

Niederschrift

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

| | |
|------------------------|---|
| Sitzungstermin: | Dienstag, 11.05.2021 |
| Sitzungsbeginn: | 19:00 Uhr |
| Sitzungsende: | 21:15 Uhr |
| Ort, Raum: | der ehem. Grundschule "Aula", 18556 Dranske |

Anwesend

Vorsitz

Michael Heese

Mitglieder

Lothar Dippe

Dr. Hans-Georg Eckardt

Rita John

David Marzahn

Thomas Petzold

Protokollant

Kathrin Zacher

Abwesend

Mitglieder

Mario Petermann

entschuldigt

Gäste:

Bürgermeister Herr Kuhn

Gemeindevertreter: Frau John, Frau Krausche, Herr Große

Herr Horn - Creaplan

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 18. März 2021
- 4 Beratung und Beschlussfolge
- 4.1 Beratung zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück der ehemaligen Realschule in Dranske 019.07.197/21
- 4.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A "Golfanlage Lancken, Teil 1" betreffend die Flurstücke 5/264 und 2/259 der Gemarkung Lancken Flur 1 019.07.203/21
- 4.3 Anfrage zur Entwicklung der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft in Lancken
- 4.4 Planung zur weiteren Nutzung ehemaliges Gemeindehaus
- 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 18. März 2021
- 9 Beratung und Beschlussfolge
- 9.1 Zustimmung zum Nachtragsangebot für die Planungsleistung zum Strandabgangskonzept Kreptitz - Dranske 019.07.196/21
- 9.2 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Einbau einer Dachgaube sowie Ausbau des Dachgeschosses in einer Doppelhaushälfte 019.07.198/21
- 9.3 Beschluss über den städtebaulichen Vorvertrag zur 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Bootslager" in Dranske 019.07.200/21

- | | | |
|-----|--|---------------|
| 9.4 | Beschluss über die Vergabe von Planungsaufträgen für die 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Bootslager" in Dranske | 019.07.201/21 |
| 9.5 | Beratung über die erforderliche Beteiligung der Gemeinde Dranske zum Kaufvertrag UR Nr. 234/2021 betreffend den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Ferienanlage Kuhle" | 019.07.202/21 |
| 9.6 | Antrag Bürger zum Bau einer Regenentwässerung für die Garagen "Schwarzer Weg" in Dranske | 019.07.204/21 |
| 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

Es liegen folgende Änderungsanträge vor:

Herr Dr. Eckardt stellt den Antrag auf Aufnahme folgenden Tagesordnungspunktes:
Beratungen über B-Pläne Nr. 10 und 11 (Bug)

Darüber erfolgt die Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Da keine Stimmenmehrheit besteht, wird der Tagesordnungspunkt nicht aufgenommen.

Die Vorlage für den TOP 9.5 liegt jedem Ausschussmitglied vor.

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen bestätigt.

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18. März 2021

Es gibt Änderungen/Ergänzungen:

Herr Dr. Eckardt teilt mit, dass er sich für die letzte Sitzung entschuldigt hatte. Aus dem Protokoll wird das Wort „unentschuldigt“ gestrichen.

Die Niederschrift vom 18. März 2021 wird mehrheitlich mit 5 Ja-Stimmen und 1 Enthaltungen mit den vorgenannten Änderungen/Ergänzungen genehmigt.

4 Beratung und Beschlussfolge

4.1 Beratung zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück der ehemaligen Realschule in Dranske **019.07.197/21**

Mit Datum vom 23.3.2021 hat Dipl. Ing Sager für die RS Immobilien Gesellschaft mit Sitz in Neuwied bei Koblenz die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück der ehemaligen Realschule in Dranske (Flurstück 41/112 der Gemarkung Dranske Flur 4) beantragt. Es sollen Ein- und 2-Familienhäuser errichtet werden.

Hinweise des Bauamtes:

Derzeitig befindet sich das Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bau-recht ist nur über die Aufstellung einer Bauleitplanung und Änderung des Flächennutzungsplanes möglich. Derzeitig weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt möge ent-scheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage für die Gemeindevertretersitzung durch die Amtsverwaltung zustimmend oder ablehnend vorbereitet werden soll.

Der Sachverhalt wird verlesen. Es ist als positiv zu werten ist, dass ein neuer Kau-finteressent vorhanden ist.

Weiter wird klargestellt, dass dann eine Änderung des Flächennutzungsplanes und eine Aufstellung eines B-Planes notwendig werden. Im Rahmenplan der Ge-meinde ist die Fläche als „Park“ ausgewiesen.

Aus dem Antrag geht nicht hervor, welche Nutzung für die Ein- und Zweifamilien-häuser vorgesehen ist.

Der Bauausschuss empfiehlt die Einladung des Vorhabenträgers in die Gemein-devertreter-sitzung, um dort seine Vorstellungen darzulegen.
Im Ergebnis dieses Gespräches werden gegebenenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines B-Planes empfohlen.

Ausgeschlossen ist/sind:

| Abstimmungsergebnisse | | | | |
|------------------------------|----|------|------------|--------------|
| anwesend | ja | nein | Enthaltung | ausge-schl.* |
| 6 | 6 | 0 | 0 | 0 |

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

4.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A "Golfanlage Lancken, Teil 1" betreffend die Flurstücke 5/264 und 2/259 der Gemarkung Lancken Flur 1

019.07.203/21

Mit Datum vom 23.4.2021 wurde ein neuer Antrag auf Änderung des Bebauungs-planes Nr. 18A „Golfanlage Lancken durch den Eigentümer der Flurstücke 5/264 und 2/259 in Lancken eingereicht. Mit E-Mail vom 5.8.2020 wurde bereits ein ers-ter Antrag an die Gemeinde Dranske gestellt und mit Beschluss-Nr. GV 019.07.127 am 12.11.2020 abgelehnt.

Beantragt ist nunmehr neu nur die Vergrößerung des Baufensters von bisher 410 m² auf 428 m².

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, auf die Aufstel-lung/Änderung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan wurde mit der 6. Änderung 2018 (rechtswirksam seit 25.10.2018) aufgrund des Antrages der Vorpommerschen Erschließungsgesell-schaft in diesem Bereich durch die Gemeinde geändert und das jetzt entstandene Grundstück überhaupt erst als bebaubar beplant. Zuvor war es im Ursprungsbe-bauungsplan überwiegend als Grünfläche und als SO „Golf“ ohne Baugrenzen dargestellt.

Mit dem Erwerb des Grundstückes im März 2019 waren der Zuschnitt des Grundstückes und des Baufensters dem Erwerber/Bauherrn bekannt.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau Verkehr und Umwelt möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Der Sachverhalt wird verlesen.

Herr Dippe und Herr Petzold betonen, dass sich eindeutig dafür ausgesprochen wurde, keiner Vergrößerung des Baufensters mehr zuzustimmen. Das sehen die anderen Ausschussmitglieder genauso

Der Bauausschuss empfiehlt eine ablehnende Beschlussvorlage

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 Anfrage zur Entwicklung der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft in Lancken

Die Christburk Grundbesitz GmbH hat mit Schreiben vom 26.02.21 darüber informiert, dass sie für die ehemalige Bundeswehrliegenschaft eine Ankaufsreservierung abgeschlossen hat. Der Brief wird in Teilen verlesen, dann erfolgt eine kurze Diskussion.

Es wird eindeutig festgestellt, dass sich an der Ausweisung als „Sondergebiet Militär“ nichts geändert hat. Der jetzige Eigentümer hatte vor einiger Zeit ein eigenes Konzept vorgestellt, welches durch die Gemeinde abgelehnt wurde.

Die Gemeindevertretung muss sich darüber klar werden, was auf dieser Liegenschaft zugelassen werden soll.

Seiner Verkehrssicherungspflicht muss der Eigentümer unbedingt nachkommen.

Der Bauausschuss empfiehlt die Einladung der Vertreter von Christburk in die GV mit Konzeptvorstellung.

4.4 Planung zur weiteren Nutzung ehemaliges Gemeindehaus

Für das ehemalige Gemeindehaus gibt es 2 Anfragen:

Familie Hoekstra – mündl. Anfrage: Pachtung und Errichtung eines Cafe´s
Frau D. Döring – schriftliche Anfrage: Betreibung eines Kulturcafe´s

Frau Döring hat sich die Räume angeschaut, bevorzugt eine langsame Entwicklung.

Ein Wertgutachten liegt vor. Herr Dippe macht darauf aufmerksam, dass bei einer Gewerbemieteinheit gewisse Auflagen (z. B. WC) erfüllt sein müssen. Um das Haus verpachtungsfähig zu machen, müssen einige Investitionen getätigt werden.

Herr Kuhn schlägt vor, mit beiden Parteien zu sprechen, ob noch Interesse besteht.

Die potenziellen Pächter/Käufer sollten im nächsten Bauausschuss ihre Konzepte vorstellen.

Die Gemeindevertretung muss entscheiden ob das Haus verkauft bzw. verpachtet werden soll.

5 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung

Herr Heese beantragt Rederecht für Herrn Horn von Creaplan:

Abstimmung 6 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Herr Horn stellt sich vor. Er bittet um Unterstützung, um bei seinem Projekt in Lancken eine Dachneigung von 55 ° zuzulassen.

Reetdach verwittert durch zu starke Durchfeuchtung. D. h., beträgt die Dachneigung 50°, dann rechnet man mit einer Haltbarkeit des Daches von 50 Jahren. Anhand einer Zeichnung erklärt Herr Horn diesen Aspekt. Bei den Gauben würde sich die geringere Dachneigung besonders negativ auswirken (weniger als 40°). Durch die Änderung der Dachneigung würde im Spitzboden mehr Nutzfläche erreicht, insgesamt aber nicht für das Haus. Herr Horn betont, dass er qualitativ hochwertig bauen möchte.

Der Bauausschuss hat in seiner letzten Sitzung die Empfehlung ausgesprochen, eine Dachneigung von 55° zuzulassen, in der GV-Sitzung wurde dazu anders entschieden.

Es wird noch einmal klargestellt, dass die Gemeindevertreter den B-Plan nicht ändern wollen.

Herr Heese erklärt, dass hier eine Ausnahmegenehmigung möglich gewesen wäre.

Herr Dr. Eckardt macht darauf aufmerksam, dass nur ein Rederecht für Herrn Horn gegeben wurde. Es gibt keinen Tagesordnungspunkt den Gemeindebeschluss aufzuheben. Wenn etwas in die Wege geleitet werden soll, muss darüber abgestimmt werden.

Herr Große erklärt, dass hier ein Exempel statuiert wurde. Es gibt ein Protokoll, indem gesagt wurde, dass die 55 ° Dachneigung kein Problem darstellen. Es macht städtebaulich keinen Sinn.

Die Bauanträge wurden inzwischen zurückgezogen und es sind bereits Freistellungsanträge für beide Häuser gestellt worden, indem die Festsetzungen des B-Planes mit 50° Dachneigung eingehalten wurden. Diese Anträge sind genehmigt.

Herr Petzold erkundigt sich im Namen der Einwohner in der „Alten Gärtnerei“ zu den 2 Parkplätzen.

Die Parkplätze befinden sich am Eingang zur „Alten Gärtnerei“ und werden von den Einwohnern seit vielen Jahren verwendet. Herr Ahlers hat als damaliger Bürgermeister mündlich zugesichert, dass die Fläche als Parkfläche genutzt werden kann. Die Fläche wurde von den Einwohnern eigenständig hergerichtet. Dazu gibt es keinen schriftlichen Beleg.

Herr Kuhn stellt klar, dass dazu ein Beschluss gefasst und eine Baulast für 2 Stellplätze für das Badehaus eingetragen wurde. Auch der Nutzungsvertrag wurde mit dem Vorhabenträger geschlossen. Die Fläche ist Eigentum der Gemeinde.

Frau John erfragt, ob das Hotel nicht ausreichend Stellplätze hat, um für das Badehaus 2 Plätze abzusichern.

Herr Kuhn antwortet, dass alle Parkplätze für das Strandhotel benötigt werden.

Herr Große weist noch einmal darauf hin, dass es keine offizielle Genehmigung für die Nutzung dieser Fläche durch die Anwohner gibt.

Herr Heese stellt fest, dass der Bauausschuss bei dieser Entscheidung nicht beteiligt wurde.

Herr Große schlägt vor, dass in den städtebaulichen Vertrag mit der BBF die verbindlich von Herrn Comesaña erklärten Termine zum Thema Golfplatz (Aussagen in der letzten GV-Sitzung) mit aufgenommen werden bzw. dementsprechend geändert werden.

Beschlussvorschlag:

Wenn festgestellt wird, dass die Festlegungen im städtebaulichen Vertrag nicht mehr hinreichend sind, muss dieser entsprechend geändert werden.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 0

Enthaltungen

Der Antrag erhält keine Mehrheit.

Es wird nachgefragt, ob der Container (Nähe Haus Fr. Richter) rechtmäßig aufgestellt wurde.

Dies ist nicht der Fall - Abbau bis 30.05.2021

6 **Schließen der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende beendet um 20:20 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Michael Heese

Kathrin Zacher