

Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 05.08.2021
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:30 Uhr
Ort, Raum:	der ehem. Grundschule "Aula", 18556 Dranske

Anwesend

Vorsitz

Michael Heese

Mitglieder

Lothar Dippe

Dr. Hans-Georg Eckardt

Rita John

David Marzahn

Mario Petermann

Thomas Petzold

Protokollant

Kathrin Zacher

Gäste:

Gemeindevertreter – Herr Goße

Bürgermeister – Herr Kuhn

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 17.06.2021
- 4 Beratung und Beschlussfolge
- 4.1 Beratung zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück der ehemaligen Realschule in Dranske 019.07.197/21-01
- 4.2 Entwicklung des Standortes der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft in Lancken 019.07.215/21
- 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 17.06.2021
- 9 Beratung und Beschlussfolge
- 9.1 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben - Nutzungsänderung der Druckstation des ZWAR zu Atelier/ „Ferienhaus“ (Klarstellung: Wohnhaus mit ausschließlich privater Nutzung als Rückzugsort“) 019.07.216/21
- 9.2 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben - Neubau eines Einfamilienhauses 019.07.217/21
- 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 7 anwesenden Mitgliedern fest.

2 Änderungen zur Tagesordnung

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

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.06.2021

Es gibt Änderungen/Ergänzungen:

Herr Eckardt fragt nach, ob inzwischen ein Gespräch mit der Investorengruppe stattgefunden hat zur Klärung der widersprüchlichen Aussagen zum Baustellenverkehr.

Herr Kuhn erklärt, dass dies noch nicht erfolgt ist.

Der Bürgermeister wird beauftragt, das Gespräch mit der Investorengruppe zu suchen und die Widersprüche in den Aussagen bezüglich des Baustellenverkehrs zu klären.

Die Niederschrift vom 17. Juni 2021 wird mehrheitlich mit 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung 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 **019.07.197/21-01**

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. Herr Sager hat in der öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 1.7.2021 seine Ideen vorgestellt. Vom Altbestand (Schulgebäude und Turnhalle) geht eine große Gefährdung aus – dieser muss dringend abgerissen werden. Der Entwurf von Herrn Sager sieht Einzel- und Doppelhäuser vor. Es wurde allerdings noch keine Nutzungsart festgelegt, Herr Sager wünscht sich eine Nutzung als Dauerwohnung bzw. Ferienwohnung. Die Fläche von 9000 m² wird mit ca. 25 Häusern geplant. Herr Dippe ist der Ansicht, dass das Dauerwohnen zu favorisieren ist. Die Gemeindevertretung ist sich einig, dass dringender Handlungsbedarf besteht, die Gebäude müssen zwingend abgerissen werden.

Herr Kuhn schlägt vor, dass dieses Projekt noch einmal im Bauausschuss vorgestellt wird, da ein B-Plan erarbeitet und der Flächennutzungsplan geändert werden müsste.

Die Gemeinde Dranske hat das Amt Nord-Rügen beauftragt einen Aufstellungsbeschluss zu erarbeiten. Im Bauausschuss ist darüber zu beraten.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt möge vorab entscheiden, ob in der geforderten Beschlussvorlage (Aufstellungsbeschluss) eine Wohnbebauung oder Ferienwohnbebauung als Planungsziel der Gemeinde angegeben werden soll. Auch eine Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ist möglich (vermisches Wohnen und Ferienwohnen). Bei dieser Ausweisung kann eine Steuerung der Anzahl der Dauerwohnungen nicht vorgenommen werden.

Herr Heese verliert den Sachverhalt.

Es wird darüber intensiv diskutiert, was auf dem Areal zugelassen werden soll. Einige Ausschussmitglieder favorisieren die Nutzungsart Wohnbebauung. Es wird auch überlegt, die Anzahl der Baugrundstücke zu verringern und damit die Gebäudezahl zu senken. Die Gemeinde sollte mit dem Planer im Gespräch bleiben, eventuell wäre altersgerechtes Wohnen mit Park eine Alternative. Wichtig ist der Abriss der Ruine! Herr Kuhn macht nochmal deutlich, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Herr Heese macht den Vorschlag, die Grundstücke ehemals Heizhaus und Dienstgebäude in die Planung aufzunehmen.

Nach umfangreicher Diskussion werden folgende Abstimmungen vorgenommen:

- Nutzungsart: Dauerwohnen
6 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung

- B-Plan-Ausweitung ehem. Heizhaus und Dienstgebäude
2 Ja-Stimmen 5 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

- Altersgerechtes Wohnen
7 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

- GRZ 0,15
6 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 0 Enthaltungen

4.2 Entwicklung des Standortes der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft in Lancken

019.07.215/21

Herr Schmidt von der Christburk GmbH stellte in der Gemeindevertreterversammlung am 1.7.2021 sich und seine Firma vor. Seine Firma hat das Grundstück der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft in Lancken für sich reserviert und möchte die Fläche im Rahmen eines B-Planes entwickeln.

Das Projekt wurde den Gemeindevertretern anhand von Plänen vorgestellt (Anlage). Die Fläche umfasst 3,3 ha. Geplant ist mit einer GRZ von unter 0,3 (ca. 9.900 m² Gebäudegrundfläche) und einer GFZ von unter 0,8 (2 bzw. 3 Vollgeschosse zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss). Die Bestandsgebäude müssen abgerissen werden Die Größe der Bestandsgebäude beträgt 2.020 m². Das entspricht einer GRZ im Bestand von 0,06. Auf einer Wohnfläche von ca. 20.000 m² sollen Wohnungen und auch gewerbliche Räume entstehen. Die Idee ist, hier den ländlichen Charakter mit einer Art Landgut zu entwickeln. Die Wohnungen sollen Eigentumswohnungen, aber auch Mietwohnungen sein. Es wird durch den Vorhabenträger Wert auf die Eigenständigkeit der Siedlungsanlage gelegt, Gewerbe des Grundbedarfs wären in der Anlage möglich (Bäcker, Imbiss – dazu muss noch eine Marktanalyse erfolgen).

Die Gemeindevertreter wiesen in der Sitzung am 1.7.2021 darauf hin, dass die Gemeinde einen rechtsgültigen Beschluss gefasst hat, dass diese Fläche nicht bebaut werden soll.

Die Gemeindevertreter verwiesen das Anliegen von der Christburk GmbH zurück in den Bauausschuss zur Beratung und Entscheidung.

Der Bauausschuss möge für die erforderliche Beschlussfassung in der Gemeinde entscheiden, ob dem beantragten Vorhaben grundsätzlich zugestimmt wird.

Herr Heese verliert den Sachverhalt.

Herr Marzahn schlägt vor, diesem Projekt nicht stattzugeben, hier könnte ein Parkplatz für Kurzzeitcamper entstehen.

Herr Große stellt fest, dass es sich um einen städtebaulich sehr guten Entwurf handelt und man mit dem Planer unbedingt ins Gespräch kommen sollte.

Eventuell könnte die Gebäudeanzahl verringert werden. Eine pauschale Abweisung des Projektes sollte nicht erfolgen. Auch hier haben wir mit diesem Projekt die Möglichkeit Ruinen beseitigen zu lassen. Frau John macht den Vorschlag, die Planung in Richtung Jugendzentrum zu lenken.

Herr Kuhn erläutert noch einmal kurz die Abfolge nach erfolgter Versteigerung. Im Vorfeld haben sich viele Interessenten erkundigt, welche Möglichkeiten einer Bebauung überhaupt bestehen. Der Käufer des Areals hat keine Informationen von der Gemeinde eingeholt.

Herr Petermann erinnert daran, dass es einen rechtsgültigen Beschluss gibt, der nicht geändert werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeinde dem Vorhaben zuzustimmen.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	2	4	1	0

5 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung

Herr Petermann erklärt, dass auch in diesem Jahr in der Kurve Burkow wieder das Hinweisschild auf landwirtschaftliche Fahrzeuge steht, wo 40 km/h verlangt wird. Das ist ein wiederholter unzulässiger Eingriff in den Straßenverkehr. Es ist bereits zu Auffahrunfällen gekommen. Hier ist die Entfernung des Schildes notwendig. Er macht weiterhin darauf aufmerksam, dass die Beschilderung am Fahrradweg dringend geändert werden muss. Die Urlauber nutzen die Kreisstraße in Richtung Wieker Dreieck, hier ist zuviel Verkehr. Es sollte z. B. ein Hinweis-/Achtungsschild aufgestellt werden, dass der Radweg (Boddenweg) in Richtung Wiek und Altenkirchen zu nutzen ist, dann der Hinweis für den Abzweig Richtung Altenkirchen.

In diesem Zusammenhang erfragt Frau John, wann denn der straßenbegleitende Fahrradweg von Kuhle bis zum Wieker Dreieck gebaut wird. Herr Dippe erklärt, dass dieser Radweg aus der Prioritätenliste des Kreises rausgestrichen wurde, er bemüht sich momentan um Wiederaufnahme.

Herr Dippe macht darauf aufmerksam, dass in der Burkower Kurve dringend die Bäume gestutzt werden müssen, die Kurve ist kaum einsehbar.

Herr Petermann sieht die gleichen Probleme an der Straße Kuhle – Richtung Dranske. Der Bewuchs in Richtung Straße ist ausgeprägt, hier besteht dringender Handlungsbedarf.

□ Prüfung Verantwortlichkeit – Straßenmeisterei?

Herr Dippe erfragt den Informationsstand Bug. Herr Kuhn erklärt, dass der Kaufvertrag noch nicht unterschrieben wurde.

6 Schließen der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende beendet um 19:45 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Michael Heese

Kathrin Zacher