch nicht die Trinkwasserversorgung. Insofern ist beachtlich, dass bereits 2006 im Rahmen des EU-Life-Projektes die Auswirkungen des Trinkwasserverbrauchs in Dagow als relevant für den Erhalt örtlichen Seen- und Moorlandschaft erachtet und Alternativen zur Trinkwasserversorgung angemahnt wurden. Gründlich und unabhängig zu prüfen sind außerdem die Folgen einer großflächigen Versiegelung auf den empfindlichen Grundwasserspiegel und deren Konsequenzen hinsichtlich der Seen und des Tradenluchs. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund immer länger andauernder Trockenphasen.

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit der Entwurfsinhalte kann insbesondere vor dem Hintergrund der ökologisch sensiblen, geschützten und gefährdeten unmittelbaren Umgebung nicht getrennt voneinander geschehen, sondern muss weitreichend Wechselwirkungen und Gesamteffekt ermitteln und berücksichtigen.

Eine zeitgemäße, nachhaltige und behutsame Entwicklung des Ortes mit Augenmaß ist angebracht. Eine solche findet allerdings keine Grundlage in den derzeitigen Entwürfen. Die derzeitigen Entwürfe sind für den kleinen Ort Dagow maßlos überdimensioniert. Hinsichtlich des „Erholungsgebietes Feldweg“ ist vor allem das Maß der baulichen Nutzung und die Anzahl der Grundstücke zu reduzieren, sodass weniger und kleinere Häuser errichtet können, zu deren Anbindung die derzeitige und alternativlose Straßeninfrastruktur des Ortes genügt. Die Ferienhäuser stünden am Feldweg in Tradition der Bungalows. Dementsprechend ist der bauliche Aufwand und das Maß der baulichen Nutzung, Nebengebäude und Versiegelung gering zu halten. Einige kleine, einfache Häuser könnten hervorragend in den bestehenden Wald integriert werden, wären für eine breitere Zielgruppe bezahlbar und zugänglich. Durch die Nachbarschaft zur Trockenwiese der Pferdekoppel würden sie erheblich an Qualität gewinnen.

Hinsichtlich des Entwurfs „Wohngebiet Pferdekoppel“ ist zu berücksichtigen, dass Wohnraum in erforderlichem Maße an anderer Stelle in Dagow entscheidend verträglicher umzusetzen ist. Maßnahmen nach dem „Einheimischenmodell“ würden eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur begünstigen und jungen Familien die Haushaltsgründung erleichtern. Der Umfang und das Maß der baulichen Nutzung der Planung von Wohnbebauung sollte jedenfalls reduziert und die Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Eine Möglichkeit einer Planung an anderer Stelle im Ort muss erwogen werden.

Anderen Ortsteilen sollte nicht auf lange Sicht Eigenentwicklungsoptionen gänzlich genommen sein.

Durch eine angemessene Planung kann der dörfliche Charakter Dagows, eingebettet in eine einzigartige Naturlandschaft, erhalten werden. Entscheidend ist hierfür eine transparente Abwägung, die nicht nur private Investitionsinteressen, sondern auch die Anliegen von Anwohnerinnen und Anwohnern miteinbezieht. Die Bebauungspläne dürfen nur am Ende eines demokratischen, ergebnisoffenen Prozesses stehen, der kein Hindernis, sondern Grundlage kommunaler Entscheidungsfindung ist. Das Gebot der Abwägungsbereitschaft ist zu respektieren.

Hinsichtlich unseres Grundstückes Dagowseestraße 25 weise ich Sie vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der Straßen- und Versiegelungsverhältnisse in Dagow zu erwarten ist, dass gegebenenfalls durch die entsprechende Nutzung der Dagowseestraße im Rahmen von Bauarbeiten sowie durch weitere Bodenversiegelung Schäden am Grundstück verursacht werden.

Nicht nur steht ein negativer, indirekter Einfluss auf die Statik, Mauerwerk, Isolation und Putz des Hauses sowie das Niveau des Vorgartens durch Gewicht und

Erschütterungen vorbeifahrender LKW im Rahmen möglicher Baumaßnahmen zu befürchten, bereits jetzt wird unser Grundstück und Gartenzaun immer wieder durch in den Feldweg abbiegende Fahrzeuge beschädigt. Große LKW dürften schlicht nicht in den Feldweg biegen können, ohne unser Eigentum durch unmittelbaren Einfluss zu beschädigen.

Bei einer weiteren Versiegelung unter anderem des Feldweges steht außerdem zu befürchten, dass bei starkem Regen Wassermassen den Feldweg hinabfließen werden auf die Dagowseestraße, wo sie das auf der Dagowseestraße gen Süden herabfließende Regenwasser auf die seeseitigen Grundstücke drücken, sodass es zu Unterspülungen und Feuchtigkeitsschäden an Ost- und Südseite des Hauses kommt.

Mit freundlichen Grüßen,



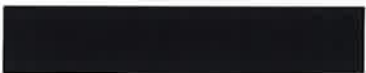
Tutsch, Christian

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 27. Juli 2022 14:00
An: Tutsch, Christian
Betreff: Stellungnahme zu den Entwürfen Babauungspläne Nr.8 und Nr.9 Gemeinde Stechlin/ Ortsteil Dagow
Anlagen: Stellungnahme [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Tutsch,
sehr geehrte Damen und Herren,

anbei eine Ablichtung der korrigierten Version meiner Stellungnahme zu den Bauleitplanungsentwürfen.
Ich bitte Sie die Änderungen zu berücksichtigen und mir den form- und fristgerechten Eingang zu bestätigen.

Vielen Dank im Voraus,
[REDACTED]



Amt Gransee und Gemeinden
Abt. Bauen/ Liegenschaften
Baustraße 56
16775 Gransee

**Betreff: Stellungnahme zu den Entwürfen für Bebauungspläne Nr. 8
„Erholungsgebiet Feldweg“ und Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ in der Gemeinde
Stechlin/ Ortsteil Dagow**

Dagow den 27.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Miteigentümer eines Grundstückes in der Dagowseestraße in Stechlin/ Ortsteil Dagow. Zu den Entwürfen für die Bauleitplanung im Ortsteil nehme ich folgend Stellung:

Mit der deutlichen Mehrheit der Dagower Einwohnerinnen und Einwohner lehne ich die Entwürfe mit ihrem derzeitigen kompromisslosen Inhalt ab. Die Bauplanungsentwürfe sind meines Erachtens bereits nicht erforderlich und sind nicht Ergebnis einer ergebnisoffenen Abwägung, die alle planungsrelevanten Belange angemessen berücksichtigt.

Die Entwürfe entsprechen nicht der Maßgabe einer nachhaltigen, am Allgemeinwohl orientierten städtebaulichen Entwicklung. Sie orientieren sich nicht an den Prinzipien der Schaffung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen an zentralen Orten mit nutzbarer, ausgeprägter Infrastruktur und Grundversorgung unter Vorrang von Innenentwicklung. Stattdessen soll nach den Entwürfen nahezu das gesamte Eigenentwicklungspotential der Gemeinde in einem kleinen, abgelegenen Sackgassendorf auf dessen ökologisch wertvollen, an das Naturschutzgebiet Stechlin mit dem Tradenluch grenzende Außenflächen verwirklicht werden. Hier sind bereits im Vorbeigehen regelmäßig seltene Tierarten wie Hirschkäfer, Grünspechte und Fledermäuse in ihrem natürlichen Lebensraum zu beobachten. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit der Entwurfsinhalte kann insbesondere vor diesem Hintergrund nicht getrennt voneinander geschehen, sondern muss Wechselwirkungen und Gesamteffekt ermitteln und berücksichtigen.

Zugunsten privater Investitionsinteressen am Feldweg wurden andere Entwicklungsmöglichkeiten vorschnell ausgeschlossen, so unter anderem, den Ort behutsam und mit Augenmaß auf Flächen am Ortseingang weiterzuentwickeln. Hierbei könnte mit der ökologisch wertvollen Trockenwiese ein Teil der örtlichen landschaftlichen Vielfalt bewahrt und ein Wald erhalten werden, der nach dem WaldG nur beseitigt werden soll, wenn die angestrebten Zwecke nicht anderenorts zu verwirklichen sind. Außerdem würde die Verkehrsbelastung im Sackgassendorf Dagow geringgehalten. Beachtlich ist insofern auch, dass bereits seit einigen Jahren unter anderem von öffentlichen Amtsträgern der Bedarf und die Möglichkeit der Verkehrsberuhigung für den staatlich anerkannten Erholungsort anerkannt, geäußert und erwogen werden. Die alternativen Bauflächen am Ortseingang wären dem Siedlungsbereich von Neuglobsow, der Anbindung durch die Landstraße und dem öffentlichen Nahverkehr zugewandt. Auf den gemäß den Entwürfen erforderlichen Ausbau von Straßen und die weitere Versiegelung von Flächen im Dorf könnte verzichtet werden. Entsprechende Flächen sind im Dorf auch gar nicht vorhanden. Die schmale Einmündung des Feldwegs in die Dagowseestraße, begrenzt durch Privatgrundstücke, lässt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und LKW-Verkehr nicht zu. Eine Planung von Wohnbebauung am Ortseingang würde dem Ziel verkehrssparsamer Siedlungsstrukturen und der Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur gerecht werden und die Dorfstraße als öffentlichen Raum erhalten, der nicht nur dem Autoverkehr dient, sondern auch als Raum für Begegnung und Kinderspiel wertvoll ist. Außerdem würde eine solche Planung dem Vorrang von Innenentwicklung wesentlich gerechter werden. Das Gebiet am Ortseingang ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen. Die Fläche ist weder als Parkplatz noch durch Campinggäste auch nur annähernd voll ausgelastet und zum allergrößten Teil ungenutzte Rasen- und Erdfäche.

Die derzeitigen Planungen hätte zur Folge, dass in anderen Ortsteilen Schaffung von Wohnraum zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung auf absehbare Zeit erheblich erschwert würde, obwohl dort teilweise eine bessere Anbindung und Infrastruktur gegeben ist und mit geringeren Kosten und Bodenrichtwerten sowie stärkerer Nachfrage nicht nur von Wochenendgästen, sondern von tatsächlich Haushaltsgründungswilligen zu rechnen ist. Außerdem ist die Kommune Eigentümerin von unbebauten Flurstücken im Innenbereich anderer Ortsteile und es besteht dort die Möglichkeit zur Nachverdichtung.

Die in den Entwürfen vorgesehene Maß und Art der baulichen Nutzung und die Anzahl der möglichen Neubauten würden den natürlich gewachsenen, straßendörflichen Charakter Dagows zerstören. Hinsichtlich der „Erholungsgebietes Feldweg“ kann insofern von einer „Revitalisierung“ der Ferienbungalowsiedlung nicht die Rede sein.

Hier sollen nicht kleine Bungalows mit wenigen Quadratmetern Grundfläche für betrieblich organisierte Familienterien wieder aufgebaut werden, sondern es könnten knapp 20 große, zweigeschossige Ferien / Wochenendhäuser mit Nebengebäuden und Privatstraße ausschließlich für finanzstarkes, anderenorts steuerpflichtiges Klientel errichtet werden. Das ist, auch angesichts der Planung eines Ferienressorts in Neuglobsow und in Ermangelung eines konsistenten, dem Naturschutz gerecht werdenden Tourismuskonzepts, sozial, umwelttechnisch und stadtplanerisch höchst dysfunktional, dient nicht dem Allgemeinwohl und der Schaffung sowie der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise, sondern in erster Linie dem Kapitalinteresse der Eigentumsgemeinschaft der betreffenden Fläche.

Die vorgeblichen Ziele, die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und von privaten Verwertungsabsichten unabhängig Wohnraum zu schaffen, werden mit den Entwürfen mehrfach entscheidend konterkariert:

Einerseits hinsichtlich des „Erholungsgebietes Pferdekoppel“ indem die Gemeinde ihr Eigenentwicklungspotential zum großen Teil auf eine überdimensionierte Ferienhaussiedlung verwenden möchte, andererseits bezüglich des „Wohngebietes Pferdekoppel“, in dessen Entwürfen jegliche konzeptionelle Maßnahmen zur Erreichung der vorgenannten Ziele und zur Verhinderung einer weiteren Luxusferiensiedlung fehlen. Insofern sind Vorkehrungen des „Einheimischenmodells“ erforderlich

Jedenfalls werden in Dagow nicht derartig viele Ferienhäuser benötigt, vielmehr würden sie sich schädigend auf die Dorfstruktur auswirken. Der Umfang, das Maß und die Art der baulichen Nutzung des „Wohngebietes Pferdekoppel“ würde den Bedarf des kleinen Ortsteils übersteigen. Eine angemessene und harmonische Entwicklung wäre in anderen Bereichen des Dorfes allemal möglich. Angesichts der demographischen Verhältnisse im Landkreis, die sich durch einen sehr starken Überschuss der über 50-jährigen auszeichnen, ist es jedoch eigentlich überhaupt fraglich, inwiefern es im Jahr 2022 überhaupt als nachhaltig bezeichnet werden kann, viele neue Einfamilienhäuser zu bauen, wenn man die in den kommenden Jahren infolge Versterbens und Wohnungsaufgabe wachsende freie Verfügbarkeit von Bestandswohnraum und den entstehenden Leerstand bedenkt.

Dagow ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und bei Erholungssuchenden und Naturfreunden beliebt. Nicht nur Radtouren führen durch das Dorf, sondern auch lokale Wanderwege, wie jener um den Dagowsee. Passanten zeigen sich immer wieder begeistert. Als Sackgassendorf am Dagowsee, nahe des Stechlins sowie des Peetschsees und angrenzend an das Naturschutzgebiet Stechlin mit dem Tradenluch besicht der Ort durch Ruhe und seine harmonische Integration in die Natur. Obwohl

die Entwürfe die Erholungsfunktion stärken wollen, missachten sie paradoxerweise diese Grundlage Dagows als Erholungsort. Durch ein starkes Wachstum des Ortes und dadurch stark steigende Emissionen, mehr Verkehr und die Zerstörung von Natur und Kulturlandschaft würde der Ort seinen Reiz zum Teil einbüßen. In ihrem Umfang erinnern die Entwürfe an stadtplanerische Sünden des 20. Jahrhunderts sowie einen naiven, anachronistischen Wachstumsglauben und in ihrer Struktur teilweise an eine gated community.

Grundlage der touristischen Beliebtheit und Sichtbarkeit der Region ist nicht ein industrieller Massentourismus, sondern ihre Naturnähe und historische Gewachsenheit. Die Entwürfe sind kurzsichtig auf Einzelprojekte und auf ein kurzfristiges Wachstum gerichtet, das eine ganzheitliche Perspektive vermissen lässt und einem Ausverkauf gleichkommt. Hier wird die Kuh nicht gemolken, sondern geschlachtet. Ein professionelles, konsistentes und zeitgemäßes Konzept für den Ort und die Region fehlt nach wie vor. Es würde wohl eine sozial und ökologisch integrative Entwicklung vorsehen, die sich in vorhandene Strukturen einbettet, anstatt eine schlagartige Vergrößerung des Ortes um 1/3 durch eine dichtbebaute Trabantsiedlung im ökologisch wertvollen Außengebiet.

Geklärt scheint außerdem noch nicht die Trinkwasserversorgung. Insofern ist beachtlich, dass bereits 2006 im Rahmen des EU-Life Projektes die Auswirkungen des Trinkwasserverbrauchs in Dagow als relevant für den Erhalt örtlichen Seen- und Moorlandschaft erachtet und Alternativen zur Trinkwasserversorgung angemahnt wurden. Gründlich und unabhängig zu prüfen sind außerdem die Folgen einer großflächigen Versiegelung auf den empfindlichen Grundwasserspiegel und deren Konsequenzen hinsichtlich der Seen des Tradenluchs. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund immer länger andauernder Trockenphasen.

Eine zeitgemäße, nachhaltige und behutsame Entwicklung des Ortes mit Augenmaß ist angebracht. Eine solche findet allerdings keine Grundlage in den derzeitigen Entwürfen. Die derzeitigen Entwürfe sind für den kleinen Ort Dagow maßlos überdimensioniert. Hinsichtlich des „Erholungsgebietes Feldweg“ ist vor allem das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren, sodass weniger und kleinere Häuser errichtet können, zu deren Anbindung die derzeitige und alternativlose Straßeninfrastruktur des Ortes genügt. Die Ferienhäuser stünden am Feldweg in Tradition der Bungalows. Dementsprechend ist der bauliche Aufwand und das Maß der baulichen Nutzung, Nebengebäude und Versiegelung gering zu halten. Einige kleine, einfache Häuser könnten hervorragend in den entstehenden Wald integriert werden, wären für eine breitere Zielgruppe bezahlbar und zugänglich. Durch die Nachbarschaft zur Trockenwiese der Pferdekoppel würden sie erheblich an Qualität gewinnen. Hinsichtlich des Entwurfs „Wohngebiet Pferdekoppel“ ist zu

berücksichtigen, dass Wohnraum in erforderlichem Maße an anderer Stelle in Dagow entscheidend verträglicher umzusetzen ist. Maßnahmen nach dem „Einheimischenmodell“ würden eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur begünstigen und jungen Familien die Haushaltsgründung erleichtern.

Der Umfang der Planung von Wohnbebauung sollte jedenfalls reduziert und die Art der baulichen Nutzung angepasst werden, da im abgelegenen Dagow derart viel Wohnraum und Gewerbefläche nicht benötigt wird. Anderen Ortsteilen sollte nicht auf lange Sicht Eigenentwicklungsoptionen gänzlich genommen sein.

Durch eine angemessene Planung kann der dörfliche Charakter Dagows, eingebettet in eine einzigartige Naturlandschaft, erhalten werden.

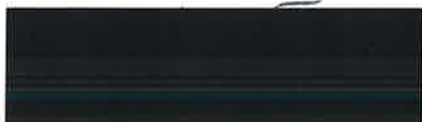
Entscheidend ist hierfür eine transparente Abwägung, die nicht nur private Investitionsinteressen, sondern auch die Anliegen von Anwohnerinnen und Anwohnern miteinbezieht. Die Bebauungspläne dürfen nur am Ende eines demokratischen, ergebnisoffenen Prozesses stehen, der kein Hindernis, sondern Grundlage kommunaler Entscheidungsfindung ist. Das Gebot der Abwägungsbereitschaft ist zu respektieren.

Hinsichtlich unseres Grundstückes Dagowseestraße 25 weise ich Sie vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der Straßen- und Versiegelungsverhältnisse in Dagow zu erwarten ist, dass gegebenenfalls durch die entsprechende Nutzung der Dagowseestraße im Rahmen von Bauarbeiten sowie durch weitere Bodenversiegelung Schäden am Grundstück verursacht werden.

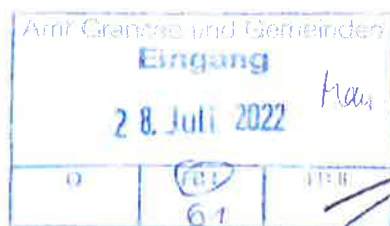
Nicht nur steht ein negativer, indirekter Einfluss auf die Statik, Mauerwerk, Isolation und Putz des Hauses sowie das Niveau des Vorgartens durch Gewicht und Erschütterungen vorbeifahrender LKW im Rahmen möglicher Baumaßnahmen zu befürchten, bereits jetzt wird unser Grundstück und Gartenzaun immer wieder durch in den Feldweg abbiegende Fahrzeuge beschädigt. Große LKW dürften schlicht nicht in den Feldweg biegen können, ohne unser Eigentum durch unmittelbaren Einfluss zu beschädigen.

Bei einer weiteren Versiegelung unter anderem des Feldweges steht außerdem zu befürchten, dass bei starkem Regen Wassermasse den Feldweg hinabfließen werden auf die Dagowseestraße, wo sie das auf der Dagowseestraße gen Süden herabfließende Regenwasser auf unser Grundstück drücken, sodass es zu Unterspülungen und Feuchtigkeitsschäden an Ost- und Südseite des Hauses kommt.

Mit freundlichen Grüßen,



Amt Gransee und Gemeinden
 Abt. Bauen/ Liegenschaften
 Baustraße 56
 16775 Gransee



**Betreff: Stellungnahme zu den Entwürfen für Bebauungspläne Nr. 8
 „Erholungsgebiet Feldweg“ und Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ in der Gemeinde
 Stechlin/ Ortsteil Dagow**

Dagow den 25.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Miteigentümer eines Grundstückes in der Dagowseestraße in Stechlin/ Ortsteil Dagow. Zu den Entwürfen für die Bauleitplanung im Ortsteil nehme ich folgend Stellung:

Mit der deutlichen Mehrheit der Dagower Einwohner und Einwohnerinnen lehne ich die Entwürfe mit ihrem derzeitigen kompromisslosen Inhalt ab. Die Bauplanungsentwürfe sind meines Erachtens bereits nicht erforderlich und sind nicht Ergebnis einer ergebnisoffenen Abwägung, die alle planungsrelevanten Belange angemessen berücksichtigt.

Die Entwürfe entsprechen nicht der Maßgabe einer nachhaltigen, am Allgemeinwohl orientierten städtebaulichen Entwicklung. Sie orientieren sich nicht an den Prinzipien der Schaffung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen an zentralen Orten mit nutzbarer, ausgeprägter Infrastruktur und Grundversorgung unter Vorrang von Innenentwicklung. Stattdessen soll nach den Plänen nahezu das gesamte Eigenentwicklungspotential der Gemeinde in einem kleinen, abgelegenen Sackgassendorf auf dessen ökologisch wertvollen, an das Naturschutzgebiet Stechlin mit dem Tradenluch grenzende Außenflächen verwirklicht werden. Hier sind seltene Tierarten wie Hirschkäfer, Grünspechte und Fledermäuse in ihrem natürlichen Lebensraum zu beobachten.

Zugunsten privater Investitionsinteressen am Feldweg wurden die Möglichkeiten anderer Entwicklungen vorschnell ausgeschlossen, so unter anderem, den Ort behutsam und mit Augenmaß auf Flächen am Ortseingang weiterzuentwickeln. Hierbei könnte mit der ökologisch wertvollen Trockenwiese ein Teil der örtlichen landschaftlichen Vielfalt und ein Wald erhalten werden, der nach dem WaldG nur

beseitigt werden soll, wenn die angestrebten Zwecke nicht andernorts zu verwirklichen sind. Außerdem würde die Verkehrsbelastung im Sackgassendorf und staatlich anerkannten Erholungsort Dagow geringgehalten, für das bereits seit einigen Jahren der Bedarf und die Möglichkeit der Verkehrsberuhigung von Amtsträgern öffentlich geäußert und erwogen wird und in dem Flächen für den gegebenenfalls erforderlichen Ausbau der Straße nicht ersichtlich sind. Die alternativen Bauflächen am Ortseingang wären dem Siedlungsbereich von Neuglobsow, der Anbindung durch die Landstraße und dem öffentlichen Nahverkehr zugewandt. Auf den gegebenenfalls erforderlichen Ausbau von Straßen und die weitere Versiegelung von Flächen könnte verzichtet werden. Dies würde dem Ziel verkehrssparsamer Siedlungsstrukturen und der Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur gerecht werden und dem Vorrang von Innenentwicklung wesentlich näherkommen. Das Gebiet am Ortseingang ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen. Die Fläche ist weder als Parkplatz noch durch Campinggäste auch nur annähernd voll ausgelastet.

Die derzeitigen Planungen hätte zur Folge, dass in anderen Ortsteilen Schaffung von Wohnraum zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung auf absehbare Zeit erheblich erschwert würde, obwohl dort teilweise eine bessere Anbindung und Infrastruktur gegeben ist und mit geringeren Kosten und Bodenrichtwerten sowie der Nachfrage nicht nur von Wochenendgästen, sondern von tatsächlich Haushaltsgründungswilligen zu rechnen ist. Außerdem ist die Kommune Eigentümerin von unbebauten Flurstücken im Innenbereich anderer Ortsteile und es besteht dort die Möglichkeit zur Nachverdichtung.

Das in den Entwürfen vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung und die Anzahl der Neubauten würden den natürlich gewachsenen, dörflichen Charakter Dagows zerstören. Hinsichtlich der „Erholungsgebietes Feldweg“ kann insofern von einer „Revitalisierung“ der Ferienbungalowsiedlung nicht die Rede sein. Hier sollen nicht kleine Bungalows mit wenigen qm Grundfläche für betrieblich organisierte Familienferien wieder aufgebaut werden, sondern knapp 20 große, zweigeschossige Ferien-/ Wochenendhäuser mit Nebengebäuden und Privatstraße ausschließlich für finanzstarkes, andernorts steuerpflichtiges Klientel errichtet werden. Das ist, auch angesichts der Planung eines Ferienressorts in Neuglobsow und in Ermangelung eines konsistenten, dem Naturschutz gerecht werdenden Tourismuskonzepts, sozial und stadtplanerisch höchst dysfunktional, dient nicht dem Allgemeinwohl und der Schaffung sowie der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise, sondern nur dem Kapitalinteresse der Eigentumsgemeinschaft der betreffenden Fläche.

Indem die Gemeinde ihr Eigenentwicklungspotential zum großen Teil auf eine überdimensionierte Ferienhaussiedlung verwenden möchte, konterkariert sie ihre

vorgeblichen Ziele, die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und von privaten Verwertungsabsichten unabhängig Wohnraum zu schaffen.

Jedenfalls werden in Dagow nicht derartig viele Ferienhäuser benötigt, vielmehr würden sie sich schädigend auf die Dorfstruktur auswirken.

Auch der Umfang des „Wohngebietes Pferdekoppel“ würde den Bedarf des kleinen Ortsteils übersteigen. Eine angemessene und harmonische Entwicklung wäre in anderen Bereichen des Dorfes allemal möglich. Angesichts der demographischen Verhältnisse im Landkreis, die sich durch einen sehr starken Überschuss der über 50-jährigen auszeichnen, ist es jedoch eigentlich überhaupt fraglich, inwiefern es im Jahr 2022 überhaupt als nachhaltig bezeichnet werden kann, viele neue Einfamilienhäuser zu bauen, wenn man die in den kommenden Jahren infolge Versterbens und Wohnungsaufgabe wachsende freie Verfügbarkeit von Bestandswohnraum und den entstehenden Leerstand bedenkt.

Dagow ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und bei Erholungssuchenden und Naturfreunden beliebt. Nicht nur Radtouren führen durch das Dorf, sondern auch lokale Wanderwege, wie jener um den Dagowsee. Passanten zeigen sich immer wieder begeistert. Als Sackgassendorf am Dagowsee, nahe des Stechlins sowie des Peetschsees und angrenzend an das Naturschutzgebiet Stechlin und das Tradenluch besticht der Ort durch Ruhe und seine harmonische Integration in die Natur. Die Entwürfe missachten diese Grundlage Dagows als Erholungsort paradoxerweise, wenn sie die Erholungsfunktion stärken wollen. Durch eine starke Vergrößerung des Ortes und dadurch stark steigende Emissionen, mehr Verkehr und Zerstörung von Natur und Kulturlandschaft würde der Ort seinen Reiz zum Teil einbüßen. Die Entwürfe erinnern in ihrem Umfang an stadtplanerische Sünden des 20. Jahrhunderts und einen naiven, anachronistischen Wachstumsglauben und in ihrer Struktur teilweise an die Schaffung einer gated community.

Grundlage der touristischen Beliebtheit und Sichtbarkeit der Region ist nicht ein industrieller Massentourismus, sondern ihre Naturnähe und historische Gewachsenheit. Die Entwürfe sind kurzsichtig auf Einzelprojekte und auf ein kurzfristiges Wachstum gerichtet, das eine ganzheitliche Perspektive vermissen lässt und einem Ausverkauf des Tafelsilbers des Ortes gleichkommt. Ein konsistentes, zeitgemäßes Konzept für den Ort und die Region würde eine sozial und ökologisch integrative Entwicklung vorsehen, die sich in vorhandene Strukturen einbettet, anstatt den Ort um 1/3 im ökologisch wertvollen Außengebiet durch eine dichtbebaute Trabanten-siedlung schlagartig zu vergrößern.

Geklärt scheint außerdem noch nicht die Trinkwasserversorgung. Insofern ist beachtlich, dass bereits 2006 im Rahmen des EU Life-Projektes die Auswirkungen des Trinkwasserverbrauchs in Dagow als relevant für den Erhalt örtlichen Seen- und Moorlandschaft erachtet und Alternativen zur Trinkwasserversorgung angemahnt wurden.

Eine zeitgemäße, nachhaltige und behutsame Entwicklung des Ortes mit Augenmaß ist angebracht. Eine solche findet allerdings keine Grundlage in den derzeitigen Entwürfen. Die derzeitigen Entwürfe sind für den kleinen Ort Dagow maßlos überdimensioniert. Hinsichtlich des „Erholungsgebietes Feldweg“ ist vor allem das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren, sodass weniger und kleinere Häuser errichtet können, zu deren Anbindung die derzeitige und alternativlose Straßeninfrastruktur des Ortes genügt. Die Ferienhäuser stünden am Feldweg in Tradition der Bungalows. Dementsprechend ist der der bauliche Aufwand und das Maß der baulichen Nutzung, Nebengebäude und Versiegelung gering zu halten ist. Einige kleine, einfache Häuser könnten hervorragend in den entstehenden Wald integriert werden, wären für ein breites Publikum bezahlbar und würden durch die Nachbarschaft zur Trockenwiese der Pferdekoppel erheblich an Qualität gewinnen. Hinsichtlich des Entwurfs „Wohngebiet Pferdekoppel“ ist zu berücksichtigen, dass Wohnraum in erforderlichem Maße an anderer Stelle in Dagow entscheidend verträglicher umzusetzen ist. Der Umfang der Planung sollte jedenfalls reduziert werden, da im abgelegenen Dagow derart viel Wohnraum nicht benötigt wird und anderen Ortsteilen nicht auf lange Sicht Eigenentwicklungsoptionen gänzlich genommen sein sollten.

Durch eine angemessene Planung kann der dörfliche Charakter Dagows, eingebettet in wunderbare Natur, erhalten werden.

Entscheidend ist hierbei eine transparente Abwägung, die nicht nur private Investitionsinteressen, sondern auch die Anliegen von Anwohnern und Anwohnerinnen miteinbezieht. Die Bebauungspläne dürfen nur am Ende eines demokratischen, ergebnisoffenen Prozesses stehen, der kein Hindernis, sondern Grundlage kommunaler Entscheidungsfindung ist. Das Gebot der Abwägungsbereitschaft ist zu respektieren.

Hinsichtlich unseres Grundstückes Dagowseestraße 25 weise ich Sie vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der Straßen- und Versiegelungsverhältnisse in Dagow zu erwarten ist, dass gegebenenfalls durch die entsprechende Nutzung der Dagowseestraße im Rahmen von Bauarbeiten sowie durch weitere Bodenversiegelung Schäden am Grundstück verursacht werden.

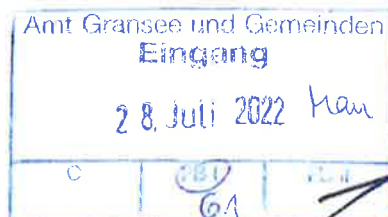
Nicht nur steht ein negativer, indirekter Einfluss auf die Statik, Mauerwerk, Isolation und Putz des Hauses sowie das Niveau des Vorgartens durch Gewicht und Erschütterungen vorbeifahrender LKW im Rahmen möglicher Baumaßnahmen zu befürchten, bereits jetzt wird unser Grundstück und Gartenzaun immer wieder durch in den Feldweg abbiegende Fahrzeuge beschädigt. Große LKW dürften schlicht nicht

in den Feldweg biegen können, ohne unser Eigentum durch unmittelbaren Einfluss haftungsbegründend zu beschädigen.

Bei einer Versiegelung des Feldweges steht außerdem zu befürchten, dass bei starkem Regen Wassermasse den Feldweg hinabfließen werden auf die Dagowseestraße, wo sie das auf der Dagowseestraße gen Süden herabfließende Regenwasser auf unser Grundstück drücken, sodass es zu Unterspülungen und Feuchtigkeitsschäden an Ost- und Südseite des Hauses kommt.

Mit freundlichen Grüßen,





Amt Gransee und Gemeinden

Abteilung
Kommunales; Kommunikation
Baust. 56
16775 Gransee

15.07.2022

Betreff: Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 8 und 9

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit lege ich Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 8 und Nr. 9 ein.

Der von Ihnen zugrunde gelegte Flächennutzungsplan ist heute im Jahre 2022 nicht mehr zutreffend.

Heute bestehen bereits neue Vorstellungen zum Klimaschutz, mit dem voranschreitenden Klimawandel, als in den Jahren zuvor.

Es ist richtig das die „Dagower“, vor 20 Jahren gerne den Schandfleck Fockscher Wald, Bebauungsplan Nr. 8, beseitigt gewusst hätten. Jedoch hat sich die Natur in den Jahren das gesamte Gebiet zurück erobert. Von den einstigen Bungalows ist nur noch wenig zu erkennen. Auch wenn sie eine Prüfung (3 Tage im Hochsommer - tagsüber) durchführen liessen, kann ich ihnen per Fotos und Videoaufnahmen eindeutig den Bestand von Fledermäusen in diesem Gebiet nachweisen!

Ausserdem ist es auch nicht korrekt, dass es auf der sogenannten Pferdekoppel Bebauungsplan Nr. 8 keine Lebensspuren von Hirschkäfern usw. gibt. Auch dieses lässt sich anhand von Foto und Videomaterial beweisen. Es gibt in beiden Gebieten eine reichhaltige Anzahl von Kleintieren, Vögeln und Flora die geschützt und sogar zu den bedrohten Arten gehören. Da sind z.B. verschiedenste Insekten, Hummeln, Eulen, Kuckuck, verschiedenste Schmetterlinge, Libellen, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Eidechsen u.v.m. zu nennen. Beide Gebiete stehen in einer innigen Wechselwirkung für die Tier und Pflanzenwelt.

Die Trockenwiese „Pferdekoppel“, ist einmalig, ich denke die Gemeinde hat andere Flächen die nicht so schützenswert sind.

Außerdem möchte ich auf die Infrastruktur des Ortes hinweisen. Die Einfahrt Feldweg ist so eng, das ein PKW mit Anhänger Schwierigkeiten hat auf die Dagowseestr. zu gelangen. Bei dem Bauvorhaben wird es sicherlich nicht bei PKW's bleiben.

Auch ist die Dagowseestr. für 2 PKW's sehr eng. Ein ausscheren und anhalten eines PKW's ist Voraussetzung. Bei der Größe beider Bauvorhaben ist eine Zunahme des Verkehrs enorm und mit den jetzigen Strassenverhältnissen nicht vereinbar.

Auch ist die Aussage nicht korrekt, das das Ortsbild nicht von Einheimischen geprägt ist. Die Dagowseestrasse dient zur Zeit für die Kinder des Ortes zum Spielen. Auch die Schulkinder gehen auf der Strasse zur oben gelegenen Bushaltestelle, da es keinen Bürgersteig gibt. Der von ihnen benannte Seitenstreifen ist mit Strauchwerk und Bäumen bewachsen oder ist so unwegsam das ein Laufen nicht möglich ist.

Viele Dagower sind auf die Einnahmen durch die Touristische Vermarktung angewiesen. Die Urlauber die zu uns nach Dagow kommen, kommen hauptsächlich zum Radfahren, aber vor allem um die **Natur und RUHE** zu geniessen. Ein solches Bauvorhaben würde alles zerstören was viele Dagower sich über Jahre aufgebaut haben.

Gerade in dieser Woche wurde der obere Teil der „Pferdekoppel“, erneut für einen Einsatz eines Rettungshubschrauber genutzt. Die Einsätze eines Notarztes mit Hubschrauber haben bei uns in der ländlichen Region stark zugenommen. Es ist auch nicht das erste Mal das ein Notarzt die Pferdekoppel nutzen musste.

Mit freundlichem Gruß



Amt Gransee und Gemeinden		
Eingang		
27. Juli 2022 Kell		
O	FB I 61	FB II

Gemeinde Stechlin
 Amt Gransee und Gemeinden
 Baustraße 56
 16775 Gransee

Berlin, 27.07.2022

Hier: Einspruch gegen die B-Pläne 8 und 9 der Gemeinde Stechlin OT Dagow

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben gegen die geplanten Baumaßnahmen auf der Pferdekoppel, aber insbesondere gegen die geplante Ferienhaussiedlung auf dem Waldgrundstück der Familie Fock, Einspruch. Diese Maßnahmen sind aufgrund ihres Umfangs für die Natur in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Stechlin und die im Ortsteil Dagow wohnenden Menschen in einem erheblichen Maße belastend. Das geplante Projekt darf weder in der vorliegenden Art und vor allem nicht in diesem Umfang realisiert werden.

Grundsätzlich stellen wir mit Verwunderung fest, dass beide Bebauungspläne (Bebauungsplan 8 und 9) trotz ihrer räumlichen Nähe separat voneinander behandelt werden, wobei auch schon in den Bürgerversammlungen immer wieder auch seitens des Amtes Gransee bestätigt wurde, dass beide Projekte voneinander abhängen.

Diese Projekte sind in der derzeitigen Planung aus unserer Sicht ökologisch gesehen nicht ausgewogen, planerisch ungerecht und in ihrer Art und Weise widersprüchlich. Des Weiteren ist die Mehrheit der Dorfbewohner gegen diese Projekte. Aus unserer Sicht wurden die Projekte nicht im Gesamtkontext der Orts- und Infrastrukturentwicklung sowie dem landschaftlichen Charakter des Ortsteils Dagow betrachtet. In der Planung von Projekten dieser Größenordnung, die den Charakter eines Ortes in dem Maße verändern, sollten die sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen und kulturellen Interessen ordnungsgemäß abgewogen und berücksichtigt werden.

Nachfolgend wollen wir Ihnen die Punkte im Detail erläutern:

1. Fehlende Einbeziehung der ansässigen Bürgerinnen und Bürger

Bei einer Neubebauung, die zu einer Verdoppelung der Ansiedlung führt sollte man annehmen, dass es selbstverständlich ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Ansiedlung durch eine Informationsveranstaltung über die Planung informiert werden, die Gründe für die Dimension des Projektes besprochen werden, und die Sorgen der Betroffenen gehört werden.

Es ist klar, dass die Nachfrage nach Bauland hoch ist und Platz geschaffen werden muss. Und selbstverständlich können nicht immer alle Menschen zufriedengestellt werden. Und doch müssen solche Projekte sozial und ökologisch ausgeglichen sein.

Die Projekte Pferdekoppel und Ferienhaussiedlung in Dagow werfen aber an so vielen Stellen Fragen auf, dass sich der Eindruck bestätigt, dass weder die Sorgen, Fragen und Einwände der Bürgerinnen und Bürger gehört wurden, und damit auch nicht ernst genommen werden. Stattdessen entschloss man sich die Bauvorhaben in einer Sitzung mit einem recht namenlosen Titel und durch profanen Aushang im örtlichen Schaukasten auszuhängen, ohne große Wellen zu schlagen. Es wäre bei der überschaubaren Zahl der Ortseinwohner ein leichtes gewesen, diese postalisch über das Projekt zu informieren und ggf. zu einer Informationsveranstaltung einzuladen.

Deshalb sehen wir unsere Informations- und Transparenzrechte verletzt.

2. Es wird schützenswerte Natur vernichtet

In den letzten gut 30 Jahren entstand auf der ehemaligen Teilfläche eines Betriebsferienlagers, der nun geplanten Ferienhaussiedlung, ein Mischwald, in dem sich auch aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet viele streng geschützte Tierarten eine neue Heimat gesucht haben. Zu nennen sind hier Rehe und Hasen, aber vor allem auch Hirschkäfer, Fledermäuse, Grünspechte und Zauneidechsen. Das alles sind Tiere, die wir hier permanent beobachten können. Es ist nicht nachvollziehbar, dass überhaupt über die Vernichtung des Lebensraums von so seltenen, streng geschützten Tieren nachgedacht und diskutiert wird. Es haben sich Tiere angesiedelt, die durch ihr natürliches Verhalten auch Samen eingebracht haben und damit auch dem natürlichen Entwicklungsprozess des Waldes selbst (z.B. Wachstum von Eiben etc.) zuträglich waren – und es noch immer sind. Wir kritisieren unter anderem, dass in Ihrem Kartierungsbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag die Existenz in besagten Gebieten heruntergespielt und teilweise, wie beim Hirschkäfer, ausgeschlossen wird. Alleine, dass Ihr Gutachter die Existenz von Hirschkäfern ausschließt, wir aber eben diese problemlos belegen können, zeigt wie ungenau Ihr Gutachten ist. Man muss sich fast schon bemühen, diese Tiere hier zu übersehen. Jedenfalls gibt das Gutachten nicht die aktuelle Situation auf der fraglichen Fläche wieder. Durch das Projekt wird ein über 30 Jahre alter Waldbestand, der zudem als Klimaschutzwald eingetragen ist, vernichtet. Wir sprechen hier nicht von einer hässlichen Brachfläche, denn die Natur hat sich den Raum zurückerobert. Die alten überwachsenen Bungalows sind erst beim näheren Hinsehen bzw. beim Eindringen in den Wald sichtbar. Der Spaziergänger nimmt in erster Linie den Wald wahr. Der Wald ist auch nicht grundlos als Klimaschutzwald eingestuft, denn er vermindert die vom Dagowsee kommende Windlast bei Sturm und führt zu einer Windberuhigung. Der massive Sturm im Februar dieses Jahres mit seinen immensen Schäden auch in den Wäldern hat gezeigt, wie wichtig solche windberuhigenden Klimaschutzwälder sind. Wir reden über den Klimawandel und die Erderwärmung und die Wichtigkeit von Wäldern, um dem Klimawandel entgegenzuwirken und hier soll wieder einmal eine große Waldfläche vernichtet werden. Das ist nicht im Sinne der Mehrheit und zeigt einmal mehr, dass es hier um die Verwirklichung von Interessen Einzelner geht.

3. Man überlastet und gefährdet die Bewohnerinnen und Bewohner Dagows durch fehlende Infrastruktur

Das Örtchen Dagow ist ein Dorf, das sich fast vollständig um seine einzige ausgebaute Straße erstreckt. An ihrem Ende ist dann auch Schluss: Nicht nur das Dorf ist zu Ende, sondern auch eine Weiterfahrt ist nicht mehr möglich. Der Wald, der auch gleichzeitig Naturschutzgebiet ist, zwingt Autos zum Umkehren.

Die Dagowseestraße ist eine einspurige asphaltierte Straße, die gleich in einen Grün- bzw. Sandstreifen übergeht. Sonstige Ausbauten wie Gehwege fehlen und sind auch aufgrund der angrenzenden Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Den Verkehrsraum teilen sich Auto-, Radfahrer und Fußgänger gleichermaßen. Dies ist schon heute mitunter gefährlich, wenn Fußgänger oder spielende Kinder einen Teil der Straße nutzen und sich beispielsweise zwei Fahrzeuge entgegenkommen.

Diese Straße ist aber auch Teil des Radwegs Berlin-Kopenhagen und wird gerade vom Frühling bis in den Herbst stark von Radfahrer befahren.

Mit einer Verdoppelung der Einwohnerzahlen (sowohl ständige Anwohner als auch wechselnde Ferien-/Wochenendgäste) wäre die bisher nicht stark befahrene Straße einer drastischen Belastung ausgesetzt. Aufeinander zu fahrende Fahrzeuge können sich nicht gegenseitig ausweichen, ohne dass ein Fahrzeug ganz an den äußeren Fahrbahnrand bzw. auf den Grünstreifen fährt.

Hier ist Chaos und Gefährdung von Kindern, Radfahrern und Fußgängern vorprogrammiert.

Weiterhin müssen sich alle Fahrzeuge, die zur Pferdekoppel oder zu den neu geplanten Häusern auf dem Fock'schen Grundstück wollen, durch eine enge einspurige Zufahrtsstraße zwingen, die durch die Bestandsbebauung begrenzt ist.

Viel wichtiger aber: Wir reden von rund 30 Häusern (10 Häuser auf der Pferdekoppel und 18 auf dem Fock'schen Grundstück), die hier geplant sind. Der Bau dieser wird eine große Zahl an großen Baufahrzeugen benötigen, die sich über viele Jahre die viel zu kleinen Straßen mit den aktuellen Bewohnerinnen und Bewohnern Dagows, den Touristen, Radfahrern, Spaziergängern teilen. Eine deutliche Gefährdung von Anwohnern, Spaziergängern und Radfahrern ist hier vorprogrammiert. Die Bauphase für dieses überdimensionierte Projekt wird zu einem Infrastrukturchaos führen und die Einheimischen sowie der Touristen (Radweg Berlin-Kopenhagen nutzt eben diese eine vorhandene Straße ohne Geh- oder Radweg!!) gefährdenden. Auch nach Bauphase wird die völlig unzureichende Straße den zu erwartenden Verkehr nicht aufnehmen können. Schon allein aus diesem Grund kann das Projekt nicht realisiert werden.

4. Das Projekt ist überdimensioniert und vernichtet Eigentumswerte von Alteingesessenen

Nicht nur infrastrukturell, sondern auch sonst berücksichtigen Ihre Planungen die bisherigen Realitäten nicht.

Wir selbst haben derzeit ein Grundstück, das dem selben Flächennutzungsplan wie die geplanten Ferienhaussiedlung unterliegt. Unser Häuschen, das wohlgeachtet seit über 40 Jahren besteht und aus den alten Bungalows hervorgegangen ist, hat eine Wohnfläche von ca. 45 Quadratmetern. Baumaßnahmen, die auch nur marginale Veränderungen vorsehen, wurden in der Vergangenheit nur unter größten Bedenken seitens der Ämter genehmigt. Dies zeigte sich erst vor kurzem bei einem Nachbarn dessen Bauantrag für einen Ersatzneubau auf dem Standort des alten maroden Bungalows erst abgelehnt und erst nach dem Widerspruch genehmigt wurde. Die Wohnfläche wurde auf 60 Quadratmeter begrenzt.

Laut dem ausgelegten Bebauungsplan Nr. 8 ist die Bebauung für die neue Ferienhaussiedlung mit einer Grundfläche von 90 Quadratmeter mit 2 Geschossen und somit einer Gesamtwohnfläche von 180 Quadratmetern erlaubt hinzu kommen Garagen mit einer Grundfläche von 75 Quadratmetern. Diese Größenordnung ist als jeweils einzelnes „Ferienhaus“ schwer vorstellbar. Auch die Traufhöhe von 3,8 Metern zeigt die Dimension der einzelnen Gebäude. Nebenbeigesagt kann eben die Garage auch noch nachträglich durch juristische Spitzfindigkeiten als Wohnraum genutzt werden, was ggf. auch geschehen wird.

Man fragt sich: Wird hier von amtswegen mit zweierlei Maß gemessen? Eine bestehende Fläche, die vom Amt in Oranienburg in einem Schreiben als „Splittersiedlung, die nicht verfestigt werden soll“ bezeichnet wird, genießt an gleichem Ort weniger Rechte, als eine neu zu schaffende Siedlung? Obwohl gleichzeitig Lebensraum von unbedingt zu schützender Fauna und Flora trotz

ausreichender Alternativen zerstört werden soll und die bestehende Bevölkerung in hohem Maße belasten wird.

Es kann nicht Recht sein, dass Menschen und Flächen, die bereits seit vielen Jahren ansässig sind, deutlich schlechter gestellt werden, als neue Projekte, bei denen Machbarkeiten (siehe Infrastruktur), bestehende Meinungen ansässiger Menschen (rund 70% der Anwohner Dagows sprechen sich gegen diese beiden Projekte aus) und die mutwillige Zerstörung einzigartiger Natur (sowohl die Trockenwiese, aber vor allem der im Fock'schen Klimaschutzwald beheimateten streng schützenswerten Arten) mutwillig zerstört werden, nur weil einige nicht Betroffene es anders sehen.

Ich möchte deutlich hervorheben: Es geht nicht darum pauschal „gegen das Projekt zu sein“. Vielmehr ist es so, dass Ihre Planungen sich über das Gemeinwohl der hiesigen Anwohner stellt und die derzeitige Planung nicht im Einklang mit einer realistischen Entwicklung des Ortes auch in Verbindung zum Naturschutzgebiet steht.

Die bestehende Siedlung nördlich des Fock'schen Grundstücks, die wie bereits ausgeführt eigentlich dem selben Flächennutzungsplan unterliegt, wird nicht nur stark benachteiligt sondern die Grundstückswerte werden durch Ihre Planungen erheblich leiden. Man gewährt den Objekten ausschließlich noch Bestandsschutz, möchte aber diese Splittersiedlung nicht verfestigen (dies ist so vom Amt Gransee schriftlich an einen Eigentümer gegangen).

Die Abschlüsse auf unsere Werte begründen sich darauf, dass

- a) die Natur dort zerstört wird, die gerade für Erholung und die Lebensqualität sorgt,
- b) die neuen Ferienhäuser viel komfortabler und luxuriöser ausgebaut werden dürfen und die bestehenden Häuser damit deutlich schlechter gestellt sind und
- c) keine Chance mehr darauf besteht, dass der Bungalowweg jemals eine Gleichstellung erfahren kann.

Insofern sehen wir den Gleichbehandlungsgrundsatz als auch unsere Eigentumsrechte aus Artikel 14 Grundgesetz verletzt. Diese Belange werden im Projekt in keiner Weise gesehen noch gar abgewogen.

5. Zusammenfassend gesagt: Die Bauprojekte stehen in mehrerer Hinsicht Ihren eigenen Zielen entgegen (Tourismus, Nachhaltigkeit, Belange des Verkehrs, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – nur um einige zu nennen)

In Ihrem ausgelegten Bebauungsplan zeigen Sie auf Seite 7 ein Luftbild und beschreiben dies als „aktuell“. Tatsächlich dürfte dieses Bild älter als 20 Jahre sein. Denn die neuere Bebauung fehlt. Dies ist nur ein Beispiel von vielen Ungenauigkeiten und Fehlern in Ihren Unterlagen, die im Übrigen keinerlei Abwägung der verschiedenen Interessen erkennen lassen.

Recht blumig beschreiben Sie unter Punkt 1.1 das Gelände als Ärgernis und unterstellen, es wäre kein Renommée für den „Ort mit seinem ausgeprägten, funktionsbestimmenden Charakter als Erholungsgemeinde“. Tatsächlich lässt sich wie oben schon beschrieben durch eine kurze Ortsbegehung feststellen, dass die alten Bungalows kaum zu sehen sind und keineswegs auffallen. Schon gar nicht können Sie als Ärgernis bezeichnet werden, wenn man bedenkt, dass der Wald die alten Gebäude förmlich verschluckt hat.

Vielmehr fallen die schöne Wiese und der Wald auf – wir gehen dort gerne spazieren und genießen dort Ruhe und Natur. Man könnte also umgekehrt behaupten, dass der aktuelle Zustand vielmehr zum Charm des Ortes beiträgt.

Ich möchte auch von Ihrer Webseite zitieren. Unter dem Punkt „Bebauungsplan“ schreiben Sie, eine Planung müsse einer nachhaltigen Entwicklung, sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen entsprechen. Gleichzeitig solle der Verantwortung zukünftiger Generationen und dem Wohl der Allgemeinheit dienende soziale Bodenordnung entsprochen werden.

Die Bebauungspläne Nummer 8 und Nummer 9 stehen dem völlig entgegen:

- Sie möchten auf der einen Seite junge Familien ansiedeln, denken aber nicht einmal an einen Spielplatz.
- Sie möchten für ein Erholungsgebiet sorgen, möchten hierfür aber Natur mit streng schützenswerten Arten zerstören.
- Verwunderlich ist, dass aus einem Gesamtprojekt zwei separate Bebauungspläne konzipiert werden, und auffällig ist, dass die Fläche der Ferienhaussiedlung auf genau 9.999,99 Quadratmeter festgelegt ist. Schließlich hätte es bei 10.000 Quadratmetern eines erweiterten Naturschutzgutachtens bedurft.
- Es soll Klimaschutz berücksichtigt werden, aber ginge es nach Ihnen, würde ein Wald zerstört, der eben gerade wichtig für das hiesige Klima ist (siehe Umweltbericht).
- Es sollen soziale Aspekte berücksichtigt werden. Aber Ihre Planung sieht keinerlei Infrastruktur für die vielen neuen Menschen in der Ortschaft vor.
- Weiterhin nehmen Sie billigend in Kauf, dass die viel zu kleine Ortstraße wahrscheinlich über Jahre von Baufahrzeugen verstopft sein wird und so derzeitige Anwohner übermäßig belastet werden.
- Auf das Wohl der Allgemeinheit wird ebenfalls nicht geachtet: Mehr als 70% der Dagowerinnen und Dagower möchten dieses Projekt nicht.
- Einzig die wirtschaftliche Sicht einiger Weniger wird berücksichtigt: Die neuen Ferienhäuser können sicherlich für einen hohen Preis veräußert werden und die Erschließungskosten lassen sich teilen.
- Das Argument, den Ort Dagow durch die Umsetzung der Bauprojekte touristisch aufzuwerten (im Übrigen ist Dagow im Vergleich zum Nachbarort Neuglobsow KEIN touristischer Ort), wird allein durch die Perspektive entkräftigt, als dass ein solch drastischer Anstieg der Einwohner/-innen und Wochenendgäste sich keinesfalls positiv auswirken. Die Erholungssuchenden kommen in diese Gegend aufgrund einer ruhigen und wenig frequentierten Umgebung. Dieser Effekt bleibt bereits zu Beginn einer Megabaustelle, und spätestens nach Fertigstellung komplett aus. Welches Touristikkonzept wird hier verfolgt, gibt es überhaupt eines? Dieses müsste einem solchen Projekt in jedem Fall zugrunde liegen oder berücksichtigt werden. Ein touristisches Konzept würde z. B. die Belange des Fernradwegs Berlin-Kopenhagen berücksichtigen
- Dafür berücksichtigen Sie die zu erwartenden Wertverluste der bestehenden Eigentümer am Bungalowweg nicht und sprechen gar davon, dass man diese Splittersiedlung nicht verfestigen wolle. Dies zeigt, wie hier von Ihrer Seite mit zweierlei Maß gemessen wird.

Die aktuelle Planung ist aus unserer Sicht sehr fehlerhaft, unökologisch und unsozial, deshalb lehnen wir diese Planung ab. Sie ist nicht geeignet ein charmantes und lebenswertes Dagow zu erhalten und zu entwickeln.

Mit freundlichen Grüßen



Eingang bestätigt, 27.07.2022
J. Hance

Ulbrich, Elke

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:
Anlagen:

Mittwoch, 27. Juli 2022 15:11
fbeins@gransee.de
Fwd: Stellungnahme Bebauungspläne Dagow
Gescannte Dokumente.pdf; ATT00001.htm

Amt Gransee		
Eingang		
27. Juli 2022 Hance		
O	(FB I) 61	FB II

Sehr geehrter Herr Zehmke,

da Herr Tutsch erst wieder ab dem 8.8.2022 erreichbar sein wird, möchte ich Sie gerne um die Bestätigung des fristgerechten Eingangs und Berücksichtigung dieses vorab schon per Post geschickten Schreibens bitten.

Mit freundlichen Grüßen,

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Betreff: Stellungnahme Bebauungspläne Dagow

Datum: 27. Juli 2022 um 14:57:54 MESZ

An: c.tutsch@gransee.de

Sehr geehrter Herr Tutsch,

gerne möchte ich Sie um die Bestätigung des fristgerechten Eingangs und Berücksichtigung dieses vorab schon per Post geschickten Schreibens bitten.

Mit freundlichen Grüßen,



Amt Gransee und Gemeinden
Baustraße 56
16775 Gransee

Stellungnahme Bebauungspläne Nr.8 und Nr. 9

Dagow/ Stechlin, den 26.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit Jahren bin ich regelmäßiger Feriengast in Dagow. Schwierigkeiten im Dorf ein Ferienzimmer zu finden hatte ich nie. Insbesondere insofern kann ich die erheblichen Wachstumspläne für den Ort mit einer riesigen Ferienhaussiedlung nicht nachvollziehen. Als Erholungsort schätze ich Dagow wegen des historisch gewachsenen, dörflichen Charakters und der großen Vertrautheit der Menschen untereinander. Dagow gewinnt seinen Reiz durch Naturnähe, Belassenheit und herausragende Ruhe, die den Ort in einer ständig wachsenden Welt als Erholungsort auszeichnen und seltene Tiere wie Fischadler, Biber und Eisvogel nicht verschrecken. Vor diesem Hintergrund denke ich, dass es fatal wäre, hier schnelles Wachstum im angedachten Ausmaß zu erzwingen zum Preis einer nachhaltigen, maßvollen Entwicklung.

Bitte wägen Sie gut ab, Dagow ist mir ans Herz gewachsen,





Amt Gransee und Gemeinden		
Eingang		
27. Juli 2022 Hauer		
0	(FB 1)	1111



Amt Gransee und Gemeinden
Baustraße 56
16775 Gransee

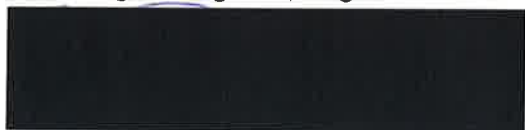
Stellungnahme Bebauungspläne Nr.8 und Nr. 9

Dagow/ Stechlin, den 26.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit Jahren bin ich regelmäßiger Feriengast in Dagow. Schwierigkeiten im Dorf ein Ferienzimmer zu finden hatte ich nie. Insbesondere insofern kann ich die erheblichen Wachstumspläne für den Ort mit einer riesigen Ferienhaussiedlung nicht nachvollziehen. Als Erholungsort schätze ich Dagow wegen des historisch gewachsenen, dörflichen Charakters und der großen Vertrautheit der Menschen untereinander. Dagow gewinnt seinen Reiz durch Naturnähe, Belassenheit und herausragende Ruhe, die den Ort in einer ständig wachsenden Welt als Erholungsort auszeichnen und seltene Tiere wie Fischadler, Biber und Eisvogel nicht verschrecken. Vor diesem Hintergrund denke ich, dass es fatal wäre, hier schnelles Wachstum im angedachten Ausmaß zu erzwingen zum Preis einer nachhaltigen, maßvollen Entwicklung.

Bitte wägen Sie gut ab, Dagow ist mir ans Herz gewachsen,



Sehr geehrte Damen und Herren

Amt Gränsee und Gemeinden		
Eingang		
27. Juli 2022		
0	FB I	FB II

Als 2013 zuzogener Neubürger
und Steuerzahler des wunderschönen
Ortes möchte ich mich **EXPLIZIT**
gegen das geplante Bauprojekt mit
28 neuen Häusern im angrenzenden
Dajon aussprechen.

Die geplante massive und völlig
unangemessene Bebauung zerstört
unwiderruflich den dörflichen Charakter
dieses alten Siedlungsgebietes am
Stechlinsee. Bitte nehmen Sie davon
Abstand.

Freundlicher Gruß

Stechlin 26.7.22



Dagow, 25.07.2022

Amt Gransee und Gemeinden
 Baustraße 56
 16775 Gransee

Amt Gransee und Gemeinden		
Eingang		
26. Juli 2022 Hau		
0	FB I 61	FB II

Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Stechlin „Erholungsgebiet Feldweg“ und Stellungnahme im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Stechlin „Wohngebiet Pferdekoppel“

Als Dagower Bürger wende ich mich entschieden gegen den Plan, der es der Investorenfamilie Fock ermöglichen würde, eine Ferienhaussiedlung im sogenannten „Erholungsgebiet Feldweg“ zu bauen sowie das Vorhaben der Gemeinde Stechlin, Bauland auf der geschützten Trockenwiese „Pferdekoppel“ zu verkaufen. Die beiden Planungen würden den Ortscharakter Dagows sowie wertvolle ökologische Flächen unwiederbringlich zerstören, sie gefährden die natürlichen Ressourcen und schaden den Bürgerinnen und Bürgern Dagows. Darüber hinaus erreicht die Gemeinde, mit diesen Planungen, dass von ihr kommunizierte Ziel, jungen ortsansässigen Familien erschwingliches Bauland zu verschaffen, nicht.

Ganz grundsätzlich halte ich es für falsch, dass die Baupläne Nr. 8 und Nr. 9 separat voneinander behandelt werden, wo doch schon in den Bürgerversammlungen immer wieder seitens des Amtes Gransee beschrieben wurde, dass beide Projekte voneinander abhängen. Daher nehme ich mit meiner Stellungnahme auf beide Baupläne Bezug.

Hiermit wende ich mich mit Nachdruck gegen die geplante Ferienhaussiedlung Bebauungsplan Nr. 8 „Erholungsgebiet Feldweg“ sowie die Bereitstellung von Bauland auf der Pferdekoppel, gemäß Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ und erhebe Einwendungen wie folgt:

1. Mangelhafte Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Amtsverwaltung und die Mehrheit der von den Bürgerinnen und Bürgern gewählten Gemeindevertretungen mit aller Macht zwei Großbauprojekte in Dagow durchsetzen möchten, die einen tiefen Einschnitt in die Natur, das ökologische Gleichgewicht und das Heimatgefühl vieler betroffener Bürgerinnen und Bürger darstellt.

Mich persönlich irritiert darüber hinaus die bisher fehlende Bereitschaft eines Großteiles der Gemeindevertretungen, der Investorenfamilie und der Amtsverwaltung die Folgen für Dagow realistisch zu bewerten und sich mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen von ernst

gemeinten Beteiligungsformaten um eine Lösung zu bemühen, die die Interessen aller Beteiligten und Betroffenen berücksichtigt.

Für die mangelhafte Beteiligung führe ich folgende beispielhafte Sachverhalte an, die zu keiner konstruktiven Reaktion der Gemeindevertretungen und der Amtsverwaltung führten:

- 77% der Dagower Bürgerinnen und Bürger haben sich gegen den Bau der Ferienhaussiedlung im Rahmen einer Unterschriftenliste ausgesprochen und alternative Lösungen vorgeschlagen.
- Die Bürgerinitiative Zukunft Dagow hat immer wieder Ideen und Vorschläge von Bürgerinnen und Bürgern aus Stechlin zu den beiden geplanten Projekten eingebracht und zu Protokoll gegeben, zuletzt auf der Einwohnerversammlung „Erörterung der Verteilung des bis 2029 zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenzials.

Ernst genommen, bzw. darauf eingegangen wurde in beiden Fällen nicht. Dies ist eine beispielhafte, keine vollständige oder abschließende Darstellung der Belege für eine mangelhaften Beteiligung.

Leider bleibt ein solches Verhalten nicht ohne Folgen für das Demokratieverständnis der betroffenen Bürgerinnen und Bürger. Im Laufe der vergangenen Monate kann ich an ganz konkreten Aussagen einiger Nachbarinnen und Nachbarn feststellen, dass die Hoffnung, der Wille der Bürgerinnen und Bürger würde von der Mehrheit der Gemeindevertretungen vertreten und von der Amtsverwaltung - die das ausführende Organ des Bürgerwillens ist - respektvoll behandelt oder gar berücksichtigt, einer tiefen Enttäuschung gewichen ist. Verursacht durch das intransparente Vorgehen und die oftmals respektlose Kommunikation der Amtsverwaltung und mancher Abgeordneter hat sich eine Demokratiemüdigkeit breit gemacht, deren langfristige Wirkung für die demokratische Kultur der Gemeinde nicht zu unterschätzen ist. Insbesondere, wenn man bedenkt, dass die Wahlbeteiligung bei der letzten Wahl zum Landrat im Bereich der Amtsverwaltung Gränsee und Gemeinden unter dem nötigen Quorum lag.

Es kann doch nicht im Interesse der Gemeindevertretungen und der Amtsverwaltung liegen, eine funktionierende Dorfgemeinschaft durch die übergestülpten Bauvorhaben wissentlich zu zerstören. Gleichwohl ist es den Verfassern der Begründung zum B-Plan Nr. 9 offenbar bewusst, was die geplante Neubausiedlung anrichten wird, wenn sie von einem „*noch dörflich strukturiertem Siedlungsgebiet*“ sprechen. Insbesondere empört dies, da die nötigen Belange in erheblichem Umfang weder erkannt noch ordnungsgemäß abgewogen wurden. Hier muss die lokale Politik und die lokale Verwaltung endlich gegensteuern, die Bedenken der betroffenen Bürgerinnen und Bürger Dagows ernst nehmen und durch die Rücknahme der Bauplanungen spürbaren Ausdruck verleihen.

2. Stopp der geplanten Ferienhaussiedlung am Feldweg sowie des geplanten Neubaugebiets auf der Pferdekoppel (am Feldweg).

Die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 9 zögen eine massive Veränderung des dörflichen Charakters nach sich.

Dagow stand und steht nicht im Fokus von Erholungssuchenden. Anders dagegen Neuglobsow mit dem Stechlinsee, das bereits seit Anfang des letzten Jahrhunderts für den Fremdenverkehr erschlossen wurde und über eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur (Stechlinsee-Center, mehrere gastronomische Einrichtungen, Fahrrad- und Bootsverleih, große Anzahl an Hotelzimmern, Ferienwoh-

nungen, Ferienhäusern und Zweitwohnsitzen) verfügt. Selbst während des Hochbetriebs von Urlaubsgästen zu DDR-Zeiten konnte sich Dagow seinen beschaulichen dörflichen Charakter bewahren. Dies hat gerade auch in den letzten Jahren zu einem vermehrten Zuzug von Bürgerinnen und Bürgern geführt, die den hohen Wohnwert Dagows schätzen. Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 8 wäre ein tiefer Einschnitt, der die dörfliche Struktur und damit die Lebensqualität des Dorfs unwiederbringlich verändern würde. Bei 18 zusätzlichen Ferienhäusern ist an Wochenenden und zu Ferienzeiten nicht nur mit deutlich erhöhten Lärmemissionen zu rechnen, sondern auch mit einem stark gesteigerten Verkehrsaufkommen – die bisher nur von den Anwohnerinnen und Anwohnern genutzten dörflich geprägten Wege werden zu viel befahrenen Straßen für die Feriengäste und deren Besucher.

Der schon heute unverhältnismäßig hohe Anteil an Ferienimmobilien (rund 49 %) am Gesamthausbestand darf nicht noch größer werden. Bereits heute steht die Anzahl dauerhaft bewohnter Gebäude in keinem gesunden Verhältnis zu der Anzahl vorübergehend bewohnter Immobilien: Laut einer persönlichen Schätzung nutzen die ca. 126 Einwohnerinnen und Einwohner Dagows (Stand am 09.01.2022 laut Website des Amt Gransees und Gemeinden, abgerufen am 27.06.2022) aktuell rund 55 Gebäude (49 Einfamilien-, 1 Doppel- und 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Einheiten). Dagegen dienen etwa 53 Gebäude (48 Häuser/Bungalows + 5 Wohnungen) für Ferienzwecke bzw. als Zweitwohnsitze. Würden nochmals 18 Ferienhäuser hinzukommen, würde das Verhältnis zugunsten der temporären Nutzung kippen!

Liest man den Bauplan Nr. 8 im Detail, ergeben sich zahlreiche kommentierungswürdige Aspekte, hier einige Beispiele:

- Es fehlt die Nennung der Dachtraufhöhe im Bebauungsplan
- Die geplante Grundfläche der Gebäude von 90 qm für jedes der zwei Geschosse ist unverhältnismäßig und für Ferienimmobilien überdimensioniert
- 75qm Grundfläche für Nebengebäude sind unverhältnismäßig und laden dazu ein, darin weitere Unterkünfte auszubauen (wie es in der Vergangenheit im Ort bereits vorgekommen ist)
- Es werden zu viele Flächen versiegelt
- Es wird kein Grünflächenkonzept beschrieben

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 9 lässt eine komplette Neubausiedlung im Außenbereich von Dagow entstehen, für die es keinen nachweisbaren Bedarf gibt. Liest man die Begründung im Detail, ergeben sich zahlreiche kommentierungswürdige Aspekte, hier einige Beispiele:

- Es ist für den Ort völlig unpassend, an dieser Stelle nur „vorwiegende Wohngebäude“ anstelle von reinen Wohngebäuden zuzulassen.
- Es sollen offenbar Schankbetriebe und Ähnliches angesiedelt werden können. Würde dies umgesetzt, so führte es zu einer noch stärkeren Belastung der kleinen Dorfstraße und wäre unzumutbar für die Anwohnerinnen und Anwohner.
- Es ist darüber hinaus fragwürdig, dass am Feldweg laut Begründung des B-Plans Nr. 9 Parkbuchten für Besucherinnen und Besucher gebaut werden sollen. Das in Dagow herrschende Parkverbot sollte unbedingt weiterhin gelten. Und die vielbeschworene Parkplatzreserve am Ortseingang wird ja nur für diesen Zweck vorgehalten, nämlich Besucherinnen und Besuchern das Parken zu ermöglichen.

- Mit großem Befremden lese ich auf Seite 29 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 9, dass Dagow über einen Campingplatz verfügt. Diesen gibt es weder in Dagow noch in Neuglobsow. Dort ist auch zu erfahren, dass unser Wohnort von „ortsfremden Personen geprägt“ sei. Als Bewohner von Dagow kann ich die wenigen Touristen die im Juli und August hier mit dem Fahrrad durchfahren oder spazieren gehen nun beim Besten Willen nicht als prägend ansehen. Prägend sind die Menschen, die hier leben. Hier wird ein unzutreffendes Bild des Orts gezeichnet, welches entweder auf grobe Fahrlässigkeit bei der Erstellung der Begründung oder auf eine verharmlosende oder verschleiernde Darstellung der verheerenden Wirkung der Verdopplung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner (Feldweg + Pferdekoppel) für den kleinen Ort hindeutet.

Der Bau von 28 neuen großen Wohngebäuden hat natürlich auch erheblichen Einfluss auf die Bevölkerungszahlen: Unter der konservativen Annahme, dass jedes der zusätzlichen 18 Ferienhäuser von durchschnittlich 3 Nutzerinnen (Abschätzung in Analogie zur Berechnung von Spath & Nagel für die Wohnbebauung in Nr. 9), also insgesamt 54 Personen genutzt wird und auf der Pferdekoppel noch weitere 45 Personen (gemäß Spath & Nagel) hinzukommen sollen, würde die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner Dagows sich rund verdoppeln!

Daneben wäre auch mit einem höheren Aufkommen von Dienstleistern, z.B. für Gebäudemanagement, Reinigung, Gartenpflege u.ä. zu rechnen. Folgerichtig muss Sorge getragen werden, dass der Anteil an Ferienhäusern bzw. Zweitwohnsitzen nicht noch weiter steigt. Diese Überforderung der dörflichen Struktur und Bevölkerung steht einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Dorfentwicklung entgegen. Es wäre fatal, Dagow zu einer Ferienhaussiedlung aus der Retorte zu entwickeln und seinen dörflichen Charakter zugunsten eines einmaligen Profits zu verspielen.

Die Amtsverwaltung teilt zwar mit, dass es Bedarf für 10 Häuser gäbe, bleibt jedoch einen Nachweis schuldig. Bevor eine Umsetzung erfolgt, sollte daher eine aktuelle Bedarfsanalyse des tatsächlichen Bedarfs an Ferienimmobilien und Wohngebäuden in der Gemeinde Stechlin erstellt werden. Ziel sollte sein, zu prüfen, ob auf die Bereitstellung von Bauland auf der Trockenwiese „Pferdekoppel“, die im Außenbereich der Gemeinde liegt, verzichtet werden kann.

Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung in Stechlin ist hoch und das Planungsbüro Spath und Nagel selbst attestieren auf Seite 3 der Begründung eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Stechlin. Gleichzeitig wird das Bauen aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung und des Rohstoffmangels immer teurer. Es steht zu fürchten, dass es in absehbarer Zeit zu Leerstand bei bereits vorhandenen Immobilien kommen kann und auf diese Weise die dörfliche Kohäsion gefährdet wird. Es braucht daher eine 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.

Nach Aussagen aus der lokalen Tourismuswirtschaft ist in Bezug auf den Tourismus – nach dem Corona-bedingtem Anstieg der letzten beiden Jahre – ein Rückgang an Besucherinnen und Besuchern zu verzeichnen. Darüber hinaus wird auch aufgrund der Inflation in der Gastronomie weniger Geld ausgegeben. Dass lässt sich auch anhand der seit Monaten ausgesprochen geringen Nutzung der Parkfläche am Ortseingang erkennen. Daher zweifle ich an, dass es in Bezug auf die Feriensiedlung entsprechenden Bedarf für Ferienimmobilien gibt.

Die Bedarfsanalyse, sollte auch berücksichtigen, dass derzeit bereits erheblicher zusätzlicher neuer Wohnraum im Haus Rheinsberg, Haus Gransee, den ehemaligen Seeterrassen und dem Nebengebäude des Hauses Hirschberg geschaffen wurde und wird.

3. Um junge Familien im Rahmen des Einheimischenmodells günstige Preise zu bieten eignet sich die Pferdekoppel nicht.

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 Sandstrohlume, 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 sechsstelligen 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 anderen freien Flächen nicht an. Denn die Flächen links und rechts neben dem Haus Labes, die Restfläche Kiefernweg 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.

4. Sollten die Projekte umgesetzt werden, sollte die Vergabe von Grundstücken auf der Pferdekoppel ausschließlich über ein rechtsicheres 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 Häusern 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 ein Einheimischenmodell sowie ein bindendes Rückkaufsrecht der Gemeinde zum vorher vertraglich festgelegten Preis. Auf diese Weise soll der Verkauf auf dem freien Markt ausgeschlossen werden.

Im Sinne der Transparenz und um einen möglichen Verdacht der Vorteilsnahme im Vorfeld auszuräumen, sollte es Gemeinderatsmitgliedern sowie deren Familienangehörigen untersagt sein, ein Grundstück auf den neu zu erschließenden Flächen in Dagow erwerben zu können. Hilfsweise wäre gegebenenfalls eine Selbstverpflichtung zur Offenlegung des Kaufinteresses durch ein Gemeinderatsmitglied bzw. dessen Angehörigen per Stellungnahme im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung denkbar.

5. Sollten die Projekte umgesetzt werden, sollte Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen für Einheimische geschaffen werden, die sich kein Haus leisten möchten oder können.

In der Gemeinde leben zahlreiche Menschen in Mietwohnungen oder -häusern und immer wieder werden Mietobjekte von Einwohnerinnen und Einwohnern gesucht. Die Fokussierung der Gemeindevertretung auf eine Klientel, dass sich teures Bauland für Einfamilienhäuser leisten kann, führt zu einer Verschiebung der Bürgerschaft von einer guten Mischung unterschiedlicher Wohn- und Lebensformen hin zu einer homogenen Bevölkerung, die sich neugebauten teilweise als Ferien- und Wochenendhaus genutzten Eigenheimen leisten kann. Hier wird ein soziales Gefälle geschaffen, das die Gemeinschaft in Dagow schwächen wird.

6. Eine transparente und nachhaltige Planung der zukünftigen Infrastruktur Dagows fehlt bislang. Diese stößt bereits bei den aktuellen Bauprojekten an ihre Grenzen. Wenn mehrere Bauvorhaben gleichzeitig umgesetzt werden, ist die Dorfstraße völlig überlastet.

Es ist in keiner Weise nachvollziehbar, wie die Bebauung der vielen Grundstücke über die bestehende Infrastruktur erfolgen soll. Wie dem Amt und den Gemeindevertretungen bekannt ist, können schwere Baufahrzeuge nicht von der Dagowseestraße in den Feldweg abbiegen. Die Zufahrt ist für das Einbiegen zu schmal. Eine breitere Zufahrt gibt es nicht. Bereits heute schon führen Bauvorhaben in Dagow zu Problemen im Straßenverkehr. So wurden im Jahr 2021 Bauteile in der Dagowseestraße/Ecke Schulsteig entladen, da die Zufahrt zum Bungalowweg zu schmal ist. Die Dagowseestraße war für die gesamte Zeit der Entladung durch den LKW gesperrt. Fälschlich beschreibt der Bebauungsplan Nr. 9 die Dagowseestraße als von Bürgersteigen gesäumte Straße. Jeder, der die Situation vor Ort

in Augenschein nimmt, erkennt sofort, das dem nicht so ist. Es handelt sich um eine schmale Dorfstraße, deren Ränder unbefestigt sind und die von einem schmalen Streifen grün gesäumt ist, auf dem teilweise große Bäume und Sträucher wachsen. Weshalb eine solche falsche Beschreibung von einem Planungsbüro aufgenommen wird und der Anschein erweckt wird, es gäbe Bürgersteige übersteigt mein Vorstellungsvermögen.

In den vorliegenden Bebauungsplänen Nr. 8 und Nr. 9 wird nicht erläutert, wie die Zufahrt erfolgen soll, nicht beschrieben wie mit der Belastung für die Infrastruktur umgegangen werden soll und die Folgen für die Bewohnerinnen und Bewohner oder der Umgang damit werden erst gar nicht erwähnt. Darüber hinaus ist fraglich, wie die Zuwegung in Notfällen (Z.B. Brand, medizinische Notfälle) erfolgen kann, wenn die einzige Straße durch Baufahrzeuge versperrt ist.

Bei Häusern (wie unserem), die an der Dagowseestraße liegen, sind Schäden an den Gebäuden durch die jahrelange Durchfahrt schwerer Baufahrzeuge sicher. Die Gemeinde muss Sorge tragen, dass diese Beschädigungen vermieden werden und dass die Kosten für auftretende Schäden, wie z.B. Fassadenrisse von den Verursachern getragen werden.

Insgesamt werden die zusätzlichen Bauten nicht nur mehr PKW-Verkehr anziehen, sondern auch schwere Fahrzeuge für Erbauung. Die Wege zwischen, um und zum geplanten Wohnviertel müssen errichtet bzw. verbreitert, befestigt werden. Die gesamte Umgebung wird komplett denaturiert, ihre Funktion als Freizeitfläche und Ökosystem wird unwiederbringlich zerstört.

Wie soll das bei der Bebauung der beiden geplanten Siedlungen werden? Der enorme Umfang der Straßensperrungen und Staus, die durch Baufahrzeuge erzeugt werden, ist vorhersehbar und für Dagow nicht tragbar. Die Gemeinde muss darlegen, wie Schaden von den Einwohnerinnen und Einwohnern abgewendet werden kann.

Ich Sorge mich um die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere älterer Menschen und Kinder in Dagow. Ein Konzept, welches die größtmögliche Sicherheit der Bevölkerung in Dagow gewährleistet, muss vorgelegt werden, bevor die Bauplanung weiter vorangetrieben wird.

7. Eine Trink- und Grundwasserprognose, die die zukünftige Entwicklung berechnet sowie die Folgen des Klimawandels für Stechlin berücksichtigt.

Der durch die Verdopplung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner künftig massiv steigende Wasserbedarf führt zu Trockenheit im Traden, Peetschsee und Dagowsee. Gleichzeitig werden weitere Flächen versiegelt, obwohl sie in unmittelbarer Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet liegen. Sollte eine Umsetzung des B-Plans Nr. 8 erfolgen, was ich nicht für erstrebenswert halte, sollten zumindest die Regelungen zur Flächenversiegelung gemäß Begründung Nr. 9 Seite 26 angewendet werden.

Ein Gutachten, welches den Einfluss auf das Grundwasser sowie die nachhaltige Versorgung der Gemeinde und weiterer Ortschaften mit Trinkwasser aus dem Brunnen in Dagow beurteilt, wurde nicht eingeholt. Dies ist unbedingt nachzuholen.

8. Natur-, Landschaftsschutz und Artenvielfalt werden nicht ausreichend Rechnung getragen.

Die Trockenwiese und der Wald links und rechts des schmalen Feldwegs ist ein zusammenhängendes Habitat, in dem geschützte und schützenswerte Arten leben. Diese beiden Teile einer Landschaft müssen im Zusammenhang gesehen und in einem gemeinsamen Gutachten bewertet werden. Das

wird z.B. dadurch deutlich, dass bestimmte Arten im Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 8 nicht erwähnt werden, diese jedoch in der Begründung zum Bauplan Nr. 9 Erwähnung finden oder wenn in der Begründung zu Bebauungsplan Nr. 9 die Wiese als Jagdrevier für Fledermäuse genannt wird, aber auf der Wiese keine Brut- und Übernachtungsquartiere festgestellt werden. Diese liegen eben in dem direkt gegenüberliegenden Waldstück und den dort befindlichen Ruinen. Was wiederum von den Gutachtern des Bauplans Nr. 8. nicht wahrgenommen wurde, sondern lediglich vermutet wird. Auf die Wechselwirkung zwischen diesen beiden Biotopen wies Frau Ollendorf (Naturpark Stechlin) in Anwesenheit der Amtsverwaltung und der Gemeindevertretungen bereits im letzten Jahr hin.

Die Menschen vor Ort kennen die Flora und Fauna in Planungsgebiet und auch die Zusammenhänge. So habe ich in den letzten Wochen folgende Tierarten gesehen: Grünspecht, unterschiedliche große Fledermäuse (die aus den Ruinen der Bungalows fliegen), Hirschkäfer, Spitzmaus. Das vorliegende Umweltgutachten zum Bebauungsplan Nr. 8 scheint daher nicht mit der notwendigen Sorgfalt erstellt worden zu sein. Das zum Bebauungsplan Nr. 9 fehlt ja bisher noch.

Gleiches gilt für die Auswirkung auf das Klima. Hier vermutet die Begründung zum Bauplan Nr. 9 aufgrund der „lockeren Bebauung“ und der „geringen Größe des Siedlungsbestandes“ geringe Auswirkungen. Er nimmt damit Bezug auf die geplanten 10 Grundstücke des B-Plan Nr. 9. Das direkt gegenüber – gemäß B-Plan Nr. 8 - noch einmal 18 dicht gepackte zweigeschossige Einfamilienhäuser mit 90 qm Grundfläche je Geschoss und 75 qm Grundfläche für Nebengebäude entstehen sollen wird nicht erwähnt und nicht abgewogen. Dementsprechend scheint die Begründung für Nr. 9 nicht auf dem aktuellen Stand oder nicht mit der notwendigen Sorgfalt erstellt worden zu sein.

Es widerspricht dem gesunden Menschenverstand, dass das Waldstück mit angrenzender Trockenwiese – die beide im Zuge der Bebauung vernichtet würden - getrennt voneinander zu begutachten. Dient dies eventuell dazu unter dem Grenzwert zur Einholung des Umweltgutachten zu bleiben?

Hier ist eine Begutachtung der in Zusammenhang stehenden Flächen (Nr. 8 und Nr. 9) zu Jahres- und Tageszeiten erforderlich, die eine Beobachtung der genannten Arten ermöglicht.

9. Fehlende Berücksichtigung von Lärm- und Lichtemissionen.

Darüber hinaus findet die, durch 28 neue Häuser und 125 zusätzliche Personen zu erwartende massive Steigerung der Licht- und Lärmemission in keiner der Unterlagen zu den Bebauungsplänen Erwähnung. Da der Stechlin in einem der dunkelsten Teile der Republik liegt und sich in der Gemeinde seit Jahren mit dem Einfluss der Lichteffekte beschäftigt wird, muss auch dieser Aspekt sowie der Einfluss des in Zukunft verursachten Lärms auf die Natur und die Menschen bewertet werden.

Sehr geehrte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung, ich appelliere zum wiederholten Male an Sie, die Belange der Menschen in unserem Dorf ernst zu nehmen, den Naturschutz, Klimaschutz und Artenschutz zu beachten und den Willen der Bürgerinnen und Bürger sowie den Landschaftsschutz zu respektieren.

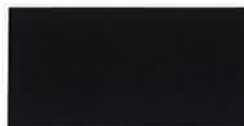
Weitere Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen Nr. 8 und Nr. 9 der Gemeinde Stechlin behalte ich mir ausdrücklich vor.

Mit freundlichen Grüßen



Amt Gransee und Gemeinden
 Baustraße 56
 16775 Gransee

Amt Gransee und Gemeinden		
Eingang		
26. Juli 2022 Hau		
O	FBI 61	FBI II



25.7.2022

Betr.:

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 8 „Erholungsgebiet Feldweg“
 Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürger von Dagow nehme ich wie folgt Stellung:

1.

Das Dorf Dagow verliert infolge der massiven Ortsrandbebauung durch eine Ferienhauskolonie und ein Einfamilienhaus-Neubaugebiet seinen ursprünglichen Charakter eines typischen Straßendorfes.

2.

Es ist mindestens von einer Verdoppelung der Einwohnerzahl durch Neubewohner und Feriengäste auszugehen, mit einem entsprechend hohen zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Damit würde Dagow in Zukunft nicht mehr den Ansprüchen eines naturnahen Erholungsgebietes Genüge leisten.

3.

Durch die geplanten Baumaßnahmen, die sich bei beiden Siedlungen über Jahre hinstrecken können, wird bereits der Erholungscharakter von Dagow zerstört.

4.

Eine weitere Folge der Baumaßnahmen ist die Verdrängung des mit dem Naturschutzgebiet zusammenhängenden Biotops, das durch die Ferien- und Wohnsiedlung unwiederbringlich verloren sein wird. Ich habe in beiden von den Bebauungsplänen betroffenen Gebieten persönlich über Jahrzehnte hinweg, zu allen Tages- und Jahreszeiten, in großer Zahl seltene Tiere wie z.B. Sperber, Grünspecht, Waldkauz, Hirschkäfer, Fledermäuse, Eidechsen und selbst Rotwild beobachtet, denen ein wichtiger Teil ihres Lebensraumes genommen würde.

5.

Ich gehe davon aus, dass die doppelte Bebauung mit einer so großen Anzahl von Gebäuden und Straßen auf einem bisher puren Sickergebiet zu einer gravierenden Veränderung der sich jetzt schon verschlechternden Grundwassersituation führt und sich deshalb verbietet.

Aus diesen Gründen erhebe ich Einspruch gegen die Bebauungspläne.

Den Erhalt meines Briefes bitte ich zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen





Amt Gransee und Gemeinden		
Eingang		
26. Juli 2022 Hau		
0	FBP 01	FB II

Amt Gransee und Gemeinden
 Baustraße 56
 16775 Gransee

**Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Stechlin
 „Erholungsgebiet Feldweg“ und Stellungnahme im Rahmen der Durchführung der
 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Stechlin
 „Wohngebiet Pferdekoppel“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seit zweieinhalb Jahren versuche ich auf die Bauvorhaben Einfluss zu nehmen, die ich so aus ökologischen, ökonomischen, politischen, gesellschaftlichen und formalen Gründen für falsch halte.

In diesem Schreiben nenne ich Gründe gegen die geplante Ferienhaussiedlung „Erholungsgebiet Feldweg“ und gegen den geplanten Wohnbau „Wohngebiet Pferdekoppel“. Insbesondere verweise ich darauf, dass diese beiden Bauvorhaben nicht getrennt voneinander betrachtet werden können, da sie direkt nebeneinander liegen.

Die gesamte Zeit habe ich mit der Bürgerinitiative ZUKUNFT DAGOW auf die Missstände in der Planung aufmerksam gemacht und versucht, mit dem Gemeinderat Stechlin und dem Amt Gransee (Amtsleiter Herr Stege, Herr Tutsch, Herr Schwericke) und auf den Gemeinderats- Ortsbeiratssitzungen und den von unserer Initiative durch Unterschriftensammlungen erzwungenen Einwohnerversammlungen in einen inhaltlichen Austausch zu treten. Leider haben wir bis heute keine Antworten auf die Fragen und Vorschläge bekommen, vielmehr wurden diese leider ignoriert bzw. abgebügelt.

Beispielhaft gehe ich hier auf die von uns Bürgerinnen und Bürgern durch Unterschriftensammlungen erkämpften Einwohnerversammlungen und die Ergebnisse der Versammlungen ein.

Bereits in der Gemeinderatssitzung im September 2021 hätte das Amt Gransee die Vorschläge und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger auf die Tagesordnung der Gemeinderatssitzung setzen müssen (laut Satzung). Das Amt hat es einfach nicht gemacht.

Auf der Tagesordnung der Gemeinderatssitzung am 16. März 2022, hatte das Amt Gransee unter Punkt 9 und 10 aufgeführt, dass die Vorschläge und Anregungen der beiden Einwohnerversammlungen behandelt werden sollen.

Das sah dann so aus, dass der Mitarbeiter des Amtes Gransee, Herr Tutsch, eine kleine Auswahl getroffen hatte, die er für relevant hielt, sie persönlich kurz vorzustellen, um sie dann gleich selber zu beantworten, bzw. abzulehnen. Alle anderen Punkte seien keine nennenswerten Vorschläge, darum habe er entschieden, sie nicht vorzutragen. Der zuständige Mitarbeiter Planung Städtebau, Herr Tutsch, traf also eine persönliche Auswahl an Fragen bzw. Anregungen der Bürgerinnen und Bürger und beantwortet sie selber ohne dass sich die Abgeordneten des Gemeinderats sich überhaupt damit beschäftigen konnten

oder sie öffentlich vorgetragen werden. Wozu gibt es dann überhaupt einen Gemeinderat? Womit rechtfertigt das Amt Gransee so ein undemokratisches Vorgehen?

Die Initiative ZUKUNFT DAGOW hatte Anregungen und Vorschläge von Bürgerinnen und Bürgern gesammelt und schriftlich eingereicht. Wir wollten die Anregungen eigentlich auf der Einwohnerversammlung diskutieren, aber es gab dort keine Zeit. Denn die Sitzung war auf etwas mehr als eine Stunde begrenzt, die Gemeinderatssitzung fand direkt im Anschluss statt, darum war keine Verlängerung möglich. Es war also ein enormer Zeitdruck von vornherein ersichtlich, denn es gab und gibt sehr großen Redebedarf in der Gemeinde über diese Projekte. Umso erstaunlicher war die Eröffnung von Herrn Tutsch: er werde jetzt einen langen Vortrag halten. In dem hat er noch einmal alles vorgetragen, was wir bisher schon wussten. Die Erörterungsmöglichkeiten, die schon im Titel der Veranstaltung gefordert waren, wurden so noch einmal zusätzlich reduziert. Desweiteren wurde vom Amt Gransee keine Frist eingehalten, die für die Durchführung und auch die Aufarbeitung in den anschließenden Gemeinderatssitzungen vorgeschrieben sind. Begründet wurde es mit Corona und Lockdowns. Warum dann die eine Einwohnerversammlung erst ein dreiviertel Jahr und die andere Einwohnerversammlung sogar erst ein Jahr nach Beantragung durchgeführt wurde, lässt sich damit allerdings nicht begründen. Wir Bürgerinnen und Bürger wurden so lange hingehalten, das Amt arbeitete derweil unbeirrt an der Umsetzung weiter und wir hatten keinerlei Möglichkeit, mit dem Gemeinderat zu kommunizieren und eventuell Einfluss zu nehmen. Unsere Mitspracherechte wurden uns somit genommen.

Darüber hinaus wurde nicht ein einziger Brief der Initiative Zukunft Dagow (www.zukunft-dagow.de) vom Amt Gransee und Gemeinden und auch nicht vom Gemeinderat beantwortet. Weder von der Ortsvorsteherin Frau Borret und auch nicht vom Bürgermeister Stechlin Roy Lepschies. Dabei haben 77 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner sich gegen die Ferienhausiedlung ausgesprochen. Es wirkt so, als sei die Beteiligung der Bewohner nicht erwünscht. Bei der Ortsbegehung durch den Bürgermeister Roy Lepschies hat Frau Borret zu Beginn gesagt, es dürfen keine Fragen zu den Bauvorhaben in Dagow und zum Caravanstellplatz gestellt werden.

Bürgerbeteiligung wurde jedoch schon viel früher, nämlich von Anfang an nicht ermöglicht. So wurde das Konzept Stechlin 2019+ niemals in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Bürgerinnen und Bürger hatten nicht einmal die Möglichkeit, sich zu informieren, geschweige denn zu reagieren. Nichtsdestotrotz hat Herr Stege in einem Fernsehbeitrag des RBB behauptet, es sei alles seit Jahren öffentlich besprochen und diskutiert worden. Wie genau das passiert sein soll, beantwortet Herr Stege oder das Amt Gransee nicht.

Auch gibt es Verfahrensfehler bereits beim ersten städtebaulichen Vertrag mit Familie Fock, denn es gibt keine Beteiligung der Gemeindevertretung sowie des Ortsbeirates. Auch gibt es Verfahrensfehler bei der Beteiligung von Behörden und bei Umweltberichten. So bei der UVP Eingruppierung als Ferienpark unter 5 ha. Die veröffentlichten Stellungnahmen der Behörden gehen von falschen Sachverhalten aus. Das zu bebauende Gebiet ist Nutzwald in der Kombination Klimaschutzwald, das geht aus der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde hervor.

Beim zweiten Städtebaulichen Vertrag 03/2022 gab es keine Beteiligung des Ortsbeirates. Der Gemeinderat beschließt diesen dann sogar ohne Kenntnis der Art der Bebauung.

Im Mai/Juni 2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung angenommen und zur Auslegung beschlossen. Dabei fehlt der Beschluss der Gemeindevertretung zur Offenlegung. Es gibt keinen erkennbaren Beschluss der Gemeindevertretung, es liegt eine fehlerhafte Abstimmung nach BbgKVerf vor.

Verfahrensfehler des Investors durch Projektierbüro Golm

Es fehlen Angaben, wie zu erwartende Schäden an den Grundstücken und Häuser der Anwohnerinnen und Anwohner behoben werden sollen.

An der Dagowseestraße und in den anliegenden Häusern ist jeder einzelne LKW zu spüren, der vorbeifährt. Der Bau der Ferienhaussiedlung wird den Verkehr mit LKW und Schwertransporten vervielfachen. Wer übernimmt die zu erwartenden Schäden, z.B. Risse in den Fassaden, Wänden und Verunreinigungen/Schäden an Zäunen und Häusern? Außerdem war die vorzeitige Beteiligung der Behörden fehlerhaft. Es war ein strukturloses Verfahren mit falschen Begründungen und falschen Planungen. Außerdem muss eine Liquiditätsprüfung vorgenommen werden, damit wir es nicht mit der nächsten Bauruine zu tun bekommen. Zur Versorgung mit Trinkwasser muss der Trinkwasserverband dezidiert in einem Gutachten Stellung nehmen. Auch die Umweltberichte müssen angemessen vorgenommen werden und nicht von einem Gutachter erstellt werden, der drei Mal in der Mittagszeit vor Ort war und dann keine Fledermäuse vorfindet. Wir benötigen ein kumulierendes Verfahren mit dem Wohnbauprojekt den Bebauungsplanes Nr. 9 (UVPg).

Grundsätzlich ist die geplante Ferienhaussiedlung nicht der Umgebung angemessen und völlig überdimensioniert. Drei Erben wollen den größtmöglichen Gewinn aus ihrem Grundstück ziehen und versuchen eine ortsunübliche völlig andere Art der Bebauung durchzusetzen. Alle Folgen für die Natur und Umwelt sollen dagegen von der Gemeinschaft getragen werden, das kann nicht rechtens sein. Die Dagowseestraße ist zu eng, die Kreuzungen sind zu eng, die gesamte Infrastruktur gibt das nicht her, sie müsste umgewandelt werden. Wie das Amt Gransee eine solche Planung überhaupt zulassen konnte, obwohl sie anderen Bürgerinnen und Bürgern im Ort genau solche Dinge verwehrt haben (z.B. Ferienhäuser dieser Größe zu bauen) muss geklärt werden. Der Bebauungsplan der Ferienhaussiedlung geht z.B. auch nicht auf die vorhandenen Hirschkäfer, Blindschleichen, Ringelnattern und Zauneidechsen ein. Gerade dieser Tierbestand findet sich natürlich auch auf der Pferdekoppel. Die Wechselwirkung zwischen diesen beiden Biotopen wurde sehr eindringlich von Frau Ollendorf (Naturpark) vorgestellt, aber kein Bebauungsplan geht da überhaupt drauf ein. Es finden sich massive Fehler im Umweltbericht, der darüber hinaus unvollständig ist. Auch fehlt ein Konzept, wie die dort vermuteten Überreste früherer Besiedlungen gesichert werden. Gibt es schon ein Institut, mit dem die Familie Fock zusammenarbeiten wird, damit alle Ausgrabungen angemessen gesichert werden können. Die entstehenden Kosten müssen von den Investoren übernommen werden.

In vielen Teilen Europas und auch hier in Brandenburg gibt es jetzt schon Einschränkungen beim Trinkwasserverbrauch aufgrund des Klimawandels. Wir alle sind Zeuge der seit Jahren sehr niedrigen Wasserstände im Dagowsee und Peetschsee. Waldbrände aufgrund der extremen Trockenheit und Hitze sind jetzt auch in Brandenburg mehrfach vorgekommen, z.B. im wenige Kilometer entfernten Rheinsberg. Die Bebauungspläne gehen auf die klimatischen Veränderungen überhaupt nicht ein. Trotz regelmäßiger Anfragen, wie so viele zusätzliche Häuser mit Trinkwasser versorgt werden sollen, wird nichts beantwortet. Das Amt Gransee hat kein Gutachten des TAV vorgelegt oder die Bedenken auf fundierte Art ausgeräumt. Es gibt kein Brandschutzkonzept.

Deweiteren geht aus beiden Bebauungsplänen nicht hervor, ob die Bewässerung der Ersatzpflanzungen über mehrere Jahre abgesichert ist. Insbesondere beim Bebauungsplan 8 muss dafür gesorgt werden, dass die Wässerung des zu pflanzenden Ersatzwaldes über viele Jahre gesichert ist. In der letzten Gemeinderatssitzung wurde ausführlich über vertrocknende Jungbäume und die Probleme mit dem Klimawandel gesprochen. Das von Herrn Stege geforderte Engagement der Bewohner, selbst Bäume zu gießen, ist hierfür völlig ungeeignet.

Völlig falsch ist die Beschreibung beim Verfahren Pferdekoppel, dass es auf jeder Seite der Dagowseestraße einen ein Meter breiten Fußweg geben würde. Es stehen zum Teil

Bäume in dem Bereich. Teilweise sind die Seiten nicht eben, Grundstücke und Wege liegen bis zu knapp einem Meter höher als die Straße, es gibt also mehrere Nadelöhre auf der Dagowseestraße mit altem Baumbestand, die nicht einfach beseitigt werden können. Hier wird ein falscher Eindruck von der Infrastruktur vermittelt.

Weitere Anmerkungen zu einzelnen Gliederungspunkten der Begründung zum Bebauungsplanung Nr. 9 Pferdekoppel

In der Begründung sind so viele Falschbehauptungen, dass er komplett verworfen werden muss.

Hier einige Beispiele

8 Auswirkung auf die Planung

8.1 Hier wird behauptet, es gäbe Schulen und Kitas im Ortsteil. Die gibt es nicht. Auch werden unter diesem Punkt die zu erwartende Anzahl an Kindern viel zu niedrig angesetzt, damit der eklatante Mangel an Schul- und Kitaplätzen nicht auffällt. Dies obwohl in den Gemeinderatssitzungen wiederholt von Herrn Stege und Herrn Tutsch darauf hingewiesen wird, dass der einzige Grund für die Bebauung sei, ansässige Familien, die bauen wollen, in der Region zu halten.

Es wird in dem Text behauptet, Dagow hätte eine zentrale Bedeutung als Erholungsort und für den Tourismus. Diese Bedeutungen hat Dagow nicht, Neuglobsow mit dem Stechlinsee hat die zentrale Bedeutung.

Ebenfalls steht dort, das Ortsbild sei stark durch ortsfremde Personen geprägt. Das stimmt nicht und somit auch nicht die Folgerung, dass die veränderte Bevölkerungsstruktur durch die Baumaßnahme unbedenklich sei.

Wie ist es möglich, dass so ein völlig verfälschender Eindruck des momentanen Dagows überhaupt in diese Ausschreibung kommt, bzw. bleibt? Herr Tutsch hat mir und einer weiteren Person persönlich erklärt, dass er nur Aufstellungen etc. weiterreichen/veröffentlichen würde, wenn sie nicht falsch sind. Es sei seine Aufgabe, die zu überprüfen. Auch Herr Stege, der ausgewiesener Kenner Stechlins ist, lässt so eine Begründung von Spath und Nagel zu. Warum? Die Firma wird seit vielen Jahren immer wieder vom Amt Gransee mit lukrativen Aufträgen versehen und liefert solch inhaltlich falsche Arbeit. Darüber hinaus widersprechen sich Spath und Nagel in ihren verschiedenen Berichten sogar selbst, siehe Konzept 2019+. Das muss doch auch im Amt Gransee und im Gemeinderat Stechlin auffallen.

8 Verfahren, Seite 31

8.1. Hier wurde die Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg bereits am 3.8.2020 vom Amt Gransee informiert, bevor das Amt überhaupt eine Entscheidung des Gemeinderats hatte. Der Gemeinderat wurde übergangen. Bürgermeister Herr Lepschies hatte auf der Gemeinderatssitzung zuvor öffentlich verkündet, dass das Amt Gransee nicht mit der Erstellung des Aufstellungsbeschluss beauftragt wird. Über fünfzig Zeugen waren anwesend. Auch im nicht öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung wurde keine Beauftragung ans Amt Gransee beschlossen. Aus der Zeitung konnte man dann wenige Wochen später von Herrn Zehmke (Amt Gransee) lesen, dass der Beschluss erstellt wird, der dann prompt in der nächsten Gemeinderatssitzung vorgelegt wurde. Es entsteht der Eindruck, dass hier eine eigene Agenda über die Köpfe der Abgeordneten und der Bürgerinnen und Bürger hinweg verfolgt wurde und wird.

Auch wurde der Protest der Bürgerinnen und Bürger nie angemessen zur Kenntnis genommen. Von Anfang an wurde von Seiten der Bevölkerung darauf aufmerksam

gemacht, dass die Dagowseestraße diesen zu erwartenden zusätzlichen Schwerverkehr nicht stemmen kann. Als Anwohner konnte ich es dokumentieren, dass Laster nicht aneinander vorbeikommen. Auch kommen LKW häufig nur bis zur Dagowseestraße/Ecke Schulsteig. Dort werden Bauteile auf kleinere Wagen umgeladen, um sie dann weiter ins Dorf zu fahren. Fragen Sie den Gemeinderat Schattschneider, wie Baumaterialien auf die Baustelle am Bungalowweg geliefert wurden, er kennt das Problem Dagowseestraße zur Genüge. Auch konnte eindrücklich beobachtet werden, dass bei dem Rettungseinsatz Anfang Juli 2022 nicht von der Dagowseestraße in den Feldweg eingebogen werden konnte, die Straße ist zu eng, als dass der Feuerwehrwagen in den Feldweg hätte einbiegen können.

Ein Konzept für solche Einsätze, wenn dort eine Wohnsiedlung mit 28 neuen Häusern steht, ist nicht erkennbar. Vielmehr wird durch die Bebauung auch noch der Landeplatz für den Rettungshubschrauber zerstört. Es wundert mich, dass das Konzept nicht erstellt wird, obwohl die Probleme mit der Dagowseestraße immer wieder in den Gemeinderatssitzungen von besorgten Bürgerinnen und Bürgern thematisiert wurde.

Warum ist diese Bekanntmachung Bebauungsplan 9 nicht richtig durchnummeriert? Warum gibt es zwei Punkte 8 mit Unterpunkten? Es entsteht der Eindruck, hier liegt mangelnde Sorgfalt vor.

6.6 Gliederungspunkt Gestaltungsregelungen

Die beschriebenen Gestaltungsregelungen sind doch nicht dazu da, damit die Häuser ins Ortsbild passen, im Gegenteil. Es gibt fast keine Häuser dieser Größe (QM) in Dagow, geschweige denn eine Siedlung mit insgesamt 28 Häusern (mit Aussicht auf mehr, wie Herr Tutsch mehrfach geäußert hat) links und rechts des Feldweges. Hier sollte faktisch richtig beschrieben werden. Auf Seite 28. wird behauptet, es hätte eine Untersuchung der umgebenden Häuser gegeben. Warum fließt das hier nicht ein? Denn die vorhandenen Häuser sind zum Großteil kleiner als die geplanten. Es handelt sich also um Falschbehauptungen.

Gliederungspunkt 3.6 und 8.4 Im Planausschnitt ist der Feldweg mit im Bebauungsgebiet. Wie bereits mehrfach öffentlich diskutiert und auch vom Amt Gransee bestätigt, ist der Feldweg/bzw. Teile davon in Privatbesitz. Das Amt Gransee sollte in einem öffentlichen Papier nicht behaupten, es sei alles im Besitz der Gemeinde, denn es ist eine Falschbehauptung.

Ich frage mich auch, wie im Vorgriff auf das Gutachten schon festgestellt werden kann, dass Bodenbrüter auf dem Gebiet Pferdekoppel ausgeschlossen sind? Wo wurden diese Behauptungen verifiziert?

Was ist gemeint mit „ähnliche Flächen“, die Ausgleich für den Verlust der Trockenwiese schaffen würden? Die Trockenwiese in dem Gebiet ist EINMALIG, das bedeutet doch auch, dass damit die Pflanzen und der Tierbestand auf der Wiese anders als auf z.B. der Feuchtwiese in der Nähe ist. Für deren Erhalt muss ein vernünftiges Konzept vorgelegt werden.

Die beiden Plangebiete müssen gemeinsam als ein Biotop betrachtet und bewertet werden. Es wurde bereits in einem Vortrag von Frau Olldorf darauf hingewiesen, dass es Wechselwirkungen gibt und z.B. die Eidechsen von dem Wald der Familie Fock auf die Trockenwiese Pferdekoppel wandern und zurück. Hier kommt die Wechselwirkung der beiden geplanten Baugebiete zum Tragen. In den Bungalowruinen müssen die Fledermausbestände erfasst werden, sie sind in dem Bericht zum Bebauungsplan 8 ja bereits vermutet. Sichtbar sind sie allemal. Auch abends ist es sehr gut zu beobachten, wie unterschiedliche Fledermausarten im Gebiet Bebauungsplan 8 und 9 fliegen. Doch da war der Gutachter/die Gutachterin leider nicht vor Ort.

Es erstaunt mich, dass das Gebiet als von Menschen stark genutzte Fläche dargestellt wird. Dabei handelt es sich um eine Trockenwiese, auf der vor Monaten ein einziges Fußballtor stand. Ich persönlich habe noch nie Kinder auf der Wiese spielen sehen, auch nicht beim Fußballtor, das bereits entfernt ist. Auch die Beschreibung, die Trockenwiese würde als Abstellplatz für Autos genutzt, erweckt den falschen Eindruck, sie sei eine Art Stellplatz. Dabei hatte ein einziger Anwohner seine Autos dort zeitweise abgestellt. Jeder weiß, wer der Anwohner ist.

Auch soll der Eindruck geschaffen werden, bei dem Feldweg handele es sich um eine öffentlich genutzte Straße, indem immer wieder der Begriff Straße genutzt wird. Es ist, wie der Name schon sagt, ein Weg.

Zu der Falschdarstellung gehört auch, dass der Feldweg als Schotterweg beschrieben wird. Wer einmal vor Ort war, weiß, dass nur die ersten 30 Meter von der Dagowseestraße aus geschottert sind. Beim Rest handelt es sich um eine Sandpiste.

Weitere Fehler:

Warum wird behauptet, ein historischer Friedhof grenzt unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet? Hier wird leider deutlich, wie ungenau gearbeitet wird.

6.1. Gliederungspunkt Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.

Der Behauptung: anders sei Entwicklung nicht möglich, widerspreche ich. Das stimmt nicht. Es sind genügend Alternativen bekannt.

Desweiteren wird behauptet: Enteignungen sollen vermieden werden. Gerade das stimmt doch nicht. Mitarbeiter des Amtes Gransee haben in einer Gemeinderatssitzung genau das Gegenteil gesagt: Enteignung sei das Mittel, um endgültig in Besitz des Feldweges zu kommen. Darum sollte in diesem Bericht nicht das Gegenteil behauptet werden.

Auf keinen Fall sollte Schankwirtschaft und Gewerbe genehmigt werden, auch Parkplätze sind dort nicht zu genehmigen, denn im gesamten Ort ist Parkverbot. Allein diese Parkplätze würden einen ständigen Zufluss an Autos in den Ort bedeuten, die dort parken wollen. Dagow hat bisher keine touristischen Angebote wie Cafes oder Restaurant, die zusätzliche Besucher anziehen sollen. Dort jetzt welche ermöglichen zu wollen, zeigt das Fehlen eines Tourismuskonzeptes, das seit vielen Jahren gefordert wird und so dringend notwendig ist.

In diesem Bericht wird auf den Seiten 12 und 13 geschrieben, dass Wohnbauflächen (4,4ha) zurückgenommen werden müssen. Das wurde nie öffentlich verkündet oder gar besprochen. Auch wird behauptet, die Rücknahme fände in einem Parallelverfahren statt. Dabei wurde es, wie ich jetzt erfahren habe, Anfang des Jahres ausgehängt. Im über 10 KM entfernten Amt Gransee. Da kann nicht von einem Parallelverfahren gesprochen werden. Viel eher entsteht der Eindruck, wir sollen vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Leider entsteht wieder der Eindruck, dass das Amt Gransee bei so wichtigen Entscheidungen bürgerunfreundlich vorgeht. Das erstaunt, da die Bürgerinnen und Bürger seit zweieinhalb Jahren in jeder Ortsbeirats- und Gemeinderatssitzung Mitspracherecht fordern.

Beide Projekte, Bebauungsplan 8 „Erholungsgebiet Feldweg“ und Bebauungsplan 9, der Gemeinde Stechlin „Wohngebiet Pferdekoppel“ müssen aus den vorgenannten Gründen verworfen werden.

Eine Aufarbeitung, wie es zu dieser Entwicklung kam, in der die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner offensichtlich nicht genügend berücksichtigt wurden, erscheint mir notwendig, um das künftig zu verhindern.

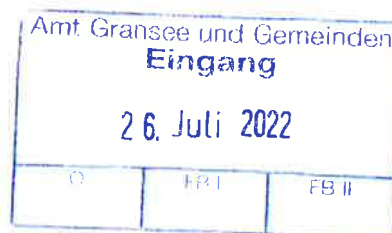
Auch behalte ich mir vor, jederzeit weiterhin Stellung zu den Projekten zu nehmen.

Anbei erhalten Sie auch unseren Antrag an die Untere Forstbehörde auf **Rücknahme der Waldumwandlung Gemeinde Stechlin, OT Dagow, Flurstück 50/1**

Mit freundlichen Grüßen



Stechlin, 15.07.2022



Landesbetrieb Forst Brandenburg
 - untere Forstbehörde -
 Oberförsterei Neuendorf
 Herr Hintze
 Plötzenstraße 17
 16775 Löwenberger Land

Rücknahme der Waldumwandlung Gemeinde Stechlin, OT Dagow, Flurstück 50/1

Sehr geehrter Herr Hintze,

aufgrund des in der Gemeinde Stechlin am 27.06.2022 offengelegten Bebauungsplanverfahren Nr.8 „Erholungsgebiet Feldweg“ zur Planung einer Ferienhaussiedlung ist uns bekannt geworden, dass die Waldumwandlung unter Umgehung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde.

Laut Darstellung im Offenlegungsverfahren genehmigten Sie die Waldumwandlung von 9.999 qm in der Gemeinde Stechlin, OT Dagow auf dem Flurstück 50/1 mit den entsprechenden im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsmassnahmen. Ihre Genehmigung liegt in der aktuellen Offenlegung nicht vor.

Wir gehen durch falsche Angabe zur Waldgröße und des -zustandes von einem fehlerhaften Prozess der Waldumwandlung aus.

Aus der Begründung zum Bebauungsplanverfahrens:

*...„Durch die hiermit erreichte Verkleinerung der eigentlichen Ferienhaus-Baufläche verringert sich auch die erforderliche genehmigungspflichtige Waldumwandlungsfläche auf 9.999 m², da kleine Randflächen des zukünftigen Ferienhausgebietes nicht bewaldet sind. Die genehmigte Waldumwandlungsfläche ist in Bebauungsplan mit einer Fläche von 9.999 m² dargestellt.“
 Begründung Golm Seite 13*

Aktuelle Luftaufnahmen sowie Fotos aus 2022 der südlichen Waldrandgrenze zeigen eindeutig die Verschiebung der südlichen Waldgrenze direkt an die Grundstücksgrenze.

Das widerspricht der dargestellten Waldgrenze sowie der genannten Größe von 9.999 qm im Bebauungsplanverfahren und der Antragstellung zur Waldumwandlung an ihre Behörde.

Weiterhin liegen in der Begründung Luftbilder von 2019 zur Verdeutlichung bei - diese Bilder müssen älterer Herkunft sein, da Wohnhäuser mit Baujahr 2009 nur schematisch dargestellt sind.

Ebenfalls gingen Sie in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 13.03.2019 von einer Fläche von 1,4 ha aus und verwiesen auf das weitere Procedere nach UVPG.

Hier wird nach aktueller Aktenlage nachweislich schützenswerter Wald auf einer Fläche größer 10.000 qm zerstört.

Daher fordern wir eine Rücknahme der erteilten Waldumbaugenehmigung zu einem nach UVPG konformen Verfahren, um dieses seit 30 Jahren ohne Einfluss von Menschen einzigartige Biotop mit Hirschkäfervorkommen sowie mindestens weiteren 20 besonders geschützten oder streng geschützten Arten im Einklang mit seinen geschützten Nachbarbiotopen, wie Trockenrasen oder Natura-2000-Gebieten, eine Zukunft zu geben.

Gleichzeitig senden wir eine Kopie dieses Schreibens an die Untere Naturschutzbehörde Oberhavel sowie dem Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg.

Über eine Rückmeldung freuen wir uns und verbleiben

mit freundlichen Grüßen aus Dagow

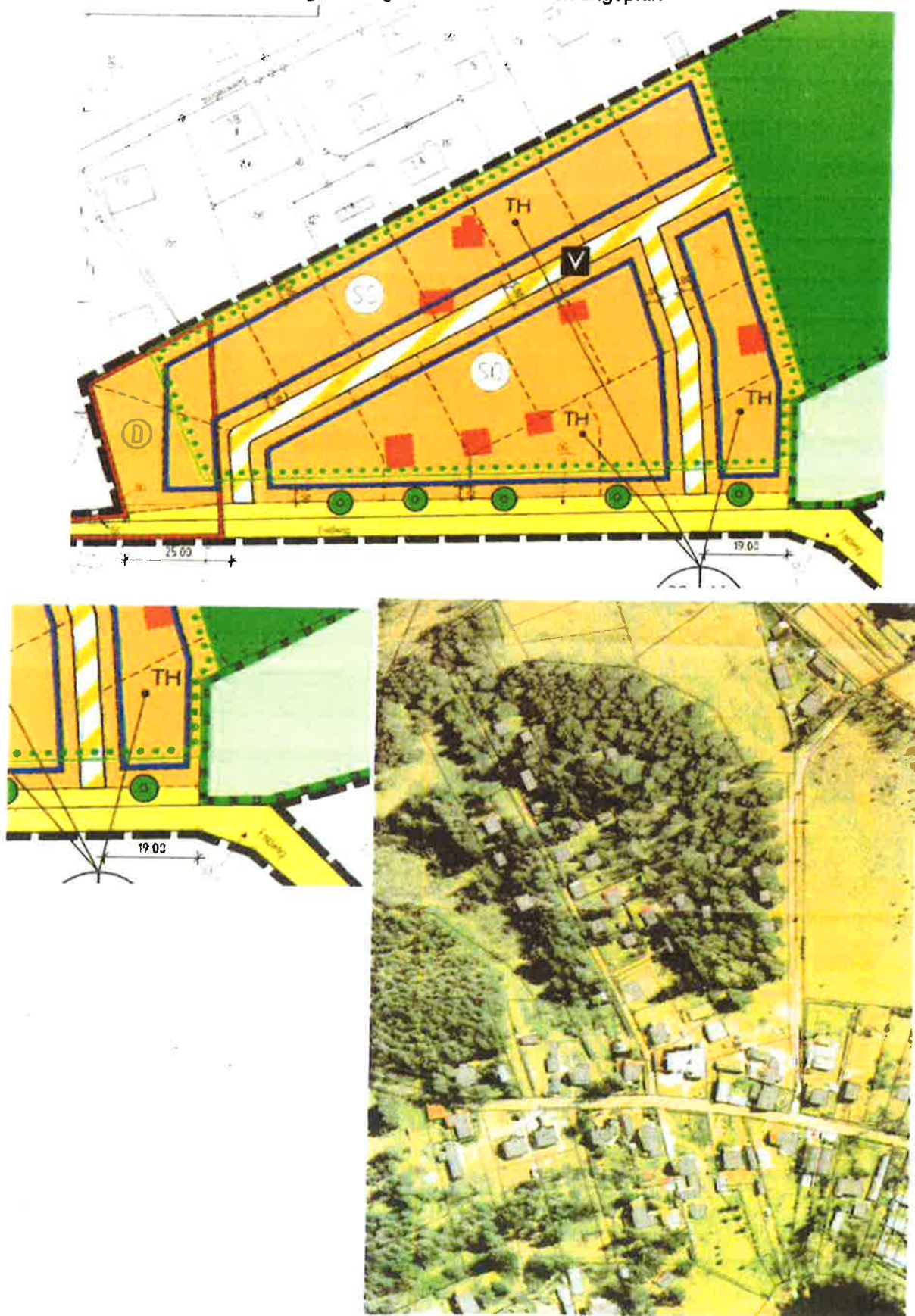
(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift)

Anlagen

Darstellungen aus Planverfahren

aktuelle Luftbilder Geodaten Land Brandenburg 2022

Anlage 1 Waldgrenzen aus Begründung und Entwurf Bebauungsplan



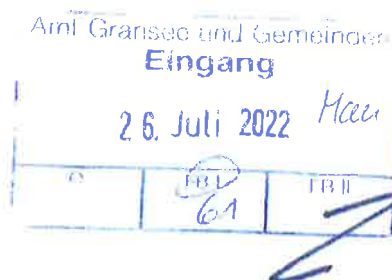
Anlage 2 Aktuelle Bilder



Luftbild: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/28>



südlicher Waldrand Feldweg



den 23.07.2022

Gemeinde Stechlin
Amt Gransee und Gemeinden

16775 Gransee

Widerspruch zu den Bebauungsplänen 8 und 9 für Stechlin OT Dagow

- Die Errichtung einer Ferienhaussiedlung diesen Ausmasses widerspricht unter den Bedingungen der Klimakrise aller naturwissenschaftlicher, sozialer und ökonomischer Vernunft.
- Die Einbeziehung bisheriger Waldflächen in die Bebauungsplanung ist sträflich. Dieser Fakt allein müsste ausreichen, diese Planung zu verwerfen.
- Dieses Projekt ist sozialer Sprengstoff ; es dient vor allem der Gewinnerzielung. Eine positive Auswirkung auf das Dorfleben ist nicht ersichtlich.
- Die „Pferdekoppel“ sollte ausschließlich der Wohnbebauung für im Landkreis arbeitende Familien vorbehalten bleiben. Hiervon werden positive Impulse für das Dorf ausgehen und die Lärm- und Verkehrsbelastung des Erholungsortes bliebe begrenzt.



- per Einwurfeinschreiben -
 Amt Gransee und Gemeinden
 Baustraße 56
 16775 Gransee



**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Stechlin
 „Erholungsgebiet Feldweg“ –
 ZUGLEICH Stellungnahme im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen
 Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Stechlin
 „Wohngebiet Pferdekoppel“**

1.

Zunächst möchte ich mein Befremden über die Art und Weise der Bürgerbeteiligung ausdrücken.

Was in der Vergangenheit war, ob erforderliche öffentliche Aushänge wegen Vereisens des Schaukastens nicht lesbar waren und deshalb die Bürger/Innen in den Sitzungen des Ortsbeirates und der Gemeindevertretung ihr vermeintlich fehlendes Interesse bekundeten, ob die der Öffentlichkeit zugänglichen Tagesordnungen nicht hinreichend bestimmt waren/sind und ob die Ortsvorsteherin und Gemeinderätin Frau Kerstin Borret letztlich mit ihrem Spruch „Geld regiert die Welt“ befangen ist – all das sei einmal dahingestellt.

Jedenfalls wurde nach dem von der Gemeindevertretung Stechlin gefassten Beschluss vom 05.12.2018 (!) nun zur Beteiligung der Öffentlichkeit der Entwurf des Bebauungsplans (im Folgenden: B-Plan) Nr. 8 „Erholungsgebiet Feldweg“ in der Zeit vom 27.06.2022 bis 27.07.2022 öffentlich ausgelegt, und während dieses Auslegungszeitraums können Stellungnahmen dazu abgegeben werden, die bei der Beschlussfassung über die Satzung zum B-Plan berücksichtigt werden müssen.

Der Ort Neuglobsow/Dagow ist ein Erholungsort und dank des Stechlinsees ein viel besuchter Ort für Sommerfrischler. Da verwundert es nicht, dass viele ortsansässige Bürger/Innen und Familien von diesem Tourismus zumindest teilweise leben. Dass sich die Urlaubssaison im Wesentlichen auf die zwei Monate Juli und August erstreckt, wurde bei der Wahl des Auslegungszeitraums entweder in naiver Weise nicht berücksichtigt oder gerade absichtlich so wie geschehen berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der bisherigen Kommunikation zwischen den Amtsvertretern und den Bürgern/Innen liegt letzteres nah.

Gleichwohl nehme ich weiter Stellung:

2.

Die geplante Bebauung des gesamten Gebietes links und rechts des Feldweges halte ich für rechtswidrig, für gegen die Interessen der Mehrheit der Einwohner/Innen des Ortsteils Dagow sprechend, für völlig überdimensioniert, nicht ortsüblich, nicht erforderlich, nicht brandschutzsicher und für nicht die naturschutzrechtlichen Belange wahrend.

Wegen der Interessen der überwiegenden Mehrheit der Einwohner/Innen des Ortsteils Dagow verweise ich auf die Unterschriftenlisten, die die Bürgerinitiative ZUKUNFT DAGOW Ihnen vorgelegt hat. Auch ich gehöre zu den Einwohnern, die sich gegen die beabsichtigte Bebauung links und rechts des Feldweges aussprechen.

Dass der Anblick der verfallenen Bungalows aus DDR-Zeiten nicht schön ist und von den weiter Einsturz gefährdeten Gebäuderesten Gefahren ausgehen, auch wegen verwendeter Baumaterialien wie Asbest, ist unstrittig. Jedoch gibt es für die Gemeinde auch die Möglichkeit, den Eigentümer und/oder Besitzer dazu – ggf. mit Zwangsmitteln – zu verpflichten, einen ordnungsgemäßen Zustand herzustellen, von dem keine Gefahren für Leib und Leben ausgeht. Dazu bedarf es keinerlei Absprachen mit der und Versprechen an die Eigentümergemeinschaft Vock dergestalt, dass im Zuge der gemeinde- und amtsseitig unterstützten Errichtung neuer Gebäude die alten Bungalows abgerissen werden. Die Sicherung bzw. der Abriss der alten Bungalows hätte im Übrigen schon viel früher gefordert werden können.

Eine Art Bestandsschutz kann es jedenfalls wegen der verfallenen Bungalows auch nicht mehr geben. Zudem wurden diese inzwischen mehr als 30 Jahre lang nicht mehr zu ihrem eigentlichen Zweck genutzt.

Offenbar gab es aber die Überlegungen des Amtes und der Gemeinde, sich zusammen mit der privaten Eigentümergemeinschaft die Kosten der noch notwendigen Erschließung des gesamten Gebietes rund um den Feldweg zu teilen. Allerdings befindet sich der beplante Feldweg gar nicht im Eigentum der Gemeinde. Schritte zur „Enteignung“ der privaten Eigentümer waren bislang auch nicht erfolgreich, jedenfalls wurde davon auf den Gemeindevertretersitzungen auf Nachfrage nicht berichtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Nutzung des Feldweges eine ganz andere, nämlich eine untergeordnete und unwesentliche ist, dient sie doch bisher lediglich der Zuwegung zu den Wohngrundstücken Volkmann (früher Lilo und Kurt Volkmann sowie Peggy und Marco Volkmann sowie Rita und Harald Volkmann). Die weiteren Grundstücke ehemals Klein und Thiessen sind über die Dagowseestraße ausreichend erschlossen. Und die eben Genannten bzw. die nachfolgenden Nutzer und Eigentümer sind ganz und gar nicht mit der „Ertüchtigung“ des Feldweges einverstanden, bedeutet es doch auch, dass wegen der grundhaften Erneuerung des Feldweges hohe Anlieger- und Erschließungsbeiträge fällig wären, denen keinerlei Vorteile gegenüberstünden.

Überdies handelt es sich um den/einen „Feldweg“. Dieser Name lässt schon vermuten, dass dieser Weg bisher nicht befestigt und grundhaft ausgebaut ist, wichtiger aber noch, auch nicht besonders frequentiert wird. Letzteres würde sich mit der geplanten Bebauung deutlich ändern. Nicht nur die Feriengäste und Urlauber in den 19 „Ferienhäusern“ links des Feldweges, sondern auch die angeblich dauerhaft Wohnenden in den 12 Häusern rechts des Feldweges nebst deren

Versorgungsdiensten und Besuchern würden diesen Weg nutzen. Und nicht nur diesen, sondern auch die Dagowseestraße bis dahin. Der gesamte Weg ist allerdings für den zu erwartenden Verkehr nicht geeignet und ausgebaut. So ist die Dagowseestraße so schmal, dass auf dem 4 m breiten Straßenkörper noch nicht einmal zwei normal breite Pkws aneinander vorbeikommen, erst recht nicht ein Lkw an einem Pkw. Ausweichstellen sind in der gesamten Dagowseestraße nicht vorhanden. Ein begleitender Fuß- und/oder Radweg – immerhin führt hier direkt der Berlin-Kopenhagener-Radweg entlang – existiert nicht, dieser würde wegen der unzulänglichen Breite der Straße auch nicht errichtet werden können. Wegen des nötigen Mindestabstandes von 1,5 m beim Überholvorgang ist es noch nicht einmal möglich, einen Radfahrer zu überholen, ohne den Straßenkörper zu verlassen. In einigen Bereichen ist dies gar nicht möglich, da die lichte Öffnung zwischen den Häusern und der Grundstücksgrenze max. 4,70 m beträgt (Haus Nr. 8 Thiessen). So stellt die vermehrte Nutzung der Zuwegung zum geplanten Baugebiet eine erhebliche Gefahr für alle Verkehrsteilnehmer/Innen und Anwohner/Innen dar. Zu bedenken ist auch, dass die Straßen „Am Graben“, „Feldweg“ und (rückwärts) „Am Dagowsee“ und „Schulsteig“ bevorrechtigt nach der Rechts-vor-links-Regel sein dürften und dies zu gewissermaßen überraschend auftauchenden weiteren Verkehrsteilnehmern führt. Bei dieser Verkehrsregelung müsste garantiert sein, dass zwei Fahrzeuge auf dem Straßenkörper unbehelligt aneinander vorbeifahren können. Bereits jetzt und schon viele Jahre lang ist die Verkehrssituation im Ortsteil Dagow gerade für kleinere Kinder höchst gefährlich. Dies auch, weil eine Vielzahl von Forst-Lkws und landwirtschaftlichen Fahrzeugen die Dagowseestraße als Durchfahrt in Richtung Steinförde nutzt. Hinzu kämen dann noch für eine gewiss längere Bauzeit von schätzungsweise fünf Jahren alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Transport- und Baufahrzeuge! Es dürfte unstrittig sein, dass z. B. Kräne, Betonmischer, Transport-Lkws mit Dachstühlen etc. Ausmaße haben, die mit Pkws nicht vergleichbar sind. Wie aber sollen diese ihr Ziel erreichen? Dies ist praktisch unmöglich, erst recht beim Einbiegen in den Feldweg bzw. beim Ausfahren aus dem Feldweg. Gerade in diesem Bereich ist die Dagowseestraße am engsten. Der zu erwartende Stau und Rückstau der Transport- und Baufahrzeuge wird eine außerordentliche Belastung aller Anwohner/Innen darstellen, die noch dazu hinterher mit einer dann vollkommen kaputt gefahrenen Dagowseestraße werden leben müssen. Jedenfalls unter den derzeitigen Bedingungen besteht keine Notwendigkeit von längeren und grundhaften Ausbauarbeiten an der Dagowseestraße. Und dies soll nach meinem Dafürhalten auch so bleiben.

Um die Situation des Rückstaus besser zu veranschaulichen, möchte ich an die Löscharbeiten beim Brand des „Haus Roos“ erinnern. Die Feuerwehrfahrzeuge, -Lkws und Drehleitern konnten weder auf der – allerdings im Vergleich zur Dagowseestraße noch breiteren – Stechlinseestraße wenden noch aneinander vorbeifahren, sodass sich die Vielzahl der Fahrzeuge bis zum Großen Parkplatz am Ortseingang Dagow stapelte. Wie sollen unter diesen Umständen die Anwohner/Innen dann zu ihren Grundstücken und Wohnungen gelangen?

Wie kann es eigentlich sein, dass der Feldweg Bestandteil beider B-Pläne Nr. 8 und Nr. 9 ist?

Die Nutzung durch die Feriengäste und Urlauber einerseits und durch die dauerhaft dort Wohnenden andererseits ist nach allem erst durch die exorbitant vermehrte Nutzung des Feldweges denkbar, der die „Lebensader“ der beiden B-Pläne Nr. 8 und

Nr. 9 darstellt. Letztlich soll nach beiden Plänen ein gänzlich neues Wohngebiet in einem Ausmaß entstehen, das den Charakter des 100-Einwohner-Dorfes Dagow für immer verändern würde. Kleine Häuschen, oft im Bungalow-Stil errichtet und weiter ausgebaut, werden dann nur noch verhältnismäßig selten zu sehen sein. Dass sich aber z. B. ein Koloss von Rogan/Stengel (zwischen Graetz/Siebenhühner und ehemals Harry Ahlrep gelegen) nicht in das Ortsbild einfügt, dürfte sich jedem erschließen, der mit offenen Augen und Sinnen die Dagowseestraße erkundet. Mit dem gesamten Baugebiet hätte der Ortsteil Dagow seine Bewohnerschaft schätzungsweise verdoppelt. Dies steht in keinerlei Verhältnis!

Ferner gibt es in diesem Verhältnis keine Entwicklung der weiteren Infrastruktur. Auch ist die von der Gemeinde gewollte „Stärkung und Unterstützung der staatlich anerkannten Erholungsfunktion von Dagow“ dadurch nicht ersichtlich. Weder der Ortsteil Dagow noch der Ortsteil Neuglobsow verfügen über eine Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs, auch gibt es keinen Bankautomaten und keine Postfiliale. In den Ferienzeiten und an den Wochenenden gibt es auch keinen verlässlichen Personennahverkehr (wenn überhaupt nur über Ruf-Busse). Der Ortsteil Dagow hat noch nicht einmal einen Spielplatz. Dabei will man wohl eigentlich schon seit Jahren junge Familien mit Kind/ern in den Ort locken (in der Hoffnung auf künftige Steuerzahler/Innen). Für die Kinder gibt es weder eine Schule noch eine Kindertagesstätte (im Folgenden: Kita) im Ort. Die Menzer Schule platzt (bald) aus ihren Nähten, ist jedenfalls an ihrer Kapazitätsgrenze angekommen. Dies gilt ebenso für die Kita, weswegen Zuziehende, aber auch bereits Ansässige, ernsthaft befürchten müssen, dass ihnen nur ein Kita-Platz in Altlüdersdorf (19 km entfernt) oder Gransee (21 km entfernt) angeboten werden kann.

Auch sind die geplanten Ausmaße der einzelnen Gebäude unverhältnismäßig groß für Ferienobjekte und nicht ortsüblich. Die DDR-Bungalows, auf die sich Herr Tutsch in der Bürgerversammlung am 15.09.2021 berufen hat, haben Ausmaße zwischen 24 bis max. 40 qm Grundfläche und sind allesamt eingeschossig. Die neuen „Ferienhäuser“ sollen mit ca. 90 qm Grundfläche pro Etage im Durchschnitt circa dreimal so große Grundflächen haben und zusätzlich noch ein zweites Vollgeschoss bekommen, was sich in die Landschaft überhaupt nicht einfügt. Die Festsetzung der Traufhöhe auf max. 3,80 m bezweckt nur ein „Schönrechnen“ und die Minimierung der anzurechnenden Wohnfläche. Zudem soll pro Grundstück noch ein Nebengelass von 75 qm zugelassen werden. Damit sind die geplanten Häuser auch um einiges größer als es für das Verleben von Ferien und Urlaub auch nach modernem Standard erforderlich ist. Die allermeisten der Einwohner/Innen der Ortsteile Dagow und Neuglobsow leben dauerhaft in Häusern auf einer Wohnfläche, die weit hinter der zulässigen Wohnfläche der geplanten „Ferienhäuser“ zurückbleibt, und dabei beschränkt sich deren Wohnfläche in einer Vielzahl der Fälle auf eine Etage. Hier aber werden „Ferienhäuser“ völlig überdimensioniert geplant. Damit steht auch zu befürchten, dass sie als Dauerwohnung genutzt werden. Das wird im Übrigen schon durch die Bezeichnung in der Abbildung 9, Seite 15, als „Einfamilienhaus“ impliziert.

Außerdem bezweifle ich, dass für das gesamte Baugebiet die brandschutzrechtlichen Bedingungen gewahrt werden. Wie soll die Löschwasserversorgung gesichert werden? Laut Aussage des TAV ist die Trinkwasserversorgung keine zuverlässige und dauerhafte Löschwasserversorgung, somit nicht anzurechnen. Außerdem ist im B-Plan-Entwurf keine zusätzliche Löschwasserversorgung oder Zisterne zu erkennen, im Übrigen gibt es dort gar keine Überlegungen zum Brandschutz! Jedenfalls liegt

der Dagowsee als natürliche Wasserquelle weit entfernt und verfügt zudem über keine öffentlich zugelassene Wasserentnahmestelle. Meines Wissens ist die Löschgruppe Neuglobsow inzwischen der Löschgruppe Menz angegliedert, was bedeutet, dass in jedem Einsatzfall die Menzer Kameraden/Innen unterstützen müssen. Ist vor diesem Hintergrund im Ernstfall und angesichts der konzentrierten Bebauung links und rechts des Feldweges ein rechtzeitiges Erreichen des Einsatzortes in großer Mannstärke und mit ausreichend Löschmitteln gesichert? Und wie soll, noch dazu unter Einsatzbedingungen, z. B. eine Drehleiter in den Feldweg einfahren?

Überdies wurde kein Umweltgutachten eingeholt. Dies ist aber erforderlich, denn die Größe des B-Plan-Gebietes Nr. 8 beträgt richtiger Weise mehr als 10 Hektar. Dass hier offenbar Flächen herausgenommen worden und unberücksichtigt geblieben sind, wird eine amtliche Vermessung zeigen. Hier hat noch eine objektive und ergebnisoffene Prüfung zu erfolgen! Schon auf der Seite 18 der Begründung unter Flächenbilanz ist eindeutig ersichtlich, dass die Flächen nach Wunschvorstellungen beziffert worden sind. So ist die Waldumwandlungsfläche mit 9.999 qm genau nur einen qm unter dem Grenzwert für die Einholung eines förmlichen Umweltgutachtens ausgewiesen; die angrenzenden Randflächen ohne Bewaldung wurden hier mit 1.200 qm einfach nur geschätzt; anders lassen sich diese auffällig „glatten“ Zahlen nicht erklären.

Der Flora und Fauna Lebensraum zu geben bzw. zu erhalten, ist bisher nicht ausreichend in die planerischen Überlegungen einbezogen worden. Ich bestreite, dass die bisherigen Untersuchungen in einem repräsentativen Zeitraum und ergebnisoffen vorgenommen worden sind.

Im Übrigen bin ich vor kurzem und zum wiederholten Male auf der Pferdekoppel, also rechts des Feldweges, tatsächlich einer Herde Pferde begegnet. Die neun Tiere grasten und fraßen dort, und ihre Halter/Reiter waren im Ort in einer Pension zu Gast. Es gibt also auch solchen Tourismus, den es zu fördern lohnt! Bei mir hat dies außerdem Erinnerungen hervorgerufen an meine Kindertage, in denen ich als Anwohnerin im „Beamtenhaus“ Am Graben 4 auf eben jener Pferdekoppel spielte, die Pferde und Esel des FDGB-Feriedienstes besuchte und streichelte und so naturnah aufwachsen durfte. Dass darüber hinaus weitere und ganz besonders schützenswerte Lebewesen im beplanten Gebiet leben, halte ich für höchst wahrscheinlich. Auch kann ich mich an das Vorkommen von Feuersalamandern und Hirschkäfern in dem Gebiet erinnern; letzteren habe ich noch im Sommer 2020 gesehen. Und warum wird den vorgefundenen Reptilien wie der Zauneidechse und der Waldeidechse der Lebensraum genommen? Gibt es dafür Ausgleichsmaßnahmen?

Schließlich gibt es keine zwingende Notwendigkeit dafür, dass neue Baugebiete erschlossen werden müssen, weder für die Bebauung mit Ferienhäusern noch für die Bebauung mit Wohnhäusern. Zum einen bezweifle ich, dass die bereits jetzt deutlich zunehmende Zahl an Ferienunterkünften (u. a. durch „Haus Rheinsberg“ und „Haus Gransee“) überhaupt und selbst für die touristische Nachfrage in den Sommermonaten Juli und August benötigt wird. Wer aufmerksam das touristische Geschehen verfolgt, wird mir zustimmen, dass nach den „Corona-Jahren“ die aktuelle Nachfrage und tatsächliche Urlauberzahl geradezu beängstigend rückläufig ist. Und wer würde dann schon so weit weg von den beiden Seen, aber vor allem

vom Stechlinsee, seinen Urlaub in einem Retorten-Gebiet verbringen wollen? Zum anderen glaube ich den Angaben mancher Gemeindevertreter nicht, die gebetsmühlenartig wiederholen, welchen Andrang es für die Wohnbebauung gäbe. Zunächst ist fraglich, ob dies unter allen – nicht zuletzt finanziellen – Bedingungen gelten würde. Außerdem gibt es noch einige, auch im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke, die bebaut werden können, z. B. das Grundstück der alten Feuerwehr, das Grundstück zwischen Stechlinseestraße 9 und 10, das Grundstück zwischen Zeltkino und Kiefernweg, Grundstück des Zeltkinos und zwei Grundstücke im B-Plan-Gebiet Kiefernweg direkt am Forststeig (derzeit als Garten- und Lagerfläche genutzte Baufläche).

Bei allem sollte überdies berücksichtigt werden, dass das Versilbern der gemeindeeigenen Grundstücke, um den Gemeinde- und Verwaltungshaushalt finanzieren zu können, ohnehin endlich ist. Besser wäre es – wenigstens parallel –, auch Einsparmöglichkeiten zu suchen und umzusetzen. Hier dürften mehrere Maßnahmen in Frage kommen, z. B. die Kosten für das Stechlinsee-Center, die wesentlich Betriebs- und Heizkosten sein werden, die es schon angesichts der aktuellen prekären energiewirtschaftlichen Lage näher anzuschauen und einzusparen lohnt.

Mit Blick auf die ebenfalls geplante Wohnbebauung sei mir noch die Frage erlaubt, wie die Gemeinde eigentlich die tatsächliche Umsetzung und Einhaltung der zulässigen Nutzung kontrollieren und nachhalten will. Zum einen ist denkbar, dass die „Ferienhäuser“ (vergleichbar mit denen im Lola-Landau-Ring) von manchen Bewohnern dauerhaft und ganzjährig genutzt werden. Zum anderen ist bei der Wohnbebauung gegenüber auch genau das Gegenteil zu erwarten, dass nämlich die Eigentümer ihre Wohnhäuser oder darin abgegrenzte Bereiche auch kurzzeitig an Urlauber überlassen. Auf diese Weise würde sich die finanzielle Belastung durch den Haus- und Grundstückskauf um einiges schneller und sicher verringern. Das aber liegt nicht im öffentlichkeitswirksam erklärten Interesse der Gemeinde, die zuvor das Elternhaus Verlassende wieder in ihre Heimat zurücklocken will, dies gerne auch mit ihren Familien und Kind/ern (so genanntes „Einheimischen-Modell“). Warum wurde diese Strategie nicht auch schon bei der Bebauung im Bereich des Kiefernweges verfolgt, und wenn doch, welche Schritte zur Umsetzung hat die Gemeinde hier unternommen? Und welche, nun mehr Erfolg versprechende und sichernde Schritte will die Gemeinde im Falle der Bebauung der Pferdekoppel unternehmen? Wird auch im Falle der Bebauung links des Feldweges über die Verpflichtung zur Eintragung dinglicher Sicherheiten und/oder beschränkter Grunddienstbarkeiten nachgedacht?

3.

Weitere Stellungnahmen behalte ich mir ausdrücklich im Falle beider B-Pläne Nr. 8 und Nr. 9 der Gemeinde Stechlin vor.

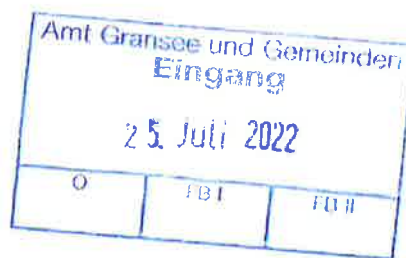
Dagow, 22.07. 2022



Verteiler: - Amt Gransee und Gemeinden
- Bürgerinitiative ZUKUNFT DAGOW



- per Einwurfeinschreiben -
 Amt Gransee und Gemeinden
 Baustraße 56
 16775 Gransee



**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Stechlin „Erholungsgebiet Feldweg“ –
 ZUGLEICH Stellungnahme im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Stechlin „Wohngebiet Pferdekoppel“**

1.

Zunächst möchte ich mein Befremden über die Art und Weise der Bürgerbeteiligung ausdrücken.

Was in der Vergangenheit war, ob erforderliche öffentliche Aushänge wegen Vereisens des Schaukastens nicht lesbar waren und deshalb die Bürger/Innen in den Sitzungen des Ortsbeirates und der Gemeindevertretung ihr vermeintlich fehlendes Interesse bekundeten, ob die der Öffentlichkeit zugänglichen Tagesordnungen nicht hinreichend bestimmt waren/sind und ob die Ortsvorsteherin und Gemeinderätin Frau Kerstin Borret letztlich mit ihrem Spruch „Geld regiert die Welt“ befangen ist – all das sei einmal dahingestellt.

Jedenfalls wurde nach dem von der Gemeindevertretung Stechlin gefassten Beschluss vom 05.12.2018 (!) nun zur Beteiligung der Öffentlichkeit der Entwurf des Bebauungsplans (im Folgenden: B-Plan) Nr. 8 „Erholungsgebiet Feldweg“ in der Zeit vom 27.06.2022 bis 27.07.2022 öffentlich ausgelegt, und während dieses Auslegungszeitraums können Stellungnahmen dazu abgegeben werden, die bei der Beschlussfassung über die Satzung zum B-Plan berücksichtigt werden müssen.

Der Ort Neuglobsow/Dagow ist ein Erholungsort und dank des Stechlinsees ein viel besuchter Ort für Sommerfrischler. Da verwundert es nicht, dass viele ortsansässige Bürger/Innen und Familien von diesem Tourismus zumindest teilweise leben. Dass sich die Urlaubssaison im Wesentlichen auf die zwei Monate Juli und August erstreckt, wurde bei der Wahl des Auslegungszeitraums entweder in naiver Weise nicht berücksichtigt oder gerade absichtlich so wie geschehen berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der bisherigen Kommunikation zwischen den Amtsvertretern und den Bürgern/Innen liegt letzteres nah.

Gleichwohl nehme ich weiter Stellung:

2.

Die geplante Bebauung des gesamten Gebietes links und rechts des Feldweges halte ich für rechtswidrig, für gegen die Interessen der Mehrheit der Einwohner/Innen des Ortsteils Dagow sprechend, für völlig überdimensioniert, nicht ortsüblich, nicht erforderlich, nicht brandschutzsicher und für nicht die naturschutzrechtlichen Belange wahrend.

Wegen der Interessen der überwiegenden Mehrheit der Einwohner/Innen des Ortsteils Dagow verweise ich auf die Unterschriftenlisten, die die Bürgerinitiative ZUKUNFT DAGOW Ihnen vorgelegt hat. Auch ich gehöre zu den Einwohnern, die sich gegen die beabsichtigte Bebauung links und rechts des Feldweges aussprechen.

Dass der Anblick der verfallenen Bungalows aus DDR-Zeiten nicht schön ist und von den weiter Einsturz gefährdeten Gebäuderesten Gefahren ausgehen, auch wegen verwendeter Baumaterialien wie Asbest, ist unstrittig. Jedoch gibt es für die Gemeinde auch die Möglichkeit, den Eigentümer und/oder Besitzer dazu – ggf. mit Zwangsmitteln – zu verpflichten, einen ordnungsgemäßen Zustand herzustellen, von dem keine Gefahren für Leib und Leben ausgeht. Dazu bedarf es keinerlei Absprachen mit der und Versprechen an die Eigentümergemeinschaft Vock dergestalt, dass im Zuge der gemeinde- und amtsseitig unterstützten Errichtung neuer Gebäude die alten Bungalows abgerissen werden. Die Sicherung bzw. der Abriss der alten Bungalows hätte im Übrigen schon viel früher gefordert werden können.

Eine Art Bestandsschutz kann es jedenfalls wegen der verfallenen Bungalows auch nicht mehr geben. Zudem wurden diese inzwischen mehr als 30 Jahre lang nicht mehr zu ihrem eigentlichen Zweck genutzt.

Offenbar gab es aber die Überlegungen des Amtes und der Gemeinde, sich zusammen mit der privaten Eigentümergemeinschaft die Kosten der noch notwendigen Erschließung des gesamten Gebietes rund um den Feldweg zu teilen. Allerdings befindet sich der beplante Feldweg gar nicht im Eigentum der Gemeinde. Schritte zur „Enteignung“ der privaten Eigentümer waren bislang auch nicht erfolgreich, jedenfalls wurde davon auf den Gemeindevertretersitzungen auf Nachfrage nicht berichtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Nutzung des Feldweges eine ganz andere, nämlich eine untergeordnete und unwesentliche ist, dient sie doch bisher lediglich der Zuwegung zu den Wohngrundstücken Volkmann (früher Lilo und Kurt Volkmann sowie Peggy und Marco Volkmann sowie Rita und Harald Volkmann). Die weiteren Grundstücke ehemals Klein und Thiessen sind über die Dagowseestraße ausreichend erschlossen. Und die eben Genannten bzw. die nachfolgenden Nutzer und Eigentümer sind ganz und gar nicht mit der „Ertüchtigung“ des Feldweges einverstanden, bedeutet es doch auch, dass wegen der grundhaften Erneuerung des Feldweges hohe Anlieger- und Erschließungsbeiträge fällig wären, denen keinerlei Vorteile gegenüberstünden.

Überdies handelt es sich um den/einen „Feldweg“. Dieser Name lässt schon vermuten, dass dieser Weg bisher nicht befestigt und grundhaft ausgebaut ist, wichtiger aber noch, auch nicht besonders frequentiert wird. Letzteres würde sich mit der geplanten Bebauung deutlich ändern. Nicht nur die Feriengäste und Urlauber in den 19 „Ferienhäusern“ links des Feldweges, sondern auch die angeblich dauerhaft Wohnenden in den 12 Häusern rechts des Feldweges nebst deren

Versorgungsdiensten und Besuchern würden diesen Weg nutzen. Und nicht nur diesen, sondern auch die Dagowseestraße bis dahin. Der gesamte Weg ist allerdings für den zu erwartenden Verkehr nicht geeignet und ausgebaut. So ist die Dagowseestraße so schmal, dass auf dem 4 m breiten Straßenkörper noch nicht einmal zwei normal breite Pkws aneinander vorbeikommen, erst recht nicht ein Lkw an einem Pkw. Ausweichstellen sind in der gesamten Dagowseestraße nicht vorhanden. Ein begleitender Fuß- und/oder Radweg – immerhin führt hier direkt der Berlin-Kopenhagener-Radweg entlang – existiert nicht, dieser würde wegen der unzulänglichen Breite der Straße auch nicht errichtet werden können. Wegen des nötigen Mindestabstandes von 1,5 m beim Überholvorgang ist es noch nicht einmal möglich, einen Radfahrer zu überholen, ohne den Straßenkörper zu verlassen. In einigen Bereichen ist dies gar nicht möglich, da die lichte Öffnung zwischen den Häusern und der Grundstücksgrenze max. 4,70 m beträgt (Haus Nr. 8 Thiessen). So stellt die vermehrte Nutzung der Zuwegung zum geplanten Baugebiet eine erhebliche Gefahr für alle Verkehrsteilnehmer/Innen und Anwohner/Innen dar. Zu bedenken ist auch, dass die Straßen „Am Graben“, „Feldweg“ und (rückwärts) „Am Dagowsee“ und „Schulsteig“ bevorrechtigt nach der Rechts-vor-links-Regel sein dürften und dies zu gewissermaßen überraschend auftauchenden weiteren Verkehrsteilnehmern führt. Bei dieser Verkehrsregelung müsste garantiert sein, dass zwei Fahrzeuge auf dem Straßenkörper unbehelligt aneinander vorbeifahren können. Bereits jetzt und schon viele Jahre lang ist die Verkehrssituation im Ortsteil Dagow gerade für kleinere Kinder höchst gefährlich. Dies auch, weil eine Vielzahl von Forst-Lkws und landwirtschaftlichen Fahrzeugen die Dagowseestraße als Durchfahrt in Richtung Steinförde nutzt. Hinzu kämen dann noch für eine gewiss längere Bauzeit von schätzungsweise fünf Jahren alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Transport- und Baufahrzeuge! Es dürfte unstrittig sein, dass z. B. Kräne, Betonmischer, Transport-Lkws mit Dachstühlen etc. Ausmaße haben, die mit Pkws nicht vergleichbar sind. Wie aber sollen diese ihr Ziel erreichen? Dies ist praktisch unmöglich, erst recht beim Einbiegen in den Feldweg bzw. beim Ausfahren aus dem Feldweg. Gerade in diesem Bereich ist die Dagowseestraße am engsten. Der zu erwartende Stau und Rückstau der Transport- und Baufahrzeuge wird eine außerordentliche Belastung aller Anwohner/Innen darstellen, die noch dazu hinterher mit einer dann vollkommen kaputt gefahrenen Dagowseestraße werden leben müssen. Jedenfalls unter den derzeitigen Bedingungen besteht keine Notwendigkeit von längeren und grundhaften Ausbauarbeiten an der Dagowseestraße. Und dies soll nach meinem Dafürhalten auch so bleiben.

Um die Situation des Rückstaus besser zu veranschaulichen, möchte ich an die Löscharbeiten beim Brand des „Haus Roos“ erinnern. Die Feuerwehrfahrzeuge, -Lkws und Drehleitern konnten weder auf der – allerdings im Vergleich zur Dagowseestraße noch breiteren – Stechlinseestraße wenden noch aneinander vorbeifahren, sodass sich die Vielzahl der Fahrzeuge bis zum Großen Parkplatz am Ortseingang Dagow stapelte. Wie sollen unter diesen Umständen die Anwohner/Innen dann zu ihren Grundstücken und Wohnungen gelangen?

Wie kann es eigentlich sein, dass der Feldweg Bestandteil beider B-Pläne Nr. 8 und Nr. 9 ist?

Die Nutzung durch die Feriengäste und Urlauber einerseits und durch die dauerhaft dort Wohnenden andererseits ist nach allem erst durch die exorbitant vermehrte Nutzung des Feldweges denkbar, der die „Lebensader“ der beiden B-Pläne Nr. 8 und

Nr. 9 darstellt. Letztlich soll nach beiden Plänen ein gänzlich neues Wohngebiet in einem Ausmaß entstehen, das den Charakter des 100-Einwohner-Dorfes Dagow für immer verändern würde. Kleine Häuschen, oft im Bungalow-Stil errichtet und weiter ausgebaut, werden dann nur noch verhältnismäßig selten zu sehen sein. Dass sich aber z. B. ein Koloss von Rogan/Stengel (zwischen Graetz/Siebenhühner und ehemals Harry Ahlrep gelegen) nicht in das Ortsbild einfügt, dürfte sich jedem erschließen, der mit offenen Augen und Sinnen die Dagowseestraße erkundet. Mit dem gesamten Baugebiet hätte der Ortsteil Dagow seine Bewohnerschaft schätzungsweise verdoppelt. Dies steht in keinerlei Verhältnis!

Ferner gibt es in diesem Verhältnis keine Entwicklung der weiteren Infrastruktur. Auch ist die von der Gemeinde gewollte „Stärkung und Unterstützung der staatlich anerkannten Erholungsfunktion von Dagow“ dadurch nicht ersichtlich. Weder der Ortsteil Dagow noch der Ortsteil Neuglobsow verfügen über eine Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs, auch gibt es keinen Bankautomaten und keine Postfiliale. In den Ferienzeiten und an den Wochenenden gibt es auch keinen verlässlichen Personennahverkehr (wenn überhaupt nur über Ruf-Busse). Der Ortsteil Dagow hat noch nicht einmal einen Spielplatz. Dabei will man wohl eigentlich schon seit Jahren junge Familien mit Kind/ern in den Ort locken (in der Hoffnung auf künftige Steuerzahler/Innen). Für die Kinder gibt es weder eine Schule noch eine Kindertagesstätte (im Folgenden: Kita) im Ort. Die Menzer Schule platzt (bald) aus ihren Nähten, ist jedenfalls an ihrer Kapazitätsgrenze angekommen. Dies gilt ebenso für die Kita, weswegen Zuziehende, aber auch bereits Ansässige, ernsthaft befürchten müssen, dass ihnen nur ein Kita-Platz in Altlüdersdorf (19 km entfernt) oder Gransee (21 km entfernt) angeboten werden kann.

Auch sind die geplanten Ausmaße der einzelnen Gebäude unverhältnismäßig groß für Ferienobjekte und nicht ortsüblich. Die DDR-Bungalows, auf die sich Herr Tutsch in der Bürgerversammlung am 15.09.2021 berufen hat, haben Ausmaße zwischen 24 bis max. 40 qm Grundfläche und sind allesamt eingeschossig. Die neuen „Ferienhäuser“ sollen mit ca. 90 qm Grundfläche pro Etage im Durchschnitt circa dreimal so große Grundflächen haben und zusätzlich noch ein zweites Vollgeschoss bekommen, was sich in die Landschaft überhaupt nicht einfügt. Die Festsetzung der Traufhöhe auf max. 3,80 m bezweckt nur ein „Schönrechnen“ und die Minimierung der anzurechnenden Wohnfläche. Zudem soll pro Grundstück noch ein Nebengelass von 75 qm zugelassen werden. Damit sind die geplanten Häuser auch um einiges größer als es für das Verleben von Ferien und Urlaub auch nach modernem Standard erforderlich ist. Die allermeisten der Einwohner/Innen der Ortsteile Dagow und Neuglobsow leben dauerhaft in Häusern auf einer Wohnfläche, die weit hinter der zulässigen Wohnfläche der geplanten „Ferienhäuser“ zurückbleibt, und dabei beschränkt sich deren Wohnfläche in einer Vielzahl der Fälle auf eine Etage. Hier aber werden „Ferienhäuser“ völlig überdimensioniert geplant. Damit steht auch zu befürchten, dass sie als Dauerwohnung genutzt werden. Das wird im Übrigen schon durch die Bezeichnung in der Abbildung 9, Seite 15, als „Einfamilienhaus“ impliziert.

Außerdem bezweifle ich, dass für das gesamte Baugebiet die brandschutzrechtlichen Bedingungen gewahrt werden. Wie soll die Löschwasserversorgung gesichert werden? Laut Aussage des TAV ist die Trinkwasserversorgung keine zuverlässige und dauerhafte Löschwasserversorgung, somit nicht anzurechnen. Außerdem ist im B-Plan-Entwurf keine zusätzliche Löschwasserversorgung oder Zisterne zu erkennen, im Übrigen gibt es dort gar keine Überlegungen zum Brandschutz! Jedenfalls liegt

der Dagowsee als natürliche Wasserquelle weit entfernt und verfügt zudem über keine öffentlich zugelassene Wasserentnahmestelle. Meines Wissens ist die Löschgruppe Neuglobsow inzwischen der Löschgruppe Menz angegliedert, was bedeutet, dass in jedem Einsatzfall die Menzer Kameraden/Innen unterstützen müssen. Ist vor diesem Hintergrund im Ernstfall und angesichts der konzentrierten Bebauung links und rechts des Feldweges ein rechtzeitiges Erreichen des Einsatzortes in großer Mannstärke und mit ausreichend Löschmitteln gesichert? Und wie soll, noch dazu unter Einsatzbedingungen, z. B. eine Drehleiter in den Feldweg einfahren?

Überdies wurde kein Umweltgutachten eingeholt. Dies ist aber erforderlich, denn die Größe des B-Plan-Gebietes Nr. 8 beträgt richtiger Weise mehr als 10 Hektar. Dass hier offenbar Flächen herausgenommen worden und unberücksichtigt geblieben sind, wird eine amtliche Vermessung zeigen. Hier hat noch eine objektive und ergebnisoffene Prüfung zu erfolgen! Schon auf der Seite 18 der Begründung unter Flächenbilanz ist eindeutig ersichtlich, dass die Flächen nach Wunschvorstellungen beziffert worden sind. So ist die Waldumwandlungsfläche mit 9.999 qm genau nur einen qm unter dem Grenzwert für die Einholung eines förmlichen Umweltgutachtens ausgewiesen; die angrenzenden Randflächen ohne Bewaldung wurden hier mit 1.200 qm einfach nur geschätzt; anders lassen sich diese auffällig „glatten“ Zahlen nicht erklären.

Der Flora und Fauna Lebensraum zu geben bzw. zu erhalten, ist bisher nicht ausreichend in die planerischen Überlegungen einbezogen worden. Ich bestreite, dass die bisherigen Untersuchungen in einem repräsentativen Zeitraum und ergebnisoffen vorgenommen worden sind.

Zum einen wird die Pferdekoppel bis heute immer mal wieder auch in diesem Sinne genutzt. Dort grasen und fressen Pferde, und ihre Halter/Reiter sind im Ort zu Gast. Es gibt also auch solchen Tourismus, den es zu fördern lohnt! Dass darüber hinaus weitere und ganz besonders schützenswerte Lebewesen im beplanten Gebiet leben, halte ich für höchst wahrscheinlich. Mir wurde glaubhaft vom Vorkommen z. B. von Feuersalamandern und Hirschkäfern in dem Gebiet berichtet. Und warum wird den vorgefundenen Reptilien wie der Zauneidechse und der Waldeidechse der Lebensraum genommen? Gibt es dafür Ausgleichsmaßnahmen?

Schließlich gibt es keine zwingende Notwendigkeit dafür, dass neue Baugebiete erschlossen werden müssen, weder für die Bebauung mit Ferienhäusern noch für die Bebauung mit Wohnhäusern. Zum einen bezweifle ich, dass die bereits jetzt deutlich zunehmende Zahl an Ferienunterkünften (u. a. durch „Haus Rheinsberg“ und „Haus Gransee“) überhaupt und selbst für die touristische Nachfrage in den Sommermonaten Juli und August benötigt wird. Wer aufmerksam das touristische Geschehen verfolgt, wird mir zustimmen, dass nach den „Corona-Jahren“ die aktuelle Nachfrage und tatsächliche Urlauberzahl geradezu beängstigend rückläufig ist. Und wer würde dann schon so weit weg von den beiden Seen, aber vor allem vom Stechlinsee, seinen Urlaub in einem Retorten-Gebiet verbringen wollen? Zum anderen glaube ich den Angaben mancher Gemeindevertreter nicht, die gebetsmühlenartig wiederholen, welchen Andrang es für die Wohnbebauung gäbe. Zunächst ist fraglich, ob dies unter allen – nicht zuletzt finanziellen – Bedingungen gelten würde. Außerdem gibt es noch einige, auch im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke, die bebaut werden können, z. B. das Grundstück der alten

Feuerwehr, das Grundstück zwischen Stechlinseestraße 9 und 10, das Grundstück zwischen Zeltkino und Kiefernweg, Grundstück des Zeltkinos und zwei Grundstücke im B-Plan-Gebiet Kiefernweg direkt am Forststeig (derzeit als Garten- und Lagerfläche genutzte Baufläche).

Bei allem sollte überdies berücksichtigt werden, dass das Versilbern der gemeindeeigenen Grundstücke, um den Gemeinde- und Verwaltungshaushalt finanzieren zu können, ohnehin endlich ist. Besser wäre es – wenigstens parallel –, auch Einsparmöglichkeiten zu suchen und umzusetzen. Hier dürften mehrere Maßnahmen in Frage kommen, z. B. die Kosten für das Stechlinsee-Center, die wesentlich Betriebs- und Heizkosten sein werden, die es schon angesichts der aktuellen prekären energiewirtschaftlichen Lage näher anzuschauen und einzusparen lohnt.

Mit Blick auf die ebenfalls geplante Wohnbebauung sei mir noch die Frage erlaubt, wie die Gemeinde eigentlich die tatsächliche Umsetzung und Einhaltung der zulässigen Nutzung kontrollieren und nachhalten will. Zum einen ist denkbar, dass die „Ferienhäuser“ (vergleichbar mit denen im Lola-Landau-Ring) von manchen Bewohnern dauerhaft und ganzjährig genutzt werden. Zum anderen ist bei der Wohnbebauung gegenüber auch genau das Gegenteil zu erwarten, dass nämlich die Eigentümer ihre Wohnhäuser oder darin abgegrenzte Bereiche auch kurzzeitig an Urlauber überlassen. Auf diese Weise würde sich die finanzielle Belastung durch den Haus- und Grundstückskauf um einiges schneller und sicher verringern. Das aber liegt nicht im öffentlichkeitswirksam erklärten Interesse der Gemeinde, die zuvor das Elternhaus Verlassende wieder in ihre Heimat zurücklocken will, dies gerne auch mit ihren Familien und Kind/ern (so genanntes „Einheimischen-Modell“). Warum wurde diese Strategie nicht auch schon bei der Bebauung im Bereich des Kiefernweges verfolgt, und wenn doch, welche Schritte zur Umsetzung hat die Gemeinde hier unternommen? Und welche, nun mehr Erfolg versprechende und sichernde Schritte will die Gemeinde im Falle der Bebauung der Pferdekoppel unternehmen? Wird auch im Falle der Bebauung links des Feldweges über die Verpflichtung zur Eintragung dinglicher Sicherheiten und/oder beschränkter Grunddienstbarkeiten nachgedacht?

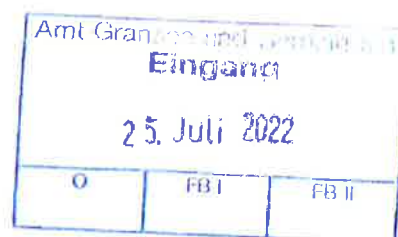
3.

Weitere Stellungnahmen behalte ich mir ausdrücklich im Falle beider B-Pläne Nr. 8 und Nr. 9 der Gemeinde Stechlin vor.

Dagow, 22.7.22



Verteiler: - Amt Gransee und Gemeinden
- Bürgerinitiative ZUKUNFT DAGOW



- per Einwurfeinschreiben -
 Amt Granitz und Gemeinden
 Baustraße 56
 16775 Granitz

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Stechlin
 „Erholungsgebiet Feldweg“ –
 ZUGLEICH Stellungnahme im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen
 Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Stechlin
 „Wohngebiet Pferdekoppel“**

1.

Zunächst möchte ich mein Befremden über die Art und Weise der Bürgerbeteiligung ausdrücken.

Was in der Vergangenheit war, ob erforderliche öffentliche Aushänge wegen Vereisens des Schaukastens nicht lesbar waren und deshalb die Bürger/Innen in den Sitzungen des Ortsbeirates und der Gemeindevertretung ihr vermeintlich fehlendes Interesse bekundeten, ob die der Öffentlichkeit zugänglichen Tagesordnungen nicht hinreichend bestimmt waren/sind und ob die Ortsvorsteherin und Gemeinderätin Frau Kerstin Borret letztlich mit ihrem Spruch „Geld regiert die Welt“ befangen ist – all das sei einmal dahingestellt.

Jedenfalls wurde nach dem von der Gemeindevertretung Stechlin gefassten Beschluss vom 05.12.2018 (!) nun zur Beteiligung der Öffentlichkeit der Entwurf des Bebauungsplans (im Folgenden: B-Plan) Nr. 8 „Erholungsgebiet Feldweg“ in der Zeit vom 27.06.2022 bis 27.07.2022 öffentlich ausgelegt, und während dieses Auslegungszeitraums können Stellungnahmen dazu abgegeben werden, die bei der Beschlussfassung über die Satzung zum B-Plan berücksichtigt werden müssen.

Der Ort Neuglobsow/Dagow ist ein Erholungsort und dank des Stechlinsees ein viel besuchter Ort für Sommerfrischler. Da verwundert es nicht, dass viele ortsansässige Bürger/Innen und Familien von diesem Tourismus zumindest teilweise leben. Dass sich die Urlaubssaison im Wesentlichen auf die zwei Monate Juli und August erstreckt, wurde bei der Wahl des Auslegungszeitraums entweder in naiver Weise nicht berücksichtigt oder gerade absichtlich so wie geschehen berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der bisherigen Kommunikation zwischen den Amtsvertretern und den Bürgern/Innen liegt letzteres nah.

Gleichwohl nehme ich weiter Stellung:

2.

Die geplante Bebauung des gesamten Gebietes links und rechts des Feldweges halte ich für rechtswidrig, für gegen die Interessen der Mehrheit der Einwohner/Innen des Ortsteils Dagow sprechend, für völlig überdimensioniert, nicht ortsüblich, nicht erforderlich, nicht brandschutzsicher und für nicht die naturschutzrechtlichen Belange wahrend.

Wegen der Interessen der überwiegenden Mehrheit der Einwohner/Innen des Ortsteils Dagow verweise ich auf die Unterschriftenlisten, die die Bürgerinitiative ZUKUNFT DAGOW Ihnen vorgelegt hat. Auch ich gehöre zu den Einwohnern, die sich gegen die beabsichtigte Bebauung links und rechts des Feldweges aussprechen.

Dass der Anblick der verfallenen Bungalows aus DDR-Zeiten nicht schön ist und von den weiter Einsturz gefährdeten Gebäuderesten Gefahren ausgehen, auch wegen verwendeter Baumaterialien wie Asbest, ist unstrittig. Jedoch gibt es für die Gemeinde auch die Möglichkeit, den Eigentümer und/oder Besitzer dazu – ggf. mit Zwangsmitteln – zu verpflichten, einen ordnungsgemäßen Zustand herzustellen, von dem keine Gefahren für Leib und Leben ausgeht. Dazu bedarf es keinerlei Absprachen mit der und Versprechen an die Eigentümergemeinschaft Vock dergestalt, dass im Zuge der gemeinde- und amtsseitig unterstützten Errichtung neuer Gebäude die alten Bungalows abgerissen werden. Die Sicherung bzw. der Abriss der alten Bungalows hätte im Übrigen schon viel früher gefordert werden können.

Eine Art Bestandsschutz kann es jedenfalls wegen der verfallenen Bungalows auch nicht mehr geben. Zudem wurden diese inzwischen mehr als 30 Jahre lang nicht mehr zu ihrem eigentlichen Zweck genutzt.

Offenbar gab es aber die Überlegungen des Amtes und der Gemeinde, sich zusammen mit der privaten Eigentümergemeinschaft die Kosten der noch notwendigen Erschließung des gesamten Gebietes rund um den Feldweg zu teilen. Allerdings befindet sich der geplante Feldweg gar nicht im Eigentum der Gemeinde. Schritte zur „Enteignung“ der privaten Eigentümer waren bislang auch nicht erfolgreich, jedenfalls wurde davon auf den Gemeindevertretersitzungen auf Nachfrage nicht berichtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Nutzung des Feldweges eine ganz andere, nämlich eine untergeordnete und unwesentliche ist, dient sie doch bisher lediglich der Zuwegung zu den Wohngrundstücken Volkmann (früher Lilo und Kurt Volkmann sowie Peggy und Marco Volkmann sowie Rita und Harald Volkmann). Die weiteren Grundstücke ehemals Klein und Thiessen sind über die Dagowseestraße ausreichend erschlossen. Und die eben Genannten bzw. die nachfolgenden Nutzer und Eigentümer sind ganz und gar nicht mit der „Ertüchtigung“ des Feldweges einverstanden, bedeutet es doch auch, dass wegen der grundhaften Erneuerung des Feldweges hohe Anlieger- und Erschließungsbeiträge fällig wären, denen keinerlei Vorteile gegenüberstünden.

Überdies handelt es sich um den/einen „Feldweg“. Dieser Name lässt schon vermuten, dass dieser Weg bisher nicht befestigt und grundhaft ausgebaut ist, wichtiger aber noch, auch nicht besonders frequentiert wird. Letzteres würde sich mit der geplanten Bebauung deutlich ändern. Nicht nur die Feriengäste und Urlauber in den 19 „Ferienhäusern“ links des Feldweges, sondern auch die angeblich dauerhaft Wohnenden in den 12 Häusern rechts des Feldweges nebst deren

Versorgungsdiensten und Besuchern würden diesen Weg nutzen. Und nicht nur diesen, sondern auch die Dagowseestraße bis dahin. Der gesamte Weg ist allerdings für den zu erwartenden Verkehr nicht geeignet und ausgebaut. So ist die Dagowseestraße so schmal, dass auf dem 4 m breiten Straßenkörper noch nicht einmal zwei normal breite Pkws aneinander vorbeikommen, erst recht nicht ein Lkw an einem Pkw. Ausweichstellen sind in der gesamten Dagowseestraße nicht vorhanden. Ein begleitender Fuß- und/oder Radweg – immerhin führt hier direkt der Berlin-Kopenhagener-Radweg entlang – existiert nicht, dieser würde wegen der unzulänglichen Breite der Straße auch nicht errichtet werden können. Wegen des nötigen Mindestabstandes von 1,5 m beim Überholvorgang ist es noch nicht einmal möglich, einen Radfahrer zu überholen, ohne den Straßenkörper zu verlassen. In einigen Bereichen ist dies gar nicht möglich, da die lichte Öffnung zwischen den Häusern und der Grundstücksgrenze max. 4,70 m beträgt (Haus Nr. 8 Thiessen). So stellt die vermehrte Nutzung der Zuwegung zum geplanten Baugebiet eine erhebliche Gefahr für alle Verkehrsteilnehmer/Innen und Anwohner/Innen dar. Zu bedenken ist auch, dass die Straßen „Am Graben“, „Feldweg“ und (rückwärts) „Am Dagowsee“ und „Schulsteig“ bevorrechtigt nach der Rechts-vor-links-Regel sein dürften und dies zu gewissermaßen überraschend auftauchenden weiteren Verkehrsteilnehmern führt. Bei dieser Verkehrsregelung müsste garantiert sein, dass zwei Fahrzeuge auf dem Straßenkörper unbehelligt aneinander vorbeifahren können. Bereits jetzt und schon viele Jahre lang ist die Verkehrssituation im Ortsteil Dagow gerade für kleinere Kinder höchst gefährlich. Dies auch, weil eine Vielzahl von Forst-Lkws und landwirtschaftlichen Fahrzeugen die Dagowseestraße als Durchfahrt in Richtung Steinförde nutzt. Hinzu kämen dann noch für eine gewiss längere Bauzeit von schätzungsweise fünf Jahren alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Transport- und Baufahrzeuge! Es dürfte unstrittig sein, dass z. B. Kräne, Betonmischer, Transport-Lkws mit Dachstühlen etc. Ausmaße haben, die mit Pkws nicht vergleichbar sind. Wie aber sollen diese ihr Ziel erreichen? Dies ist praktisch unmöglich, erst recht beim Einbiegen in den Feldweg bzw. beim Ausfahren aus dem Feldweg. Gerade in diesem Bereich ist die Dagowseestraße am engsten. Der zu erwartende Stau und Rückstau der Transport- und Baufahrzeuge wird eine außerordentliche Belastung aller Anwohner/Innen darstellen, die noch dazu hinterher mit einer dann vollkommen kaputt gefahrenen Dagowseestraße werden leben müssen. Jedenfalls unter den derzeitigen Bedingungen besteht keine Notwendigkeit von längeren und grundhaften Ausbauarbeiten an der Dagowseestraße. Und dies soll nach meinem Dafürhalten auch so bleiben.

Um die Situation des Rückstaus besser zu veranschaulichen, möchte ich an die Löscharbeiten beim Brand des „Haus Roos“ erinnern. Die Feuerwehrfahrzeuge, -Lkws und Drehleitern konnten weder auf der – allerdings im Vergleich zur Dagowseestraße noch breiteren – Stechlinseestraße wenden noch aneinander vorbeifahren, sodass sich die Vielzahl der Fahrzeuge bis zum Großen Parkplatz am Ortseingang Dagow stapelte. Wie sollen unter diesen Umständen die Anwohner/Innen dann zu ihren Grundstücken und Wohnungen gelangen?

Wie kann es eigentlich sein, dass der Feldweg Bestandteil beider B-Pläne Nr. 8 und Nr. 9 ist?

Die Nutzung durch die Feriengäste und Urlauber einerseits und durch die dauerhaft dort Wohnenden andererseits ist nach allem erst durch die exorbitant vermehrte Nutzung des Feldweges denkbar, der die „Lebensader“ der beiden B-Pläne Nr. 8 und

Nr. 9 darstellt. Letztlich soll nach beiden Plänen ein gänzlich neues Wohngebiet in einem Ausmaß entstehen, das den Charakter des 100-Einwohner-Dorfes Dagow für immer verändern würde. Kleine Häuschen, oft im Bungalow-Stil errichtet und weiter ausgebaut, werden dann nur noch verhältnismäßig selten zu sehen sein. Dass sich aber z. B. ein Koloss von Rogan/Stengel (zwischen Graetz/Siebenhühner und ehemals Harry Ahlrep gelegen) nicht in das Ortsbild einfügt, dürfte sich jedem erschließen, der mit offenen Augen und Sinnen die Dagowseestraße erkundet. Mit dem gesamten Baugebiet hätte der Ortsteil Dagow seine Bewohnerschaft schätzungsweise verdoppelt. Dies steht in keinerlei Verhältnis!

Ferner gibt es in diesem Verhältnis keine Entwicklung der weiteren Infrastruktur. Auch ist die von der Gemeinde gewollte „Stärkung und Unterstützung der staatlich anerkannten Erholungsfunktion von Dagow“ dadurch nicht ersichtlich. Weder der Ortsteil Dagow noch der Ortsteil Neuglobsow verfügen über eine Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs, auch gibt es keinen Bankautomaten und keine Postfiliale. In den Ferienzeiten und an den Wochenenden gibt es auch keinen verlässlichen Personennahverkehr (wenn überhaupt nur über Ruf-Busse). Der Ortsteil Dagow hat noch nicht einmal einen Spielplatz. Dabei will man wohl eigentlich schon seit Jahren junge Familien mit Kind/ern in den Ort locken (in der Hoffnung auf künftige Steuerzahler/Innen). Für die Kinder gibt es weder eine Schule noch eine Kindertagesstätte (im Folgenden: Kita) im Ort. Die Menzer Schule platzt (bald) aus ihren Nähten, ist jedenfalls an ihrer Kapazitätsgrenze angekommen. Dies gilt ebenso für die Kita, weswegen Zuziehende, aber auch bereits Ansässige, ernsthaft befürchten müssen, dass ihnen nur ein Kita-Platz in Altlüdersdorf (19 km entfernt) oder Gransee (21 km entfernt) angeboten werden kann.

Auch sind die geplanten Ausmaße der einzelnen Gebäude unverhältnismäßig groß für Ferienobjekte und nicht ortsüblich. Die DDR-Bungalows, auf die sich Herr Tutsch in der Bürgerversammlung am 15.09.2021 berufen hat, haben Ausmaße zwischen 24 bis max. 40 qm Grundfläche und sind allesamt eingeschossig. Die neuen „Ferienhäuser“ sollen mit ca. 90 qm Grundfläche pro Etage im Durchschnitt circa dreimal so große Grundflächen haben und zusätzlich noch ein zweites Vollgeschoss bekommen, was sich in die Landschaft überhaupt nicht einfügt. Die Festsetzung der Traufhöhe auf max. 3,80 m bezweckt nur ein „Schönrechnen“ und die Minimierung der anzurechnenden Wohnfläche. Zudem soll pro Grundstück noch ein Nebengelass von 75 qm zugelassen werden. Damit sind die geplanten Häuser auch um einiges größer als es für das Verleben von Ferien und Urlaub auch nach modernem Standard erforderlich ist. Die allermeisten der Einwohner/Innen der Ortsteile Dagow und Neuglobsow leben dauerhaft in Häusern auf einer Wohnfläche, die weit hinter der zulässigen Wohnfläche der geplanten „Ferienhäuser“ zurückbleibt, und dabei beschränkt sich deren Wohnfläche in einer Vielzahl der Fälle auf eine Etage. Hier aber werden „Ferienhäuser“ völlig überdimensioniert geplant. Damit steht auch zu befürchten, dass sie als Dauerwohnung genutzt werden. Das wird im Übrigen schon durch die Bezeichnung in der Abbildung 9, Seite 15, als „Einfamilienhaus“ impliziert.

Außerdem bezweifle ich, dass für das gesamte Baugebiet die brandschutzrechtlichen Bedingungen gewahrt werden. Wie soll die Löschwasserversorgung gesichert werden? Laut Aussage des TAV ist die Trinkwasserversorgung keine zuverlässige und dauerhafte Löschwasserversorgung, somit nicht anzurechnen. Außerdem ist im B-Plan-Entwurf keine zusätzliche Löschwasserversorgung oder Zisterne zu erkennen, im Übrigen gibt es dort gar keine Überlegungen zum Brandschutz! Jedenfalls liegt

der Dagowsee als natürliche Wasserquelle weit entfernt und verfügt zudem über keine öffentlich zugelassene Wasserentnahmestelle. Meines Wissens ist die Löschgruppe Neuglobsow inzwischen der Löschgruppe Menz angegliedert, was bedeutet, dass in jedem Einsatzfall die Menzer Kameraden/Innen unterstützen müssen. Ist vor diesem Hintergrund im Ernstfall und angesichts der konzentrierten Bebauung links und rechts des Feldweges ein rechtzeitiges Erreichen des Einsatzortes in großer Mannstärke und mit ausreichend Löschmitteln gesichert? Und wie soll, noch dazu unter Einsatzbedingungen, z. B. eine Drehleiter in den Feldweg einfahren?

Überdies wurde kein Umweltgutachten eingeholt. Dies ist aber erforderlich, denn die Größe des B-Plan-Gebietes Nr. 8 beträgt richtiger Weise mehr als 10 Hektar. Dass hier offenbar Flächen herausgenommen worden und unberücksichtigt geblieben sind, wird eine amtliche Vermessung zeigen. Hier hat noch eine objektive und ergebnisoffene Prüfung zu erfolgen! Schon auf der Seite 18 der Begründung unter Flächenbilanz ist eindeutig ersichtlich, dass die Flächen nach Wunschvorstellungen beziffert worden sind. So ist die Waldumwandlungsfläche mit 9.999 qm genau nur einen qm unter dem Grenzwert für die Einholung eines förmlichen Umweltgutachtens ausgewiesen; die angrenzenden Randflächen ohne Bewaldung wurden hier mit 1.200 qm einfach nur geschätzt; anders lassen sich diese auffällig „glatten“ Zahlen nicht erklären.

Der Flora und Fauna Lebensraum zu geben bzw. zu erhalten, ist bisher nicht ausreichend in die planerischen Überlegungen einbezogen worden. Ich bestreite, dass die bisherigen Untersuchungen in einem repräsentativen Zeitraum und ergebnisoffen vorgenommen worden sind.

Im Übrigen bin ich vor kurzem und zum wiederholten Male auf der Pferdekoppel, also rechts des Feldweges, tatsächlich einer Herde Pferde begegnet. Die neun Tiere grasten und fraßen dort, und ihre Halter/Reiter waren im Ort in einer Pension zu Gast. Es gibt also auch solchen Tourismus, den es zu fördern lohnt! Dass darüber hinaus weitere und ganz besonders schützenswerte Lebewesen im beplanten Gebiet leben, halte ich für höchst wahrscheinlich. Auch kann ich mich an das Vorkommen von Feuersalamandern und Hirschkäfern in dem Gebiet erinnern; letzteren habe ich noch im Sommer 2020 gesehen. Und warum wird den vorgefundenen Reptilien wie der Zauneidechse und der Waldeidechse der Lebensraum genommen? Gibt es dafür Ausgleichsmaßnahmen?

Schließlich gibt es keine zwingende Notwendigkeit dafür, dass neue Baugebiete erschlossen werden müssen, weder für die Bebauung mit Ferienhäusern noch für die Bebauung mit Wohnhäusern. Zum einen bezweifle ich, dass die bereits jetzt deutlich zunehmende Zahl an Ferienunterkünften (u. a. durch „Haus Rheinsberg“ und „Haus Gransee“) überhaupt und selbst für die touristische Nachfrage in den Sommermonaten Juli und August benötigt wird. Wer aufmerksam das touristische Geschehen verfolgt, wird mir zustimmen, dass nach den „Corona-Jahren“ die aktuelle Nachfrage und tatsächliche Urlauberzahl geradezu beängstigend rückläufig ist. Und wer würde dann schon so weit weg von den beiden Seen, aber vor allem vom Stechlinsee, seinen Urlaub in einem Retorten-Gebiet verbringen wollen? Zum anderen glaube ich den Angaben mancher Gemeindevertreter nicht, die gebetsmühlenartig wiederholen, welchen Andrang es für die Wohnbebauung gäbe. Zunächst ist fraglich, ob dies unter allen – nicht zuletzt finanziellen – Bedingungen

gelten würde. Außerdem gibt es noch einige, auch im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke, die bebaut werden können, z. B. das Grundstück der alten Feuerwehr, das Grundstück zwischen Stechlinseestraße 9 und 10, das Grundstück zwischen Zeltkino und Kiefernweg, Grundstück des Zeltkinos und zwei Grundstücke im B-Plan-Gebiet Kiefernweg direkt am Forststeig (derzeit als Garten- und Lagerfläche genutzte Baufläche).

Bei allem sollte überdies berücksichtigt werden, dass das Versilbern der gemeindeeigenen Grundstücke, um den Gemeinde- und Verwaltungshaushalt finanzieren zu können, ohnehin endlich ist. Besser wäre es – wenigstens parallel –, auch Einsparmöglichkeiten zu suchen und umzusetzen. Hier dürften mehrere Maßnahmen in Frage kommen, z. B. die Kosten für das Stechlinsee-Center, die wesentlich Betriebs- und Heizkosten sein werden, die es schon angesichts der aktuellen prekären energiewirtschaftlichen Lage näher anzuschauen und einzusparen lohnt.

Mit Blick auf die ebenfalls geplante Wohnbebauung sei mir noch die Frage erlaubt, wie die Gemeinde eigentlich die tatsächliche Umsetzung und Einhaltung der zulässigen Nutzung kontrollieren und nachhalten will. Zum einen ist denkbar, dass die „Ferienhäuser“ (vergleichbar mit denen im Lola-Landau-Ring) von manchen Bewohnern dauerhaft und ganzjährig genutzt werden. Zum anderen ist bei der Wohnbebauung gegenüber auch genau das Gegenteil zu erwarten, dass nämlich die Eigentümer ihre Wohnhäuser oder darin abgegrenzte Bereiche auch kurzzeitig an Urlauber überlassen. Auf diese Weise würde sich die finanzielle Belastung durch den Haus- und Grundstückskauf um einiges schneller und sicher verringern. Das aber liegt nicht im öffentlichkeitswirksam erklärten Interesse der Gemeinde, die zuvor das Elternhaus Verlassende wieder in ihre Heimat zurücklocken will, dies gerne auch mit ihren Familien und Kind/ern (so genanntes „Einheimischen-Modell“). Warum wurde diese Strategie nicht auch schon bei der Bebauung im Bereich des Kiefernweges verfolgt, und wenn doch, welche Schritte zur Umsetzung hat die Gemeinde hier unternommen? Und welche, nun mehr Erfolg versprechende und sichernde Schritte will die Gemeinde im Falle der Bebauung der Pferdekoppel unternehmen? Wird auch im Falle der Bebauung links des Feldweges über die Verpflichtung zur Eintragung dinglicher Sicherheiten und/oder beschränkter Grunddienstbarkeiten nachgedacht?

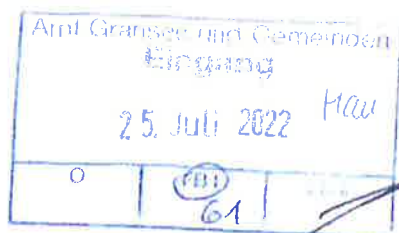
3.

Weitere Stellungnahmen behalte ich mir ausdrücklich im Falle beider B-Pläne Nr. 8 und Nr. 9 der Gemeinde Stechlin vor.

Dagow, 22. 7. 2022



Verteiler: - Amt Gransee und Gemeinden
- Bürgerinitiative ZUKUNFT DAGOW



Gemeinde Stechlin
Amt Gransee und Gemeinden
Baustraße 56
16775 Gransee

Dagow, 21.7.22

Eingabe: Bauvorhaben in Dagow
Bebauungsplan 8 und 9

Eine überdimensionierte Ferienhaussiedlung, ohne ausreichende bauliche Definition und Einschränkungen (fehlende Trauf- und Giebelhöhen) soll im Außenbereich des kleinen Dorfes Dagow entstehen. Gleich gegenüber auf der Pferdekoppel Einfamilienhäuser. Warum werden diese beiden Bauprojekte nicht als eines gesehen und die dafür rechtlichen Schritte und Genehmigungen eingeholt?

Denn das eine ist abhängig vom anderen. Es muss für Umsiedlungen von geschützten Arten ein Ersatzgebiet gefunden werden, wenn dieser vermeintliche Ersatz, dann aber aufgrund von einem anderen Bauvorhaben nicht gegeben ist, aber in dem Umweltgutachten nicht mit einbezogen wurde, da es ein anderes Bauprojekt ist, kann ich dies nicht nachvollziehen und es ist fehlerhaft!

Diese überdimensioniertes Bauvorhaben in einer Zeit, in der der Klimawandel nun auch von den hartgesotteten Leugnern nicht mehr von der Hand zu weisen ist, wenn sie sich bei 40 C in ihre klimatisierten Häuser verstecken und es in Nassenheide brennt!

Die Gefahr ist nun vor der Haustür!

Anstatt über ökologisches Bauen und schonenden Tourismus nachzudenken wird weiter an Plänen festgehalten, die nicht zu verantworten sind. Gerade im Hinblick, dass es eine Alternative für die Einfamilienhäuser auf dem erschlossenen Parkplatz in Dagow gäbe. Nicht dieselbe Stückzahl, aber ein Anfang für interessierte Familien, die sich in die Dorfgemeinschaft integrieren möchten.

Die Gemeinde Stechlin hat den Luxus und könnte sich ihre Tourismus mit entsprechenden Angebot aussuchen! Dies ist mit einem Tourismuskonzept möglich, wo ist es? Dies soll her und keine weiteren Ferienhäuser, die von gutverdienenden gekauft, genutzt, ausgebaut, vermieten und mit denen spekuliert wird. Für die ein Wald gerodet werden muss.

Mit welchen Urlaubern können die Gaststätten, der Bioladen/-Café in Neuglobsow rechnen, mit welchen Urlaubern die Ureinwohner ihre privaten Zimmer vermieten?

Urlauber sind in der Stoßzeit da, Personal fehlt und wird händeringend gesucht. Wer nimmt einen längeren Arbeitsweg in Kauf, wenn er keine Möglichkeit sieht sich im Ort, mit dem Verdienst in der Gastronomie, erschwinglichen Wohnraum leisten zu können. Niemand!

Durch weitere wohl situierte Ferienhausbesitzer wird vielleicht das Potenzial erhöht, essenswilliges Klientel nach Neuglobsow zu holen, sie werden aber nicht bedient.

Einzig und allein bedient sind die Bewohner von Dagow, die einen zu schützenden Wald, Schutzraum für viele Tiere, sowie eine Trockenwiese verlieren und sich Lärmbelästigung über viele Jahre ausgesetzt sehen. Wer will sich da noch im Dorf aufhalten und erholen. Ja, der Erholungsort

wird dann auch mit einer Sondergenehmigung außer Kraft gesetzt und Ruhezeiten nicht eingehalten. Auch diese Lärmbelästigung vertreibt Tiere und Urlauber. Das Wasser genügt nicht, Versiegelung trägt weiter zur Austrocknung bei.

Bald sitzen wir und unsere nachfolgenden Generationen auf dem Trockenen. Sie beschleunigen dies und machen sich mitverantwortlich.

Wenn man langfristig denken würde, kann die Gemeinde mit einem sanften und durchdachten Tourismus auch auf weitere (EU-) Fördergelder bewerben, um diese Art von Tourismus unterstützt zu bekommen. Weitere Infrastruktur für Urlaube z.B. ohne Kraftfahrzeug könnten akquiriert werden, Wohnraum zur Miete und Arbeitsplätze geschaffen werden.

Des Weiteren wird ein Ferienressort am Ortseingang von Neuglobsow gebaut, die Feriengäste werden nicht ausbleiben. Es gilt Natur und Umwelt zu schonen und sorgsam mit ihr umzugehen.

Pferdekoppel:

Ein Einheimischenmodell, junge Familien sollen angelockt werden.

Die soziale Infrastruktur ist nicht gegeben. Die Kita in Menz quillt über und qualifizierten Personal ist rar.

Ich besitze kein juristisches Wissen, aber ich stelle mir die Frage, wie will man Familien dazu zwingen, nachdem sie ein solches Grundstück erworben haben, dort zu leben, nachdem sie gebaut haben.

Die Umstände, das Leben ändert sich und schon wird an den höchstbietenden wiederverkauft. So wird spekuliert und wir gewinnen mittelfristig keine Einwohner, sondern weitere Wochenendhausbesitzer, die sich auch noch ein Stück Land am noch nicht ganz ausgetrockneten Dagowsee sichern wollen.

Wieso nicht ökologischen und sozialen Wohnungsbau, Mehrfamilienhäuser. Familien können zur Miete wohnen. Mehr Platz, Gemeinde hat Einfluss wer einzieht und keine Spekulationen mit Bauland und Häusern.

Zuzug ist gut! Dorfgemeinschaft wichtig.

Die Masse und Dimension dieser Bauprojekte und die Glaubwürdigkeit lässt mich aufhorchen und zweifeln. Es entsteht Misstrauen und Unzufriedenheit gegenüber dem Gemeinderat und dem Amtsdirektor. Denn eine Stellungnahme zu der aufgezeigten Alternative, das erschlossene Grundstück am Schulsteig wurde nie in Diskussion gestellt. Es entstand nie ein Dialog und die Bürger wurden nicht gehört. Deren Ängste und Bedenken nie mit einbezogen. Keine Debatte konnte entstehen. Ein kompromissloser engstirniger Gemeinderat versucht mit Scheuklappen auf ihrem Weg zu traben, nicht mal die Argumente und der Widerstand der Opposition wurde gehört, geschweige denn diskutiert!

Umweltschutz: verschiedene zu schützende Arten treten im Umweltgutachten nicht auf. Geschützter Wald soll gerodet werden. Wasservorkommen reicht nicht aus.

Infrastruktur: Baufahrzeuge keinen Platz

Internationaler Radweg Berlin Kopenhagen führt durch die einzige sich im Ort befindliche feste Straße.

soziale Infrastruktur: Wo sollen die Bewohner mit ihren motorisierten Fahrzeugen und vierbeinigen Vertretern sich entspannt bewegen. Wie soll ein Dorfgefüge, eine Dorfgemeinschaft wachsen, sich identifizieren ohne Platz? Treffpunkt, Spielplatz, Dorfplatz, Kneipe?

Was ist im Winter, wenn die Hauptsaison vorbei ist? Da schrumpft die Gemeinschaft wieder auf ihre Ureinwohner zurück! So kann keine stabile und integrative Dorfgemeinschaft wachsen!



Amt Gransee und Gemeinden		
Eingang		
22. Juli 2022 <i>kan</i>		
C	(FBI) GA	ELL

Dagow, den 15.07.2022

Amt Gransee und Gemeinden

16775 Gransee

Betr.: Bebauungsplan Nr. 8 und 9 / Pferdekoppel / Fock

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir uns gegen die Bebauung o.g. Flächen

Begründung:

Die idyllische Lage des Ortes wird maßgeblich zerstört.

Die aktuell bestehende Infrastruktur der Ortschaften Dagow und Neuglobsow ist völlig unzureichend (Badestrand, Gaststätten, fehlende Einkaufsmöglichkeiten,...)

Die Frisch- und Abwasserversorgung wird durch den beabsichtigten Zuzug zu weiterem Verbrauch führen und die Kapazitäten erheblich belasten.

Bestehender Waldbestand auf der Liegenschaft Fock wird vermutlich beräumt.

Nichtbeachtung des Naturschutzes in seiner Artenvielfalt von Flora und Fauna (Biotop, der geprägt ist von einem räumlich begrenzten Lebensraum, der im Bereich der Trockenwiese z.B. Hirschkäfern, Grünspechten und Eidechsen eine angepasste Lebensgemeinschaft bietet. Ganz zu schweigen von der unmittelbaren Nähe der Moorwiesen (Tradon).

Die jetzt bestehende, unbefestigte Anliegerstraße (Feldweg) bietet keinesfalls den notwendigen Platz einer norm- und DIN gerechten Ausbaustraße. Zudem verweisen wir auf die durch Hausbebauung entstandene Verengung der einzigen Zufahrtsrichtung dieses Weges.

Die zu erwartende Lärm-, Luft- und Schmutzbelastung durch ansteigenden Autoverkehr wollen wir nicht hinnehmen.

In der Regel sind zu erwartende Erschließungskosten der bisher nicht ausgebauten Anliegerstraße von uns Altbesitzern nicht hinnehmbar und in unserem Alter auch nicht mehr finanzierbar. Sie bringen uns damit in eine absolute Notlage / Existenzkrise.





Amt Gransee und Gemeinden		
Eingang		
22. Juli 2022		
0	FB I 61	FB II



Gemeinde Stechlin
Amt Gransee und Gemeinden
Baustraße 56
16775 Gransee

Eingabe zu den Bebauungsplänen Nr. 8 und Nr 9. in Dagow

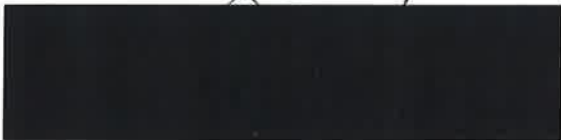
Gegen den Willen der Mehrheit der Dagower sollen die Bauvorhaben durchgesetzt werden. Freiflächen werden versiegelt! Muß das sein! Das Klima verändert sich! Alle wissen es! Reicht das Wasser noch? Der Dagowsee, an dem ich wohne, verliert immer mehr Wasser. Ich, als Künstlerin wünsche mir einen ruhigen, inspirierenden Ort, den ich ja auch immer noch habe!

Aber wie lange noch? Der Verkehr hat schon in den letzten Jahren zugenommen. Die Dagowseestraße ist für das auf uns zukommenden Verkehrsaufkommen überhaupt nicht ausgerichtet. Wird daran gedacht, daß schwere Baufahrzeuge, Laster und sonstige Schwertransporter Rüttelschäden an den Häusern verursachen können. Unser Haus ist 1926 erbaut worden und ich glaube nicht, daß wir davon nicht auch betroffen werden würden. Geht nicht auch der Internationale Radweg Berlin-Kopenhagen durch Dagow? Wie soll das gehen? Durch die Bauvorhaben würde dieser doch sehr behindert werden.

Sollen doch erstmal die schon erschlossenen Baulücken und Flächen in Dagow und Neuglobsow bebaut werden!

Dagow, 22.07.2022

mit freundlichen Grüßen





Gemeinde Stechlin
Amt Gransee und Gemeinden
Baustraße 56
16775 Gransee

Amt Gransee und Gemeinden		
Eingang		
22. JULI 2022 <i>Mau</i>		
O	GBI GA	FB II

Eingabe zu den Bebauungsplänen

Nr. 8 „Erholungsgebiet Feldweg“ und

Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“

Was mir als „Ureinwohner“ von Neuglobsow/Dagow Sorgen macht:

Der Ortsbeirat und die Gemeindevertreter von Neuglobsow/Dagow haben meiner Meinung nach wenig Interesse an der historischen Geschichte des Ortes und ihrer Weiterentwicklung ohne Massentourismus: ein Beispiel, die von Thomas Nagel, sowohl für Gäste und auch Einheimische gestaltete Ausstellung zur Ortsgeschichte, die im Foyer des Stechlinseecenters zu sehen war, ist ersatzlos abgebaut worden.

Nun zu den Bauvorhaben in Dagow:

Als Kind und Jugendlicher habe ich auf Alfred Kleins Acker (jetzt Pferdekoppel) mittelalterliche und slawische Scherben gefunden, so daß ein Hausfundament freigelegt werden konnte. Ein besonderer Fund: ein Steinbeil. Die Gegenstände gingen an das Museum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam, wo ich in späteren Jahren angestellt war. Vor Kurzem brachte mir mein viereinhalbjähriger Enkel ein steinzeitlichen Schaber von der Pferdekoppel mit.

Nach meinen Unterlagen vom Museum für Ur- und Frühgeschichte sind beide Flächen: der Focksche Wald und die Pferdekoppel ursprünglich Bodendenkmale. (siehe Anlage 1 und 2)

Nun bin ich entsetzt, daß man auf keinen Fall Abstand von den Bebauungsplänen nimmt.

Ich stelle mir Folgendes vor: die neuen Siedler und Ferienhausbewohner ziehen mit ihren Hunden durch die Wälder, am Wochenende werden wir von Rasenmäher und Trimmergeräuschen und Autoverkehr überrollt.

Muß ich mir in Zukunft eine Schallschutzwand aufstellen?

Schade um den ruhigen erholsamen Ort Dagow. Wird der Ort noch die Merkmale eines anerkannten Erholungsortes erfüllen können, wenn eine Ferienhaussiedlung, Wohnhäuser und zentralen Parkplatz für Wohnmobile und PKWs gebaut werden?

mit freundlichen Grüßen

Dagow, 20.07.2022



anbei: 2 Anhänge

Sonderdruck aus

AUSGRABUNGEN UND FUNDE

Band 25 • 1980 • Heft 2

Ein mittelalterlicher Hausgrundriß aus Dagow, Ot. von Neuglobsow, Kr. Gransee

Von Christa und Friedrich Plate, Potsdam

Mit Tafel 13–16 und vier Textabbildungen

Die kleine Ortschaft Dagow, unmittelbar am gleichnamigen See gelegen, ist neben Neuglobsow am Stechlinsee ein vielbesuchter Ferien- und Erholungsort inmitten der wald- und wasserreichen Landschaft zwischen Rheinsberg und Fürstenberg im Nordostteil des Bezirkes Potsdam. Die Kenntnis vieler frühgeschichtlicher Fundplätze aus dem Ort und der Umgebung verdankt die Forschungsstelle Potsdam der jahrelangen verdienstvollen Tätigkeit von H. Dierks †



Abb. 1. Dagow, Ot. von Neuglobsow, Kr. Gransee. Lage der Fundplätze (1, 2) und des Hausgrundrisses (x)

und J. Graetz, Dagow. Durch ihre Geländebeobachtungen wurde bekannt, daß das Gebiet der Ortslage und das nördlich angrenzende Gelände unmittelbar am Dagowsee bereits seit slawischer Zeit besiedelt war (Abb. 1).

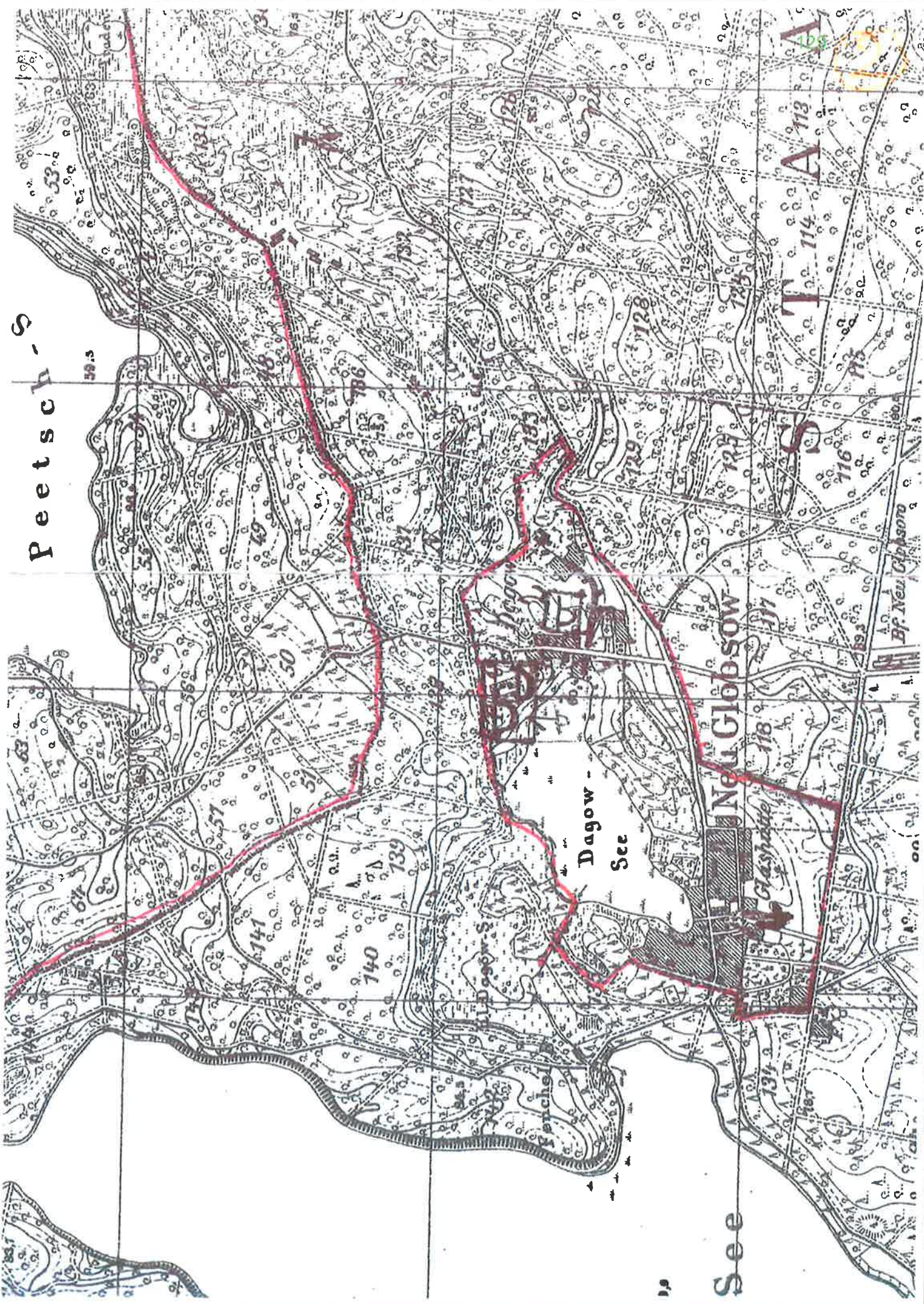
Schon 1950 und 1957 wurden im Bereich des Fundplatzes 2 unmittelbar nördlich der Ortslage (Mbl. 2844 Fürstenberg; N 21,0; W 17,5 cm), von dem ausschließlich deutsch-mittelalterliche Funde bekannt sind, Pfostenlöcher und Holzbalkenreste sowie gebrannte Lehmstücke beobachtet.

Im Herbst 1976 wurde bei Fundamentierungsarbeiten zu einem Eigenheimbau am Südufer des Dagowsees (Fpl. 1. — Mbl. 2844 Fürstenberg; N 21,5; W 16,5 cm) in 0,30 m Tiefe ein aus Feldsteinen gepacktes Hausfundament angeschnitten und geringfügig beschädigt. F. Plate untersuchte unmittelbar nach der Meldung¹ die gefährdeten Teile und nahm in der Zeit vom 9. 5. bis 25. 5. 1977

¹ Die Fundmeldung erfolgte durch Herrn Dr. Kühler, Forschungsstelle für Limnologie der Akademie der Wissenschaften der DDR, Neuglobsow.



Akademie-Verlag Berlin





Amt Gransee		
Eingang		
20. Juli 2022 Hau		
O	FB I 61	FB II 7

An den Gemeinderat der Gemeinde Stechlin
c/o Amt Gransee
Baustraße 56
16775 Gransee

Einrede
zu den Bebauungsplänen
Nr. 8 „Erholungsgebiet Feldweg“ und
Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“

Dagow am 20/7.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

sie erhalten hiermit meine Bedenken hinsichtlich der in unserem Ort vorangetriebenen Baupläne, die ich bei Ihrer Entscheidungsfindung berücksichtigt wissen möchte.

Da städtebaulich, wirtschaftlich, infrastrukturell und sozial beide Bebauungspläne nur in ihrer Gesamtheit sinnvoll zu beurteilen sind, sind alle Punkte dieser Einrede auf beide Bebauungspläne zu beziehen. Siehe hierzu den Abschnitt 3.1.

Ich wünsche viel Vergnügen bei der Lektüre, ich hoffe, dass Sie sie selbst vornehmen und dass ich damit Schaden vom Ortsteil und von der Gemeinde abwenden kann. Ich bitte daher im Vorhinein auch um Entschuldigung für meine sehr deutlichen Worte.

Mit freundlichen Grüßen,



1.1 Die Erschließung ist nicht gesichert

Der Verkehr an der T-Kreuzung Feldweg/Dagowseestraße ist insbesondere bei intensiver Nutzung durch Baufahrzeuge und Sattelschlepper, also für vielleicht 10 bis 15 Jahre, bei aktuellen Grundstücksschnitten bzw. Umfriedungen nicht sinnvoll darstellbar. Die Dagowseestraße ist dauerhaft für ein höheres Verkehrsaufkommen nicht geeignet, insbesondere da kein Platz für die Abgrenzung von Fußwegen ist, die auch dem Ortscharakter erheblichen Schaden einbrächte. Durch die 10 Einfamilienhäuser und die 18 bis 36 Ferienhäuser mit undefinierter Anzahl an Wohneinheiten pro Haus (also 50-100 Wohneinheiten zu erwarten) ist mit einem erheblichen Anwachsen des Kraftverkehrs zu rechnen.

In der Begründung zum Bebauungsplan für die Pferdekoppel wird phantasiert, es gebe beidseitig Fußwege von einem Meter breite auf beiden Seiten, dies ist an der Kreuzung natürlich nicht der Fall und auch unabänderlich, es sei denn man fährt wieder mit dem Panzer durch Hausecke des ehemaligen Hof der Kleins wie dereinst die Sowjetarmee. Durchgehende Fußwege sind hier nicht möglich, würden sie errichtet, wären sie nach wenigen Tagen durch den forstwirtschaftlichen Schwerlastverkehr zerstört.

Apropos Familie Klein: in der Begründung wird fälschlich behauptet, der Feldweg gehöre vollumfänglich der Gemeinde. Entweder täuscht das Planungsbüro bewusst die Öffentlichkeit oder die Amtsverwaltung hat hier bewusst das Planungsbüro getäuscht, ein solches Versehen passiert professionellen Raumplanern nicht! Die Eigentumsverhältnisse und damit die rechtlichen Möglichkeiten der Nutzung des Feldweges sprechen nicht für eine gesicherte Erschließung.

Andere Straßen verbieten sich aufgrund der bisherigen Öffentlichkeitsbeteiligung, aus umweltrechtlichen Gründen und aus den gleichen Gründen wie an der o.g. T-Kreuzung. Gegenüber Gemeinderat und Amtsdirektion wurde diese Problematik regelmäßig von Einwohnern zur Sprache gebracht. Dass darauf irgendeine Reaktion im Sinne einer Beschäftigung mit dem Thema gefolgt wäre, ist aus den veröffentlichten Unterlagen nicht ersichtlich. Alternative Wohnbauflächen, wie im Konzept „2019+“ des von der Gemeinde beauftragten Raumplanungsbüros gegenüber der Pferdekoppel bevorzugt, wären hier weitaus weniger problematisch.

1.2 Die Belange der Jugend werden beim Ausbau des Ortes nicht berücksichtigt

Der Plan der Gemeinde wurde unter dem Argument in die Öffentlichkeit getragen, dann bekomme Neuglobsow eine Kita. Natürlich wurden solche Zusagen seitens der Amtsdirektion und des Bauplanungsreferates selbst vermieden, dazu hat man seine Lautsprecher. Selbstverständlich sorgte dies bereits für höhnisches Gelächter im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen. Kein Mensch vermutet, dass Neuglobsow und Dagow in den nächsten 20 Jahren genug Kinder für eine eigene Kita beheimaten wird, sofern hier nicht z.B. eine Flüchtlingsunterkunft entsteht, die als „Last“ für den Ort vielleicht sinniger wäre als mehr Wochenendhäuser und Wohnmobilstellplätze. Der Amtsdirektor meinte ja, dass Dagow zu wenig öffentliche Lasten trage, weil vor seinem Privathaus mit Blick über den See gelegentlich Traktoren vorbeifahren, in Dagow aber nicht. Zwar ist dies für jeden Bewohner angesichts der Holztransporte offenkundig falsch, sein Argument erstrahlt in seiner Märchenhaftigkeit aber umso schöner. Was das ganze aber zu einer Unverschämtheit macht ist, dass mit diesem Streit jede sinnvolle Debatte über tatsächlich notwendige Ausweitungen der vorhandenen Infrastruktur überlagert wird: Dagow hat beispielsweise keine angemessenen Spielplatzflächen, es gibt derzeit lediglich eine Wippe am Badeplatz. Die für einen zukünftigen Spielplatz angedachte Straße am Dagowsee hat keine angemessen große freie Fläche, wenn man nicht für hiesige Verhältnisse extreme Mittel der Platznutzung wählt. Heutzutage kann man weder Urlauber noch Bewohner mit einem Mini-Spielplatz mit zwei Geräten anlocken, mit gutem Grund sind hier die Ansprüche erheblich gewachsen. Und es gibt, zumindest wochenends, reichlich Kinder, die einen solchen nutzen könnten, zukünftig sollen es ja noch mehr werden. Es ist schön, mit Rad und Kind nach Neuglobsow zu fahren, um am Stechlinsee den Spielplatz zu benutzen.

Selbst im Sommer ist durch den zweiten Spielplatz am Badestrand meist nicht zu viel los. Aber einen Ortsteil ohne angemessenen Spielplatz zu lassen, während Millionen Euro in Betongold gegossen werden ist weder guter städtebaulicher Stil noch macht es den Ort für junge Familien attraktiver, die angeblich auf der Pferdekoppel bauen werden. Auch die Reihenfolge ist bezeichnend: mit den Bauplänen ist man schneller als mit dem Spielplatz, reiche Menschen sind offenbar wichtiger als junge Menschen. Hoffen wir, dass nach dem unvorhersehbaren Desaster mit explodierenden Kosten noch Geld für den Spielplatz vorhanden ist.

Eine inoffizielle, weil vermutlich nicht zulässige Sport- und Versammlungsfläche stellt der kleine von der Gemeinde regelmäßig gemähte Fußballplatz (mit nur einem Fußballtor) auf der Pferdekoppel dar, der durch die Bebauung entfällt. Zudem nutzt ein ehemaliger Feuerwehrchef aus der Region, dessen Verfassungstreue nie jemand in Zweifel zog, die Pferdekoppel seit Jahren als Mopedrennbahn für seinen älteren Sohn. Also liegt auch hier eine von der Gemeinde geduldete sportliche Nutzung vor. Weitere minderjährigen Motorsportlerenkel aus der Dagowseestraße könnten diese nutzen, rasen aber lediglich durch den Wald und die Dorfwege, was ja angesichts der Verkehrsgefährdung auch eher auf dem „Sportplatz“ geschehen sollte, weshalb diese Nutzung seitens des ehemaligen Feuerwehrchefs offenbar bislang auf der Pferdekoppel nicht unterbunden wird. Ökologisch gesehen ist die motorsportliche Nutzung vielleicht nicht so schön, aber solche Überlegungen sind in Dagow offenbar ohnehin irrelevant.

Nun wird jedenfalls die Nutzung als Versammlungs-, Motorsport- und Fußballplatz unterbunden, indem die Flächen bebaut werden. Es wird also über Kitas diskutiert, nicht aber über den Rückbau von Sport- und Spielflächen für die jüngeren Bürger. Angesichts der Ausweitung der Ortsbebauung sind aber Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu beachten. An Erholungsmöglichkeit mangelt es hier bislang gewiss nicht, soweit nicht für mindestens 10 Jahre im Ort durchgehend gebaut wird. Wenn aber ein Ort 20% Bauflächenzuwachs mit erheblicher Verdichtung erhalten soll und lediglich der Rückbau aller Sport- und Spielplätze mit Ausnahme des Dagowsees stattfindet, dann liegt offenkundig ein schwerer Fehler in der Bauleitplanung vor.

1.3 Der Landesentwicklungsplan zeigt den Weg zu geringen Kosten für die Infrastruktur

Der LEP HR empfiehlt bei der Siedlungsentwicklung die Verdichtung, um geringere Erschließungskosten zu erreichen. Die extremen Kosten durch die Projektierung der beiden Bauleitpläne wurde an anderer Stelle schon angesprochen: anstatt Lücken zu füllen und erschlossene Bauflächen zu nutzen, wird in den Außenbereich gebaut, wozu neue Versorgungs- und Verkehrsstrukturen nötig sind. Dieses Geld könnte man für die Belange der Jugend, der Klimaresilienz und des sozialen Wohnungsbaus investieren.

1.4 Wie könnten wir ernsthaft und sinnvoll Wohnraum schaffen und damit dem Ort helfen?

Vielleicht versuchen wir es ja mal mit sozialem Wohnungsbau? Leerstand ist unwahrscheinlich, die *cash flow assessments* wären eine Freude für jeden Finanzierer, die Flächen stehen sofort bereit. Wie wäre es, wenn der Gemeinderat dem Referat Planung/Städtebau einen diesbezüglichen Auftrag aufbrummt. Es gibt auch für kleine Orte attraktive Möglichkeiten, Mehrfamilienhäuser gut zu integrieren. Die häufig als abschreckendes Beispiel wirkende Landarbeiterplatte am Ortsrand ist genausowenig Schicksal wie reine EFH-Neubauviertel. Wenn Investoren in Neuglobsow mit achtstelligen Beträgen Projekte „von oben“ in alten Plattenbauten verwirklichen, warum sollte nicht auch „unten“ Potential für siebenstelliges sein? Die Mehrfamilienhäuser am Rande Neuglobsows leiden jedenfalls nicht unter Interessentenmangel, die Tourismusbranche sieht sich nicht mit einem

Überangebot an Arbeitskräften konfrontiert. Und statt über eine Phantomkita könnten wir dann vielleicht über eine bessere Busanbindung oder andere Elemente eines Mobilitätskonzeptes nachdenken, damit Menschen mit geringen Einkommen oder anderen Einschränkungen auch ohne Auto zurechtkommen.

1.5 Probleme bei der Trink- und Brauchwasserversorgung

Aller Wahrscheinlichkeit nach liegen der Bebauungsplanung des Fockschen Waldes keine aktuellen wasserwirtschaftlichen Erwägungen zugrunde. Das Areal für die Ferienhäuser hat sich von einer dünnen Steppe zu einem sehr dichten Wald mit viel Unterwuchs entwickelt, also einem Wasserspeicher. Würde man hier roden, wäre man wieder bei der dünnen Steppe, Wasser würde also nicht gespeichert, vor Verdunstung geschützt und langsam ins Grundwasser abgegeben; stattdessen würde der Boden sogar großenteils versiegelt, bei aktueller Planung zu etwa einem Viertel ($165\text{m}^2/600\text{m}^2$). Werden die Flächen zudem zur Pflege weiter Rasenflächen intensiv bewässert, wäre mit erheblichen Verdunstungseffekten zu rechnen, also einem hohen Verlust im Wasserkreislauf. Dazu kommt der darüber hinausgehende erhebliche saisonale Mehrbedarf an Wasser bei kommerzieller Bewirtschaftung gegenüber Privathaushalten. Veraltete Beurteilungen auf Basis kaum vorhandenen Bewuchses durch den Trink- und Abwasserverband Lindow-Gransee (TAV) o.a. wären hier also ein schwerer Fehler in der Bauleitplanung. Der TAV selbst wurde aber offenbar gar nicht beteiligt, trotz offensichtlicher Notwendigkeit. Die Äußerung in den Antwortschreiben der beteiligten Behörden, die Planflächen lägen nicht in einer Wasserschutzzone ist eindeutig Unsinn, wenn man beschaut, dass das Wasserwerk für mehrere Ortsteile höchstens knapp über 100m entfernt liegt. Selbst wenn offiziell keine Schutzzone ausgewiesen wurde, so ist dies durch die schiere Nähe schon ganz offensichtlich fehlerhaft. Insbesondere ist die Auskunft des Landkreises in seinem Antwortschreiben vom 19.3.19, Punkt 3 „Belange des FD Wasserwirtschaft“ nur aus Standardtextbausteinen zusammengesetzt, die in jedes Schreiben gekommen wären. Es wurde sich nicht mit der Materie beschäftigt (auch in Unkenntnis des Waldes anstelle der Sonderbaufläche, siehe z.B. die Ausführungen zum Flächennutzungsplan). Das Schreiben des Landkreises ist ohnehin nicht ernst zu nehmen, weil sich viele Missinterpretationen des damals eingereichten Planentwurfs zeigen, der Landkreis hatte also offenbar Mühe, entsprechende Kompetenzen zum Zusammentragen der notwendigen Informationen aus den Fachbereichen bereitzustellen. Im übrigen hätte der Landkreis in Kenntnis der Umwandlungsabsicht von Wald in ein Sonderbaugebiet bei der damaligen Größe ($>1\text{ha}$) der Planung feststellen müssen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Die falsche frühzeitige Beteiligung aller Behörden wurde also seitens der Planer dadurch begünstigt, dass bei der Behördenbeteiligung der Entwurf von Januar 2019 zugrunde gelegt wurde. Es wurde erst mit Schreiben vom 13.3.19 von der unteren Forstbehörde die Eigenschaft des Klimaschutzwaldes „3100“ für die Fläche mitgeteilt, die schon in die Kartierung 2018 einfluss. Sie hätte also eine neue Behördenbeteiligung vornehmen müssen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand für einen anderen Planentwurf statt, der auf einem veralteten Flächennutzungsplan basierte, zudem auf einer falschen Bodenbeurteilung als Sonderbaufläche und nicht als Wald. Dies ist auf so vielen Ebenen falsch beteiligt, dass die gesamte frühzeitige Behördenbeteiligung nicht nur als nichtig angesehen werden kann, sondern dass hier bewusst eine korrekte Beteiligung umgangen werden sollte, damit dem Gemeinderat nicht frühzeitig die Dimension der Fehlerhaftigkeit in der Planung klar werden konnte. Auch die beteiligten Behörden befinden sich für die abschließende Beteiligung in der Bredouille, dass die meisten bereits grundsätzliche Zustimmung signalisiert haben und ihnen nun ein gegenteiliger Bescheid schwerer von der Hand geht.

Die Pferdekoppel, eine Magerwiese, lässt Regenwasser schnell versickern, wird jetzt aber ebenfalls großenteils versiegelt. Eine Beteiligung des TAV hinsichtlich der Auswirkung von Bebauung und

Versiegelung ohne Zisternenzwang und somit uneindeutige Versickerungssumme wäre zwingend geboten gewesen, auch hier ist der Abstand vom Wasserwerk vermutlich teilweise sogar weniger als 100 Meter, jedenfalls muss laut Beschilderung auf dem Weg Am Graben die Schutzzone in das beplante Gebiet hineinreichen. Auch hier sind überdies große Rasenflächen und somit eine erhebliche Entnahme von Wasser zu deren Erhalt zu erwarten, ebenfalls mit viel Verdunstung. Mit diesen Themen hat sich amts- und gemeindeseitig anscheinend niemand beschäftigt. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 zeigt (3.5), dass auch das Planungsbüro sich mit der Versorgungsinfrastruktur und also der Wasserwirtschaft nicht beschäftigt hat, da die Lage der wassertechnischen Anlagen völlig falsch eingeschätzt wurde. Wasserwirtschaftliche Überlegungen fanden im Planverfahren also offenbar insgesamt nicht statt.

Insbesondere fand für beide Bebauungspläne scheinbar keine Diskussion statt, ob ein Zisternenzwang sinnvoll sei. Dies ist angesichts des Klimawandels mit seinen jetzt schon desaströsen Effekten auf die Niederschlagsmenge in der Region sicher eine Frage, die man klären sollte. Wasserwirtschaftlich wären hier zudem möglicherweise Einsparpotentiale für das Gemeinwesen erreichbar gewesen, denn die notwendige Leistungsfähigkeit des Wasserwerks erhöht sich ohne die Zisternen. Zisternen sind im übrigen eine gute Möglichkeit, den Haushalten die Relation von Niederschlag und Verbrauch (im Garten) bewusst zu machen und damit das Verhalten hin zu einer nachhaltigen Nutzung von Wasser zu lenken.



2.1 Ein Gemeinderat ohne Achtung vor dem Recht

Der Gemeinderat und die Amtsverwaltung haben ständig Fehler in der Öffentlichkeitsbeteiligung und in allen juristischen Vorgaben an das Verfahrensprocedere und die Bauleitplanung gemacht. Die Kommunalverfassung wurde missachtet. Nicht zuletzt wurde regelmäßig sogar gegen die eigenen Satzungen verstoßen.

Als Beispiele seien nur genannt, dass der erste Aushang im Verfahren bereits in der Öffentlichkeit hinsichtlich seiner Existenz und ggf. der Dauer dieser durch die Aussagen vieler Bürger schwer in Zweifel gezogen wurde; außerdem wurden die von der erdrückenden Mehrheit der Einwohnerschaft erzwungenen Versammlungen nicht in angemessener Frist anberaumt, trotz reichlicher Möglichkeiten; zudem wurden die Ergebnisse der Versammlungen rechtswidrig nicht in den darauf folgenden Gemeinderatssitzungen behandelt.

Auf der Gemeinderatssitzung im September 2021 wurde diese Behandlung gleich zu Beginn von mehreren Bürgern und Gemeinderatsmitgliedern mit teils vehementem Protest eingefordert. Seitens der Amtsverwaltung und der Gemeinderatsmehrheit wurde es aber verhindert. Gleich zu Beginn fragte Mario Ledderhose, Gemeinderatsmitglied, danach: Die Tagesordnung müsse diesbezüglich ergänzt werden. Der Amtsdirektor persönlich, der hierzu überhaupt keine Berechtigung hat, wies den Gemeinderat an, dieses Thema nicht zu behandeln. Wie sagt man im Amtsdeutschen: What the fuck!? Sein ebenfalls anwesender Stellvertreter Herr Schwericke blies ins gleiche Horn! Kein weiteres Gemeinderatsmitglied protestierte.

Die Bürger Steffen Konvinski, Berndt Nagel, Irene Meichsner und Thomas Schwank wiesen äußerst deutlich, zum Teil mehrfach und mit Nachdruck auf die Erfordernisse aus der Satzung der Gemeinde hin. Der Gemeinderat selbst fühlte sich nicht zu einer Reaktion genötigt, der Sprecher des Gemeinderates ist offenbar die Amtsverwaltung, von einer Eigenständigkeit der befürwortenden Mitglieder und damit der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates ist mithin nicht auszugehen. Zumindest aber handelte der Rat hier wider die Satzung der Gemeinde.

Der Amtsdirektor sagte übrigens ganz explizit, die Einwohnerversammlung und ihre Ergebnisse würden ins Bebauungsplanverfahren generell nicht einfließen. Auch hier sprach er offenbar für den Gemeinderat, der die Hoheit über das Planverfahren hat. Weder an seiner Entmündigung noch an diesem Rechtsbruch mit Ansage nahm der Gemeinderat Anstoß.

Aus den Unterlagen der veröffentlichten Pläne 8 und 9 ist nicht erkennbar, dass der Gemeinderat sich danach noch abwägend mit den Ergebnissen der Einwohnerversammlungen beschäftigt hätte. Der Gemeinderat hat offensichtlich in seiner Mehrheit kein Interesse an einer rechtskonformen Arbeitsweise, im Gegenteil begleitet er Rechtsbrüche der Amtsverwaltung mit Wohlwollen. Anhand von Aushängen lässt sich nicht erkennen, dass die Planverfahren formal korrekt durchgeführt wurden. Es ist von einem grundsätzlichen Versuch seitens Gemeinderat und Verwaltung auszugehen, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach Möglichkeit zu verhindern, also fand keine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Gesetzes und damit keine Öffentlichkeitsbeteiligung als solche statt. Die Kommunalverfassung gilt bis vor die Grenzen der Gemeinde und außerhalb des Amtsgebäudes.

Da die Amtsverwaltung den Bebauungsplanentwurf für die Pferdekoppel nicht im Internet zugänglich machte, obwohl sie das hätte tun müssen, wie sie es auch mit den anderen auszulegenden Planentwürfen regelmäßig tut (z.B. Fockscher Wald und Wiese hinter der Menzer Feuerwehr) konnten sich die Bürger nicht niederschwellig informieren. Das passt insoweit ins Bild, wie das Amt null Interesse an einer informierten Öffentlichkeit hat und Herr Stege und Herr Tutsch stets nur das sagen, was sie unbedingt müssen. Wenn aber Bürger zu den angegebenen Zeiten aufs Amt kommen und dann wieder mit der Ansage weggeschickt werden, sie dürften die Pläne nicht einsehen, dann ist eine Grenze überschritten die die Frage aufwirft, ob es nicht eine Untersuchung übergeordneter Behörden hinsichtlich der weiteren Tragbarkeit der Amtsleitung braucht. So geschah es Frau Volkmann in der 26. KW: sie wurde aus dem Amt komplimentiert, als sie nach Einsicht in die Planunterlagen verlangte. Ein weiterer Bürger erzählte mir, er hätte keine Fotografien von den

Unterlagen anfertigen dürfen. Müssen wir nun Angst haben im Amt um unser Recht gebracht zu werden, wenn wir nicht stets einen scharfen Advokaten bei uns führen? Und warum macht unser Gemeinderat einem solchen Amt nicht die Hölle heiß?

Alle Interaktionen seitens der BI mit der Amtsverwaltung waren geprägt von deren Versuch, so wenig Informationen wie möglich an die Öffentlichkeit kommen zu lassen. Angefragte Informationen wurden nie vollständig herausgegeben, stets wurden wesentliche Teile verheimlicht. Dass man der Bevölkerung in Dagow gegen ihren Willen helfen musste, die für ihr Seelenheil notwendige Bebauung in ihrem Ortsteil durchzudrücken, erforderte auch schäbiges Verhalten wie dieses: Ohne dass die Öffentlichkeit hiervon durch Teilnahme an Gemeinderatssitzungen oder das regelmäßige Studium der öffentlichen Aushänge auf den dafür vorgesehenen Tafeln und der Website des Planungsreferates des Amtes hätte Kenntnis nehmen können, wurde (im Amtsausschuss?) eine Änderung des Flächennutzungsplanes für Dagow vorangetrieben. Nachdem mir selbst am 29.6. auf dem Amt auf Bitte der Vorlage des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes nur die Ausführung von 2002 ohne die Änderungen danach herausgegeben wurde, fragte ich bei Herrn Tutsch per Mail nach allen den Ortsteil betreffenden Änderungen. Ich bekam dann zwar keine erfolgten Änderungen, jedoch wurde mir eine im Ort bislang unbekannte in Planung befindliche Änderung übermittelt, die bereits offengelegt worden sei. Da derzeit etliche Bürger die öffentlichen Aushänge penibelst kontrollieren fragte ich, wann und wo dies erfolgt sei. Ich bekam mitgeteilt: „Die Offenlage fand vom 19. Januar 2022 bis einschließlich 18. Februar 2022 statt und wurde laut Hauptsatzung des Amtes Gransee und Gemeinden im Bekanntmachungskasten des Amtes veröffentlicht.“ Dagow wird also mit einem aktualisierten Flächennutzungsplan beglückt und darf davon im 20 km entfernten Gransee Kenntnis erlangen. Dies mag formaljuristisch vielleicht noch möglich sein, wenngleich ich bereits das bezweifle. Welche Absicht das Amt aber bezweckt wird hier eindeutig: Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit allen Mitteln zu unterbinden. Dies widerspricht dem Geist aller Gesetzgebung zur Öffentlichkeitsbeteiligung, weshalb auch alle weiteren Aussagen des Amtes im Beteiligungsverfahren gegenüber Bürgern und Behörden als unglaubwürdig bzw. unvollständig vermutet werden müssen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung muss in Gänze als nicht beabsichtigt und als nicht durchgeführt betrachtet werden, es bedarf zudem dringend neuen Personals im Amt. Das schlimmste ist daran ist übrigens nicht, dass wenige Beamte hier mit Rückendeckung der Repräsentanten konkrete Schäden für die Allgemeinheit planen. Viel gewichtiger ist der abstrakte Eindruck auf die Bevölkerung, der durch die dauerhaft zur Schau getragene Arroganz entsteht: Eine Demokratie fußt insbesondere auf dem Vertrauen gegenüber dem rechtsstaatlich orientierten und unparteiischen Handeln von Behörden, auch wenn diese im Einzelfall eigenen Interessen zuwiderlaufen. Durch das Prinzip der Subsidiarität ist daher für die demokratische Orientierung der Bevölkerung gerade die Glaubwürdigkeit der Verwaltung für die unterste Ebene der Gebietskörperschaften essentiell.

2.2 Folgen für die Allgemeinheit

Die Planverfahren sind zum Scheitern verurteilt, weil sie spätestens vor Gericht kippen, Klagen dagegen sind sicher. Allen Beteiligten sollte das klar sein. Das Amt und der Rat verschwenden also sehenden Auges Zeit, Geld und Ressourcen, weil das Scheitern absehbar ist. Spätestens jetzt ist der Zeitpunkt für den Rat gekommen, die Planungen vollständig zu verwerfen und in einen Bürgerdialog zu treten, um in der Gemeinde ein Konzept zur allgemeinen Bebauung und Bebauungsnutzung zu entwickeln. Dies ist die einzige gesichtswahrende Lösung! Wiederholt wurde von mehreren Bürgern die Entwicklung eines Tourismuskonzeptes für Stechlin gefordert, um einen der wichtigsten hiesigen Wirtschaftsfaktoren nachhaltig zu gestalten. Alle diesbezüglichen Anfragen an den Gemeinderat in dessen Sitzungen wurden stets vonseiten der Amtsdirektion unterbunden, vielleicht damit sich die Gemeinderatsmitglieder nicht dazu äußern oder vielleicht sogar die Idee aufgreifen? Herr Stege wies wiederholt darauf hin, dass man daran arbeite, im Verband mit anderen Regionen Werbung für Urlaub im „Seengebiet“ zu machen. Klagen, dass dies kein

Tourismuskonzept sei und der Gemeinderat für sich sprechen sollte geblieben ungehört. Sofern Herr Stege den Unterschied nicht kennt, ist er für sein Amt fachlich ungeeignet, rein formell ist er es bei seiner Berufung ja ohnehin gewesen! An den Gemeinderat sei hiermit der Appell gerichtet, sich von Herrn Stege zu emanzipieren und die Entwicklung der Gemeinde wieder unter die eigene Kontrolle zu bringen. Entsprechend ihrer rechtlichen Stellung ist die Amtsdirektion als ausführende Hand zu Hilfe zu nehmen, nicht jedoch als Hirn, dies insbesondere nicht angesichts seiner Person!

2.3 Für wen soll Wohnraum geschaffen werden?

Es fand offenbar keine Diskussion statt, wie Wohnbauentwicklung überhaupt stattfinden soll. Für den überwiegenden Teil des Rates stand aus persönlicher Erfahrung offenbar fest, dass Wohnbau einzig im Rahmen von freistehenden Einfamilienhäusern stattfindet. Dass sich viele Menschen keine Grundstücke und Einfamilienhausbautätigkeit leisten können, ist dem Rat entweder nicht bekannt oder für ihn nicht relevant. Dass die Integration von Menschen mit körperlicher oder geistiger Beeinträchtigung und von alten Menschen eben auch eine bauliche Dimension hat, die im Städtebau über Planungsdetails im Einfamilienhaus hinausgeht, scheint ebenfalls entweder unbekannt oder irrelevant. Und dass die Integration der gewünschten „jungen Familien“ eben gerade durch die Berücksichtigung von Alten und Behinderten funktioniert, ist außerhalb des Amtes Gransee nebst Gemeinden Konsens in der Raumplanung, wurde bei uns aber nicht berücksichtigt. Hier liegt also ein schwerer Planungsfehler vor, weil zum Beispiel eine sozial ausgewogene Entwicklung von Mehrfamilien- und -generationenhäusern in Menz als Ort mit besserer Verkehrsanbindung und mehr Versorgungsentwicklungspotential anscheinend überhaupt nicht diskutiert wurde. Dies widerspricht aber allen Ansprüchen an die Raumordnung aus den Bundesgesetzen und dem Landesentwicklungsplan. Es ist hier offensichtlich aus einer Haltung heraus geplant worden, die ausschließlich die Interessen der Menschen in Betracht zieht, die einem selbst ähnlich sind oder die repräsentieren, was man selbst gern wäre. Das nennt sich Klientelpolitik. Sie ist nicht nur arrogant, sie läuft sogar den eigenen Interessen langfristig zuwider. Zuletzt ist diese Politik auch konfus, denn sie hält sich nicht einmal an eigene Planungsansprüche. So ist zum Beispiel in der Beschlussvorlage für Beschluss zum Ferienhausteil des Raumplanungskonzepts „2019+“ von einer zentral bewirtschafteten Ferienhausanlage die Rede. Dies zeigen die Unterlagen, die die BI anforderte, weshalb sie dann vom Amt mit extremem Kostenbescheid bestraft wurde. Es sollte ursprünglich das Ziel erreicht werden, dass die Häuser Ferien- und keine Wochenendhäuser werden. Im Beschluss ist von der Bewirtschaftung keine Rede mehr. Ebenso ließ man zunächst 200m² Wohnfläche zu, nach Protesten aus der Bevölkerung, dass die Reichen dort gigantische Luxusvillen bewilligt bekämen, wurde dem Vernehmen nach die Vorgabe von 120m² ans Amt weitergeleitet. Die davon aber abweichende Skizze des Architekten Golm in der unverbindlichen Begründung zum Bebauungsplan, die anscheinend als „Beweis“ für die 120m² dienen soll und gigantische Flächenverbräuche für Treppen usw. und zu wenig konkrete weitere Schutzvorschriften ausweist, wurde dann hingenommen, als würde man hier nicht völlig offensichtlich entweder für dumm verkauft oder als Komplize gesehen. Im entscheidenden eigentlichen Plan sind die Vorschriften hinsichtlich Trauf- oder Firsthöhe weiterhin nicht vorgesehen! Eine Versiegelung für Nebengebäude ist jetzt übrigens bis zu 75m² Grundfläche möglich. Also eine Garage nebst Zuwegung. Oder eine Satteldachgarage von 75m² Grundfläche, die man heimlich zu einem vollwertigen Haus ausbauen kann, ohne dass später dagegen vorgegangen werden kann. Ein gepflasterter Weg ist ja schließlich sinnlose Bodenversiegelung... Festzustellen ist: die Planung entspricht weder einer Ferienhaussiedlung noch den Beschlüssen des Gemeinderates hinsichtlich der Umsetzung des Konzepts „2019+“. Beschränkungen bei den Wohneinheiten pro Haus wurden offenbar auch „vergessen“. Bei solchen Ungereimtheiten, auf die die Opposition im Gemeinderat hinwies, hätte auch den linientreuen Soldaten des Amtes auffallen sollen, mit welcher seriösen Partnern ihr Herr hier

Geschäfte machen will und wie dreist das Amt gegenüber dem Gemeinderat auftreten mag. Wurden in letzterem eigentlich vornehmlich die Interessen der Gemeinde verfolgt?

2.4 Mit Vollgas in die Sackgasse

Nach den Aussagen des Herrn Tutsch auf einer der Gemeinderatssitzungen wurde die Naturparkverwaltung in die Planungen nicht frühzeitig einbezogen. Lediglich die untere Naturschutzbehörde sei als für Umweltfragen relevant befragt worden. Das Ergebnis sei, dass zwei Pflanzenarten umzusiedeln seien, weitere Erkenntnisse lägen nicht vor. Tatsächlich hatte die Naturparkverwaltung zu diesem Zeitpunkt bereits durch das LAU in der ersten Stellungnahme zum Fockschen Wald auf die Probleme beim Naturschutz auf beiden Flächen hingewiesen, wovon Herr Tutsch offenbar keine Kenntnis genommen hatte. Die Naturparkverwaltung hat ihrer Natur nach selbstverständlich viel genauere Kenntnis von den betreffenden Flächen, insbesondere der Pferdekoppel, dies wurde vonseiten der BI gegenüber Herrn Tutsch im Kreise des Gemeinderats mehrfach deutlich angesprochen. Hätte der Gemeinderat selbst die Naturparkverwaltung früh genug eingeschaltet, wäre den Beteiligten die Unmöglichkeit der Bebauung früh genug klar geworden. Wahrscheinlich wurde die Stellungnahme aus dem Fockschen Verfahren auch nicht an den Rat weitergeleitet. Dadurch, dass man bereits in die falsche Richtung galoppiert war, setzte nun die Sturheit gegenüber dieser Erkenntnis ein, als man später darauf hingewiesen wurde. Eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden fand für die Pferdekoppel dann auch erst gar nicht statt, obwohl dies nötig gewesen wäre. Sinn und Zweck der frühzeitigen Einbeziehung entsprechender staatlicher Stellen ist genau dies: frühzeitig den Irrtum erkennen, damit man nicht zur Gesichtswahrung den falschen Signalen folgen muss. Dieser Fehler war für den Gemeinderat offen ersichtlich, denn die Naturparkverwaltung liegt in Menz und ihre Kompetenz in Umweltfragen ist bekannt, also das Gewicht ihrer Aussagen erkennbar; zudem war der Fehler von Einfluss, denn es wäre vielleicht von vornherein anders geplant worden, hätte man sich ausführlich dort informiert.

Beim Plan Erholungsgebiet Feldweg war die Behördenbeteiligung wie im Abschnitt zur Wasserwirtschaft beschrieben durchweg fehlerhaft: Sie fand unter der Maßgabe statt, dass der Fock'sche Wald eine Ferienanlage und kein Wald sei. Die Forst wies das zurück. In Folge änderte sich die Begründung für den Bebauungsplan, die Ferienhausparkfläche wurde verkleinert und eine „Waldumsiedlung“ nach Fürstenberg veranlasst. Diese neue Sachlage führte aber nicht zu einer neuerlichen Beteiligung der betroffenen Behörden. Ihnen und insbesondere dem TAV hätte bereits in der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt werden müssen, dass man die Rodung, Versiegelung und Bebauung eines Klimaschutzwaldes zugunsten privater Profitinteressen plane.

2.5 Zurückhaltung, wo sie geboten ist: stets bei den anderen!

Zuletzt sollte auch darauf hingewiesen werden, dass sich möglicherweise einzelne Gemeinderatsmitglieder im Planverfahren besonders hätten zurückhalten sollen. Sofern zum Beispiel bei diesen aus beruflichen Gründen ein erhebliches wirtschaftliches Interesse an langjähriger allgemeiner Bautätigkeit im Ort gegeben ist, was hier eindeutig der Fall sein dürfte, verbietet sich eine Einflussnahme auf die Planung. Ebenso könnte die Hoffnung einzelner Gemeinderatsmitglieder auf den Zugriff ihrer Anverwandten im Rahmen des geplanten „Einheimischenmodells“ auf Bauflächen auf der Pferdekoppel ein Hindernis für die aktive Teilnahme am Planverfahren sein. Weitere Verstrickungen sind vorstellbar, angesichts der Unzufriedenheit vieler Bürger im Ort mit der Bürgerkommunikation des Rates sollte auf dieses Thema bezogen eine offene, eindeutige und ausführliche Stellungnahme erfolgen, um eine weitere gesellschaftliche Spaltung im Ort zu verhindern.



3.1 Teile und herrsche!

Die Aufteilung der Bebauungspläne ist nicht sinnvoll. Zwar liegen in der Planung unterschiedliche Nutzungsarten vor. Später allerdings fällt das ganze Land der Grundstücksspekulation anheim, dann gibt es eine Mischnutzung oder nur Wochenendhäuser zu Wohnzwecken reicher Leute. Also wäre das gesamte Gebiet der Pläne 8 und 9 ein „Wochenendwohngebiet“. Die Nutzung bleibt schlicht unklar, hier liegt bereits ein schwerer städtebaulicher Planungsfehler vor. Zudem wird versucht, beide Pläne im gleichen Tempo voranzutreiben. Eine Aufteilung aus dem Grunde der unterschiedlichen Geschwindigkeiten war also kein relevantes Kriterium.

Meine Mutmaßung ist aber, dass die unterschiedlichen Nutzungen ohnehin nicht der Grund für die Aufteilung sind:

1. Mit der Aufteilung soll die beplante Fläche verringert werden, um unter die einschlägigen Größen zu kommen, die Planungsmaßstäbe verändern.
2. Mit der Aufteilung soll verhindert werden, dass durch Kippen des einen Planes der andere verhindert wird. Städtebaulich sind aber beide Pläne im Zusammenhang zu betrachten, mithin liegt hier also ein schwerer Planungsfehler vor, wenn zu vermuten ist, dass einer der Bebauungspläne überhaupt nicht verwirklicht werden kann.
3. Mit der Aufteilung erhoffte man sich weniger nachteilige Einzelumweltberichte, wenngleich bei diesen stets die nähere Umgebung zu berücksichtigen ist, wenn sie korrekt durchgeführt würden.
4. Mit der Aufteilung erhoffte man sich, Probleme bei Definition des Zusammenhangs der Bebauung, Innenbereich und Außenbereich zu umschiffen, anstatt sie mit angemessenen Mitteln städteplanerisch anzugehen. Durch den Fuß in der Tür mit einer wieder beplanbaren Sonderbaufläche erhoffte man sich, die Pferdekoppel als quasi innenliegend darstellen zu können, nachdem man im Außenbereich per Sonderbau Fakten geschaffen hätte.

Da das Amt sich in dieser Angelegenheit mitunter äußerst unseriös verhielt, ist der Ausspruch dieser Mutmaßungen m.E. berechtigt. Wenn sie zutreffen liegen mindestens schwerwiegende Fehler in der Bauleitplanung vor, wenn nicht sogar strafbares Handeln. Es liegt kein ernstzunehmendes städtebauliches Gesamtkonzept vor, gleichwohl wäre es erforderlich: Da ein hohes Risiko besteht, dass einer der beiden Bebauungspläne scheitert, verbliebe eine Rumpfbebauung aus dem einen oder dem anderen Bebauungsplan, die der vorherigen Planung (und damit dem „städtebaulichen Konzept“) des Amtes widerspricht.

3.2 Raumordnungsvorgaben aus dem beauftragten Konzept

Nach dem Raumordnungsgesetz (§2 II Nr.2 S.4) ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Hierauf nimmt auch das Spath-Nagel-Konzept „2019+“ wie auch der LEP HR Bezug. Zunächst verfolgte die Gemeinde auch tatsächlich den Plan, in Menz möglichst große Wohnbauflächen in Angriff zu nehmen. Menz ist das unbestrittene Zentrum der Gemeinde mit der besten Infrastruktur. Gleichwohl schaffte man es nicht, die Entwicklung dort voranzutreiben, sodass die Varianten I und II des Spath-Nagel-Konzepts nicht möglich schienen. Dann wurde die völlig absurde Variante V (von Spath & Nagel selbst als ungünstig erkannt) vorangetrieben, dies wurde aber angesichts der aufbrausenden Proteste beerdigt. Derzeit wird Variante IV vorangetrieben, mit Bebauung auf der Pferdekoppel und in Menz hinter der Feuerwehr (dies ist in Menz auch schon vorangeschritten). Diese aktuelle Planung widerspricht der Empfehlung des Raumordnungskonzepts (S.10), jedoch ahnen viele, warum dies vielleicht so ist: Die immer noch mögliche Variante III, die nach dem Konzept die aktuell empfohlene ist, würde eine Bebauung direkt neben der Villa mit Seeblick des Amtsdirektors bedeuten, der sich öffentlich darüber beschwert hat, dass sein Wohnort bereits durch die Durchfahrten von Traktoren schwer belastet sei und daher eine Bebauung auf der Pferdekoppel erfolgen müsse, weil Dagow zu wenig

Lasten trage. Zum Glück hat Herr Stege erheblichen Einfluss auf den Gemeinderat, der angeblich der Herr über die Bebauung in der Gemeinde ist.

Allem Streben des Amtes und des Gemeinderates gemein ist übrigens, dass das volle Wohnbaupotential ausgeschöpft werden soll. Mit einer 3/4-Lösung in Verbindung mit der Entwicklung von Zwischenbebauung, Mehrfamilienhäusern etc. will man sich nicht zufrieden geben, selbst wenn dadurch extreme Kosten entstehen und die Dagower alsbald die Sezession suchen. Eine lösungsorientierte und integrative Politik ist dies sicher nicht, gleichwohl eine finanziell und demokratisch höchst riskante, die voraussichtlich nicht ihr Ziel erreicht: Wohnbauflächen in Dagow zu entwickeln.

3.3 Der Zusammenhang der bebauten Ortsteile

Die Begründung zum Pferdekoppel-B-Plan spricht in Kapitel 6.1 offen an, dass hier in den Außenbereich geplant wird, da es schlicht unleugbar ist und halt auch eitrig stinkt. Entgegen der Wahrheit wird aber argumentiert, dass die im selbsterstellten Konzept „2019+“ vorgeschlagene Innenbereichsentwicklungsmöglichkeiten „kurzfristig“ nicht zur Verfügung stünden. Kurzfristig ist in diesem Zusammenhang wie an anderer Stelle mehrfach beschrieben eh nichts, aber sei's drum: Der nördliche Teil des Parkplatzes in Dagow, den die selbe Planer*in im Konzept „2019+“ noch empfohlen hatte, ist zwar etwas kleiner als die Pferdekoppel, liegt aber im Innenbereich und der Flächennutzungsplan sieht „gemischte Bauflächen“ vor. Das Ortsbild würde nicht leiden, es besteht kein Risiko auf altertümliche Siedlungsreste zu stoßen, es ist einfach ein so gut wie ungenutzter Parkplatz im Eigentum der Gemeinde mit ausreichender Größe und es könnte gleich losgehen. Hier wird also ganz offensichtlich mit Unwahrheiten argumentiert, weil man dem Auftraggeber sonst nicht den gesetzeswidrigen Willen erfüllen kann. Dieser Wille ist vor allem einer, unter allen Umständen und zu jedem Preis das größtmögliche Wohnbaupotential Stechlins auszuschöpfen. Mit tatsächlich vorhandenen Möglichkeiten, in der Lückenbebauung sofort Wohnungen zu schaffen, hat man sich daher bislang gar nicht aufgehalten. Vielleicht geht es um Geschenke an die Bauwirtschaft, um die Bedürfnisse der Bevölkerung und das gewähren der allgemeinen Baufreiheit geht es jedenfalls ganz offensichtlich nicht.

Im Kapitel 4.1 wird folgerichtig festgestellt, dass der Plan den Zielen des LEPro 2007 und des LEP HR widerspricht, formuliert dann aber episch die grundsätzliche Möglichkeit, dass es rein formaljuristisch doch sein könne, dass ein kleines Legalitätsfenster zur Bebauung bestehe, zumal der Gemeinderat die Bebauung ja beschlossen habe. Man möchte nicht in der Haut der Planer*in stecken, die solche fabulierten Verrenkungen vornehmen muss, um ihre Brötchen zu verdienen. Mitleid ist nicht angezeigt, denn das Planungsbüro macht hier nicht einfach nur eine Sauerei mit, es empfiehlt auch noch die absichtliche Unterwanderung der gerichtlichen Kontrollmöglichkeiten von Flächennutzungsplänen, hierzu später mehr.

Soweit erkennbar sehen die Planungen vor, dass das Fock'sche Areal Außenbereich bleiben soll, das Wohnbaugelände auf der Pferdekoppel und vor allem Volkmanns Grundstück später Innenbereich werden sollen, da dann ja eine durchgehende Bebauung bis zur Exklave der Volkmanns bestünde. Straßen- bzw. Erschließungsgebühren müssen die Anlieger im Innenbereich zahlen.

Das Areal, das Familie Fock als Bauland vermarkten will, ist Wald. Es ist von der Forst seit spätestens 2018 als Klimaschutzwald anerkannt und unstrittig auch de facto ein Wald, zudem vom Amt zumindest als Außenbereich anerkannt. Insbesondere ist es ein Wald, der aus Naturverjüngung hervorgegangen ist. Zunächst Birken, dann Kiefern kolonisierten das Areal, durch die entstandene Artenvielfalt im Wald sind dann von Tieren Samen von Buchen und Eichen eingetragen worden, die sich dort entwickelten. Solche Wälder sind allgemein schon sehr artenreich und daher nicht zur Rodung und Bebauung geeignet. Die noch vorhandenen Bauten sind mit hierzu von Bund, Land und dritten zur Verfügung stehenden Fördermitteln zu entfernen, um endlich den „Schandfleck“ zu

tilgen, den der Gemeinderat hier etwas übertrieben beklagt und der mit einer riesigen neuen Schande übertüncht werden soll. Zur Tilgung der „Schande“ als politischem Ziel stehen mithin geeigneteres Mittel zur Verfügung, wenn man die Ruinen des Vergangenen partout abräumen möchte. Unter Umständen müsste die „Schande“ aber doch erhalten werden, damit sich dort weiter Fledermäuse verkriechen können.

Eine Bebauung an der Stelle der Ruinen wäre eine Neubebauung, weil sie mit der ursprünglichen Bebauung in gar keinem Zusammenhang steht (Riesige Massivhäuser gegen kleine Presspapphüttenreste, schon kaum noch als Gebäude zu bezeichnen). Die ursprünglichen Gebäude waren weder für gewerbliche noch zu Wohnzwecken gedacht, es waren Gewerkschaftshütten für Freizeit Zwecke. Eine Bebauung mit einer gewerblichen Ferienhausanlage (im Sinne eines Hotel-Gewerbegebietes) oder als „Wohn“-Wochenendhäuser entspricht in keinem Fall der Zuordnung der ursprünglichen Bebauung, ist also keine (in dem Fall extreme) Erweiterung, sondern eine Umnutzung. Diese Umnutzung erfolgt hier nun durch die Zurückumwandlung des Waldes in eine Sonderbaufläche im Außenbereich, so zumindest muss die Planung gelesen werden, dies erlaubt jedoch nicht das vereinfachte oder beschleunigte Verfahren, nicht nur wegen der UVP-Pflicht. Der Flächennutzungsplan sieht die Fläche auch immer noch als Sonderbaufläche an, jedoch ist er nicht mehr gültig, da er in jeder Hinsicht veraltet ist, insbesondere da seine geplante Änderung Waldeigenschaft der Fockschen Fläche und deren geplante Umwandlung zurück zur Sonderbaufläche überhaupt nicht berücksichtigt bzw. benennt, sondern nur die Legalisierung der Bebauung der Pferdekoppel betreibt. Ansonsten bringt er gar keine Modernisierung, obwohl mindestens der Parkplatz (Schulsteig/Ortseingang) nicht mehr aktuell beplant ist. Also ist der Flächennutzungsplan in Gänze sowohl in der Fassung von 2002 als auch nach der geplanten Änderung nicht mehr aktuell.

Wenn es das Ziel der Gemeinde sein sollte, den Focks einen möglichst hohen Vermögenszuwachs zu verschaffen, dann ist die Definition des dann vorliegenden Hotelgewerbegebietes als Außenbereich sehr gut, denn der Focksche Grund wird nicht mit Straßenbaubeiträgen belastet. Hingegen wird offenbar der Familie Volkmann, die hier immer mit entsprechenden Rechtsfolgen gesagt bekam, sie sei im Außenbereich ansässig, nun demnächst das Gegenteil erklärt. Die Folge ist, dass sie erhebliche Kosten für die Erschließung haben, die sie selbst nicht wollen. Sie tragen als seit Jahrzehnten für das Fortkommen des Ortes tätige Bürger also für sie weitgehend nutzlose Lasten, die man den reinen Grundstücksvermarktern nicht zumuten möchte.

Genauso hat ein anderer Bürger Erweiterungen seiner baulichen Anlagen an der Grenze zum Fockschen Wald verwehrt bekommen, vielleicht auch wegen seiner politischen Arbeit in der Gemeinde. Nun entsteht dort ein Großprojekt. Es liegt der Verdacht nahe, dass politische Nähe und Distanz sowie finanzielle Verstrickungen dafür sorgen, dass das Amt gleiche Sachen sehr unterschiedlich bewertet.

Städtebaulich setzt sich das Raumplanungsreferat des Amtes hier ein trauriges Denkmal, die Erschließung ist nicht gesichert, alle Nachbarn beschwerten sich und für die Allgemeinheit ist der Plan ebenfalls kontraproduktiv. Dies gilt um so mehr angesichts des Vorhandenseins sinnvoller und gutachterlich empfohlener (Spath & Nagel /2019+) Alternativen bei der Entwicklung des mit dem Privatprojekt verknüpften Wohnbaupotentials. Es liegt sozusagen ein schwerer Fehler in der Bauleitplanung vor, indem einmal alle bauplanungsrechtlichen Grundvorgaben gerissen wurden.

Die Straßenbaukosten rechnet man sich vielleicht damit schön, dass so zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen würden. Empfehlenswert wäre, die Klappen von den Augen zu nehmen! Die Bebauungspläne der Gemeinde sind jedenfalls nur in Kombination schlüssig und daher grundsätzlich in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Ein Argument gegen den einen Bebauungsplan ist also immer auch ein Argument gegen den jeweils anderen. In wie weit die Aufteilung der Bebauungspläne überhaupt zulässig ist, wenn sie aufeinander abstellen, übersteigt meine Rechtskenntnis. Insgesamt widersprechen die Pläne 8 und 9 jedenfalls den Leitlinien des LEP HR als übergeordnetem Raumplanungsziel, namentlich der Zersiedelung in der Peripherie

entgegenzuwirken. Hier vom Schließen einer Baulücke zu sprechen, in dem man Naturräume in Richtung irgendeines baulichen Artefaktes zubaut, ist absurd. Ein abseits gelegener ehemaliger Hof ist nicht Teil des Innenbereiches, das Argument dient ausschließlich und wissentlich der Behauptung einer nicht gegebenen Rechtmäßigkeit der Bebauung. Zudem wird die besondere Eigenart der aneinandergrenzenden Feucht- und Trockenwiese als in diesem stark bewaldeten Gebiet einzigartige weite Fläche mit besonderer Flora und Fauna zerstört, erst recht wenn auch die Pferdekoppel bebaut wird. Viele Bürger nutzen die Fläche überdurchschnittlich viel für Spaziergänge. Dass in dem Naturverjüngungswald Ruinen mit Potential als Rückzugsort für Fledermäuse stehen, machen den Naturraum zwar nicht schöner, jedoch sind diese in dem extrem dichten Aufwuchs kaum noch zu erkennen. Außerdem ist für jene, die Erholung in einem Naturraum suchen, die ein oder andere „zurückeroberte“ Ruine durchaus eine interessante Durchbrechung und ästhetisch nicht zwangsläufig problematisch. Dies zeigen, wenngleich dieses Beispiel recht weit entfernt ist, die Überlegungen zur Bewerbung des Ruhrgebietes um das Welterbe-Prädikat bei der UNESCO.

3.4 Bauplanungsgrundlagen für die Zukunft

Bei der Vernetzung im Ort gegen die Bebauungspläne zeigte sich, dass die Amtsverwaltung die Definition von Innen- und Außenbereich gegenüber den Bürgern höchst willkürlich und wechselhaft betreibt. Es bedarf also dringend einer Satzung zur Definition des Innenbereichs nach §34 BauGB in Dagow. Hier sollte das Amt ebenso nachbessern wie beim Tourismuskonzept, da die Bauleitplanung stets auch die Notwendigkeiten des Gastgewerbes berücksichtigen muss. Dies geht in sinnvoller Weise nur mit klar bewerteten Flächen. Da die Grundlage der lokalen Tourismuswirtschaft vor allem die hiesigen Ökosysteme sind, wäre deren Berücksichtigung bei der Ortsentwicklung elementar. Die Gemeinde muss zunächst nachbessern, in der Zwischenzeit hat sie durchaus Möglichkeiten für Wohnbauland zu sorgen: Nach ihren eigenen Ermittlungen steht eine erhebliche Fläche mit Bebauungslücken zur Verfügung. Diese sind ohnehin bei der Planung vorrangig anzustreben. In den Außenbereich zu bauen, während man den Bebauungszusammenhang erst noch füllen kann, sogar auf gemeindeeigenen Flächen, ist ein Fehler in der Bauleitplanung und es ist klar erkennbar, dass die vorliegenden Bebauungspläne den Zielen und dem Geist der überörtlichen Raumplanungsvorgaben widersprechen.

Die Forst hat mit der Einordnung des Fock'schen Areals als Wald die Gültigkeit des derzeitigen Flächennutzungsplanes für diese Fläche gekippt. Es muss gemäß §8 des Brandenburgischen Waldgesetzes zunächst wieder in eine Sondernutzungsfläche umgewandelt werden. Die Voraussetzungen der Ersatzaufforstung liegen vor (wenngleich die Naturparkverwaltung die Ersatzfläche wohl für ungeeignet hält, s. Schreiben des LAU vom 12.3.19). Jedoch ist die Umwandlung aufgrund der weiteren Regelungen des §8 nicht mehr ernsthaft zu erwägen. Bei der Genehmigung der „Umsiedlung“ des Waldes durch die Forst lag zudem vermutlich Unkenntnis über die tatsächliche Erhaltenswürdigkeit des Waldes vor, was hier an anderer Stelle deutlich wird. Dass im übrigen zur Vermeidung eines Erfordernisses zur Umweltverträglichkeitsprüfung die geplante Fläche auf 9999m² heruntergerechnet wurde (wer prüft die tatsächlichen Quadratmeter eigentlich später?), zeigt sehr eindeutig, welcher Natur die privaten Planungen aber auch die Absprachen mit dem Amt sind. Der Versuch, hier formal die Schwelle zu unterschreiten sollte der Amtsverwaltung als mit bewusst rechtsbrecherischer Absicht geplanter Winkelzug verdächtig werden und zu einem Abbruch der engen Zusammenarbeit hin zu einer solchen mit spitzen Zangen führen. Der Gemeinderat sollte im übrigen seine Kompetenzen nutzen um in Erfahrung zu bringen, ob die Reduzierung der Flächenangabe tatsächlich auf eine Anregung seitens der Amtsverwaltung hin erfolgte. Selbstverständlich muss trotzdem eine UVP durchgeführt werden, da die Bebauung des Fock'schen Waldes und der Pferdekoppel in einem Zuge projektiert wurde und somit ein kumulierendes Vorhaben i.S.d. §10 UVPG vorliegt. Im übrigen ist die Berechnung der Fläche

falsch, tatsächlich geht der Wald über die Grenzen der für die Umwandlung vorgesehenen Fläche hinaus, somit liegt die Größe bereits jetzt über einem Hektar.

Es ist auch in Zweifel zu ziehen, ob der aktuelle Flächennutzungsplan auch in seiner geplante Änderung die gesamten Baupläne der Gemeinde überhaupt zulässt. Zum einen sieht er keine Wohnbebauung auf der Pferdekoppel vor. Zum anderen ist er aber völlig veraltet, widerspricht in seinem Umfang Zielen und Geist des LEP HR und des Bundesbaurechts, nach heutigen Maßstäben an einen städtebaulich sinnvollen Flächennutzungsplan würde er völlig anders gefasst. Auch eine Genehmigung seitens der Landesplanungsbehörde könnte nicht unter ehrlicher Anzeige der Rahmenbedingungen erfolgen; offenbar ist denn auch das Verhalten des Bauleitplanungsreferats im Amt seitens der Landesplanungsbehörde gerügt worden (siehe Schreiben vom 26.9.2019), leider wurden hierzu nicht alle Unterlagen an die BI ausgereicht, sodass es hier bei einem Protest gegen die Transparenzkultur des Amtes bleiben muss.

Die Begründung zum Bebauungsplan Pferdekoppel erkennt unter 4.2 auch an, dass der Flächennutzungsplan (FNP) den Bebauungsplan nicht zulässt, fingiert aber, dass ein zukünftiger FNP gewiss dem Planentwurf entsprechen würde, tatsächlich angesichts der geplanten Änderung des FNP auch zutrifft. Jedoch will man hier die Schutzfunktion des Flächennutzungsplans aushebeln und die Kontrolle übergeordneter Behörden und der Gerichtsbarkeit umgehen:

Ein neuer Flächennutzungsplan unterliegt der Kontrolle der Planungsbehörden von Landkreis und Land. Diese wird also schon einmal als Schranke für den Bebauungsplan ausgehebelt, da der neue FNP noch nicht existiert.

Zudem lässt sich gegen einen aufgestellten FNP nicht klagen. Lediglich die Klage gegen einen darauf fußenden Bebauungsplan erlaubt die gerichtliche Kontrolle des Flächennutzungsplanes. Da der Bebauungsplan aber schon umgesetzt wäre, ist die Möglichkeit der Klage gegen den zukünftigen Flächennutzungsplan sowohl irrelevant i.S.d. Verhinderung einer rechtswidrigen Bebauung als auch für die Regelungen betreffend die Pferdekoppel nicht mehr möglich, da der FNP noch nicht existiert.

Die Schutzfunktion des Flächennutzungsplanes, dass keine ihm widersprechenden Bebauungspläne aufgestellt werden sollen, wird durch die Fiktion eines Flächennutzungsplanes umgangen, der noch nicht existiert. Liegt hier Rechtsbeugung vor?

Es ist aber auch nicht mehr sinnvoll, den noch halb geltenden Flächennutzungsplan anzuwenden: Er wurde unter völlig anderen Bedingungen hinsichtlich umliegender Nutzung, den hiesigen Grundstückspreisen, dem Weg- und Zuzug von jungen Leuten, dem Interesse an (Wochenend-)Häusern und der damaligen Erfahrung mit dem Fremdenverkehr erstellt. Das gilt auch für die geplante Änderung des FNP, da dieser ausschließlich die Integration des geplanten Neubaugebietes betreibt und ansonsten alles beim alten lässt, obwohl es eindeutig aktualisierter Regelungen bedarf.

Um einen neuen, umfassend die zukünftigen Raumordnungsbedürfnisse der Gemeinde berücksichtigenden FNP sinnvoll auszugestalten, muss die Gemeinde sich insbesondere über Ziele in der Tourismusentwicklung, der Bekämpfung von Klimawandelfolgen und in der Bereitstellung von Wohnraum insbesondere im Hinblick auf soziale Aspekte klar werden. Da genau dies bisher nicht getan wurde, ist auch von einem informierten Festhalten am Flächennutzungsplan durch die Gemeinde nicht auszugehen, sie sieht ihn lediglich als Option an: wenn er passt, waren wir schon immer für ihn, wenn er nicht passt, waren wir schon immer dagegen und haben schon was neues in der Schublade. All dies zum Zwecke der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Geschmack von Amtsdirektor und einigen Gemeinderatsmitgliedern.

Der Weg ist also klar: Die gesamte Gemeinde braucht zunächst ein Tourismuskonzept und ein Klimawandeltrutzkonzept, dann eine Definition des Innenbereichs in Form einer Satzung, dann einen aktuellen Flächennutzungsplan und danach Bebauungspläne. In der Zwischenzeit ist jedoch dringend der soziale Wohnungsbau in ausgewiesenen Wohnbauflächen voranzutreiben!



4.1 Finanzielle und ökologische Kosten

Für die Pferdekoppel war die Suche nach einem Umweltgutachter offenbar schwierig, der bereit ist, sich an der Sauerei zu beteiligen und ein passendes Gutachten zusammenzuschustern. Man hat also eine Begründung geschrieben, die auf die tatsächlichen ökologischen Kosten nicht Bezug nimmt, lediglich auf Vorabwägungen unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde. Es fand also keine Gesamtabwägung bzw. -begründung statt, dem Planungsbüro wurde nämlich der wichtigste Teil der Gemengelage nicht mehr zugemutet. Die Begründung ist also vollständig zu verwerfen, da sie entweder uninformiert entstand oder die Verfasser*in sich so weit doch nicht selbst herabwürdigen wollte.

Der Umweltbericht nebst Nebenberichten für die Ferienanlage enthält Nachweise der Zauneidechse. Im Grunde war es das. Es ist ein Gefälligkeitgutachten, das nur das sofort unleugbare ermittelte, eigentlich nicht einmal dies. Als erstes ist dies durch die geringe Anzahl an Begehungen zu erkennen: Es hätte mindestens sechs Begehungen zu verschiedenen Jahreszeiten geben müssen. Alle drei Begehungen fanden im Sommer bei ähnlichem Wetter und nicht auch in den Abendstunden statt. Über die Dauer der Begehungen schweigt sich das Gutachten aus, lediglich die Temperaturen des Tages zu gewissen Uhrzeiten, aus der Ferne ermittelbar, wurden genannt. Da sich die Gutachter*in erhebliche Hinweise auf geeignete Quartiere für Fledermäuse offenbarten und sie dann keine Fledermäuse nachweisen kann ist angesichts des beinahe massenhaften Erscheinens mehrerer Arten des Abends für jeden Einheimischen offensichtlich, dass die Begutachtung hinsichtlich nachtaktiver Tierarten zu entsprechenden Zeiten absichtlich nicht erfolgt ist. Dieses schwere Versäumnis genügt schon, um die Glaubwürdigkeit des gesamten Gutachtens in Zweifel zu ziehen.

Zweitens hat die Gutachter*in offenkundig keine nennenswerte Kenntnis von Pflanzen. Ein Beispiel: Sie berücksichtigte pauschal Bäume mit einem Stammdurchmesser oberhalb 15cm. Kein Wunder, dass sie die Eiben im Bestand nicht vermerkte, sofern sie sie überhaupt fand. Kundige Gutachter*innen hätten angesichts der unterschiedlichen Wachstumsrate nie eine solche pauschale Grenze gezogen, insbesondere im Prozess der Naturverjüngung mit den hier als Beispiel aufgeführten Eiben als erst später durch Tiere eingeführte Folgeart, die zudem äußerst langsam wächst. Die von der unteren Naturschutzbehörde ans Amt gemeldeten geschützten Pflanzenarten wurden übrigens auch nicht vollumfänglich entdeckt, wenngleich sie sich nicht in Löchern verstecken konnten.

Der schönste Satz des Umweltberichtes findet sich auf Seite 40: „Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nicht zu betrachten. Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen ergeben sich nicht.“ Wenn dies nicht offensichtlich absurd ist und allen Grundlagen ordentlicher Umweltberichte widerspricht, da auf der Pferdekoppel ähnliche Bedingungen wie am Rand des Weges auf der Ferienhausseite beschrieben werden und der Gutachter*in ein Bebauungsplanentwurf auf der Pferdekoppel bekannt ist! Nun wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die Umsiedlung der Eidechsen auf den Rand der Feuchtwiese empfohlen, das als Lebensraum schon ungeeignet ist. Vor allem soll aber im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zur Abwehr der Rückkehr der Individuen auf der Pferdekoppel eine Leiteinrichtung errichtet werden. Dass zu der Zeit dort voraussichtlich auch gebaut wird und die Schutzeinrichtung bei den Bauleuten möglicherweise nicht die Wertschätzung erfährt, die ihrem Erhalt gebührt und an deren Erhalt sie kein Interesse haben, wird hier offenbar nicht erkannt. Es hätte aber erkannt werden müssen. Mit Schreiben vom 12.3.19 zeigte das Landesamt für Umwelt durch die untergeordnete Naturparkverwaltung, dass es auch erkennbar war: Eine Nichtbeeinträchtigung des Trockenrasens neben der Waldfläche sei sicherzustellen.

Dort findet sich auch ein direkter Hinweis auf die Notwendigkeit der Hirschkäfersuche. Wer dort wohnt, sieht sie im Sommer ja mindestens wöchentlich, deshalb hätte es eine Gutachter*in vermutlich schaffen können, einen zu finden. Angeblich wurde gesucht, allerdings nicht wie notwendig in den Abendstunden und vor allem nur in einem der Monate, die die Landesbehörden

Brandenburgs und auch die zitierten aus Mecklenburg-Vorpommern für die Suche empfehlen, nämlich den Juli. Also hält sich der Umweltbericht nicht an einschlägige Vorgaben und Systematiken zur Erfassung und ist somit allen dadurch in Gänze als nicht den aktuellen Standards nach gefertigt anzusehen und vollständig zu verwerfen.

Ein kurzer Blick auf Seite 9 der Begründung zum Plan Nr. 8 Feldweg untermauert das Vorhaben aus dem Umweltbericht: „Im Luftbild gut zu erkennen befindet sich im Osten des Bereiches (Flurstück 50/2) eine vorhandene Feuchtwiese, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde. Diese Fläche, im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet dargestellt, wird im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan mit ihren besonders schutzwürdigen Feucht- und Trockenrasenflächen als Ersatz für verlorengelassene Biotopstrukturen zur dauerhaften Erhaltung empfohlen.“ Es soll also eine Fläche, die zwingend zu erhalten ist und aber für Eidechsen gar nicht geeignet ist, durch andere Nutzungen (nämlich Ausweichfläche für Eidechsen etc.) umgewandelt werden. Dass man hierfür nicht eine für die Art auch passende Nutzfläche für den Naturschutz aufwertet, sondern einer bereits geschützten Feuchtwiese zusätzliche „Nutzung“ aufhalsst wird hier als Zugewinn für den Naturschutz gewertet. Diese Logik besticht nicht.

S. 40 des Umweltberichtes wartet auch mit Lobpreisungen der Nachhaltigkeit des Bauprojekts auf das Klima (Makro? Mikro? Welches?) auf: Entgegen den Fakten wird hier argumentiert, die Versiegelungsfläche werde nicht wesentlich erhöht. Dies kann nur schreiben, wer ein mindestens indirektes Interesse am Gelingen der Planaufstellung hat oder der absichtlich keine Kenntnis von den Bauplänen nimmt. Dass die Entsiegelung potentiellen Schutzraum für Fledermäuse auslöscht steht zwischen den Zeilen aber an mehreren Stellen, da trotz nicht erbrachtem Nachweis von Fledermäusen der „Schandfleck“ durch die alten FDGB-Hütten als perfekt für diesen Zweck gezeichnet wird: Es muss also dringend untersucht werden, ob die Hütten tatsächlich als Rückzugsort für Fledermäuse fungieren!

Wäre die Begutachtung wenigstens der Tierarten sinnvoll erfolgt, so wäre vermutlich ein ähnliches Ergebnis wie das folgende herausgekommen: Im Sommer 2021 wurden von einem Sachkundigen unter anderen folgende mindestens besonders geschützten Tiere direkt auf den Flächen gefunden, die die Bebauungspläne 8 und 9 betreffen:

Schmetterlinge:

Schwalbenschwanz

Bläulingsunterarten

Perlmuttfalterunterarten

Wiesenvögelchenunterarten

Großer Fuchs

Käfer:

Hirschkäfer

Laufkäferunterarten

Halsbock- und andere Bockkäferunterarten

Rosenkäfer

Balkenschroter

Vögel:

Eisvogel

Grünspecht

Weitere:

Ringelnatter

Weinbergschnecke

Hornissenunterarten

div. Fledermausarten

Alle Arten sind mobil und somit auf beiden Flächen zu erwarten, insbesondere da der Waldrand und die Trockenwiese auf beiden Seiten des Weges recht ähnliche Bedingungen bieten.

Weitere mindestens besonders geschützte Arten aus der Ordnung der Schmetterlinge und der Käfer sind zu erwarten, ebenso Schrecken, Libellen, Bienen, Ameisen. Von Pflanzen fangen wir lieber nicht an, immerhin können Sie beim „Umsiedeln“ nicht wegrennen. Es ist aber angesichts der Gründlichkeit bei der Suche nach Tieren ein ähnliches Niveau bei der Suche nach Pflanzen anzunehmen.

Die Zauneidechse ist rund um die Pferdekoppel häufig anzutreffen. Auf allen um die Pferdekoppel laufenden Wegen sind auch plattgefahrene Blindschleichen regelmäßig zu finden.

Im Fockschen Wald haust mindestens eine Eulenart, wahrscheinlich ist auch der Grünspecht direkt dort oder sogar auf der Pferdekoppel brütend, sehr oft ist er auf der Pferdekoppel zu sehen, bei jedem fünften Gang dort sieht man ihn spätestens!

Im März/April 2022 gab es mehrere Sichtungen von einem Schreiadlerpärchen, das über der Pferdekoppel und den angrenzenden Wäldern kreiste. Typisch ist die Jagd an Lichtungen und Wiesen neben Wäldern. Der Erhalt dieser Art in der Gegend gilt als eines der wichtigsten ökologischen Artenschutzprojekte. Weitere mindestens besonders geschützte Vogelarten sind nicht unwahrscheinlich. Im direkten Umfeld sind z.B. Mittelspecht und Schwarzspecht häufig zu sehen.

An Säugetieren sind im betreffenden Gebiet zudem Spitzmausunterarten sehr wahrscheinlich, im direkten Umfeld (<50m) werden sie häufig sichtbar. Brutstätten sind ebenfalls wahrscheinlich. Ebenso solche von Fledermäusen. Eine Nachbarin berichtete mir von einem Nashornkäfer Am Graben, eine weitere Nachbarin bestätigte das Vorkommen am nördlichen Ortsende, das Plangebiet liegt dazwischen.

Für viele der hier aufgeführten Arten gilt, dass die Pferdekoppel als Trockenwiese eine besondere ökologische Funktion am Ort hat. Sie ist in weitem Umfeld die einzige intakte Trockenwiese und daher auch für viele Tiere aus verschiedenen Gründen wichtig, die sich nicht durchgehend dort aufhalten. Sie ist auch exklusive Brutstätte für einige Arten. Der Fock'sche Wald und sein Umfeld ist aller Wahrscheinlichkeit nach die eigentliche Brutstätte der Hirschkäfer, Verpaarung findet eher an den Eichen am Graben und im Bereich des Grundstücks von Familie Volkmann statt. Die direkt angrenzenden Nachbarn des Fockschen Grundes müssen befragt werden, da sie übereinstimmend über Larven und Imagos an der Grenze und über die Grenze zum Fockschen Wald hinaus berichtet haben. Es liegen Fotos vor, die Larven zeigen, die beim Graben an der Grenze zutage gefördert wurden. Für den ganzen Naturpark Stechlin hat das gesamte Plangebiet also eine wichtige ökologische Funktion hinsichtlich der Artenvielfalt. Jede dieser exklusiv auf der Pferdekoppel oder auf deren breiteren Umfeld basierenden Artenvorkommnis zieht das Vorkommen anderer Arten zumindest zum Teil nach sich, da diverse Arten interdependent sind. Je besser die Artenvielfalt in einer Region ausgeprägt ist, desto resilienter ist sie gegenüber den erwartbaren Auswirkungen des Klimawandels. Kippende Ökosysteme bedrohen direkt die Lebensgrundlage unserer Kinder und Enkel. Ich möchte, dass meine Kinder und Enkel in Dagow den Klimawandel überleben können, daher braucht die Gemeinde dringend einen Gesamtplan zum Klimawandelfolgenmanagement. Stattdessen nimmt man den Kindern Spielflächen und verringert die Biodiversität. Der Gemeinderat vergewaltigt hier also meine Enkel, ich hoffe, sie verstehen meine Empörung. Eine dringende Alternativenprüfung ist mit diesem Wissen sofort geboten, stattdessen verschloss man sich die Ohren mit Wachs! Diese Sturheit von Amt und Gemeinde ist bereits ein Fehler in der Bauleitplanung. Möglicherweise ist sie bei Verwirklichung sogar ein Straftatbestand.

4.2 Wie viel ist zu viel?

Die schiere Menge der hier aufgeführten mindestens besonders geschützten Arten muss verdeutlichen, dass die Bebauungspläne 8 und 9 rechtswidrig sind, weil die Schutzrechte vieler schutzwürdiger Arten ignoriert werden. Sie muss auch verdeutlichen, dass ein hohes finanzielles Risiko in deren Vorantreiben liegt. Selbst wenn sie hier an unbegründete Behauptungen glauben, denken Sie bitte mal über Ihre eigenen Prüfungen hinsichtlich der dortigen Artenvielfalt nach. Waren diese ausreichend? Ist ein Umweltbericht u.U. partiell im Sinne des Auftraggebers?

Selbst wenn diese rechtswidrigen Pläne Bestand haben sollten, werden die Umsiedelungen derart teuer, dass das Bauland nur zu horrenden Kosten vermarktet werden kann.

Die BI hat schon vielfach darauf hingewiesen, dass es günstigere Alternativen gibt. Insbesondere wurde auf den Gemeinderatssitzungen immer wieder verlangt, dass der Gemeinderat überhaupt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für verschiedene Optionen verlangt, bevor er sich auf das Verfahren der Wohnbaulandentwicklung festlegt. Herr Schmolke übte scharfe Kritik an dem Ansinnen, weil für ihn augenscheinlich sei, dass man gar nicht rechnen müsse, um zu wissen, welche Option die günstigste sei. Darüber hinaus glänzte der Gemeinderat mit peinlich berührtem Schweigen. Dieser Umgang mit unseren Steuermitteln ist nicht hinnehmbar. Niemand verlangt von einem Gemeinderat, dass deren Mitglieder selbstständig komplexe Berechnungen ausführen. Als Bürger darf man aber erwarten, dass die Gemeinderatsmitglieder die von der Gemeinde finanzierten Kapazitäten im Amt Gransee nutzt, solche Berechnungen auszuführen, wenn die Entscheidungsfindung hierdurch sicherer hinsichtlich der finanziellen Ressourcen der Gemeinde wird.

Vonseiten der BI wurde verlangt, dass Behörden und ggf. auch lokale Umweltverbände mit besonderer Kenntnis von den lokalen ökologischen Gegebenheiten frühzeitig in die Planung einbezogen werden. Durch eine Kenntnisnahme des Gemeinderates von den Antworten der Naturparkverwaltung wäre schnell klar geworden, dass insbesondere die Bauplanung zur Pferdekoppel keine gute Idee ist. Im Verlauf der Planung wurden also von Amt und Gemeinderat trotz Aufforderung durch BI und Naturparkverwaltung nicht frühzeitig sinnvolle Erörterungen abgehalten und dadurch der Moment verpasst, sich frühzeitig auf andere Optionen zu verlegen. Da im Folgenden im Amt beschäftigtes und von der Gemeinde mitfinanziertes Personal nutzlos die Planung eines rechtswidrigen Bebauungsplankomplexes fortführte, verschwendete der Gemeinderat Geld und Zeit. Da die lokale Bevölkerung zudem finanzielle Mittel und Zeit investieren musste, um den Gemeinderat von seinem Vorhaben abzubringen, wurde also auch Zeit und Geld der Bevölkerung verschwendet, die anderswo hätte produktiv wirken können. Freilich kostet Politik Zeit und Geld und sie kann und darf nicht nur von gewählten Repräsentanten gemacht werden. Aber zur Demokratie gehört auch, dass man auf die Opposition hört, die im eigenen Gremium sitzt. Die Warnungen der zwei Abweichler im Gemeinderat wurden nach dem öffentlich sichtbaren Teil zu urteilen schlichtweg ignoriert. Im Regelfall sollte man versuchen, diesen mit Argumenten gegenüberzutreten, wenn man anderer Meinung ist, insbesondere im öffentlichen Teil der Sitzungen. Hier bekam die oft sehr gut vertretene Öffentlichkeit ein extrem schlechtes Bild der Lokalpolitik, obwohl diese die Wiege der Demokratie sein sollte!

Vonseiten der BI wurden immer wieder ungenutzte Teile des Parkplatzes am Ortseingang von Dagow als Alternativen für Wohnbauland ins Gespräch gebracht, die hinsichtlich Lage und Kosten ideal erscheinen, wenn man in Dagow unbedingt bauen muss. Werden hier eigentlich ökologisch bedeutsame Flächen zerstört, um nutzlose Parkplätze zu erhalten, ohne dass sich daraus für die Allgemeinheit ein Vorteil ergibt? Wird das eigentlich aufgrund von Partikularinteressen oder Denkfaulheit getan? Und möchten Sie eigentlich zu der Art von Leuten gehören, die sowas macht?

4.3 In wessen Knie schießen wir da gerade?

Sehr zahlungskräftige Kundschaft, wie sie mindestens für das Ferienhausgebiet zu erwarten ist, ist für die Baugewerke ein zweischneidiges Schwert: Sie verspricht einerseits Umsatz, andererseits ist sie in der Regel der bessere Kostendrucker. Aus öffentlicher Sicht ist in Zeiten, in denen allseits Wohnungsmangel herrscht, Baumaterialien knapp werden und das Handwerk Versäumnisse bei Bezahlung und Ausbildung in den vergangenen Jahrzehnten drastisch spürt und die Bauwirtschaft nun wegen Personalmangel Aufträge zurückweist, eine weitere Dimension wichtig: Hände, die Ferienhäuser bauen, bauen keinen Wohnraum. Baukapazitäten werden also für den Wohnungsbau gebraucht.

Zudem ist in Dagow und Neuglobsow bereits seit längerem ein Prozess der Gentrifizierung besonderer Form im Gange: Da ein Generationenwechsel stattfindet ziehen ganz ohne die „Boheme-Kolonisten“ gleich Menschen mit höheren Einkommen und besserer Ausbildung zu. Dies ist abgesehen von den Auswirkungen auf die Grundstückspreise nichts schlimmes. Es findet aber durch das Ferienhausgebiet im Ort eine weitere Verschiebung hin zu einem Freizeitort für bessergestellte statt. Die lokale nicht-touristische Wirtschaft und lokale soziale Zusammenhänge werden aber nicht gestärkt, es findet nicht gleichzeitig eine Entwicklung für weniger beschenkte Menschen statt, sodass ein gesundes Sozialgefüge einen lebendigen Ort auch von Montag bis Donnerstag ausmachen könnte.

Viele Anwohner gleichen starke Nachteile bei den lokalen Löhnen durch nebenerwerbliche Vermietung an Urlauber aus. Wenn hier nun tatsächlich dauerhaft so viele Ferienwohnungen von außenstehenden Gewerbetreibenden entstehen sollten, so könnte dies eine Konkurrenz und damit sinkende Einkünfte für die lokale Bevölkerung bedeuten. Wie es darum steht, scheint nie erörtert worden zu sein. Ob eine Konkurrenz um knappe Nachfrage bestehen wird oder erst eine Konjunktur in Dagow durch Ergänzung des bestehenden Angebotes angekurbelt wird, ist nicht klar. Dies könnte nur eine größer angelegte tourismusökonomische Bedarfsermittlung im Rahmen der Entwicklung eines Tourismuskonzeptes näher ergründen. Die Gemeinde und das Amt wehren sich regelrecht gegen solcherlei Ansinnen, auch die veröffentlichten Unterlagen geben keinen Hinweis darauf, dass hier ein zu ergründendes Problem überhaupt gesehen wurde, mehr Tourismus gilt allgemein einfach als gut, wider alle wirtschaftswissenschaftlichen Zwischentöne. Da die Angelegenheit aber eine erhebliche Auswirkung auf den Ort und seine Bewohner hinsichtlich ihrer Erwerbsstruktur als auch ihrer Wohnqualität hat, muss also darauf eingegangen werden! Nach den Erfahrungen mit dem volkswirtschaftlichen Horizont der meisten Gemeinderatsmitglieder ist davon auszugehen, dass sich der Gemeinderat selbst nicht sinnvoll mit diesem Themenkomplex beschäftigen kann, es bedarf also der Expertise durch unabhängige Fachberater. Dafür stehen auch vom Land Mittel bereit!

Was am Ende bleibt: ob die privaten Bebauungspläne durch die Eigentümer des Waldes der Sozialpflichtigkeit des Eigentums am Boden entsprechen, scheint nicht geprüft worden zu sein. Dies ist ein Fehler in der Bauleitplanung.

4.4 Kostenexplosionen und Zeitverzögerungen auch nach Umsiedelungen und Gerichtsprozessen

Die Pferdekoppel und vermutlich auch der Focksche Wald wurden nicht tiefer als mit dem Pflug umgegraben. Dass auf den zu bebauenden Flächen Spuren slawischer Siedler des Mittelalters liegen könnten und vermutlich auch liegen, ist offenkundig im Bauleitplanverfahren noch nicht ernsthaft bedacht worden. Nachdem man also mit großem Zeit- und Geldaufwand zunächst Fauna und Flora aus ihrem Habitat verschleppt, könnte die erste Baggerschaufel unter den Argusaugen der Nachbarn ein noch viel größeres Hindernis zutage fördern. Ich weise hierzu auf die Ausgrabungen durch Altertumsforscher des Museums für Ur- und Frühgeschichte Potsdam im direkten Umfeld seit den 1950er Jahren hin. Das LA für Denkmalpflege hat bereits hohe Anforderungen an jede Erdbewegung gesetzt mit entsprechenden Mehrkosten beim Bauen, was die angekündigten „jungen Familien“ sicher begeistern wird. Wenn dann noch Spitzmäuse oder andere seltene Arten auftreten und ein Baustopp den nächsten jagt, dann müssen diese jungen Familien sehr tiefe Taschen haben. Der bereits umgewälzte Boden des Parkplatzes birgt dieses Risiko extremer Zeitverzögerungen nicht. Insbesondere die zeitliche Komponente wurde aber im Hinblick auf die Einreden der BI vonseiten der Amtsdirektion und seiner Lautsprecher immer wieder herangeführt, also dass das völlig unbegreifliche Zaudern der Verrückten dazu führe, dass junge Familien quasi Wohnungslos blieben. Hiermit gebe ich das Argument mit herzlichem Dank zurück. An Wohnungen für Familien hat die Amtsdirektion entsprechend der Natur ihrer Partei offenbar kein Interesse, warum sollten wir also überhaupt noch Baugebiete ausweisen, um den Spekulationsinteressen und dem für ansässige Bürger wenig einträglichen Wochenendvergnügen reicher Leute zu dienen?

4.5 Ist das eigentlich erlaubt?

100 Meter neben den Bauflächen beginnt das Natura 2000-Gebiet. Gemäß § 329 StGB sind die Maßnahmen, die das Habitat dort beheimateter Spezies bedrohen, besonders streng zu bestrafen. Da die Habitate insbesondere von streng geschützten Vögeln wie z.B. Eulen und Grünspechten über die eigentlich ausgewiesenen Flächen hinausgehen, sind mit Kenntnis der Amtsträger über das Vorkommen dieser Arten auf den betreffenden Flächen diese unter Umständen nicht allein nach den allgemeinen Strafgesetzen über Umweltverbrechen zu belangen, sondern spezifisch entsprechend dieser Sondernorm!

Da im ganzen Dorf von Korruption im Gemeinderat und im Amt gesprochen wird, ich bislang aber einfach an die Nachlässigkeit im Denken der betreffenden Personen glauben mag, möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass auch die unbewusste Strafbarmachung nicht vor der Strafe gemäß den §§ 331 bis 334 StGB schützt. Da Sie mit Kenntnisnahme meines Schreibens über die Tatsachen gründlich informiert sein sollten, die einen Bebauungsbeschluss verbieten, Sie ohne Kenntnisnahme vielleicht Sorgfaltspflichten vernachlässigen und somit Ihre Unkenntnis nicht zwingend strafmildernd wirkt, daher noch einmal das Folgende:

Sofern Ihnen verschwägte und befreundete Personen oder solche, die Ihnen einen persönlichen Vorteil aus einem Bebauungsbeschluss versprechen, besonders begünstigt werden, obwohl Sie wissen müssten, dass die Bebauung rechtswidrig ist, machen Sie sich wahrscheinlich strafbar! Prüfen Sie umgehend noch einmal, ob Sie hier nicht schwere Schäden an der Natur und an den öffentlichen Finanzen verursachen und insbesondere, ob diese nicht auch erkennbar rechtswidrig sind! Die Verquickung einer Vorteilsgewährung mit der Bestandsgefährdung streng geschützter Arten nach § 330 StGB (6 Monate bis 10 Jahre Haft) ist vor Gericht sicher kein Vorteil.

Noch einmal: Ich bin überzeugt, dass insbesondere alle Gemeinderatsmitglieder nach bestem Wissen und Gewissen handeln, und sich bislang einfach noch nicht genug mit der Materie beschäftigt haben, sondern sich auf wiederum schlecht informierte Vorgaben aus Gransee verlassen haben! Es steht aber für Dagow zu viel auf dem Spiel, als dass man nun aus Starrköpfigkeit zugunsten eines Parkplatzes eine solche finanzielle und ökologische Idiotie durchgehen lassen kann! Nehmen Sie diese unsäglichen Beschlüsse zurück und suchen Sie nach geeigneten Alternativen, Vorschläge dazu liegen Ihnen vor!

20.7.'22



EINSPRUCH – Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 9 für Stechlin/ OT Dagow

11/20
1/2

Amt Granitz		
Eingang		
20. Juli 2022		
0	FB I 61	FB II 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu unserem Demokratieverständnis gehört, dass die Bürger eines Ortes über ihren Ort bestimmen und entscheiden können und nicht Vertreter weit entfernter, willkürlich zu einer Gemeinde zusammengefasster Orte. Aus diesem Grund lehnen wir, Klaus und Renate Fechner, sowie die Mehrheit der Dagower Bürger die vorgelegten Bebauungspläne ab.

Außerdem dürfte es selbstverständlich sein, dass persönlich- oder familiärinteressierte Beiratsmitglieder von der Abstimmung zum Bebauungsplan ausgeschlossen sein müssten.

1. Beide Vorhaben liegen im Außenbereich. Da ausreichend Flächen im Innenbereich zur Bebauung vorhanden und erschlossen sind (Parkplatz) sind die Maßnahmen nicht zulässig.
2. Von beiden Einzelvorhaben (Nr. 8+ Nr. 9) sind zusammen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.
3. Es ist daher eine UVP erforderlich!
4. Fledermäuse, Eidechsen, Blindschleichen, Grünspechte und Hirschkäfer, die wir auf beiden Bebauungsplanflächen sowie auf unserem Grundstück beobachten können stehen unter besonderem Schutz.
5. Wir haben uns bereits 2002 gegen die Umwidmung der Fläche ausgesprochen. Die Begründung Ihrer Ablehnung damals „ es wird ein umweltfreundliches, naturnahes Konzept umgesetzt“. Wie verträgt sich das mit den jetzigen Vorhaben?
6. Eine derart konzentrierte, massive Bebauung verändert das gesamte Ortsbild und läßt für die vielen Jahre der Bautätigkeit keine Erholungsnutzung zu.
7. Außerdem sollte berücksichtigt werden, dass sich in der heutigen Zeit des eindeutigen Klimawandels und der Wasserknappheit eine derartige Bebauung, einschließlich Straßenversiegelung, verbietet. Durch die Vorhaben verdoppelt sich die Einwohnerzahl von Dagow und damit der Wasserverbrauch.
8. Dagow ist umgeben vom zweitgrößten NSG Brandenburgs und ein weiterer erhöhter Wasserverbrauch (höhere Förderung im WW Dagow) hat negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes. Schon jetzt Anfang Juli haben wir gegenüber Anfang April einen 15 cm niedrigeren Pegel im Dagowsee.
9. Es war im EU-Life Projekt 2004 Ziel den Wasserstand im Stechlinsee zu erhöhen und damit die Wasserqualität zu verbessern. Das Gegenteil ist festzustellen! Bekanntlich ist der Stechlinsee auf dem Weg zu einem eutrophen See. (Verschlechterungsverbot)

121

10. Die Fläche des Bebauungsplans - Erholungsgebiet Feldweg/ Nr. 8 ist Wald. Die Waldumwandlung kann bekanntlich nur genehmigt werden, wenn die neue Nutzungsart für das GEMEINWOHL von größerer Bedeutung ist als der Wald. Ein Gemeinwohl ist nicht erkennbar, es liegt lediglich ein monetäres Interesse des Waldeigentümers vor. Wenn man dem Eigentümer aufgrund der besonderen Bedingungen - Vorgeschichte - entgegenkommen will, dann nur im Interesse der Gemeinde – als Wohnbebauung in geringem Umfang.
11. Die Bauvorhaben verbieten sich außerdem, weil die Zuwegung über die schmale Dagowseestraße (ohne Gehweg, sowie die Enge der Einmündung Feldweg/ Dagowseestr.) für große Baufahrzeuge viel zu eng ist.



22

Widerspruch gegen die Bebauungspläne 8 und 9 in Dagow

Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen die Bebauungspläne in Dagow. Das Dorf ist nicht ausgelegt für diese überdimensionierten Bauvorhaben. Es gibt andere Flächen zu Bebauung von Wohnhäusern. Die grosse Anzahl der geplanten Ferienhäuser würde Wald zerstören und den Charakter unseres Dorfes.

Die Dagowseestrasse ist nicht ausgelegt für den zu erwartenden grösseren Verkehr. Schon jetzt ist genug Verkehr auf der Strasse.

Dagow den 19. 07. 2022



Amt Gransee und Gemeinden
Eingang
19. 07. 2022
FB II

Handwritten signature

Widerspruch gegen die Bebauungspläne 8 und 9 in Dagow

Amt Gransee und Gemeinden		
Eingang		
19. Juli 2022 Hau		
0	101	101

1. Pferdekoppel

- vollkommen an aktuellen Umweltproblemen vorbei

- a) Sandtrockenrasen, den es in der näheren Umgebung nicht noch mal gibt, d.h. offene Sandstandorte, Borstengrasrasen, Biotopausbildung, Erfassungsdatum schon am 14. 7. 2010
- b) Trinkwasserversorgung für die nächsten 50 Jahre sehr problematisch, in Brandenburg immer mehr zu geringe Niederschläge, dadurch Grundwasserabsenkung schon seit Jahren, der Trend geht weiter.

Versiegelung einer grossen Fläche durch Häuser und Strasse ist darum nicht zu vertreten.

- ein dringend notwendiger Hubschrauberlandeplatz für Notfälle geht verloren. Der jetzige Parkplatz steht nach Einrichtung von Stellplätzen für Wohnmobile nicht zur Verfügung.

- Aussenbereichsbebauung ?

- Es gibt andere Flächen in Dagow und Neuglobsow, die bebaut werden können: z. B. untere Ebene vom Parkplatz in Dagow, Fläche neben Haus Labes in Neuglobsow. Da noch gar nicht feststeht, wie viel Familien bauen wollen, würden die oben angeführten Flächen sicher schon reichen!

- Denkmalschutz muss Flächen untersuchen

- Strasse muss gebaut werden, das bedeutet mehr Kosten, die auf die Häuslebauer zukommt. Wie soll diese Strasse aussehen?

- Infrastruktur in Dagow

- keine Einkaufsmöglichkeiten

- keine Post

- -kein Arzt

- keine öffentliche Verbindung nach Rheinsberg

- keine stündliche Verbindung nach Fürstenberg, nur Rufbus in den Ferienzeiten

- Problem Dagowseestrasse

1. Strasse ist **eng** und nicht zu verbreitern
2. **keine Bürgersteige** vorhanden
3. Strasse ist internationaler **Rad-Fernweg-Berlin- Kopenhagen**
4. **hohe Verkehrsichte** von
Fahrradfahreren, Autos, Lieferautos,
Holzabfuhrautos und
Fussgänger(Urlauber) schon jetzt!
5. **Lebensqualität** der in Dagow schon
langjährig Wohnenden würde bei einer
Bebauung der Pferdekoppel und dem
Erholungsgebiet **Feldweg** sehr
beeinträchtigt werden: mehr Verkehr auf
der Strasse, mehr Menschen auf engem
Raum, kein dörfliches Zusammenleben,
darum hatten sich ja schon 70 % der
Dagower mit ihrer Unterschrift gegen die
Bebauungspläne ausgesprochen.

2. Erholungsgebiet Feldweg

Waldumbau (Abholzung) ist in heutiger Zeit nicht zu akzeptieren

25 Arten würden verschwinden

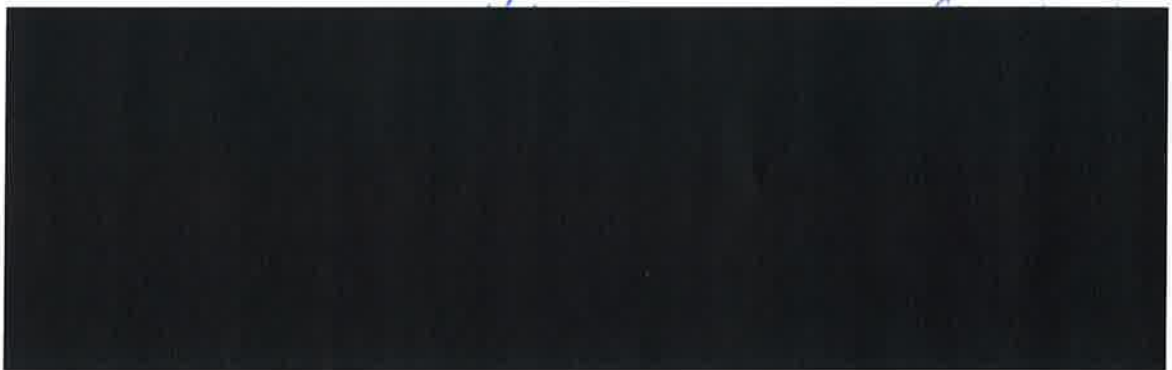
Fläche sollte als Untersuchungsfläche für Forstbotanik an entsprechende Stellen gegeben werden, da diese schon 30 Jahre ohne menschlichen Einfluss entstanden ist!

- Bei einer Abholzung wird in Dagow das Kleinklima beeinflusst.

- Die geplanten Ferienhäuser sind viel zu gross und es würde eine „Schlafstadt“ entstehen.

-

Dagow, d. 19. 07. 2022



Gemeinde Stechlin
 Amt Gransee und Gemeinden
 Baustraße 56

16775 Gransee



Berlin, 18.07.22

Eingabe Bebauungsplan Nr. 8 und Nr. 9: „Erholungsgebiet Feldweg“ und „Wohngebiet Pferdekoppel“

Vorab per E-Mail an Herrn Christian Tutsch: c.tutsch@gransee.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Baumaßnahmen auf der **Pferdekoppel**, aber insbesondere für die geplante **Ferienhaussiedlung auf dem Waldgrundstück der Familie Fock**, wollen wir entschieden Einspruch erheben. Wir denken, dass diese Maßnahmen die dort wohnenden Menschen und die Natur in einem erheblichen Maße belastet und das geplante Projekt weder in Art, und vor allem in diesem Umfang gerechtfertigt ist und gebaut werden darf.

Ganz grundsätzlich wollen wir an dieser Stelle auch unsere Verwunderung ausdrücken, dass beide Bebauungen (Bauplan 8 und 9) separat voneinander behandelt werden, wobei auch schon in den Bürgerversammlungen immer wieder auch seitens des Amtes Gransee bestätigt wurde, dass beide Projekte voneinander abhängen.

Diese Projekte sind in der derzeitigen Planung aus unserer Sicht planerisch ungerecht, ökologisch gesehen nicht ausgewogen, in ihrer Art und Weise widersprüchlich und gegen die Mehrheit der Dorfbewohner. Insgesamt wurden in **erheblichen Maße weder die nötigen Belange erkannt noch gar ordnungsgemäß abgewogen**.

Nachfolgend wollen wir Ihnen die Punkte im Detail erläutern:

1. Fehlende Einbeziehung der ansässigen Bürgerinnen und Bürger

Eine Ansiedlung, die durch eine Neubebauung quasi zu einer Verdoppelung führt – man sollte annehmen, dass es ganz selbstverständlich sei, dass in einem demokratischen Rechtsstaat die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Ansiedlung ganz selbstverständlich durch eine Informationsveranstaltung über die Planung informiert werden, die Gründe für

eine solche Dimension besprochen werden, und die Sorgen der Betroffenen gehört werden.

Es ist klar, dass die Nachfrage nach Bauland hoch ist und Platz geschaffen werden muss. Und selbstverständlich können nicht immer alle Menschen zufriedengestellt werden.

Die Projekte Pferdekoppel und Ferienhaussiedlung in Dagow werfen aber an so vielen Stellen Fragen auf, dass sich der Eindruck bestätigt, dass weder die Sorgen, Fragen und Einwände der Bürgerinnen und Bürger gehört wurden, und damit auch nicht ernst genommen werden.

Stattdessen entschloss man sich die Bauvorhaben in einer Sitzung mit einem recht namenlosen Titel und durch profanen Aushang im örtlichen Schaukasten auszuhängen, ohne große Wellen zu schlagen.

Deshalb sehen wir **unsere Informations- und Transparenzrechte verletzt**.

2. Vernichtung schützenswerter Natur

In den letzten gut 30 Jahren entstand auf der Fläche der geplanten Ferienhaussiedlung ein Mischwald, den sich viele streng geschützte Tierarten zu ihrer neuen Heimat gemacht haben.

Wir reden über Rehe und Hasen, aber vor allem auch Hirschkäfer, Fledermäuse, den Grünspecht oder die Zauneidechse. Das alles sind Tiere, die wir hier permanent beobachten können. Es ist uns völlig schleierhaft, wie überhaupt bei einem Lebensraum von so seltenen, streng geschützten Tieren überhaupt die Diskussion über die Vernichtung einer solchen Fläche ernsthaft in Betracht gezogen werden kann.

Es haben sich Tiere angesiedelt, die durch ihr natürliches Verhalten auch Samen eingebracht haben und damit auch dem natürlichen Entwicklungsprozess des Waldes selbst (z.B. Wachstum von Eiben etc.) zuträglich waren – und es noch immer sind.

Wir kritisieren unter anderem, dass in Ihrem Naturgutachten die Existenz in besagten Gebieten heruntergespielt – oder gar, wie beim Hirschkäfer, ausgeschlossen wird. Alleine, dass Ihr Gutachter die Existenz von Hirschkäfern ausschließt, wir aber eben diese problemlos belegen können, zeigt wieviel (oder wie wenig) Wert Ihr Gutachten hat.

Man muss sich fast schon bemühen, diese Tiere hier zu übersehen. Nun wissen wir nicht, wie und wann dieses Gutachten entstanden ist. Gerne stehen wir aber bereit, dem Gutachter die Evidenzen für diese streng geschützten Tierarten zu zeigen.

Jedenfalls **gibt das Gutachten evident nicht die aktuelle Situation** auf der fraglichen Fläche wieder. Sollte es nötig sein, würden wir in einem entsprechenden Prozess ein Gegengutachten vorlegen, welches **die vielfachen Mängel des Gutachtens unter Beweis** stellen würde.

3. Überlastung und Gefährdung der Bewohnerinnen und Bewohner Dagows durch fehlende Infrastruktur

Das Örtchen Dagow ist ein Dorf, das sich fast vollständig um seine einzige ausgebaute Straße erstreckt. An ihrem Ende ist dann auch Schluss: Nicht nur das Dorf ist zu Ende,

sondern auch eine Weiterfahrt ist nicht mehr möglich. Der Wald, der auch gleichzeitig Naturschutzgebiet ist, zwingt Autos zum Umkehren.

Kein ausreichender verkehrstechnischer Ausbau

Die Hauptstraße selbst ist eng. Auto-, Radfahrer und Fußgänger teilen sie sich gleichermaßen, da es auch keinen befestigten Gehweg gibt. Das ist schon heute mitunter gefährlich, wenn Fußgänger oder spielende Kinder einen Teil der Straße nutzen und sich beispielsweise zwei Fahrzeuge entgegenkommen.

Nicht zu vergessen: Eben diese Dorfstraße ist Teil des Radwegs Berlin-Kopenhagen. Sprich: Es sind viele Radfahrer unterwegs.

Mit einer Verdoppelung der Einwohnerzahlen (sowohl ständige Anwohner als auch wechselnde Ferien-/Wochenendgäste) wäre die bisher nicht stark befahrene Strasse einer drastischen Belastung ausgesetzt. aufeinander zu fahrende Fahrzeuge können sich nicht gegenseitig ausweichen, ohne dass ein Fahrzeug ganz an den äußeren Fahrzeugrand fährt.

Hier ist Chaos und Gefährdung von Kindern, Radfahrern und Fußgängern vorprogrammiert.

Weiterhin müssen sich alle Fahrzeuge, die zur Pferdekoppel oder zu den neu geplanten Häusern auf dem Fock'schen Grundstück wollen, durch eine enge Zufahrtsstraße zwängen, die durch zwei bereits stehende Häuser begrenzt ist.

Viel wichtiger aber: Wir reden von rund 30 Häusern (10 Häuser auf der Pferdekoppel und 18 auf dem Fock'schen Grundstück), die hier geplant sind. Der Bau dieser wird eine große Zahl an großen Baufahrzeugen benötigen, die sich über viele Jahre die eh viel zu kleinen Straßen mit den aktuellen Bewohnerinnen und Bewohnern Dagows, den (in Dagow übrigens wenigen) Touristen, Radfahrern, Spaziergängern teilen.

Gefährdung von Anwohnern, Spaziergängern und Radfahrern

Angesichts dessen wird das avisierte Projekt schon in der Bauphase zu chaotischen, Leib und Leben der Einheimischen sowie der Touristen (Radweg Berlin-Kopenhagen nutzt eben diese eine vorhandene Straße ohne Geh- oder Radweg!!) gefährdenden Umständen führen. Auch nach Bauphase wird die völlig unzureichende Straße den zu erwartenden Verkehr nicht aufnehmen können. Schon allein aus diesem Grund kann das Projekt nicht realisiert werden.

4. Vernichtung und Abwertung von Eigentumswerte der Alteingesessenen

Nicht nur infrastrukturell, sondern auch sonst sind Ihre Planungen an den bisherigen Realitäten vorbei.

Wir selbst haben derzeit ein Grundstück, das dem selben Flächennutzungsplan wie der geplanten Ferienhaussiedlung unterliegt. Unser Häuschen, das wohlgeartet seit über 20 Jahren besteht und aus den alten Bungalows hervorgegangen ist, ist rund 40 Quadratmeter groß. Baumaßnahmen, die auch nur marginale Veränderungen vorsehen,

wurden in der Vergangenheit nur unter größten Bedenken seitens der Ämter genehmigt – oder wie jüngst bei einem Nachbar auf 60 Quadratmeter begrenzt.

Nun planen Sie Gebäude auf der Ferienhaussiedlung, die eine Fläche von rund 120 Quadratmetern Wohnfläche plus Garage von über 70 Quadratmetern. Nebenbeigesagt kann eben diese Garage auch noch nachträglich durch juristische Spitzfindigkeiten als Wohnraum genutzt werden, was ggf. auch geschehen wird.

Man fragt sich: Wird hier von amtswegen mit zweierlei Maß gemessen? Eine bestehende Fläche, die vom Amt in Oranienburg in einem Schreiben als „Splittersiedlung, die nicht verfestigt werden soll“ bezeichnet wird, genießt **an gleichem Ort und Stelle weniger Rechte**, als eine neu zu schaffende Siedlung, die gleichzeitig Lebensraum zu unbedingt schützender Fauna und Flora und auch vor allem, trotz ausreichender Alternativen, die bestehende Bevölkerung in hohem Maße belasten wird?

Es kann nicht Recht sein, dass Menschen und Flächen, die bereits seit vielen Jahren ansässig sind, deutlich schlechter gestellt werden, als neue Projekte, bei denen **Machbarkeiten** (siehe Infrastruktur), **bestehende Meinungen ansässiger Menschen** (rund 70% der Anwohner Dagows sprechen sich gegen diese beiden Projekte aus) und die **mutwillige Zerstörung einzigartiger Natur** (sowohl die Trockenwiese, aber vor allem der Fock'sche Wald beheimaten streng schützenswerte Arten) mutwillig zerstört werden, nur weil einige nicht Betroffene es anders sehen.

Ich möchte klarstellen: Es geht nicht darum pauschal „gegen etwas zu sein“. Vielmehr ist es so, dass Ihre Planungen sich über das Gemeinwohl der hiesigen Anwohner stellt und die derzeitige Planung nicht im Einklang mit einer realistischen Entwicklung steht.

Die bestehende Siedlung nördlich des Fock'schen Grundstücks, das, wie bereits ausgeführt, eigentlich dem selben Flächennutzungsplan unterliegt, wird nicht nur stark benachteiligt (man gewährt den Objekten ausschließlich noch Bestandsschutz, möchte aber diese Splittersiedlung nicht verfestigen —> dies ist so vom Amt Gransee schriftlich an einen Eigentümer gegangen), sondern die Grundstückswerte werden durch Ihre Planungen erheblich leiden.

Die Abschlüsse auf unsere Werte begründet darauf, dass a) die Natur dort zerstört wird, die gerade für Erholung und die Lebensqualität sorgt, b) die neuen Ferienhäuser viel komfortabler und luxuriöser ausgebaut werden dürfen und die bestehenden Häuser damit deutlich schlechter gestellt sind und c) keine Chance mehr darauf besteht, dass der Bungalowweg jemals eine Gleichstellung erfahren kann.

Insofern sehen wir den Gleichbehandlungsgrundsatz als auch unsere Eigentumsrechte aus Art. 14 GG verletzt. Diese Belange werden im Projekt in keiner Weise gesehen noch gar abgewogen.

5. Zusammenfassend gesagt: Die Bauprojekte stehen in mehrerer Hinsicht Ihren eigenen Zielen entgegen (Tourismus, Nachhaltigkeit, Belange des Verkehrs, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – nur um einige zu nennen)

In Ihrem ausgelegten Bebauungsplan zeigen Sie auf Seite 7 ein Luftbild und beschreiben dies als „aktuell“. Tatsächlich dürfte dieses Bild älter als 20 Jahre sein. Denn darauf zu erkennen ist der alte Gasthof, der bereits längst abgerissen ist und durch ein Wohnhaus ersetzt wurde. Dies ist nur ein Beispiel von vielen Ungenauigkeiten und Fehlern in Ihren Unterlagen, die im übrigen keinerlei Abwägung der verschiedenen Interessen erkennen lassen.

Recht blumig beschreiben Sie unter Punkt 1.1 das Gelände als Ärgernis und unterstellen, es wäre kein Renomé für den „Ort mit seinem ausgeprägten, funktionsbestimmenden Charakter als Erholungsgemeinde“. Tatsächlich lässt sich durch eine kurze Ortsbegehung feststellen, dass die alten Bungalows kaum zu sehen sind und keineswegs auffallen. Schon gar nicht können Sie als Ärgernis bezeichnet werden, wenn man bedenkt, dass der Wald die alten Gebäude förmlich verschluckt hat.

Vielmehr fallen die schöne Wiese und der Wald auf – wir gehen dort gerne spazieren und genießen dort Ruhe und Natur. Man könnte also umgekehrt behaupten, dass der aktuelle Zustand vielmehr zum Renomé beiträgt.

Ich möchte auch von Ihrer Webseite zitieren. Unter dem Punkt „Bebauungsplan“ schreiben Sie, eine Planung müsse einer nachhaltigen Entwicklung, sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen entsprechen. Gleichzeitig solle die Verantwortung zukünftiger Generationen und dem Wohl der Allgemeinheit dienende soziale Bodenordnung entsprochen werden.



Die Bebauungspläne Nummer 8 und Nummer 9 stehen dem völlig entgegen:

- Sie möchten auf der einen Seite junge Familien ansiedeln, denken aber nicht einmal an einen Spielplatz.
- Sie möchten für ein Erholungsgebiet sorgen, möchten hierfür aber Natur mit streng schützenswerten Arten zerstören.
- Verwunderlich ist, dass aus einem Gesamtprojekt zwei separate Bebauungspläne konzipiert werden, und auffällig ist, dass die Fläche der Ferienhaussiedlung auf genau 9.999,99 Quadratmeter festgelegt ist. Schließlich hätte es bei 10.000 Quadratmetern eines erweiterten Naturschutzgutachtens bedurft.
- Es soll Klimaschutz berücksichtigt werden, aber ginge es nach Ihnen, würde ein Wald zerstört, der eben gerade wichtig für das hiesige Klima ist (siehe Umweltbericht).
- Es sollen soziale Aspekte berücksichtigt werden. Aber Ihre Planung sieht keinerlei Infrastruktur für die vielen neuen Menschen in der Ortschaft vor.
- Weiterhin nehmen Sie billigend in Kauf, dass die viel zu kleine Ortstraße wahrscheinlich über Jahre von Baufahrzeugen verstopft sein wird und so derzeitige Anwohner übermäßig belastet werden.
- Auf das Wohl der Allgemeinheit wird ebenfalls nicht geachtet: Mehr als 70% der Dagowerinnen und Dagower möchten dieses Projekt nicht.
- Einzig die wirtschaftliche Sicht einiger Weniger wird berücksichtigt: Die neuen Ferienhäuser können sicherlich für einen hohen Preis veräußert werden und die Erschließungskosten lassen sich teilen.
- Das Argument, den Ort Dagow durch die Umsetzung der Bauprojekte touristisch aufzuwerten (im übrigen ist Dagow im Vergleich zum Nachbarort Neuglobsow KEIN touristischer Ort), wird allein durch die Perspektive entkräftigt, als dass ein solch drastischer Anstieg der Einwohner/-innen und Wochenendgäste sich keinesfalls positiv auswirken. Die Erholungssuchenden kommen in diese Gegend aufgrund einer ruhigen und wenig frequentierten Umgebung. Dieser Effekt bleibt bereits zu Beginn einer Megabaustelle, und spätestens nach Fertigstellung komplett aus. Welches Touristikkonzept wird hier verfolgt, gibt es überhaupt eines? Dieses müsste einem solchen Projekt in jedem Fall zugrunde liegen oder berücksichtigt werden.
- Dafür berücksichtigen Sie die zu erwartenden Wertverluste der bestehenden Eigentümern am Bungalowweg nicht und sprechen gar davon, dass man diese Splittersiedlung nicht verfestigen wolle. Dies liegt uns schriftlich vor und es zeigt, wie hier von Ihrer Seite mit zweierlei Maß gemessen wird.

Aus diesen Gründen wollen wir uns entschieden gegen die aktuelle Planung aussprechen und wollen schon heute unseren festen Willen bekräftigen, dass wir diese vielen Fehler nicht einfach hinnehmen werden.



Tutsch, Christian

Von: Amtsdirektor Gransee
Gesendet: Mittwoch, 27. Juli 2022 11:11
An: Stege, Frank; Zehmke, Nico; Schwericke, Wolfgang; Tutsch, Christian
Betreff: WG: [SPAM] Neue Nachricht über Internetseite "Amt Granse



Betreff: [SPAM] Neue Nachricht über Internetseite "Amt Granse



Ihre Telefonnummer:

Betreff: Bauvorhaben in Dagow 8 und 9

Nachricht: Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchte ich Ihnen, meinen Wieder- und Einspruch zu dem Bauvorhaben 8 und 9 in Dagow übermitteln.

Es handelt sich hierbei wie sie wissen um eine große Wiese und einen Natur gewachsenen Forst.

Ja, Dagow braucht ein wenig mehr Wohnraum. Der derzeitig vorhandene reicht an einigen Stellen nicht aus. Der Wohnraum muss aber bezahlbar sein. Einheimische junge Paare die im Ort aufgewachsen sind finden keine Wohnungen, Menschen die in der Gastronomie in Neuglobsow arbeiten müssen jahrelang suchen und sind auf den guten Willen von Einheimischen angewiesen.

Die von Ihnen anvisierten 18 Häuser auf der Wiese werden das Problem aber nicht lösen. Im Gegenteil. Das Bauland und evtl. Häuser sind für diese Menschen gar nicht erschwinglich und nötig. Dagow braucht Wohnungen die bezahlbar sind, keine weiteren Häuser die dann doch nur als Ferienanlagen benutzt und betrachtet werden. Einheimische junge Menschen ziehen, trotz Arbeit und Angestellte aus der Tourismusbranche haben keine Bleibe. Ergo wäre der Bau eines Hauses in dem mehrere Parteien leben können sinnhafter.

Die Wiese an sich ist nicht nur ein Ruhepol im Dorf einzigartig ist sondern auch viele schützenswerte Wildtiere beherbergt und für diesen als Fortpflanzungs und Lebensraum dient. Das gleiche gilt auch für den angrenzenden Forst.

Flächen zu betonieren ist nicht zeitgemäß. Die meisten Städte überlegen sich wie sie diese Prozesse rückgängig machen können um in Zeiten des Klimawandels Flächen zurück bekommen und sie zu naturisieren. Die Bevölkerung unterstützt dies siehe Berlin Parks, Tempelhofer Feld.... Die Bäume des Forstes abzuholen und die Wiese zubetonieren werden der Natur und dem Dorf klimatechnisch in der nahen Zukunft schaden. Das Dorf ist strukturell überhaupt nicht ausgelegt um die von ihnen angestrebte Menge Menschen und Bau aufzunehmen (zu keine Straßen für Baufahrzeuge, Wasserversorgung, Spielplätze, Ärzte, Kitas, Schulen,...). Wie stellen Sie sich das vor?

Ich selber wohne direkt an dem von Ihnen ausgewiesenen Grundstück an der Wiese. Ich sehe die Tiere die dort leben jeden Tag und kann mir keine Baustelle in den nächsten 10 Jahren dort vorstellen. Zu mal Touristen, die größten Teils die Ruhe in diesem Ort schätzen wahrscheinlich nichts mehr buchen werden. Da ich in der Gastronomie in Neuglobsow arbeite weiß ich auch die derzeitigen Kapazitäten zwischen Gastronomie und Tourismus einzuschätzen. Es sind viel zu viele Touristen. Keine Angestellten (siehe Wohnsituation) und Massentourismus. Die Erwartungen der Touristen sind groß und es wird sich dann gewundert warum es kein ausreichendes Angebot gibt, geschweige denn öffentliche Toiletten.

Dagow braucht keine zusätzlichen Ferienhäusern und Wohnmobistellplätze, Dagow und Neuglobsow brauchen erstmal ein Tourismuskonzept. Bis jetzt sehe ich keines, nur "overtourism".

Wo will die Gemeinde hin? Unökologischen Massentourismus für ein paar Jahre und alles kaputt (siehe

Zustand des Stechlinsees)? Oder ein langfristiges Konzept für nachhaltigen Tourismus und evtl. einer Wiese mit Solarkollektoren und einem Dorf mit eigener Energieversorgung. Innovation ist gefragt. Abholzen und betonieren ist einfach aber die Flächen sind unwiederbringlich zerstört. Wenn das im gemeindevorstand Gransee niemanden stört dann bauen sie doch 30 Häuser vor ihrer eigenen Auffahrt.

Das von ihnen ausgewiesene Bauprojekt in Dagow ist in der Form untragbar, von der der realistischen Umsetzung mal ganz abgesehen ist es unmodern und rückwärts gewandt.

Natur erhalten und trotz dessen bezahlbaren Wohnraum schaffen er sich in die Dorfstruktur eingliedert, gewollt von den Einheimischen und allen hilft, das sind die Herausforderungen heute.

In diesem Sinne grüsst Sie

Dateien hinzufügen:

Datenschutzhinweise: on

Datum: 26. Juli 2022

Zeit: 22:55

Seiten URL: <https://www.gransee.de/politik-verwaltung/verwaltung/mitarbeiter/nachricht-an-amt-gransee-und-gemeinden/>

Benutzer Agent: Mozilla/5.0 (Linux; Android 7.0; BAH-L09) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/103.0.0.0 Safari/537.36

Remote IP: 2003:f5:3701:f200:f073:bdf6:4bf8:fd1f

27. Juli 2021

Gemeinde Stechlin

z.H. Herr Tutsch
Baustraße 56
16775 Gransee

Betrifft: **Bebauungsplan 8**
Bebauungsplan 9

Widerspruch gegen o.g. Planung

Wir halten diese Planung für planungsrechtlich unausgewogen bzw. unzulässig und somit unwirksam.

- Eine Bebauung im Außenbereich ist unzulässig
- Ersatzlose Umwidmung von natürlich entstandener Waldfläche und landwirtschaftlicher Fläche ist unzulässig
- Umweltverträglichkeit wurde ungenügend geprüft, insbesondere bezogen auf die wasserspeichernde Wirkung der Wiesen und des Waldes (Brandschutz)
- Eine Anwohnerbeteiligung ist nur formell erfolgt, dass sollte heutzutage anders durchgeführt werden - vor allem bezogen auf die Kurzfristigkeit
- Bei der Erhöhung der Einwohnerzahl sind infrastrukturelle Maßnahmen, wie Einkaufsmöglichkeit für die Grundversorgung, Arzt und auch Kindergarten etc. einzuplanen
- Planung erfolgt gegen die durch die Forst aufgestellten Klimaschutzziele
- Die Unterscheidung bei GFZ und Trauf- bzw. Firsthöhe der Wohnhäuser zu Ferienhäuser ist unzulässig
- Das Baugesetzbuch § 36 sieht keine Unterscheidung in der Zulässigkeit von der Bebauung innerhalb eines Wohngebiet/Ortes vor (die Nachbarn am Bungalowweg sind baulich eingeschränkt worden)
- Es fehlt die Stellungnahme des TAV ect.

Hochachtungsvoll

Tutsch, Christian

Von: Amtsdirektor Gransee
Gesendet: Mittwoch, 27. Juli 2022 11:12
An: Stege, Frank; Schwericke, Wolfgang; Zehmke, Nico; Tutsch, Christian
Betreff: WG: Neue Nachricht über Internetseite "Amt Gransee und Gemeinden"

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 26. Juli 2022 20:04
An: info@gransee.de
Cc: [REDACTED]
Betreff: Neue Nachricht über Internetseite "Amt Gransee und Gemeinden"

[REDACTED]
Betreff: Bauvorhaben Dagow Wohngebiet Pferdekoppel
[REDACTED]

Dagow, den 26.07.2022

Gemeinde Stechlin
Amt Gransee und Gemeinden
Baustraße 56

16775 Gransee

Betreff: Bauvorhaben „Wohngebiet Pferdekoppel“ und „Erholungsgebiet Feldweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich ihnen für das o.g. Bauvorhaben als Bürger von Dagow meine Meinung mitteilen.

Das Bauvorhaben ist für unser Dorf aus meiner Sicht überdimensioniert und würde den Dorfcharakter von Dagow negativ beeinflussen. Die geplanten Häuser sind einfach zu viele!

Die Dagowseestraße ist die einzige Verbindung um aus dem Ort rein oder raus zu kommen. Diese würde mit dem geplanten Bauvorhaben den täglichen Verkehr für unser Bewohner erheblich beeinflussen. Die Straße ist so schmal, daß derzeit zwei Fahrzeuge nicht gleichzeitig an einander vorbeikommen. Ein Bürgersteig existiert ebenfalls nicht.

Der LKW Verkehr würde für die Ausführung des Bauvorhabens die Dagowseestraße in einen sehr desolaten Zustand versetzen.

Aus diesen genannten Gründen bin ich gegen eine Bebauung der Pferdekoppel.

Mit freundlichen Grüßen aus Dagow

██████████
Dateien hinzufügen: <https://www.gransee.de/wp-content/uploads/elementor/forms/62e02c99d7477.docx>
Datenschutzhinweise: on

Datum: 26. Juli 2022

Zeit: 20:04

Seiten URL: <https://www.gransee.de/politik-verwaltung/verwaltung/mitarbeiter/nachricht-an-amt-gransee-und-gemeinden-2/>

Benutzer Agent: Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.5 Safari/605.1.15

Remote IP: 2606:54c0:1e00:b0::43:47