

Niederschrift

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

Sitzungstermin: Donnerstag, 07.11.2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:27 Uhr
Ort, Raum: der ehem. Grundschule "Aula", 18556 Dranske

Anwesend

Vorsitz
Steffen Weigand

Mitglieder
Hans-Joachim Große
Detlef Kegel
David Marzahn
Christian Schudde
Ole Wapenhans

Protokollant
Anne Weber

Abwesend

Mitglieder
Michael Göthling entschuldigt

Gäste:

Herr Kuhn – Bürgermeister
Gemeindevertreter – Herr Ahlers, Herr Heyde
Herr Mill zu TOP 6.1 ab 19:05 Uhr
Herr Öhling zu TOP 6.2
Frau Gedig und Herr Neugebauer zu TOP 12.1

Tagesordnung

öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Billigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 07.05.2024
- 4 Billigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 29.08.2024
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Beratung und Beschlussfolge
- 6.1 Konzeptvorstellung Gelände ehemalige Realschule
- 6.2 Beratung zur Planungsanzeige 3. Änderung B-Plan 23 "Hiddenseeblick" 019.08.025/24
- 6.3 Beratung zum RREP 2024 Vorstellung Stellungnahme Gemeinde Dranske
- 6.4 Beratung Sanitärgebäude Hafenstraße
- 6.5 Beratung Anschaffung weitere öffentliche Sanitäreinrichtung in der Gemeinde
- 6.6 Beratung und Diskussion Grundinstandsetzung der Verkehrswege
- 6.7 Vorberatung Aufstellung B-Plan Gewerbehalle Dranske
- 7 Anfragen und Hinweise der Ausschussmitglieder
- 8 Schließen des öffentlichen Teiles der Sitzung

nicht öffentlicher Teil

- 9 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 10 Billigung der Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der Sitzung vom 07.05.2024
- 11 Billigung der Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der Sitzung vom 29.08.2024
- 12 Beratung und Beschlussfolge

- | | | |
|------|---|---------------|
| 12.1 | Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Umbau und Sanierung Dach vom Wohngebäude | 019.08.039/24 |
| 12.2 | Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Antrag auf 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung 02446/21 vom 26.10.2021, hier: Neubau eines Carports | 019.08.040/24 |
| 12.3 | Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Wohngebäude - Nutzungsänderung 2 WE in 2 Ferienwohnungen | 019.08.041/24 |
| 13 | Anfragen und Hinweise der Ausschussmitglieder | |
| 14 | Schließen der Sitzung nicht öffentlicher Teil | |

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 6 anwesenden Mitgliedern fest.

2 Bestätigung der Tagesordnung

Es liegen folgende Änderungsanträge vor:

Herr Wapenhans beantragt einen Tausch der TOP's 6.1 und 6.2, da der für den TOP 6.1 eingeladene Herr Mill noch nicht erschienen ist. Die Ausschussmitglieder stimmen dem Antrag einstimmig zu.

Die Tagesordnung wird mit den vorgenannten Änderungen einstimmig bestätigt.

3 Billigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 07.05.2024

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 07. Mai 2024 wird einstimmig bei 5 Enthaltungen gebilligt.

Herr Kegel weist drauf hin, dass nur eine „Billigung“ der Niederschrift seitens der Ausschussmitglieder erfolgen kann, keine Genehmigung (Verweis auf Sitzungen des Kreistages).

4 Billigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 29.08.2024

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 29. August 2024 wird einstimmig gebilligt.

5 Einwohnerfragestunde

Bürgerin 1 bedankt sich zunächst beim Bürgermeister für die Unterstützung und trägt folgende Anregungen und Fragen vor:

1. Die Bäume auf dem Grundstück des Fledermausbunkers in Lancken müssen dringend von ihren Stützen befreit werden, da diese stark eingewachsen sind.

Der Bürgermeister verweist insoweit auf die fehlende Zuständigkeit der Gemeinde, da es sich um ein Privatgrundstück handelt.

2. Die massiv gewachsenen Brombeerhecken beim Strandabgang in Lancken müssen zurückgeschnitten werden.

Der Bürgermeister erklärt, dass der Bauhof bereits informiert worden sei.

3. Bürgerin 1 erkundigt sich nach dem Vorhandensein einer Planung bzgl. der Errichtung eines Spielplatzes in Lancken.

Der Bürgermeister berichtet über die angestrebte Alternativplanung zum Golfplatz, welche auch Spielmöglichkeiten für Kinder vorsehe.

4. Bürgerin 1 erklärt, dass Straßenschilder im Bereich der Straße Mönblick schief stehen, die Wege stark verunkrautet sind und auf Höhe des „Grundstücks 20 ein Trailer/ Bootsanhänger seit längerer Zeit abgestellt worden sei. Sie berichtet, dass das Ordnungsamt bereits vor Ort gewesen sei und Kenntnis vom Sachverhalt habe.

Bürger 2 erkundigt sich nach der Möglichkeit der Einrichtung von „Einwohnerausweisen“ für die kostenlose Nutzung des Nahverkehrs (siehe Gemeinde Breege).

Herr Kegel als Mitglied des Aufsichtsrates des VVR berichtet insoweit, dass zukünftig der Landkreis für die angesprochene Problematik zuständig sei, genaue Einzelheiten jedoch noch nicht bekannt seien. Der VVR schließe derzeit keine neuen Verträge mit den Gemeinden bzgl. Schaffung eines kostenlosen Nahverkehrs.

6 Beratung und Beschlussfolge

6.1 Konzeptvorstellung Gelände ehemalige Realschule

Herr Öhling als Vertreter des Grundstückseigentümers erläutert die geplante Bebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Realschule. Dem Wunsch der Gemeinde Dranske folgend sei die Errichtung eines Pflegeheimes geplant. Insoweit habe er mit Herrn Dr. Schmidt u.a. Betreiber der Pflegeheime „Zusammen Zuhause“ ein Konzept erarbeitet (hier: Schaffung von Wohnungen (6.000 m² BGF) zum Verkauf/ Betrieb des Pflegeheimes durch Betreiber/ Preisvorstellung: 35 m² Wohnung für 260.000 EUR bis 70 m² Wohnung für 500.000 EUR). Es sei die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB und eine Orientierung hinsichtlich der GRZ und GFZ an den B-Plan Nr. 23 anzustreben.

Herr Wapenhans erkundigt sich nach einem geplanten Abriss der ehemaligen Realschule, welches Herr Öhling verneint. Zur Reduzierung der Baukosten sei das Gebäude Bestandteil des Konzepts.

Herr Große hinterfragt bei dem geplanten Nutzungskonzept den geplanten Einzelverkauf der Wohnungen. Herr Öhling erklärt, dass es sich beim den Wohnungen um Geldanlagen handle mit der Möglichkeit der Weitervermietung durch die Eigentümer (übliches Finanzierungskonzept).

Der Bürgermeister problematisiert die geplante Nutzbarmachung des Gebäudes (schlechter Zustand des Gebäudes/ erhebliche Gefahr der Verletzung) und berichtet von der bereits ergangenen Beseitigungsverfügung des Landkreises mit der Verpflichtung des Abrisses des Gebäudes bis zum 30.09.2024. Der Grundstückseigentümer habe Rechtsmittel gegen die Entscheidung eingelegt. Das vorgestellte Nutzungskonzept diene demnach der Verzögerung/ Verhinderung eines Abrisses. Er fordert einen Abriss des Gebäudes als Voraussetzung für weitere Gespräche über die Einleitung einer zwingend notwendigen Bauleitplanung. Das Grundstück sei dem Außenbereich zuzuordnen, sodass eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB ausscheide.

Die Mehrheit der Ausschussmitglieder bezweifeln eine Wiederverwendbarkeit der Bausubstanz (hier insb. Wasserschaden durch Feuerwehreinsätze nach Brand, Finanzierbarkeit) sprechen sich für den Abriss aus.

Herr Große ist der Auffassung, dass für die Entscheidung der Gemeinde über die Einleitung einer Bauleitplanung ein Abriss der ehemaligen Realschule nicht relevant sei. Vielmehr benötige die Gemeinde tragfähige Unterlagen, welche jedoch bisher nicht vorliegen. Auch

Herr Ahlers würde einer Nutzungsänderung des Gebäudes zustimmen.

Es erfolgt eine Diskussion zwischen den Ausschussmitgliedern und den anwesenden Gästen. Herr Große schlägt hierbei eine Fristsetzung für die Vorlage entscheidungskräftiger Projektunterlagen vor. Der Bürgermeister verweist auf die bereits im Jahre 2023 vorgestellten Projektideen, eine weitere Umsetzung/ Konkretisierung erfolgt jedoch nicht. Er bekräftigt seine Auffassung der „Hinhaltetaktik“ des Eigentümers zur Vermeidung des Abrisses.

Herr Mill ergänzt, dass es sich auch seiner Auffassung nach um ein Außenbereichsgrundstück handele, sodass die Einleitung einer Bauleitplanung für die Umsetzung des Projektes zwingend erforderlich sei (hier: beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB).

Herr Öhling erkundigt sich nach der Frist für die Einreichung der Planungsunterlagen.

Der Bürgermeister fordert erneut den Abriss des Gebäudes der ehemaligen Realschule als Grundvoraussetzung für die Einleitung einer Bauleitplanung. Die Mehrheit der Ausschussmitglieder folgen der Forderung des Bürgermeisters.

6.2 Beratung zur Planungsanzeige 3. Änderung B-Plan 23 "Hiddenseeblick"

019.08.025/24

Die Gemeinde Dranske möchte unter diesem Beratungspunkt Ziele und Vorstellungen für die 3. Änderung des B-Plan 23 „Hiddenseeblick“ erarbeiten und formulieren. Die Ergebnisse werden dann in der Planung von Herrn Mill weiterverarbeitet.

Der Bürgermeister erklärt die Historie des B-Planes Nr. 23 einschließlich der erfolgten Änderungen. Insb. für die Schaffung von Wohnraum schlägt er folgende Änderungen vor:

1. Änderung der Zahl der Vollgeschosse des WA-Gebietes gegenüber der Bebauung des Fischerweges von 2 Vollgeschossen auf 1 Vollgeschoss
2. Änderung der Art der baulichen Nutzung des SO „Wohnen und Beherbergung“ (hier nur südliches Baufeld auf den Flurstücken 41/94 u. 41/105) zu WA

Herr Große und Herr Ahlers problematisieren die Änderungsvorschläge (u.a. potenzielle Käufer fraglich/ hohe Kosten für nur marginale Änderungen/ Grund der Änderung nicht nachvollziehbar) und fordern vielmehr eine Umsetzung des B-Planes Nr. 23 (2. Änd.).

Herr Kegel spricht sich im Namen der AfD-Fraktion für die Änderungsvorschläge des Bürgermeisters aus und ruft die ehemalige Planung der Gartenstadt Dranske in Erinnerung, welche nicht weiterverfolgt worden sei.

Herr Große spricht sich für die Schaffung von Wohnungen mittels Geschosswohnungsbau aus und lehnt die kleinteilige Bebauung ab.

Der Bürgermeister warnt vor der Gefahr der ausschließlichen Verwirklichung von Ferienwohnungen und befürwortet eine Angleichung der Bebauung an die Bebauung des Fischerweges. Er verweist auf die bereits beschlossene Plananzeige und die Beauftragung von Herrn Mill. Der Bürgermeister fordert die Ausschussmitglieder auf, sich Gedanken für die geplante Änderung zu machen.

Herr Mill fasst den Änderungsvorschlag des Bürgermeisters zusammen und weist auf folgende (Problem-) Punkte hin:

1. Positiv:
 - Vorschläge sind städtebaulich begründet (besseres Einfügen in die vorhandene Bebauung)

2. Negativ:

- Schaffung eines „raumordnerischen Zielkonfliktes“ durch Ausweisung zusätzlichen Wohnraumes – Erforderlichkeit eines bilanzierten Nachweises des Wohnbedarfes – Gefahr des Entstehens von hohen Planungskosten
- Erhöhung des Versiegelungsgrades – zukünftig Einfamilienhaus nicht finanzierbar, Trend: höhere Gebäude mit weniger Grundfläche und mehr Wohneinheiten
- Finanzierbarkeit zu problematisieren (Grundsatz: Ortsentwicklung nur möglich, wenn finanzierbar)
- Marginale Änderungen mit fragwürdigem Inhalt (Aufwand und Nutzen nicht verhältnismäßig)
- Planung im Widerspruch zu den Zielen des FNP (hier: Fremdenverkehrsgemeinde – Änderungsvorschläge führen zur Entfernung vom Planziel)

Herr Mill empfiehlt abschließend eine erneute Besprechung der Änderungsvorschläge und deren Umsetzung in einem kleineren Kreis.

Der Bürgermeister folgt dem Vorschlag, weist jedoch auf eine mögliche Untersetzung seiner Vorschläge (hier insb.: Finanzierbarkeit) hin.

Der Ausschussvorsitzende erklärt, dass die dargestellten Punkte Gegenstand einer zukünftigen Diskussion seien und kein Beschluss gefasst werde.

6.3 Beratung zum RREP 2024 Vorstellung Stellungnahme Gemeinde Dranske

Gegenstand des TOP ist eine Beratung über die Erstellung eines gemeindlichen Neukonzeptes/ Gegenkonzeptes zum RREP 2024 auf Grundlage der Empfehlung des Herrn Prof. Dr. Otto. Dies diene der Vorbereitung für eine zukünftige Stellungnahme der Gemeinde zum 2. Entwurf des RREP 2024.

Der Ausschussvorsitzende schlägt insoweit ein Beibehalten der Arbeitsgruppe mit weiteren Beratungstreffen vor. Die Mehrheit der Ausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag zu.

Herr Große stellt die Erarbeitung eines Neukonzeptes/Gegenkonzeptes in Frage. Er sieht keinen Handlungsbedarf. Die Gemeinde müsse zunächst die Reaktion des Planungsverbandes abwarten für die Planung weiterer Schritte.

Herr Mill weist auf die Tragweite und Bedeutung des RREP für alle zukünftigen Planungen der Gemeinde hin (hier: Beachtung/ Ausrichtung des FNP und der B-Plänen nach den Zielen der Raumordnung/ Ziele der Raumordnung sind einer Abwägung nicht zugänglich/ Beachtung des Geltungszeitraums des RREP von ca. 15 bis 20 Jahre). Er lobt die Beauftragung eines Sachverständigen für die Erarbeitung der gemeindlichen Stellungnahme.

Der Bürgermeister verweist insoweit auf den Vorschlag des Herrn Prof. Dr. Otto bzgl. der Erarbeitung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes für die 2. Beteiligung des RREP 2024.

6.4 Beratung Sanitärgebäude Hafenstraße

Der Ausschussvorsitzende erklärt, dass im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.10.2024 eine abschließende Beratung und Beschlussfassung zum Sanitärgebäude erfolgt ist. Die Kosten seien Inhalt der Infrastrukturplanung. Es wird um Beachtung der Urlaubssaison bei der Terminierung des Baubeginns gebeten.

6.5 Beratung Anschaffung weitere öffentliche Sanitäreinrichtung in der Gemeinde

Der Ausschussvorsitzende bittet um Beratung über die Anschaffung einer weiteren öffentlichen Toilette im Bereich der Ostsee.

Herr Kegel erklärt im Namen der AfD-Fraktion, dass er keinen Bedarf für eine weitere Toilette sehe. Eine weitere Beratung erfolgt nicht.

6.6 Beratung und Diskussion Grundinstandsetzung der Verkehrswege

Herr Kegel stellt im Namen der AfD – Fraktion folgende erarbeitete Prioritätenliste vor:

1. Sanierung der Wittower Straße einschließlich der Gehwege und Parkflächen
 - Schlechter Zustand der Gehwege und Parkflächen (u.a. Winterdienst nicht möglich)
 - Vorschlag für Finanzierung: Vermietung der Parkflächen für 10 EUR im Monat
2. Instandsetzung des Gehweges in der Hafenstraße zum Hotel (vgl. blaue Meile)
3. Erneuerung der Asphaltschicht in der Schulstraße ab Bürgerhaus Richtung Ostsee
4. Ersetzung des Schotterweges in der Ringstraße durch Pflaster

Der Ausschussvorsitzende weist auf die Notwendigkeit einer umfassenden Bestandsaufnahme mit Auflistung der Schäden für die zukünftige Planung hin (hier insb. für die Planung des erforderlichen Aufwandes). Herr Große schlägt insoweit Herrn Linck für die Erstellung der Bestandsaufnahme vor. Hierbei sei auch die Nutzungsdauer der verbauten Materialien zu beachten einschließlich der Möglichkeit der Erlangung von Fördermitteln.

Der Bürgermeister stellt zunächst die im Rahmen der derzeitigen Haushaltsplanung aufgeführten Baumaßnahmen vor. Diese sehen u.a. eine Sanierung der Wittower Straße nicht vor. Er bittet um Beachtung der Überprüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde.

Nach erfolgter Beratung fassen die Ausschussmitglieder folgenden Beschluss:

Beschluss:

1. Zur Grundinstandsetzung der Verkehrswege in der Gemeinde Dranske wird die bestehende Liste erweitert.
2. Herr Linck wird beauftragt, eine Bestandsaufnahme der innerörtlichen Verkehrswege zu erstellen mit einer Kennzeichnung des Sanierungsbedarfes.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

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

6.7 Vorberatung Aufstellung B-Plan Gewerbehalle Dranske

Der Ausschussvorsitzende erklärt, dass der TOP durch Herrn Göthling näher vorgestellt werden sollte. Da dieser jedoch nicht anwesend ist, trägt Herr Wapenhans hierzu näher vor.

Dieser berichtet von dem Vorhaben seiner Familie in Form der Verlegung des Firmensitzes in den Ort Dranske auf dem erworbenen Grundstück zwischen Norma und Mola (Grund u.a.: Erleichterung der Lieferversorgung). Das Grundstück sei ausweislich einer gestellten Bauvoranfrage dem Außenbereich zuzuordnen, sodass für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes seitens der Gemeinde notwendig ist.

Der Bürgermeister weist auf die Befangenheit des Herrn Wapenhans hin. Vorliegend handle es sich jedoch nur um eine Erklärung des Vorhabens bzw. des Antrages an die Gemeinde.

7 Anfragen und Hinweise der Ausschussmitglieder

Herr Wapenhans beantragt die Erteilung des Rederechts für Frau Gedig und Herrn Neubauer für TOP 12.1 zur Vorstellung des Bauantrages. Die Ausschussmitglieder stimmen dem Antrag einstimmig zu.

Herr Marzahn erkundigt sich nach der Aufstellung einer Packstation in Dranske, welches der Bürgermeister näher erläutert. So habe Frau Krausche bereits die Aufstellung beantragt, jedoch bislang ohne Ergebnis.

Herr Große erfragt den aktuellen Sachstand bzgl. der Anfrage an die Telekom zur Internetversorgung. Der Bürgermeister erklärt insoweit, dass er noch keine Antwort erhalten habe.

8 Schließen des öffentlichen Teiles der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende beendet um 20:54 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Steffen Weigand

Anne Weber