

## Niederschrift

---

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

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 11.05.2023  
**Sitzungsbeginn:** 19:02 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:06 Uhr  
**Ort, Raum:** der ehem. Grundschule "Aula", 18556 Dranske

---

#### **Anwesend**

##### Vorsitz

Michael Heese

##### Mitglieder

Lothar Dippe

Birgit Harder

Rita John

David Marzahn

Thomas Petzold

Dr. Kerstin Verpoorten

##### Protokollant

Anne Weber

#### **Gäste:**

Herr Kuhn – Bürgermeister

Herr Große, Frau Schudde, Frau Krausche, Herr Ahlers – Gemeindevertretung

Frau Lewerenz, Herr Heyde – Mitglieder Sozialausschuss

Herr Öling – zu TOP 4.4 (Projektbetreuer)

Herr Horn – zu TOP 4.5

# 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 09.03.2023
- 4 Beratung und Beschlussfolge
- 4.1 Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bug Ostsee" 019.07.342/23
- 4.2 Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bug Bodden" 019.07.343/23
- 4.3 Satzungsbeschluss über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lancken" (Bereich Stellplätze für das Gutshaus in Lancken) 019.07.347/23
- 4.4 Vorstellung der geplanten möglichen Bebauung auf dem Flurstück der ehem. Realschule 019.07.356/23
- 4.5 Ideenfindung zu Alternativen zum Bau des Golfplatzes in Lancken
- 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 09.03.2023
- 9 Beratung und Beschlussfolge
- 9.1 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Nutzungsänderung Doppelhaushälfte zu Ferienwohnungen mit Antrag auf Ausnahmegenehmigung 019.07.352/23
- 9.2 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Umnutzung eines Wohnhauses zum Ferienhaus 019.07.353/23
- 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 Ausschussvorsitzende eröffnet um 19:02 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 Dippe beantragt TOP 4.1 und TOP 4.2 von der Tagesordnung zu nehmen. So lägen seiner Auffassung nach neue Tatsachen vor, über die er keine Kenntnis habe. Er sehe sich nicht in der Lage, über die TOP`s abzustimmen.

Nach erfolgter Diskussion zwischen den Ausschussmitgliedern und dem Bürgermeister wird dem Antrag von Herrn Dippe und der Änderung der Tagesordnung mit 4 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.

Frau Dr. Verpoorten beantragt TOP 4.3 von der Tagesordnung zu nehmen. So seien die von dem Vorhaben betroffenen Tiere nicht vollumfänglich ermittelt worden bzw. die Tiere nicht korrekt bezeichnet worden (hier insb. Störung des Fischreihers/ des Buntspechtes). Zudem seien die Grundstücksgrenzen des Flurstücks 6 und 7 nicht korrekt dargestellt. Sie bittet um Korrektur.

Dem Antrag von Frau Dr. Verpoorten und der Änderung der Tagesordnung wird mit 2 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 4 Enthaltungen zugestimmt.

Die Tagesordnung wird mit den vorgenannten Änderungen bestätigt.

---

### **3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.03.2023**

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 09. März 2023 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

---

### **4 Beratung und Beschlussfolge**

#### **4.1 Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bug Ostsee" 019.07.342/23**

TOP 4.1 wurde von der Tagesordnung genommen.

---

#### **4.2 Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bug Bodden" 019.07.343/23**

TOP 4.2 wurde von der Tagesordnung genommen

---

---

**4.3            Satzungsbeschluss über die 3. Änderung und  
Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lancken"  
(Bereich Stellplätze für das Gutshaus in Lancken)** **019.07.347/23**

TOP 4.3 wurde von der Tagesordnung genommen

---

**4.4            Vorstellung der geplanten möglichen Bebauung auf  
dem Flurstück der ehem. Realschule** **019.07.356/23**

Am 27.04.2023 ging im Amt Nord-Rügen die Anfrage auf Vorstellung der geplanten möglichen Bebauung auf den Grundstücken der ehem. Realschule in Dranske ein. Es ist geplant hier 7 Baukörper, teilweise mit bis zu 5 Geschossen zu errichten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich für soziale Baufläche (Schule) ausgewiesen.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch. Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt möge über den Bebauungsvorschlag beraten und befinden. Der Antragsteller ist über das Ergebnis zu informieren.

Herr Gerd Öling als zuständiger Projektbetreuer erhält das Wort und stellt das Vorhaben näher vor. Hierbei führt er aus, dass es sich bei den eingereichten Unterlagen um einen Vorentwurf des Architekten Herrn Jensen handele. Danach seien insb. hinsichtlich der geplanten Nutzungen für das 5-geschossige Gebäude Seniorenwohnungen bzw. betreutes Wohnen, für die 3-geschossigen Gebäude barrierefreie Wohnungen und die Reihenhäuser als Wohnungen für junge Familien vorgesehen. Herr Öling stellt jedoch klar, dass es sich hierbei um einen Vorschlag handele. Die Vorstellungen der Gemeinde seien für den Vorhabenträger von erheblicher Bedeutung für die weitere Planung des Vorhabens. Herr Öling erfragte abschließend, was sich die Gemeinde für die Bebauung des Grundstücks wünsche.

Es findet eine Diskussion zwischen den Ausschussmitgliedern und den anwesenden Gästen insb. über die geplanten Nutzungen und die Geschossigkeit der Gebäude statt. Hierbei wird die Nutzung für betreutes Wohnen befürwortet. Dieses setze jedoch auch das Vorhandensein eines Betreibers und spezieller Versorgungsangebote (z.B. Physiotherapie, Fußpflege u.a.) voraus. Der Bürgermeister hebt die Notwendigkeit hervor, dass ein Betreiber vor der Aufstellung eines B-Planes verpflichtet werden sollte. Weiterhin wird die geplante 5-geschossige Bauweise abgelehnt. Es wird eine 3-geschossige bzw. 2 ½-geschossige Bauweise befürwortet.

Zudem findet eine Diskussion über eine etwaige Konkurrenz des Vorhabens zum bestehenden B-Plan Nr. 23 statt, welcher auch betreutes Wohnen vorsehe. Der Bürgermeister erläutert insoweit den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 und die Nutzungen näher.

Der Bürgermeister hebt den derzeit bestehenden dringenden Handlungsbedarf für die Sicherung des Grundstücks durch den Eigentümer hervor. Es bestehe eine erhebliche Gefährdungssituation.

Herr Öling erkundigt sich weiterhin nach der Schaffung von Wohnraum für junge Familien, über welche die Ausschussmitglieder näher beraten.

Abschließend empfehlen die Ausschussmitglieder mit dem Investor weiterzuarbeiten und die weiteren notwendigen Schritte abzuarbeiten.

---

#### **4.5 Ideenfindung zu Alternativen zum Bau des Golfplatzes in Lancken**

Herr Horn erhält nach erfolgter Abstimmung das Wort und stellt die Problematik näher vor. So setze insb. der Verzicht auf den Golfplatz eine Änderung des städtebaulichen Vertrages voraus. Herr Horn erklärte weiterhin, dass der Golfplatz das „Herz“ der bestehenden B-Pläne darstelle („Kern der Planung“). Ein Verzicht auf den Golfplatz müsse daher seiner Auffassung nach zu der Frage führen, ob die bestehenden B-Pläne geändert werden müssten.

Es findet eine Diskussion zwischen den Ausschussmitgliedern und den anwesenden Gästen statt. Der Ausschussvorsitzende erläutert hierbei die Historie des Golfplatzes und die Problematik des Betriebs des Golfplatzes. Herr Dippe ist der Auffassung, dass bei einem Verzicht auf den Golfplatz auch die Ferienhausbebauung nicht umzusetzen ist. Er werde einer Änderung des B-Planes nicht zustimmen. Herr Petzold erklärt, dass es von Bedeutung sei, Alternativen für den Golfplatz zu suchen, da dieser keinen Erfolg habe. Auf den Flächen sollen jedoch keine Ferienhäuser entstehen. Er befürwortet eine Planung mit einem Wert für die Bevölkerung (z.B. Parkanlage, Schwimmhalle). Frau Krausche stimmt dem zu und spricht sich für eine Nutzung als Parkanlage bzw. als Grünfläche ggf. mit einem Spielplatz aus. Sie hebt die Bedeutung für den Küstenschutz hervor.

Herr Große verweist u.a. auf die vertragliche Verpflichtung von Herrn Comesana, den Golfplatz 3 Jahre zu betreiben. Die Problematik bestehe nach Ablauf der vertraglichen Verpflichtung.

Der Bürgermeister erläutert den bisherigen Sachstand zur Umsetzung des Golfplatzes näher. Er erklärt insb., dass der Golfplatz nicht wirtschaftlich sei und über Alternativen nachgedacht werden müsse. Der Bürgermeister verweist auf die Aussagen und Vorschläge von Herrn Comesana im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung (u.a. Fußball-Golf als wirtschaftliche Alternative).

Es findet eine Diskussion über eine etwaige Verknüpfung zwischen dem Bau des Golfplatzes und der Ferienhausbebauung statt. Der Bürgermeister erklärt hierbei, dass das „Golf-Village“ unabhängig von dem Bau des Golfplatzes errichtet wird. Die Bebaubarkeit stehe fest und könne nicht verhindert werden (hier insb. mögliche Schadensersatzforderungen bei Änderung der B-Pläne). Herr Dippe tritt dem entgegen und erklärt, dass die Ferienhausbebauung mit dem Bau des Golfplatzes verknüpft ist. Er besteht auf den Bau des Golfplatzes.

Die Ausschussmitglieder diskutieren über Alternativen zum Bau des Golfplatzes. Frau Dr. Verpoorten erfragt hierbei, ob die Errichtung einer Halle für Hallensport bzw. als Kletterhalle möglich oder nur ein „Grünausgleich“ zulässig sei. Herr Petzold schlägt eine Pflege durch die Gemeinde bei Zahlung einer höheren Kurtaxe und Vorlage eines konkreten Nutzungsplanes vor. Herr Heyde spricht sich für Minigolf aus. Ein Bürger schlägt die Errichtung eines „Ferienhofes für Familien“ vor. Frau Dr. Verpoorten schlägt abschließend vor, den Bau des Golfplatzes umzusetzen und nach Ablauf der 3 Jahre zu prüfen, ob dieser wirtschaftlich betrieben werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, müsse nach Alternativen jedoch auf Kosten der Gemeinde gesucht werden.

Im weiteren Verlauf der Diskussion wird die Frage nach einer möglichen Schadensersatzpflicht der Gemeinde bei einem Verzicht auf den Golfplatz gestellt. So seien die Grundstücke vor dem Hintergrund des Baus des Golfplatzes verkauft worden. Der Bürgermeister stellt klar, dass durch die Gemeinde keine Grundstücke verkauft worden seien und folglich keine Schadensersatzforderungen bestehen.

Der Ausschussvorsitzende schlägt abschließend vor, abzuwarten, welche Vorschläge der

Investor vorträgt.

---

## **5            Mitteilungen und Fragen der Ausschussmitglieder**

Herr Dippe bittet um eine farbliche Markierung der Holzbalken beim Fahrradübergang in der Schaabe. Der Fahrradübergang und die Fahrradfahrer seien als Autofahrer derzeit nur schwer zu erkennen.

Herr Ahlers fragt den Bürgermeister, ob dieser eine Einladung „nach Mukran“ erhalten habe, welches dieser näher erläutert.

---

## **6            Schließen der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende beendet um 20:07 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

---

Michael Heese

---

Anne Weber