

Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 12.05.2022
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:15 Uhr
Ort, Raum:	der ehem. Grundschule "Aula", 18556 Dranske

Anwesend

Vorsitz

Mario Petermann

Vertretung für: Michael Heese

Mitglieder

Lothar Dippe

Birgit Harder

Rita John

Mario Petermann

Thomas Petzold

Protokollant

Kathrin Zacher

Abwesend

Vorsitz

Michael Heese

entschuldigt

Mitglieder

David Marzahn

entschuldigt

Gäste:

Herr Kuhn – Bürgermeister

Herr Große - Gemeindevertreter
Frau Fuß, Herr Mill - Planungsbüro

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 10.03.2022
- 4 Beratung und Beschlussfolge
- 4.1 Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre über den Geltungsbereich der der sich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Hiddenseeblick" in Dranske 019.07.272/22
- 4.2 Beratung über den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Hiddenseeblick" in Dranske 019.07.273/22
- 4.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lancken" der Gemeinde Dranske für den Bereich des Gutshauses mit Stellplätzen 019.07.275/22
- 4.4 Festlegung der Prioritäten in Bezug auf die Radwegeplanung des Landkreises VR für Kuhle. 019.07.269/22
- 5 Mitteilungen und Fragen der Ausschussmitglieder
- 6 Schließen der Sitzung

nicht öffentlicher Teil

- 7 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 8 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.03.2022
- 9 Beratung und Beschlussfolge
- 9.1 Kauf-/ Pachtantrag für eine Teilfläche aus dem Flurstück 4/2, Gemarkung Dranske, Flur 1 019.07.274/22
- 10 Mitteilungen und Fragen der Ausschussmitglieder
- 11 Schließen der Sitzung

Protokoll

öffentlicher Teil

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

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 5 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 10.03.2022

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 10. März 2022 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

4 Beratung und Beschlussfolge

4.1 Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre über den Geltungsbereich der der sich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Hiddenseeblick" in Dranske **019.07.272/22**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat am 25.6.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 23 „Hiddenseeblick“ zum 2. Mal geändert werden soll. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde vom 3.7.2020 bis 21.7.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planungsziele wurde am 25.6.2020 für den Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 eine Veränderungssperre erlassen. Diese wurde ebenfalls vom 3.7.2020 bis 21. 7 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre würde mit Ablauf des 17.7.2022 nach Ablauf von 2 Jahren automatisch auslaufen. Gem. § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein weiteres Jahr verlängern, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen. Die Voraussetzungen bestehen fort. Das Planverfahren ist noch nicht beendet.

Der Sachverhalt wird verlesen.

Es gibt Diskussionen über die Notwendigkeit der Verlängerung der Veränderungssperre. Als Grund für die Verlängerung werden gravierende Veränderungen in der Planung angegeben.

Der Bauausschuss gibt keine Empfehlung für die Verlängerung.

Beschlussvorschlag :

Die Gemeindevertretung beschließt die Verlängerung der Veränderungssperre über den Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“ in Dranske gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	2	2	1	0

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

4.2 Beratung über den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Hiddenseeblick" in Dranske **019.07.273/22**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat am 25.6.2020 den Aufstellungsbeschluss Nr. 019.07.082/20 über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“ in Dranske gefasst. Der Beschluss wurde vom 3.7.2020 bis 21.7.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Am 27.4.2021 wurde der Planungsauftrag an das Büro Mill vergeben (Beschluss-Nr. 019.07.144/21 vom 8.4.2021). Nunmehr liegt der Entwurf der Planungsänderung zur Beratung vor.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt möge nach der Beratung entscheiden, wie der Plan zur Beschlussfassung der Gemeindevertretung vorgelegt werden soll.

Herr Mill erklärt, dass nach umfangreichem Studium aller geltenden Planungsunterlagen der Bau mit Staffelgeschossen und die hohe Dichte der Bebauung im westlichen Teil unzulässig sind. Die Gemeinde hat in den Planungsdokumenten Steildächer festgeschrieben. Anhand der Planzeichnung werden die Änderungen erläutert. Im Bereich ehemals Block 8 und Block 6 sind jetzt zwei allgemeine Wohngebiete (Pufferfunktion) geplant. Dort sind Ferienhäuser ausdrücklich ausgeschlossen. Bei einem Hauptwohnsitz ist aber eine Ferienwohnung ausnahmsweise zulässig. Auch eine kleine Pension könnte ausnahmsweise gebaut werden (ca. 12 Betten). Ein Wohnhaus als Zweitwohnsitz ist auch möglich. Auf der Fläche ehemals Block 8 ist das Maß der baulichen Höhe auf 1 Vollgeschoss reduziert worden, auf der Fläche ehemals Block 5 kann 2-geschossig gebaut werden. Damit ist die Traufhöhe bei einem Geschoss auf 4,5 m und bei 2 Geschossen auf max. 7 m festgelegt. Die GRZ bleibt unverändert bei 0,3. Nur im Bereich der kleinen nordöstlichen SO-Teilfläche liegt die GRZ bei 0,4. Im noch rechtsgültigen B-Plan ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 für Nebenanlagen festgeschrieben, nach Ansicht von Herrn Mill ein Planungsfehler. Dies ist eigentlich nicht erwünscht, ist aber durchaus machbar, wenn es städtebaulich gut begründet wird. Dies ist hier aber nicht der Fall. Deshalb wurde die GRZ für Nebenanlagen auch auf 0,45 reduziert, zumal dies aus der Bilanzierung in der Begründung so abzuleiten ist. Ausnahme: Fläche ehemalige Kita. Herr Mill wird dazu Kontakt mit dem Eigentümer der Fläche ehemals Kita aufnehmen (auch hier müsste diese Reduzierung erfolgen), wenn die Gemeinde ihr Mandat erteilt. Ebenso möchte sich Herr Mill die Reduzierung der Gebäudelängen auf 18 m auf dieser Fläche vom Eigentümer bestätigen lassen.

Die Baufelder auf der Fläche ehemals Block 6 sind bleiben unverändert (keine Verschiebung nach Süden, um die Alleebäume zu erhalten). Die dort befindliche

Baumallee fällt lt. Abwägungstext nicht unter den Alleenschutz. Es wird über die Möglichkeit nachgedacht, die Baumreihe umzupflanzen. Da die Bäume aber bereits ca. 20-30 Jahre stehen, ist dies nur mit einem erheblichen technischen Aufwand möglich.

Zum Verfahren:

Vorschlag Herr Mill: Rechtsprechung Bundesverwaltungsgericht 2020

Bereich gehört zum Siedlungsbereich

frühzeitige Behördenbeteiligung nicht notwendig

auf Umweltbericht kann verzichtet werden

Bürgerbeteiligung sollte man machen

Die Visualisierung wird zum 23.06.22 zur GV-Sitzung fertig sein.

Herr Dippe stellt die Frage nach der Erweiterung des Geltungsbereiches

(Teilfläche ehemalige Blöcke 1 - 5. Herr Kuhn erklärt, dass das Bauamt davon abgeraten hat - ein Bedarf würde gegenüber der Raumordnungsbehörde nicht nachweisbar sein.

Herr Große fragt nach, wie die Straße außen am Gebiet B-Plan 23 in Richtung Schulstraße erschlossen werden kann. Dies gehört zur äußeren Erschließung und müsste im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festgeschrieben werden.

Herr Große gibt zu bedenken, dass auf dem Gebiet Block 8 ursprünglich Bauten errichtet werden sollten, die einen Meerblick ermöglichen.

Der Bauausschuss empfiehlt den Entwurf des Vermessungsbüros Mill in der Gemeindevertretung zu beraten

Ausgeschlossen ist/sind:

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

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

4.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lancken" der Gemeinde Dranske für den Bereich des Gutshauses mit Stellplätzen

019.07.275/22

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat am 5.12.2019 den Beschluss-Nr. 019.07.047/19 über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ gefasst. Als Planungsziel wurde angegeben: Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Stellplätzen im Bereich des Gutshauses.

Der Beschluss wurde vom 19.12.2019 bis 8.1.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Am 20.5.2020 wurde ein städtebaulicher Vorvertrag abgeschlossen, der die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger regelt (Beschluss- Nr. 019.07.073/20 vom 12.3.2020). Die Planung wurde am 8.7.2020 beauftragt, ebenso ein Schallgutachten sowie eine Fledermauskartierung. Nunmehr liegen alle erforderlichen Gutachten vor und der Entwurf konnte angefertigt werden durch das Planungsbüro. Das Verfahren soll als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Auf Grund der denkmalgeschützten Parkanlage, inkl. Mauer und der ebenfalls denkmalgeschützten Alleebäume muss der gesamte Parkplatzbereich entgegen des Antrages weiter nach Osten rutschen. Die geschützten Bäume benötigen einen Abstand zur versiegelten Fläche vom Kronenbereich aus - weitere 2,0 Meter als Schutz für die Wurzeln. Aus diesem Grund war der ursprüngliche Antrag des Vorhabenträgers nicht umsetzbar. Eine Verlängerung des Parkplatzes nach Süden -um nicht so weit nach Osten zu rutschen- mit einer einseitigen Parkreihe ist nicht möglich, da der benötigte Einfahrtsradius für die Parktaschen ebenfalls eine gewisse Breite benötigt, die im Süden aber nicht mehr gegeben ist. Der vorliegende Entwurf ist durch die Gemeinde zu billigen. Anschließend erfolgt das förmliche Verfahren nach dem BauGB gem. § 13 BauGB.

Frau Fuß erläutert kurz die Änderungen. Die Lage der Stellplätze wird geklärt. Hier muss dringend geklärt werden, welche Flächen davon der Gemeinde oder auch Dritten (landwirtschaftliche Nutzfläche) gehören.

Der Bauausschuss empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Planung ist anzuzeigen.

Ausgeschlossen ist/sind:

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

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

4.4 Festlegung der Prioritäten in Bezug auf die Radwegeplanung des Landkreises VR für Kuhle.

019.07.269/22

Der Landkreis VR wurde über den Kreistag mit der Prüfung der Planung für die Erstellung eines Radweges in Kuhle beauftragt. Es gibt eine Vorplanung von Herrn Ziehnert. Jedoch ist diese auf Grund der Anpassungen der Vorschriften zu überarbeiten.

Der Landkreis VR fragt über Herrn Hack als Radwegebeauftragten die aktuellen Vorstellungen der Gemeinde an.

Die Gemeinde möchte die gestellten Fragen beantworten und ggf. eine Priorisierung der Maßnahmen vorschlagen.

Die Querung des Radweges ab Kuhle in Richtung Wiek ist äußerst wichtig. Hier

muss eine Überwegung erfolgen. Weiterhin hatte Herr Ahlers angeboten, nochmals mit den Anwohnern von Kuhle zu sprechen, damit die Gemeinde kleine Teilstücke an der Straße für den zu bauenden Radweg in Richtung Starrvitz nutzen kann. Herr Kuhn hält Rücksprache mit Herrn Ahlers.

Vorschlag des Bauamtes:

Priorität 1: Untersuchung und Umsetzung der Querung des Radweges durch den LK in seiner Zuständigkeit.

Priorität 2: Umsetzung des Bauabschnittes 2 sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. Der Genehmigungsfähigkeit im B-Plan geschaffen sind. Hierbei kommt es aber auf die Gemeinde an. Nur die Gemeinde kann den B-Plan derart ändern oder aufheben, dass die Radwegfläche planungsrechtlich zulässig ist. In diesem Zusammenhang ist dann auch die Bereitstellung des zusätzlichen Grunderwerbs zu klären.

Hierbei muss der Landkreis in seiner Planung auf die Ergebnisse der gemeindlichen Planung zurückgreifen. Daher sehe ich hier doch weitreichend und zeitlich relevante Umsetzungshemmnisse für den 2. Bauabschnitt.

Priorität 3: Hier ist je nach Notwendigkeit und finanzielle Ausgestaltung der Gemeinde über den Gehweg zur Haltestelle und der Anbindung an den Radweg zu entscheiden.

In diesem Zusammenhang wird noch einmal dringend auf die notwendige Beschilderung – Hinweis auf Radweg nach Wiek und Altenkirchen (auch von Starrvitz kommend) hingewiesen. Es sollte weiter geklärt werden, ob auf der K-2 von Kuhle zum Wieker Dreieck ein Verbotsschild für Radfahrer aufgestellt werden kann. Desweiteren muss die Beschilderung vom Wieker Dreieck in Richtung Dranske bezüglich des Radweges kontrolliert werden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Vorschlag des Bauamtes zu folgen.

Ausgeschlossen ist/sind:

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

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

5 Mitteilungen und Fragen der Ausschussmitglieder

Herr Petzold fragt nach, ob die Straßenbeleuchtung „Am Ufer“ später eingeschaltet und früher wieder ausgeschaltet werden kann. Herr Kuhn bittet ihn, die Firma Block und Heim anzurufen, hier müssen die Dimmer überprüft werden.

6 Schließen der Sitzung

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende beendet um 20:44 Uhr den öffentli-

chen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Mario Petermann

Protokollant:

Kathrin Zacher