

Informationsvorlage		Vorlage-Nr: 2024/MC/003
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 08.01.2024 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr A. Harpeng
Entwicklung eines Wohngebietes in Salem "Am Knickberg"		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	16.01.2024	Ortsteilvertretung Gorschendorf
Öffentlich	29.01.2024	Bauausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	20.02.2024	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	06.03.2024	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Information:

Die Stadtvertretung nimmt die Information zur geplanten Entwicklung eines Wohngebietes in Salem „Am Knickberg“ zu Kenntnis.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV

Ein privater Vorhabenträger will das Flurstück 13/3 der Flur 1 Gemarkung Salem, als Bestandteil des Ortsteils Salem der Stadt Malchin, für hochwertiges und ökologisches Wohnen entwickeln. Mit dem Projekt „Wohnsiedlung am Knickberg in Salem“ soll eine Wohnsiedlung geschaffen werden, welche in ihrer Gestaltung und Organisation nachhaltig, ökologisch und modern zugleich ist und beispielhaft für ökologische Wohnprojekte stehen soll.

Aufgrund der Zugehörigkeit zum LSG „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ steht das Grundstück für eine Bebauung zur Zeit nicht zur Verfügung. Deshalb wurde durch das Planungsbüro STADT LAND FLUSS eine Naturschutzfachliche Einschätzung erarbeitet, um zu klären, ob das Vorhaben in Hinsicht auf die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes, mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar und eine Herauslösung der Fläche aus dem LSG zulässig ist. Außerdem wurden positive Vorgespräche mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Herausgliederung des geplanten Standortes aus dem LSG bzw. einer Befreiung vom LSG-Bauverbot geführt.

Der Vorhabenträger möchte vor Beginn des offiziellen Planverfahrens von der Stadt Malchin ein Votum haben, ob das Projekt von der Stadt Malchin unterstützt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Lebenslauf

(Beratungsverlauf der Vorlage 2024/MC/003 mit Realisierungsvermerk)

Beschlüsse:

16.01.2024

V/OTVI/050

Sitzung der Ortsteilvertretung Gorschendorf

Herr Richter stellt die Projektidee zur Entwicklung eines Wohnentwicklungsbereichs in Salem „Am Knickberg“ vor.

Er ist Eigentümer des Flurstücks 13/3, in der Flur 1 der Gemarkung Salem, mit einer Größe von ca. 2,3 ha. Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück eine Wohnsiedlung zu entwickeln, welche in ihrer Gestaltung und Organisation nachhaltig, ökologisch und modern zugleich ist und beispielhaft für ökologische Wohnprojekte stehen soll. Insgesamt sollen an dem Standort 12 bis 16 Wohnhäuser entstehen, die sich in die Konturen des Knickberges einfügen.

Es ist u.a. vorgesehen, dass die Energieversorgung für die Wohnsiedlung durch erneuerbare Energien vor Ort und für die Wintermonate eine Speicherung oder Umwandlung in Wasserstoff erfolgen soll. Ein PKW-Verkehr in der Wohnsiedlung soll nicht erfolgen. Das anfallende Regenwasser soll aufgefangen und gespeichert werden. Die Schmutzwasserentsorgung soll zentral erfolgen. Für die Erschließung und Bebauung soll recyclingfähiges Baumaterial verwendet werden.

Herrn Richter ist es bewusst, dass es durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet schwierig sein wird, Baurecht zu bekommen. Die naturschutzfachliche Einschätzung des Planungsbüros STADT LAND FLUSS sowie die Vorgespräche mit der unteren Naturschutzbehörde haben ihm Mut gemacht, dass es nicht aussichtslos ist, dieses Projekt zu realisieren. Vor Beginn des offiziellen Planverfahrens möchte er ausloten, ob das Projekt auch von den Einwohnern mitgetragen wird.

Die anwesenden Einwohner äußern massive Bedenken gegen das Vorhaben. Es werden folgende Einwände vorgetragen:

- Das geplante Wohngebiet ist nicht notwendig. Es sind genügend Bauplätze im Ort vorhanden.
- Es wird vermutet, dass sich die Baugrundstücke nur „Besserverdienende oder Rentner“ aus den alten Bundesländern leisten können. Vielmehr wäre es wünschenswert, wenn sich dort junge Familien ansiedeln würden.
- Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Keine Nachhaltigkeit, zu viel Versiegelung und Bodenverbrauch für die geplante Bebauung.
- Der Ort braucht keine Einwohner mit Zweitwohnsitz.
- Die Einwohner wurden zu spät über das Vorhaben informiert.
- Durch die geplante Bebauung wird den Pflanzen und Tieren der Lebensraum genommen.
- Die vorhandene Infrastruktur ist für die Entwicklung von neuen Baugebieten nicht ausreichend.
- Bei der Planung muss zuerst das öffentliche Interesse berücksichtigt werden.
- Die kürzlich erarbeitete Wohnungsmarktstrategie verweist auf viel Leerstand und einen geringen Bedarf für Neubebauung.

Herr Jahnel dankt Herrn Richter für die Vorstellung des Projektes und gibt bekannt, dass er die Einwohner im Vorfeld der heutigen Sitzung zur geplanten Bebauung befragt hat. Danach lehnen 86 % der befragten Haushalte das Projekt ab.

Frau Wendland verweist darauf, dass die Projektidee vor längerer Zeit bereits dem Forstamt und der Naturparkverwaltung vorgestellt wurden. Damals gab es Zustimmung zu dem Projekt. Die Bevölkerung sollte sich neuen Projekten nicht so verschließen und gibt zu bedenken, was nun umweltfreundlicher sei, eine geplante Wohnbebauung oder die geplanten PV-Anlagen bzw. Windenergieanlagen.

Information:

Die Stadtvertretung nimmt die Information zur geplanten Entwicklung eines Wohngebietes in Salem „Am Knickberg“ zu Kenntnis.

- Die Mitglieder der Ortsteilvertretung nehmen die Information zur Kenntnis.