

Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 18.11.2021
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

Thomas Petzold

Protokollant

Kathrin Zacher

Abwesend

Mitglieder

Mario Petermann

entschuldigt

Gäste:

Frau Schudde, Frau Harder, Frau Krausche, Herr Große - Gemeindevertretung

Herr Kuhn - Bürgermeister

Herr Mill - Vermessungsbüro Mill

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 23.09.2021
- 4 Beratung und Beschlussfolge
- 4.1 Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“
- 4.2 Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske für einen un bebauten Bereich westlich der Ortslage Kuhle 019.07.236/21
- 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 23.09.2021
- 9 Beratung und Beschlussfolge
- 9.1 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Nutzungsänderung Mietobjekt in Ferienwohnung 019.07.237/21
- 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 5 anwesenden Mitgliedern fest.

Herr Heese stellt fest, dass Herr Dr. Eckardt nicht mehr als Mitglied aufgeführt ist. Herr Kuhn bestätigt dies, Herr Dr. Eckardt hat sein Mandat als Gemeindevertreter niedergelegt.

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 23.09.2021

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 23. September 2021 wird einstimmig mit zwei Enthaltungen genehmigt.

4 Beratung und Beschlussfolge

4.1 Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“

Herr Mill erläutert anhand von Planzeichnungen den B-Plan Nr. 23 und seine Entwürfe zur 2. Änderung.

Im geltenden B-Plan sind Wohnen und Beherbergung gleichberechtigt und es liegt keinerlei Gewichtung vor. Es sind sowohl Wohnen oder auch reines Ferienwohnen möglich. Es gibt ein großzügiges Maß der baulichen Nutzung und der baulichen Höhen (12,50 m Höhe, westlich bis 15 m möglich – 3 Geschossigkeit). Es gibt durchgehende Baufelder und keine Einschränkung der Bauweise.

Am 25.06.2020 wurde der Beschluss über die 2. Änderung des B-Planes 23 gefasst. Die 1. Änderung erfolgte wegen der Novellierung der Baunutzungsverordnung.

Im Beschluss über die 2. Änderung wurde formuliert, dass Flächen neu strukturiert werden sollen, d. h. Flächen sind ausschließlich für die Wohnbebauung zu planen. Gebäudelängen sollen auf 18 m begrenzt werden, Pultdächer und Staffelgeschosse sind nicht mehr zulässig.

Dranske kann Zuzug verzeichnen, d.h., es ist allgemein eine positive Entwicklung für den Kauf von Bauflächen festzustellen.

Herr Mill schlägt vor, einen Großteil der Flächen für Wohnbebauung umzuwandeln – dazu ist ein Nachweis des Bedarfes notwendig.

Zu beachten ist, dass sich die Fläche der ehemaligen Kita bereits im Privatbesitz befindet .D. h., wenn das Maß der baulichen Nutzung dort auch reduziert wird, kann der Eigentümer Schadensersatzansprüche gelten machen. Hier könnte nur mit dem Eigentümer verhandelt werden.

Herr Mill schlägt eine gestaffelte Reduzierung der Bauwerkshöhen von Südosten nach Nordwesten vor. Generelle Reduzierung der Gebäudehöhen von 12 m auf 11 m. Die Gebäudelängen werden im gesamten Gebiet auf 18 m reduziert. Der westliche Bereich (Fläche ehemals Block 8) wird reines Wohngebiet – Anwendung städtebaulicher Grundsätze (in der Nachbarschaft befindet sich eine Kleingartenanlage) – Reduzierung des Störpotenzial stufenweise. Dort sollten dann die Gebäudehöhen auf 9 m reduziert werden.

Durch den Zustand der Straße „Rosa-Luxemburg-Ring) gilt das Baugebiet als nicht voll erschlossen.

Herr Mill befürwortet die Vergabe des gesamten Bauvorhabens an einen Anbieter.

Herr Dippe erachtet die Möglichkeit des Betreuten Wohnens sowie sozialen Wohnungsbau als wichtig.

Herr Mill erklärt den Unterschied zwischen Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Reinem Wohngebiet (WR):

Reine Wohngebiete (WR) dienen ausschließlich dem Wohnen. Andere Nutzungen haben sich dem Wohnen unterzuordnen und können lediglich als vereinzelte Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Allgemeine Wohngebiete (WA) sind vorwiegend dem Wohnen gewidmet und erlauben - im Unterschied zu den WR-Gebieten - ein breiteres Spektrum der die Wohnnutzung ergänzenden, aber nicht störenden gewerblichen Nutzung, mit einem zahlenmäßigen Übergewicht an Wohngebäuden sowie Wohnungen.

Frau Krausche erklärt, dass bei 18 m Gebäudelänge kaum Mehrfamilienhäuser oder betreutes Wohnen möglich sind. Herr Mill widerspricht dem, denn bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer Länge von 18 m ist das sehr wohl möglich, auch Hausgruppen wären möglich.

Herr Große macht darauf aufmerksam, dass der B-Plan um die Betonstraße bis zur Kreuzung Schulstraße erweitert werden sollte. Damit wird sich Herr Mill noch einmal mit beschäftigen.

Über eine Übertragung von Erschließungsinhalten an den Eigentümer könnte verhandelt werden.

Herr Große erklärt weiter, dass im Westen (ehemals Block 8) immer Beherbergungsbebauung vorgesehen war. Aus kaufmännischer Sicht ist das richtig so. Dies stellt aber einen Verstoß gegen städtebauliche Grundsätze dar – Herr Mill rät davon ab. Es würde sehr schwierig werden, der Raumordnung diesen Vorschlag zu erklären.

Erläuterung: WA – allgemeines Wohnen

WR – hier auch kleiner Pensionsbetrieb möglich

Der Bauausschuss empfiehlt nach dem Vorentwurf weiterzuarbeiten.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*

5	5	0	0	0
---	---	---	---	---

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

4.2 Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske für einen unbebauten Bereich westlich der Ortslage Kuhle

019.07.236/21

Die Eigentümerin des Flurstückes 68/4 der Gemarkung Starrvitz, Flur 8 hat mit Datum vom 15.10.2021 einen neuen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske eingereicht.

Die Gemeinde Dranske hat bereits am 15.12.2016 folgenden Grundsatzbeschluss Nr. 019.6.163/16 gefasst:

- 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske beschließt, dem Antrag von..... (herausgelassen laut DatenschutzGVO) auf Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung einer Kurklinik für Burn-Out-Patienten in Gramtitz grundsätzlich zuzustimmen.*
- 2. Die Kosten für vorgenannte Planungsleistungen hat der Antragsteller zu übernehmen.*
- 3. Hiermit wird der Grundsatzbeschluss Nr. 019.6.15-190/16 vom 12.05.2016, über die Errichtung einer Freizeitanlage auf demselben Grundstück, aufgehoben.*

Dieses Planungsziel wurde bis heute nicht weiter verfolgt; vielmehr liegt nunmehr für Teilbereiche des Flurstückes 68/4 der Gemarkung Starrvitz Flur 8 ein neuer Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung von Wohngebäuden sowie einem gewerblich genutzten Gebäude für ein Eis- Kaffee- und Kuchenspezialitätencafé sowie eine Praxis für Podologie vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die beantragte Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Hinweise des Bauamtes:

Zur Erlangung des Baurechts ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei Beratung über die beantragte Änderung des Flächennutzungsplanes müssen auch die Flurstücke 64/3, 65/2 und 66/2 aus städtebaulichen Gründen mit betrachtet werden.

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch, ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

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.

Es wird festgestellt, dass es sich hier eindeutig um eine landwirtschaftliche Fläche handelt. Ein Bedarf an Wohnen wird nicht gesehen. Es wird gefragt, um

welche Größe es sich handelt. Es geht um ca. 10.000 m². Herr Kuhn erklärt, dass bei einer F-Plan-Änderung die nachbarlichen Flurstücke mit einbezogen werden müssten. Es müssten demnach ca. 20.000,00 m² überplant werden.

Der Bauausschuss empfiehlt der Amtsverwaltung eine ablehnende Beschlussvorlage vorzubereiten

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	4	0	1	0

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

5 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung

Es gab keine Fragen der Gemeindevertretung.

6 Schließen der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende beendet um 20:05 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Michael Heese

Kathrin Zacher