

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Dranske

Sitzungstermin:	Donnerstag, 18.03.2021
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:45 Uhr
Ort, Raum:	der ehem. Grundschule "Aula", 18556 Dranske

Anwesend

Vorsitz

Michael Heese

Mitglieder

Lothar Dippe

Rita John

David Marzahn

Mario Petermann

Thomas Petzold

Protokollant

Kathrin Zacher

Abwesend

Mitglieder

Dr. Hans-Georg Eckardt

entschuldigt

Gäste:

Herr Kuhn - Bürgermeister

Herr Ahlers, Frau Krausche, Herr Große - Gemeindevertretung

Herr Driest - Ostseezeitung

Tagesordnung

öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungen zur Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.11.2020
- 4 Beratung und Beschlussfolge
- 4.1 Beratung zur Stellungnahme eines Bürgers zum Antrag auf Änderung des B-Planes 17 "Lancken" (Top 4.2)
- 4.2 Antrag auf Änderung der Bebauungspläne 17 "Lancken" und 18A "Golfanlage Lancken, Teil 1" für die Bereiche der Straßen "Zum Feuerstein", "Zum Hühnergott" und "Zum Donnerkeil" 019.07.171/20
- 4.3 Beratung zur Verkehrssituation OT Lancken
- 5 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung
- 6 Schließen der Sitzung

nicht öffentlicher Teil

- 7 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 8 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.11.2020
- 9 Beratung und Beschlussfolge
- 9.1 Beschluss über die Vergabe eines Planungsauftrages zur Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Hiddenseeblick" 019.07.176/20-01
- 9.2 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Aufschüttung Grundstück hier: - Antrag auf isolierte Abweichung (§ 67 (2) LBauO M-V 019.07.188/21
- 9.3 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Neubau eines Ferienhauses mit Antrag auf Befreiung 019.07.192/21
- 9.4 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Neubau eines Ferienhauses mit Antrag auf Befreiung 019.07.193/21

- 9.5 Antrag auf Sondernutzung an öffentlichen Straßen gem. 019.07.190/21
Anlage zu § 4 Punkt 7.1 (fester Standplatz) der
Gebührensatzung über die Sondernutzung an
öffentlichen Straßen in der Gemeinde Dranske
- 10 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung
- 11 Schließen der Sitzung

Protokoll

öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 6 anwesenden Mitgliedern fest.

2 Änderungen zur Tagesordnung

Anträge auf Änderung der Tagesordnung liegen nicht vor, die Tagesordnung wird einstimmig ohne Enthaltungen bestätigt.

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.11.2020

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 19. November 2020 wird einstimmig bei einer Enthaltung genehmigt.

4 Beratung und Beschlussfolge

4.1 Beratung zur Stellungnahme eines Bürgers zum Antrag auf Änderung des B-Planes 17 "Lancken" (Top 4.2)

Herr Heese verliert die Bürgereingabe. Die Grundstückseigentümer vermuten eine B-Planänderung in Richtung „Weichdächer“. Damit würde ihr Bauvorhaben mit Tondachziegeln nicht mehr umsetzbar. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstückes auch eine Bedachung mit Tondachziegeln möglich war. Die Grundstückseigentümer bitten um eine Stellungnahme und Ablehnung des Antrages auf Änderung des B-Planes 17 „Lancken“.

Es liegt ebenfalls ein Schreiben vom Amt Nord-Rügen vor. Frau Riedel empfiehlt dort, keine B-Plan-Änderung vorzunehmen.

Es ist dem Bauausschuss unklar, was im B-Plan 17 „Lancken“, Stand 13.08.2018 steht.

Der Bauausschuss diskutiert darüber und ist sich einig, dass keine B-Plan-Änderung erfolgen soll.

4.2 Antrag auf Änderung der Bebauungspläne 17 "Lancken" und 18A "Golfanlage Lancken, Teil 1" für die Bereiche der Straßen "Zum Feuerstein", "Zum Hühnergott" und "Zum

019.07.171/20

Donnerkeil"

Mit Datum vom 26.11.2020 hat die Creaplan Betreuungsgesellschaft mbH aus Rostock einen Antrag auf Änderung der Bebauungspläne Nr. 17 „Lancken“ und 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ gestellt (Antrag in der Anlage). Die baustrategie Baugesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Göthling, wurde bevollmächtigt, die Creaplan Betreuungsgesellschaft mbH in dieser Angelegenheit zu vertreten.

Der beantragte Änderungsbereich (ehemals Baugebiet der Vorpommerschen Erschließungsgesellschaft) liegt im Geltungsbereich von 2 Bebauungsplänen, dem B-Plan Nr. 17 „Lancken“ und dem B-Plan Nr. 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ (Darstellung in Anlage 2). Darum müssen bei Zustimmung zum Antrag beide Bebauungspläne erneut geändert werden.

Beantragt wurde, in beiden Bebauungsplänen orientierend an den speziellen Festsetzungen im Bereich des „Künstlerdorfes“,

1. die Dacheindeckung zu ändern von derzeitig zulässigen Materialien wie Biberschwanz, Ziegelpfanne, Betonpfanne und Rohr (Reet) in ausschließlich Rohreindeckung.
2. Die Erhöhung der Dachneigung von derzeitig möglichen 45° bis 50° auf 55° sowie
3. die Änderung der GRZ auf mindestens 0,25 .

Hinweise zur Entscheidungsfindung:

Eine Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde möge prüfen, ob die beantragten Änderungen städtebaulich erforderlich sind, oder ausschließlich den Interessen des Antragstellers dienen. Das Baugebiet ist auch ohne Änderungen uneingeschränkt bebaubar.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 18A wurde in der Begründung herausgestellt, dass im Bereich des „Künstlerdorfes“ *....an herausgehobener Lage ergänzend 11 hochwertige Wochenend- bzw. Ferienhäuser für Eigennutzer entstehen. Angesichts der hohen Qualität (Ausblick nach Westen, separate Erschließung über großzügige Platzräume, einheitliche Rohrdächer für die Gebäude) kann eine gehobene Schicht angesprochen werden, die wirksamer als eine aufwändige Werbekampagne dem Ort in der Außenwahrnehmung ein neues Image verleihen bzw. deren Publicity in den Medien Dranske als Urlaubsort neu positionieren kann.* Somit wurden städtebaulich begründet, für diesen Bereich andere, speziellere Festsetzungen getroffen als im restlichen Plangebiet.

Rohrdächer sind bereits in beiden B-Plänen zugelassen, wenn auch nicht ausnahmslos. Es sind auch Dacheindeckungen mit Biberschwanz, Ziegelpfannen und Betonpfannen zulässig. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird empfohlen, die Angebote auf andere Dacheindeckungen nicht einzuschränken, da ein Rohrdach (Reetdach) bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Belange (Abstandsflächen) ja bereits jetzt zulässig ist.

Der Antrag auf Erhöhung der Dachneigung auf 55° erfolgte orientierend an den Festsetzungen zum „Künstlerdorf“. Rohrdächer werden oft mit einer höheren Dachneigung errichtet. Eine Rohreindeckung ist aber auch bautechnisch bei 45-50 ° Dachneigung umsetzbar. Reetdächer sollten laut Fachbuch eine Dachneigung

von mindestens 45° aufweisen, damit die Wassertropfen von Halm zu Halm gleiten können und somit nur die oberste Schicht des Rohrs durchfeuchtet wird. Die Dächer halten dann länger. Bei derzeitig zulässigen 50° Dachneigung kann diese technische Empfehlung bereits jetzt eingehalten werden. Eine generelle Erhöhung der Dachneigung ist aus bautechnischen Gründen nicht erforderlich, städtebaulich nicht erkennbar. Es sind in Lancken bereits Gebäude mit Rohrdächern in den Gebieten mit der Festsetzung der Dachneigung auf 45° bis 50° errichtet worden.

Die derzeitig festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) erfüllt die Anforderungen an eine Umsetzbarkeit der Planung. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird auch als steuerndes städtebauliches Planungsinstrument eingesetzt, um z.B. Abstufungen der Bebauungsdichte und der Größe der Gebäude zu regeln. Am Ortsrand werden in der Regel geringere Grundflächenzahlen (überbaubare Flächen) festgesetzt, in der Ortsmitte wird mehr verdichtet durch Ausweisung einer höheren GRZ. Die beanstandete GRZ 0,2 befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dranske im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 A für derzeitig 6 Grundstücke sowie 1 Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17. Somit ist die festgesetzte geringere GRZ am Ortsrand städtebaulich nachvollziehbar. Alle anderen Grundstücke im beantragten Änderungsgebiet (ca. 37 Grundstücke) weisen eine GRZ von 0,25 oder sogar 0,3 auf. Außerdem war zum Zeitpunkt der Planaufstellung 2012 das Grundstück noch nicht geteilt (parzelliert). Die Parzellierung erfolgte nach der Planaufstellung. Wenn jetzt die Grundstücke so klein parzelliert wurden, dass mit der GRZ 0,2 keine ausreichend großen Häuser oder die erforderlichen Parkflächen, Carports und Nebenanlagen nicht mehr gebaut werden können, ist das keine mangelnde Planung der Gemeinde, sondern eine eventuell fehlerhafte Parzellierung durch den Grundstückseigentümer. Allerdings - bei der jetzt vorliegenden Parzellierung (z.B. Flurstück 5/336 mit einer Größe von 1170 m² Grundstücksfläche) wäre ein Gebäude mit theoretisch 234 m² Grundfläche möglich; aufgrund der Größe des Baufensters jedoch nur mit max. 195 m² Grundfläche. Somit ist ein ausreichend großes Gebäude möglich. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze wären auf diesem Grundstück mit bis zu 136,50 m² möglich. Bei einer Erhöhung der GRZ wäre aufgrund der Größe des Baufensters auch nur ein Gebäude bis 195 m² möglich, jedoch mehr Nebenanlagen; es sei denn die Baufenster würden auch vergrößert. Selbst bei einem kleinen Grundstück z.B. 5/334 mit einer Größe von 680 m² wäre ein Gebäude mit bis zu 136 m² Größe möglich und Nebenanlagen mit bis zu 68 m² versiegelter Fläche. Städtebaulich ist somit keine Notwendigkeit der beantragten Änderung erkennbar. Die Änderung würde ausschließlich einer höheren Grundstücksauslastung dienen.

Der Bauausschuss möge entscheiden, ob dem Antrag zugestimmt wird, und die Amtsverwaltung eine zustimmende oder ablehnende Beschlussvorlage erarbeiten soll.

Der Sachverhalt wird verlesen. Es wird festgestellt, dass der B-Plan nicht geändert werden soll. Damit steht es jedem Grundstückseigentümer frei, eine Erhöhung der Dachneigung zu beantragen. Im Hauptausschuss wurde bereits darüber beraten. Es wurde erklärt, dass der Erhöhung der Dachneigung auf 55° grundsätzlich zugestimmt werden könnte. Dazu liegen bereits 2 Anträge auf Erhöhung der Dachneigung vor

Beschluss:

Das Amt Nord-Rügen erarbeitet eine ablehnende Beschlussvorlag.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

4.3 Beratung zur Verkehrssituation OT Lancken

Für den Ortsteil Lancken wurde ein Verkehrskonzept erstellt, danach wurden die Schilder neu gesetzt. Durch einen Anwohner wird bemängelt, dass die Straße zum Golfpark nicht als Sachgasse gekennzeichnet wurde.

Die Straße „Zu den Kranichfeldern“ ist eine „Einbahnstraße“. Für die Einmündung an der Straße zum Golfpark ist die Einfahrt verboten. Es gibt einen Ringverkehr (von dort kommt man von der Straße zum Ostseestrand (auch Einbahnstraße) zur Straße zum Golfplatz.

Die Straße zum Golfpark ist rein verkehrsrechtlich keine Sackgasse. Es gibt damit keinen Grund zur Änderung.

5 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung

Herr Dippe fragt, wer die Einhaltung der durch die Gemeinde geschlossenen städtebaulichen Verträge kontrolliert. Dafür ist das Bauamt, in erster Linie das Bauordnungsamt zuständig. Herr Dippe macht darauf aufmerksam, dass in Lancken eine größere Bodenplatte gegossen wurde. Ist das zulässig? Weiter stellt sich die Frage, wie hoch die Einzäunung sein darf – steht dazu etwas im Vertrag?

Herr Heese äußert, dass es sich bei dem angesprochenen Zaun um eine Einzäunung des Weges handelt, um die Wegeführung zum Strand zu gewährleisten. Der Zaun ist eine temporäre Lösung, welcher von der Forst gebaut wurde.

In diesem Zusammenhang bemängelt Herr Dippe nochmals den gesetzten Zaun von Hillebrandt am Fliegerblock. Herr Kuhn äußert dazu, dass die Ortsgestaltungssatzung aufgehoben wurde. Hier waren Festlegungen auch zu Höhen von Zäunen getroffen worden. Durch die Aufhebung der Satzung kann die Gemeinde keinen Einfluss mehr darauf nehmen.

Herr Petzold äußert, dass in Lancken Wegerecht geschaffen werden soll. Es handelt sich um ein Privatgelände und auch um Bauland. Die Gemeinde hat keinen Einfluss darauf.

Herr Kuhn hat den Vorhabenträger zur nächsten GV-Sitzung eingeladen. Es gab eine Anzeige, diese wird behördlich geprüft. Im B-Plan gibt es keine Festsetzung zur Einfriedung von Bauland, aber zur Einfriedung von privaten Grundstücken mit Häusern zur Straßenseite.

Frau Frank-Hennig (wohnt in der Straße „Zu den Kranichfeldern“) ist erstaunt darüber, dass dieser Zaun so gesetzt wurde. Der Weg an der Küste ist nun zu schmal, das ist unmenschlich.

Herr Heese erklärt, dass es sich um ein Baugrundstück handelt und damit der Eigentümer berechtigt ist, einen Zaun zu setzen.

Herr Große äußert, dass die Gemeinde eine Verantwortung hat und mit den Einwohnern von Lancken gesprochen werden soll, hier herrscht großes Konfliktpotenzial. Darüber sind sich alle einig.

6 Schließen der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende beendet um 19:40 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Michael Heese

Kathrin Zacher