

## Niederschrift

### öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Stadtplanung, Verkehr und Denkmalschutz

Sitzungstermin: **Dienstag, den 09.05.2017**  
Sitzungsbeginn: **19:00 Uhr**  
Sitzungsende: **21:05 Uhr**  
Ort, Raum: **Rathaus, Rathaussaal (EG)**

Sitzungsnummer: **ABSVD/05/2017**

#### **Anwesend sind:**

##### **Vorsitz**

Herr Heinz Gohsmann

##### **Stadtvertreter/in**

Herr Andreas Dierks

Herr Holger Fritz

Herr Karl-Heinz Kruse

Herr Christian Meyer

Herr Peter Scholz

##### **sachkundige/r Einwohner/in**

Herr Marko Schultz

##### **Verwaltung**

Frau Irene Beese

Frau Dagmar Poltier

#### **Entschuldigt fehlen:**

##### **Stadtvertreter/in**

Herr Ralf Seemann

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 18.04.2017
- 4 Einwohnerfragestunde
- 6 B-Plan 23.4 "Industriegebiet Gammwiese Nordwest/Nordost"  
hier: erneuter Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 037/17/30
- 7 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ( Wind)  
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 038/17/30
- 8 Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet  
hier: Ablösevereinbarungen  
Vorlage: 057/17/30
- 9 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)  
Vorlage: 059/17/30
- 10 Überplanmäßige Ausgabe zur Baumaßnahme Schillerstraße  
Vorlage: 051/17/30
- 11 Information und Beratung zu Verkehrsangelegenheiten
- 12 Information und Beratung zu laufenden Investitionen
- 13 Bericht der Verwaltung
- 14 Anfragen und Mitteilungen
- 21 Wiederherstellung der Öffentlichkeit
- 22 Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Sitzungsteil gefassten Beschlüsse lt. KV M-V § 31 Abs. 3
- 23 Schließen der Sitzung

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

#### zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Zum Sitzungsbeginn sind 6 Ausschussmitglieder anwesend, ab Top 4 ist der Ausschuss vollzählig.

#### zu 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

##### Beschluss:

Die Tagesordnung wird wie verteilt und vorgelegt beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 6/o/o

#### zu 3 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 18.04.2017

##### Beschluss:

Die Niederschrift vom 18.04.2017 wird ohne Beanstandungen gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 5/o/1

#### zu 4 Einwohnerfragestunde

Frau Hartmann Sie weist darauf hin, dass sie selber Stadtvertreterin war und im SKS tätig. Sie war immer für die Erhaltung der Spielplätze. Durch die B-Planänderung ergeben sich offene Fragen.

Folgende Fragen:

- Wer zählt von der Verwaltung die Spielplätze und stellt eine Analyse auf?
- Wurde die Erhebung vor dem Abbau der Spielgeräte auf dem Platz Am Sandberg getätigt?
- In der Begründung des B-Planes steht „Öffentliche Grünfläche bestehen genug“, wo sind diese.
- Zuwegung für das Grundstück Am Sandberg (ehemals Spielplatz). Wer übernimmt die Kosten dafür, wer sichert die Mauer vom Nachbarn.

Zurzeit geht es um die B-Planänderung, der Erwerber weiß, dass er die Kosten für die B-Planänderung und auch die Zuwegung übernehmen muss.  
Der Grundstücksverkauf ist von der Stadtvertretung beschlossen und das Geld soll den städtischen Spielplätzen zu gute kommen.  
Der Spielplatz am Buchenweg ist überarbeitungswürdig.

Herr Prötzig Es war gut, dass das Verkehrskonzept öffentlich diskutiert wurde, aber es wurde zu wenig öffentlich bekannt gemacht.  
Im Internet wird es nicht gut präsentiert, z.Z. ist es im Archiv verschwunden.  
Für den Bürger schlecht einsehbar, es ist ganz schwierig etwas zu finden.

Es sollte schon öffentlich bekannt gemacht werden, leider ist das Interesse der Bürger nicht sehr hoch.

Das Gleiche ist es bei dem ISEK, die Hinweise von den Bürgern sollten schon berücksichtigt werden.  
Die Information zur Ansiedlung von Ärzten sollte nicht zurück gehalten werden.

Die Hinweise sind in einem Protokoll festgehalten und werden weiter geleitet. Ansiedlung sind nicht relevant zum ISEK, so steht es auch in der Abwägung zum ISEK.

Frau Schiller Das ISEK kommt aus der Städtebauförderung und hat etwas mit der baulichen und infrastruktureller Entwicklung des Stadtgebietes zu tun.  
Um auch gezielt mögliche Förderungen für die bauliche Weiterentwicklung einzusetzen.  
Eine Ansiedlung von Ärzten und weitere soziale Projekte gehören nicht zum ISEK.

Herr Prötzig sieht das als wichtig an, um auch Förderung zur Ansiedlung von Ärzten zu erhalten.

Herr Schulz war auf der Versammlung zum ISEK und kann sich an die Diskussion um die Ärzte erinnern.  
Diese Maßnahme mit der Ansiedlung von Ärzten ist im Protokoll zur Sitzung aufgenommen, hat aber nichts mit dem ISEK zu tun.

Herr Prötzig kann dann nicht verstehen, dass eine Umgehungsstraße an der Quöbbe im ISEK aufgenommen wurde, diese gehört doch wohl ins Verkehrskonzept

Frau Poltier weißt noch mal auf die Bedeutung des ISEK hin und unterstützt die Darlegung von Frau Schiller. Die Umgehungsstraße Quöbbe ist im ISEK richtig, da es sich um eine Erweiterung städtischer Infrastruktur handelt. Alles was die Stadt selber machen kann und wo eventuell Fördermittel angeworben werden können, sollte auch mit aufgenommen werden.  
Aber für die Ansiedlung von Ärzten kann die Stadt keine Fördermittel anfordern, weil sie nicht dazu befugt ist. Wenn dann aber bei einer Ansiedlung ein Gebäude benötigt wird, dann kann die Stadt gemäß ihrer Haushaltsmittel die notwendigen baulichen Hüllen fördern.

Herr Prötzig warum nimmt man dann nicht auch eine Entlastungsstrecke für die B 195 auf.

Weil es sich in dem Fall um eine Bundesstraße handelt und die Stadt dafür nicht zuständig ist. Eine dementsprechende Maßnahme kann nur vom zuständigen Straßenbaulastträger veranlasst und gebaut werden.

Herr Prötzig Man sollte die anstehenden Einschulungen beim neuen Grundschulzentrum berücksichtigen

Bei den Zahlen zum GSZ wurden von der Stadt zusammen mit den beiden Schulleiterinnen die möglichen Schülerzahlen ermittelt. Diese liegen bereits höher, als die des Schulentwicklungsplans des Landkreises.

**zu 6 B-Plan 23.4 "Industriegebiet Gammwiese Nordwest/Nordost"**  
**hier: erneuter Auslegungsbeschluss**  
**Vorlage: 037/17/30**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 23.4 „Industriegebiet Gammwiese-Nordwest/Nordost“ vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft und- wie in der Anlage dargestellt- abgewogen.
2. Die Stadtvertretung Boizenburg/Elbe beschließt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23.4 „Industriegebiet Gammwiese-Nordwest/Nordost“ mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Stand Mai 2017) nebst Entwurf und Begründung mit Umweltbericht.
3. Die Stadtvertretung beschließt auf der Grundlage dieses Entwurfs gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes für die Dauer von 2 Wochen durchzuführen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange an dem Änderungsverfahren nochmals zu beteiligen.

-

**Abstimmungsergebnis:** **7/0/0**

**zu 7 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ( Wind)**  
**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
**Vorlage: 038/17/30**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertreterversammlung geprüft und - wie in der Anlage dargestellt - abgewogen.
2. Der Entwurf in der Fassung vom Mai 2017 wird gebilligt und nach § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist darauf hinzuweisen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur

Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB gegeben.

**Abstimmungsergebnis:** \_\_\_\_\_ 7/0/0

**zu 8        Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet  
             hier: Ablösevereinbarungen  
             Vorlage: 057/17/30**

**Sachdarstellung und Begründung:**

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen auf Grundlage des BauGB sind weitgehend durchgeführt. Mit Abschluss dieser Maßnahmen entsteht gem. § 154 BauGB eine Ausgleichsbetragspflicht für die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Der Ausgleichsbetrag hat die Funktion, den Grundstückseigentümer an den Kosten der Sanierungsmaßnahme zu beteiligen, da von der Stadt u.a. keine Beiträge für Erschließungsmaßnahmen nach BauGB oder für Straßenausbaumaßnahmen nach Kommunalabgabengesetz im Sanierungsgebiet erhoben werden. Anders als im Erschließungs- und Ausbaubetragsrecht stellt das Sanierungsrecht bei der Feststellung des Ausgleichsbetrages nicht auf die Kosten der Sanierungsmaßnahme ab, sondern ausschließlich auf die dadurch bedingte Erhöhung des Bodenwertes.

Der Ausgleichsbetrag besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Ausgleichsbetragspflichtig ist ausschließlich der Eigentümer des Grundstückes zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an dem Grundstück ausgleichsbetragspflichtig. Rechtliche Grundlage für die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist der § 154 BauGB. Danach ist die Stadt zur Erhebung des Ausgleichsbetrages verpflichtet. Ein Ermessen steht ihr dabei nicht zu, d.h., für die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist keine Entscheidung der gemeindlichen Gremien erforderlich; die Pflicht zur Erhebung ergibt sich aus dem Gesetz unmittelbar.

Die Stadt darf daher auch nicht darauf verzichten. Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist die Stadt verpflichtet, alle betroffenen Grundstückseigentümer zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen heranzuziehen. Die erwarteten Einnahmen werden in die Gesamtabrechnung der Sanierungsmaßnahme einbezogen, der zu erwartende Einnahmeüberschuss muss aus dem städtischen Haushalt an den Fördermittelgeber abgeführt werden. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, mit den Eigentümern noch im laufenden Sanierungsverfahren Vereinbarungen über die Ablöse der Ausgleichsbeträge zu schließen. In diesem Fall fließen die Einnahmen in das für die Sanierungsmaßnahme gebildete Sondervermögen ein und werden für die Durchführung noch anstehender Einzelmaßnahmen verwendet.

Die Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind durch ein Gutachten *des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 22.02.2017* für die Bodenrichtwertzonen bzw. Bewertungsabschnitte (Bewertungsabschnitt I bis V) des Sanierungsgebietes der Stadt Boizenburg/Elbe ermittelt worden.

Die grundstücksbezogene Berechnung für jedes einzelne Grundstück auf Grundlage des Gutachtens des Gutachterausschusses wurde von der Verwaltung vorgenommen.

Berücksichtigt wurde dabei die jeweilige grundstücksspezifische Abweichung von einem Richtwertgrundstück in der Bodenrichtwertzone hinsichtlich der Grundstücksgröße und dem Grundstückszuschnitt, der Erschließungssituation, vom Maß und der Art der baulichen Nutzung. Bauliche Beson-

derheiten sowie Rechte und Beschränkungen fanden ebenfalls Berücksichtigung. Für die Eigentümer entstehen Kosten von ca. 5- 10 €/ m<sup>2</sup> Grundstücksbaufläche.

Über alle Richtwertzonen ergibt sich eine Gesamtsumme von fast 500 T€. In Abhängigkeit von der Menge der Ablösevereinbarungen würde diese Summe der weiteren Sanierung (z. Bsp. Mühlenplatz) zur Verfügung stehen.

Die Stadt Boizenburg/Elbe bietet den Eigentümern den Abschluss einer Vereinbarung zur Ablösung des Ausgleichsbetrages an. In dieser Vereinbarung wird die Stadt mit dem Eigentümer einen endgültigen Ablösungsbetrag einschließlich dessen Fälligkeit vereinbaren. Nach Zahlung des Ausgleichsbetrages wird von Seiten der Stadt dann die Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch veranlasst werden. Damit entfallen auch die Genehmigungen nach § 144 BauGB.

Die Sanierungssatzung „Altstadt“ soll im Jahre 2019 aufgehoben werden. Mit der Aufhebung entsteht die Voraussetzung für die Erhebung der Ausgleichsbeträge endgültig. Sofern dann Eigentümer keinen Gebrauch von der vorzeitigen Ablösung gemacht haben, wird die Stadt einen förmlichen Ausgleichsbetragsbescheid erheben.

#### **zu 9 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

**Vorlage: 059/17/30**

Herr Gohsmann erläutert kurz den Sachverhalt und verweist auf die Diskussion zu Top 4.

Herr Schulz Wie wird es jetzt weiter gehen, wird von der Verwaltung eine Prioritätenliste von Maßnahmen aufgestellt?

Wünsche für Maßnahmen kann man ja viele haben. Wenn eine Maßnahme im Raum steht, kann hiermit an das Ministerium herantreten und Fördermittel dafür einreichen.

Herr Meyer Macht sich Gedanken zu den Schülerzahlen, die vorhin in Top 4 angesprochen wurden.

Man kann doch nur von den Zahlen ausgehen, die auch von der Stadt ermittelt werden können.

Die Schüler, die vom Umland dazu kommen, sind nicht berechenbar.

Bei Bedarf kann vom Fachplaner ohne weiteres noch Klassenräume dazu gebildet werden.

Zur jetzigen Ausschreibung wurden alle Daten, die zum Projekt notwendig waren, gemeinsam mit den beiden Schulleitern ermittelt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung stimmt dem abschließenden Bericht zum Entwurf der 2. Fortschreibung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit Stand vom Mai 2017 zu.

-

**Abstimmungsergebnis:** 7/0/0

#### **zu 10 Überplanmäßige Ausgabe zur Baumaßnahme Schillerstraße**

**Vorlage: 051/17/30**

Herr Gohsmann erläutert die Vorlage und die Beratung im Hauptausschuss zur Auftragsvergabe dazu.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung beschließt auf ihrer Sitzung am 18.05.2017 die überplanmäßige Ausgabe für die Baumaßnahme Kanal- und Straßenbau Schillerstraße in Höhe von 45.000,00 €.

**Abstimmungsergebnis:**                      **6/0/1**

### **zu 11            Information und Beratung zu Verkehrsangelegenheiten**

Herr Gohsmann            Anlieger vom Weg der Jugend sind an Ihn herangetreten. Sie möchten auf der Grünfläche neben dem AWO-Kindergarten gerne parken

### **zu 12            Information und Beratung zu laufenden Investitionen**

#### **Schillerstraße**

Der Auftrag an die Baufirma ist an 25.04.2017 nach Bestätigung im HA unterzeichnet.

Am 02.05.2017 war die Anliegerversammlung.

Die Baufirma ist bei den Vorbereitungsarbeiten. Baubeginn wird der 22.05.2017 sein.

Bauanlaufberatung findet am 10.05.2017 statt.

Beweissicherung ist auch in Auftrag gegeben. Wir lassen auch die Umleitungsstrecken aufnehmen, um entstandenen Schäden auch gleich

Umleitungspläne wurden bereits verteilt.

#### **Bretternhof**

Die Maßnahme läuft gemäß Bauzeitenplan vom 05.04.2017.

### **zu 13            Bericht der Verwaltung**

Durch das Gewitter am Anfang April sind in mehreren Gebäuden der Stadt Schäden am Elektro- und / oder Kommunikationsanlagen entstanden, die umgehend repariert werden mussten und müssen (Bsp.: Automatiköffnung Bürgerhaus Behinderteneingang, Telefonanlage NEB, ...). In der Rudolf-Tarnow Schule wurde die Heizungsanlage der Schule beschädigt. Eine Notreparatur erfolgte durch die Firma Dührkop Heizungsbau am 02.04.2017. Nach Meldung des Versicherungsschadens erfolgte eine Besichtigung durch einen Gutachter, hier: Herrn Büsch. Auf dessen Empfehlung hin wurden Angebote zur Instandsetzung der Heizungsanlage eingeholt, im Bereich Heizung und Elektrik. Bei einem Ortstermin mit dem Gutachter und Fachfirmen wurde festgestellt, dass die Anlage im Notbetrieb nicht geprüft werden kann. Die betroffenen Teile müssen ausgebaut sein, um eine Schadensschätzung vornehmen zu können. Zu diesem Zeitpunkt war wegen der Außentemperaturen ein Abschalten der Anlage nur begrenzt möglich; eine Notinbetriebnahme dann wahrscheinlich



nicht mehr möglich ist. Derzeit ist die Anlage notdürftig repariert und kann zu jeder Zeit ausfallen. Eine Instandsetzung ist / war dringend erforderlich.

**zu 14      Anfragen und Mitteilungen**

Herr Dierks      Am Anfang von Schwartow baut einer ein Haus. Ist das erlaubt?  
Das Grundstück liegt zwar nicht im B.Plangebiet, liegt aber im Bereich der Abrundungssatzung und damit rechtlich gesichert. Bauantrag ist gestellt und genehmigt worden.

**zu 21      Wiederherstellung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wird wieder hergestellt.

**zu 22      Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Sitzungsteil gefassten Beschlüsse lt. KV M-V  
§ 31 Abs. 3**

Die im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse werden verlesen.

**zu 23      Schließen der Sitzung**

Herr Gohsmann weist darauf hin, dass die nächste Sitzung am 30.05.2017 voraussichtlich gestrichen wird.

Die Sitzung wird um 21:05 beendet.

Für die Richtigkeit:

Datum: 06.07.22

Irene Beese  
Protokollführer/in

Ausschussvorsitzende/r