

## Niederschrift

---

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

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 01.10.2020
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:20 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	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:**

Bürgermeister : Herr Kuhn

Gemeindevertretung: Frau Harder, Frau Schudde, Frau Krausche

# **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 13.08.2020
- 4 Beratung und Beschlussfolge
- 4.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A "Golfanlage Lancken, Teil 1" für die Flurstücke 5/259, 5/257 und 5/267 der Gemarkung Lancken, Flur 1 019.07.137/20
- 4.2 Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung für das Flurstück 24/1 der Gemarkung Nonnevitz, Flur 2 019.07.140/20
- 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 13.08.2020
- 9 Beratung und Beschlussfolge
- 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**

Es liegen folgende Änderungsanträge vor:

Herr Eckardt bittet um Aufnahme eines TOP zu Grünschnitt und Verbrennung. Der Ausschussvorsitzende wird dies unter dem TOP 5 – Mitteilungen und Fragen mit behandeln.

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen einstimmig bestätigt.

---

### **3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 13.08.2020**

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 13. August 2020 wird einstimmig genehmigt.

Anmerkungen des Ausschussvorsitzenden zum TOP 5 Mitteilungen und Fragen der GV aus dem Protokoll vom 13 August 2020:

1. Gesamtkonzept für die Entwicklung der Gemeinde:
  - Zur nächsten Bauausschussberatung wird der alte Gemeindeentwicklungsplan vorliegen, dann kann über ein Gesamtkonzept beraten werden.
  - Übersicht über erfolgte Baumaßnahmen seit 1990: liegt nicht vor.
2. Straße am Ufer:

Herr Kuhn äußert, dass er dazu im Amt gesprochen hat. Er wurde gebeten, die vorhandene Beschilderung zu fotografieren. Es wird von ihm klargestellt, dass eine 30-Zone nicht besteht, sondern nur eine Parkverbotszone ausgeschildert ist. Herr Kuhn favorisiert die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone im Bereich ab der Drontebær – damit kann nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.
3. Strafzettel:

Es werden auch Strafzettel an Urlauber verteilt.
4. Aufstockung Personal
  - 2 Mitarbeiter des Ordnungsamtes sind im Außendienst tätig, dazu kommt die Kurkartenkontrolleurin. Mehr Personal ist nicht möglich.
5. Kreuzungsbereich Am Ufer und Wieker Straße:

Einbahnstraße ist nicht ausreichend, angebracht wäre hier Rechtsabbiegegebot
6. Wittower Straße:

Bruch des Straßenbelages – wurde ausgebessert

7. Ein-/Ausfahrt Norma:  
Loch ist nach wie vor vorhanden – Sicherung der Stelle oder Befüllung eventuell durch Bauhof?
8. Parken im Kreuzungsbereich Schulstraße:  
Problem besteht nach wie vor
9. Privates Schild an S-Kurve Burkow:  
ist entfernt worden
10. Parktaschen Schulstraße:  
Genehmigung des Landkreises liegt vor, müssen nur noch aufgemalt werden
11. Nitrate im Grundwasser:  
Info vom Amt Nord-Rügen: Es kann dort jeder anrufen und fragen. Es herrscht Einigkeit darüber, dass diese Frage vom Amt beantwortet werden muss.
12. Parken auf Gehweg:  
Es wurde mit den Betreibern der Drontebär und der Surfschule gesprochen, diese sichern das ordnungsgemäße Parken zu.

Herr Heese hat mit der Firma Block und Heim gesprochen. Grund sind die nicht leuchtenden Lampen im Bereich Am Ufer und Surfschule. Bei den Lampen werden regelmäßig die Sicherungen herausgenommen oder so lange gegengetreten bis die Kontakte kaputtgehen.

---

## **4 Beratung und Beschlussfolge**

---

### **4.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A "Golfanlage Lancken, Teil 1" für die Flurstücke 5/259, 5/257 und 5/267 der Gemarkung Lancken, Flur 1**

**019.07.137/20**

Mit E-Mail vom 5.8.2010 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ an die Gemeinde Dranske gestellt (Antrag und städtebaulicher Entwurf in der Anlage 1 und 2, Übersichtsplan zur Lage des Grundstückes in Anlage 3). Der Bereich der Flurstücke 5/259 und 5/264 war bereits Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes, welche 2018 rechts-wirksam wurde. Das im Ursprungsplan festgesetzte Sondergebiet „Golf“ wurde in Sondergebiet „Ferien“ geändert. Das Flurstück 5/257 liegt im Bereich des Bebauungsplanes, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ ausgewiesen ist und wurde 2018 nicht geändert.

Beantragt wurden folgende Änderungen:

1. Generelle Erweiterung der Baufläche im Süden (Ausweisung Bau land statt Grünfläche)
2. Erweiterung der Baufläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) auf das Flurstück 5/257 in den Bereich der Grünfläche Golfplatz
3. Erhöhung der Dachneigung von derzeit max. 50° auf bis zu 55°
4. Beantragung einer zweiten Zufahrt

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). Das Grundstück ist derzeit mit einem Gebäude bis max. 123 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar (410 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl 0,3). Das entspricht einer ortsüblichen Bebauung in Lancken bezogen auf das zu bebauende Grundstück.

Der beantragten Erweiterung der Bebauung auf das Flurstück 5/257 (beantragt unter Nr. 2) kann nicht zugestimmt werden. Im Schreiben vom 12.3.2019 hat der ehemalige Eigentümer, die Thomas Krauß Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH, die Gemeinde darauf hingewiesen, dass diese die für den Bau eines Golfplatzes von der BVVG erworbenen Grundstücke einer Nutzungsbindung für den geplanten 18-Loch-Golfplatz unterliegen (Schreiben und beigelegte Flurkarte in den Anlagen 4 und 5). Die an die Privaten veräußerten Randgrundstückstücke (Übersichtsplan aktuell in Anlage 6) wurden zur Nutzung als extensives Wiesengrundstück veräußert mit der Bedingung, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich (Grünfläche Golf) einzuhalten sind. Eine Bebauung mit Bauwerken jeglicher Art, auch mit Nebengebäuden, Spielgeräten etc. wurde durch den Veräußerer ausgeschlossen.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass die beantragte Erweiterung der Bebauung in den Bereich des geplanten Golfplatzes bei Zustimmung eine Beispielwirkung für die übrigen Randgrundstücke haben dürfte.

Der Bauausschuss möge entscheiden, ob den beantragten Änderungen (Punkt 1, 3 und 4) zugestimmt wird, damit die Amtsverwaltung die Beschlussvorlage für die Gemeindevertretersitzung vorbereiten kann.

Herr Heese bittet darum, in der Überschrift die Flurstücksbezeichnung von 5/267 in 5/264 zu ändern.

Herr Heese gibt eine kurze Information zur Entwicklung in Lancken seit 1996.

Herr Firneisen (Grundstückseigentümer) sowie Herr Möhring (zuständiger Architekt) stellen sich vor. Herr Firneisen erläutert sein Ansinnen (altersgerechtes Bauen, deshalb große Grundfläche). Er erklärt, dass er für das Grundstück den Baulandpreis gezahlt hat. Bis 30.09.2022 läuft die Nutzungsfrist als Grünfläche. Er könnte aber einen Antrag stellen, dass die Nutzungsfrist vorzeitig abläuft. Herr Möhring erklärt anhand von Planzeichnungen, wie das Haus gebaut werden soll und in welcher Größe. Die Veränderung der Dachneigung wäre schön, es kann sich aber auch an den Bebauungsplan gehalten werden.

Es findet eine rege Diskussion statt. Der Bauausschuss ist sich einig, dass die Planungen entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes erfolgen müssen. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum hier von vornherein dessen Vorgaben nicht eingehalten werden sollen.

Herr Heese schlägt vor über jede beantragte Änderung einzeln abzustimmen:

Punkt 4. Beantragung einer zweiten Zufahrt:

Abstimmung:        7 Ja-Stimmen    0 Nein-Stimmen        0 Enthaltungen

Punkt 3: Erhöhung der Dachneigung ...

Abstimmung:        3 Ja-Stimmen    3 Nein-Stimmen        1 Enthaltungen

Punkt 2: Erweiterung der Baufläche .... in den Bereich der Grünfläche Golfplatz

Abstimmung:        2 Ja-Stimmen    5 Nein-Stimmen        0 Enthaltungen

Punkt 1: generelle Erweiterung der Baufläche im Süden (Ausweisung Bauland ...

Abstimmung:        2 Ja-Stimmen    5 Nein-Stimmen        0 Enthaltungen

---

#### **4.2        Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung für das Flurstück 24/1 der Gemarkung Nonnevitz, Flur 2**

**019.07.140/20**

Mit Datum vom 11.8.2020 beantragte der Eigentümer des Flurstückes 24/1 der Gemarkung Nonnevitz Flur 2 die Aufstellung einer Bauleitplanung zum Zwecke der Schaffung des Baurechts für die Errichtung eines Ferienbungalows. Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ beplant. Eine bauliche Entwicklung war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Das Flurstück ist unbebaut (auf dem dahinter liegenden Flurstück 24/5 befindet sich im Eigentum des Antragstellers ein Ferienbungalow).

Das Grundstück ist nicht erschlossen (keine gesicherte öffentliche oder private Zuwegung). Auf mehrfache Bemühungen seitens der Gemeinde Dranske im Jahr 2017, die grundbuchliche Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts beim Verkauf des Flurstückes 25 einzutragen, wurde durch die vorigen Eigentümer nicht reagiert. Die Gemeinde hat keinen Zugriff mehr auf das Flurstück 25. Die Sicherung der Zuwegung ist nunmehr durch den Eigentümer selbst zu klären. Eine Bebauung kann nur erfolgen, wenn die Erschließung (Zuwegung von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Grundstück) privatrechtlich oder öffentlich rechtlich gesichert ist.

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung 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 der Antrag befürwortet wird und ob das Amt Nord-Rügen eine zustimmende oder ablehnende Beschlussvorlage für die nächste Gemeindevertretersitzung erarbeiten soll.

Der Eigentümer ist anwesend und stellt sich vor. Er hat das Grundstück im Jahr 2019 gekauft. Für ihn geht es um die grundsätzliche Klärung, ob ein Ferienhaus neu errichtet werden kann.

Es besteht die langjährige Problematik, dass es keine Zuwegung zum Grundstück gibt. Der Grundstückseigentümer steht im Kontakt mit dem Eigentümer des Grundstückes für eine Zuwegung.

Weiterhin sollte geklärt werden, welche Leitungen auf dem Grundstück liegen und welchen Status das Grundstück hat – in der Informationsvorlage ist es als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Herr Dr. Eckardt stellt den Antrag, diesen zurückzustellen bis der Status des Grundstückes und die Lage der vorhandenen Leitungen vorliegen.

Abstimmung:            6 Ja-Stimmen                      0 Nein-Stimmen    1 Enthaltung

Herr Dippe macht die Eigentümer darauf aufmerksam, dass alle Kosten die Zuwegung betreffend selbst übernommen werden müssen.

Herr Heese stellt klar, dass die Rückstellung nicht als Ablehnung zu verstehen ist, sondern ein Beschluss erst nach Klärung der oben angesprochenen Dinge gefasst werden kann. In der Regel wird dazu ein B-Plan aufgestellt. Dazu erfolgt in jedem Fall ein städtebaulicher Vertrag, der eindeutig festlegt, dass die Kosten für das Planungsverfahren durch den Antragsteller zu tragen sind.

---

## **5            Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung**

Herr Dr. Eckardt macht darauf aufmerksam, dass es in Dranske 3 Kleingartenanlagen gibt und zusätzlich auch bei den Grundstückseigentümern viel Grün- und Heckenschnitt anfällt. In der Ostseezeitung gab es dazu einen Artikel, welcher klarstellt, dass Grünschnitt nicht verbrannt werden darf und Bußgelder fällig werden könnten.

Es wird nachgefragt, ob durch die Gemeinde die Möglichkeit geschaffen werden kann, an einer zentralen Stelle Grünschnitt abzugeben. Es wird festgestellt, dass die Entsorgung durch die Gemeinde Geld kostet, auch Personal (Mitarbeiter des Bauhofes) müsste gestellt werden.

Herr Dippe erklärt, dass Grünschnitt verbrannt werden darf, wenn keine Möglichkeit zur Kompostierung besteht.

Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, eine Rechtsauskunft zur Verbringung von Grünschnitt einzuholen.

Der Eigentümer des Grundstückes (alte Mülldeponie bis zum Parkplatz ehemalige FPG) hatte um ein Gespräch mit Herrn Heese gebeten. Es ging um die Frage, wie dieses Grundstück volkswirtschaftlich genutzt werden kann. Herr Heese stellt klar, dass die Bebauungsgrenze von 150 m bis zur Küstenlinie einzuhalten ist. Es besteht die Möglichkeit des Antrages auf Aufstellung eines B-Planes, wenn die Gemeinde vorher den Flächennutzungsplan ändert. Die Kosten dazu muss der Eigentümer tragen.

Herr Dippe erfragt, ob der Rodelberg in diesem Jahr genutzt werden kann. Es wird festgestellt, dass sich der Boden inzwischen gesetzt hat. Die Zuwegung sollte aber dringend auf Gemeindeland verlegt werden, im Moment führt sie noch über Privatgelände.

---

## **6            Schließen der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende beendet um 20:15 Uhr die Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

---

Michael Heese

---

Kathrin Zacher

