

Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Dienstag, 29.10.2019
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:40 Uhr
Ort, Raum:	der ehem. Grundschule "Aula", 18556 Dranske

Anwesend

Vorsitz

Michael Heese

Mitglieder

Dr. Hans-Georg Eckardt

Rita John

David Marzahn

Mario Petermann

Thomas Petzold

Protokollant

Kathrin Zacher

Gäste:

Bürgermeister Herr Kuhn,

Gemeindevertreter: Herr Große, Frau Schudde, Frau Harder, Frau Krausche, Frau John

Herr John jn.

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 10.09.2019
- 4 Beratung und Beschlussfolge
- 4.1 Beschluss über den Antrag zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses Nr. 28-190/13 vom 22.1.2013 019.07.045/19
- 4.2 Anfrage Sanierung/Neubau Gebäude in Nonnevitz
Empfehlung für weiteres Vorgehen erforderlich 019.07.049/19
- 4.3 Antrag auf Änderung des B-Plan Nr. 2 "Lancken"
Schaffung von Stellflächen für das Gutshaus
Empfehlung für weiteres Vorgehen erforderlich 019.07.058/19
- 4.4 Beschluss über die Aufstellung und öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 18B „Golfanlage Lancken, Teil 2“
Vorlage wird nachgereicht 019.07.059/19
- 4.5 Beschluss über die Aufstellung und öffentliche Auslegung 7. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 18A „Golfanlage Lancken - Teil 1“
Vorlage wird nachgereicht 019.07.060/19
- 5 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung
- 6 Schließen der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

- 7 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 8 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.09.2019
- 9 Beratung und Beschlussfolge
- 9.1 Beratung zum B-Plan 23 "Hiddenseeblick" 019.07.055/19
- 9.2 Stellungnahme nach § 36 BauGB, - Vorhaben: Energetische Sanierung und Umbau Ferienhaus (Änderung Hartheindeckung in Reeteindeckung; Beibehaltung alter Gesamtkubatur außer: Einbau einer Gaube) 019.07.056/19
- 9.3 Stellungnahme nach § 36 BauGB, - Vorhaben: Neubau Carport mit Abstellraum 019.07.057/19

- 10 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung
- 11 Schließen der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

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

Herr Heese begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung mit 6 anwesenden Ausschussmitgliedern die Beschlussfähigkeit fest.

2 Änderungen zur Tagesordnung

Anträge auf Änderung der Tagesordnung liegen nicht vor, die Tagesordnung gilt somit als genehmigt.

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.09.2019

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 10. September 2019 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt..

4 Beratung und Beschlussfolge

4.1 Beschluss über den Antrag zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses Nr. 28-190/13 vom 22.1.2013 019.07.045/19

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat am 22.1.2013 den Beschluss Nr. 28-190/13 gefasst, in welchem sie grundsätzlich der Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Flurstück 114 der Gemarkung Starrvitz, Flur 11 von "Fläche für die Landwirtschaft" in ein "Sondergebiet Ferienhaus" zugestimmt hat. Der Beschluss wurde bis heute nicht umgesetzt. Daher hat der Eigentümer bei der Gemeinde angezeigt, den Beschluss jetzt umsetzen zu wollen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Dranske hat in öffentlicher Sitzung über den Antrag vom 3.8.2019 beraten und ist zu dem Ergebnis gekommen, der Gemeinde zu empfehlen, den Beschluss aus dem Jahr 2013 aufgrund der seitdem erfolgten baulichen Entwicklung in der Gemeinde nicht mehr umzusetzen.

Frau John ist von der Beratung ausgeschlossen.

Der Antragsteller, Herr John, stellt sich vor. Dann erläutert er sein Konzept. Auf der Fläche am Bakenberg sollen 15 - 20 Ferienhäuser entstehen, die für Hochleistungssportler zur Verfügung gestellt werden. Diese sollen sich hier auf ihre Wettkämpfe vorbereiten. Weiterhin ist in der Planung ein großer Spielplatz vorhanden, Elektrotankstelle; auch eine Bio-Kläranlage ist denkbar. Die Umsetzung soll mit Handwerkern aus der Umgebung erfolgen. Es wird mit über 12.000 Übernachtungen durch Sportler gerechnet - Zusage vom DOSB

Weiterhin soll eine Sportakademie (6 bis 8 Räumlichkeiten, jeweils 20 - 40 Leute) entstehen, dazu ist man auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie bzw. eines Grundstückes in der Umgebung von Dranske. Geplant ist eine Sauna, Yoga-

und Pilates-Kurse, kostenloser Rehasport usw. Die Nutzung dieser Sportakademie ist auch für die Einwohner von Dranske und Umgebung angedacht.

Es erfolgt eine rege Diskussion. Die Fragen der Ausschussmitglieder werden beantwortet.

Eventuelle Alternativen, wie z. B. Zusammenarbeit mit Rugana (in Bezug auf Beherbergung), werden vorgeschlagen. Dies wird eher als schwierig angesehen, da bei Spitzensportlern andere Ausstattungen vorgenommen werden müssen als für Urlauber.

Der Bauausschuss bittet um die Vorlage der Zusagen des DSB zur Unterstützung des Vorhabens und Vorstellung des Konzeptes für die Sportakademie. Im Zuge einer Errichtung und Betreuung einer Sportakademie ist es für den Bauausschuss durchaus denkbar, dass einem B-Plan für die Fläche am Bakenberg zugestimmt werden kann.

Noch keine Entscheidung zu diesem Beschluss.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske beschließt, den Grundsatzbeschluss Nr. 28-190/13 aus dem Jahr 2013 nicht mehr umzusetzen. Der beantragten Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von 15-20 Ferienhäusern auf dem Flurstück 114 der Gemarkung Starrvitz, Flur 11 wird nicht zugestimmt.

4.2 Anfrage Sanierung/Neubau Gebäude in Nonne- vitz

019.07.049/19

INFORMATIONSVORLAGE

Mit Datum vom 19.9.2019 fragte der Eigentümer einiger Grundstücke mit Gebäuden in Nonnevitze bei der Gemeinde diverse Bauvorhaben an (Antrag in der Anlage). Hierzu ist folgendes auszuführen und zu beraten:

Alle aufgezählten Vorhaben sind baugenehmigungspflichtig (Außer der Abbruch des Anbaus, wenn kein Wiederaufbau erfolgen soll). Zuständig hierfür ist die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern Rügen. Ob diese Vorhaben ohne B-Plan genehmigungsfähig sind, ergibt erst die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren oder beim Bauvorbescheid. Die angefragten Gebäude und die Freifläche liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und sind im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, nicht als Baufläche. Das bedeutet, dass ein Bebauungsplan nur bei Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden kann. Direkt angrenzend wurde 2009 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19 „Ferienanlage Nonnevitze“, der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren nur für diesen Bereich geändert (Anlage Planauskunft).

Folgende Fragen sollten beraten werden:

1. Stimmt die Gemeinde den Entwicklungsabsichten grundsätzlich zu und somit auch möglichen Bauanträgen, auch wenn das Vorhaben im Außenbereich gelegen ist?
2. Sieht die Gemeinde ein grundsätzliches Planungserfordernis, wenn sie den Entwicklungsabsichten zustimmt? Heißt: Fordert die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen die Aufstellung eines B-Planes, auch wenn die Vorhaben nach § 35 BauGB genehmigungsfähig wären?
3. Stimmt die Gemeinde den Entwicklungsabsichten generell nicht zu?

Die Ausschussmitglieder beraten sich dazu.

Frage 1: Die Gemeinde hat nichts gegen Verbesserungen der jetzigen Situation.

Frage 2: Hier sollte Baurecht über einen B-Plan geschaffen werden.

Frage 3: Nein

Empfehlung des Bauausschusses: Verfassen eines Aufstellungsbeschlusses für einen B-Plan und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger.

Herr Kuhn macht darauf aufmerksam, dass es noch keinen Vorhabenträger gibt. Der Bauausschuss möchte diese Empfehlung aber bereits jetzt aussprechen, um Klarheit für den kommenden Vorhabenträger zu schaffen.

Ausgeschlossen ist/sind:

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

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

4.3 Antrag auf Änderung des B-Plan Nr. 2 "Lancken"

019.07.058/19

Schaffung von Stellflächen für das Gutshaus

INFORMATIONSVORLAGE

Am 14.10.19 wurde durch die Architektin Frau Naßutt der Antrag des Eigentümers auf Änderung des B-Plan Nr. 2 "Lancken" eingereicht.

Dieser Änderungsantrag umfasst die Anlage von Stellflächen im Bereich des B-Planes Nr. 2.

Die im Ursprungsplan dargestellten Stellplatzflächen sind dort nicht mehr umsetzbar, da diese Fläche im B-Plan 17 als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist.

Die Anlage von Stellplätzen ist für die Nutzung des Gutshauses notwendig.

Ich bitte im Zuge der Vorberatung die Möglichkeit einer B-Plan Änderung zu erörtern.

Entsprechende Beschlüsse werden dann für die Gemeindevertretung vorbereitet.

Nach einer kurzen Beratung wird folgendes festgelegt:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeinde die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Lancken“ aufzunehmen unter der Bedingung, dass die Eigentumsverhältnisse geklärt sind.

Weiterhin wird erklärt, dass die Gemeinde bereits 2008 zugestimmt hat dem Vorhabenträger den Gutspark zu verkaufen.

Ausgeschlossen ist/sind:

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

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

4.4 Beschluss über die Aufstellung und öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 18B „Golfanlage Lancken, Teil 2“

019.07.059/19

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat am 29.11.2018 den Grundsatzbeschluss Nr. 019.6.29-421/18 über die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ und die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 18B „Golfanlage Lancken, Teil 2“ gefasst. Nach Abschluss des städtebaulichen Vorvertrages (Beschluss-Nr. 019.6.29-422/18 vom 29.11.2018) wurde die Planung beauftragt (BE-Nr. 019.6.29-427/18). Nunmehr liegen die Planentwürfe zur Durchführung der Planverfahren vor.

Es erfolgt eine kurze Erläuterung dazu

Beschlussvorschlag:

1. Für einen Bereich westlich und östlich der Ortslage Lancken, betreffend nur den geplanten Golfplatz soll der Bebauungsplan Nr. 18 B „Golfanlage Lancken, Teil 2“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB vereinfacht geändert werden.
Es werden nur Belange der Grünordnung geändert wie:
 - Anlage einer 2. Baumreihe entlang der Gemeindestraße nach Kreptitz
 - Vergrößerung der Maßnahmenfläche A1 (neu A3) zur Anpflanzung von Wald
 - Zusätzliche Festsetzung einer Maßnahmenfläche A2 zur Anlage von Heckenstrukturen als Maßnahme zur Stärkung der Population von Neuntöter und Sperbergrasmücke.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Hierbei ist anzugeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt wird.
3. Die Entwürfe der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 18 B „Golfanlage Lancken, Teil 2“ der Gemeinde Dranske und der Begründung werden gebilligt.
4. Die Entwürfe des Planes sowie der Begründung sind nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen, die Planung ist anzuzeigen.

Ausgeschlossen ist/sind:

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

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

4.5 Beschluss über die Aufstellung und öffentliche Auslegung 7. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 18A „Golfanlage Lancken - Teil 1“

019.07.060/19

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat am 29.11.2018 den Grundsatzbeschluss Nr. 019.6.29-421/18 über die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ und die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 18B „Golfanlage Lancken, Teil 2“ gefasst. Nach Abschluss des städtebaulichen Vorvertrages (Beschluss-Nr. 019.6.29-422/18 vom

29.11.2018) wurde die Planung beauftragt (BE-Nr. 019.6.29-427/18). Nunmehr liegen die Planentwürfe zur Durchführung der Planverfahren vor.

Beschlussvorschlag:

1. Für 3 einzelne Teilflächen nordwestlich, nördlich und östlich der Ortslage Lancken sollen im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ Änderungen und Ergänzungen vorgenommen werden.
 - Der Änderungsumfang betrifft im Norden die Maßnahmenfestsetzung innerhalb der Fläche A3 (Ökokonto) sowie die Lage der Maßnahme- fläche A2 (Wanderkorridor für Amphibien). Im Bereich der Baugebiete wird die Baufläche des geplanten Klubhauses (Fläche a) verschoben sowie die innere Erschließung des im Zusammenhang mit dem Golfplatz geplanten Golf-Village angepasst (durchgehende Erschließungsschleife statt unverbundene Stichwege mit Wendeanlagen). Zudem wird im Bereich des Golfplatzes die Lage der Zuwegung zum Strand sowie damit verbunden der Anordnung der Maßnahme- fläche A2 (Wanderkorridor für Amphibien) überarbeitet.
 - Die Teilflächen im Nordosten und Osten umfassen eine Ergänzung um Festsetzungen zu Lage und Größe des erforderlichen Pflegestützpunkts sowie des nach der Stellplatzsatzung notwendigen Parkplatzes für den Golfplatz, die Vergrößerung der nördlichen küstenbegleitenden Maßnahme- fläche Fläche A3 (Ökokonto) mit Modifikation der vorgesehenen Maßnahmen sowie die Ergänzung der Randeingrünung im Osten um eine zweite Baumreihe entlang der Gemeindestraße nach Kreptitz mit 42 Baumstandorten.
 - Die Änderung erstreckt sich damit auf rund 22% des insgesamt 507.605 qm großen Geltungsbe- reichs des Bebauungsplans.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Hierbei ist anzugeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durch- führung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt wird.
3. Die Entwürfe der 7 vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Golf- anlage Lancken, Teil 1“ der Gemeinde Dranske und der Begründung werden gebil- ligt.
4. Die Entwürfe des Planes sowie der Begründung sind nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen, die Planung ist anzuzeigen.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausge- schl.*
6	6	0	0	0

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

5 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertre- tung

keine

6 Schließen der Sitzung

Herr Heese beendet um 19:45 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Michael Heese

Kathrin Zacher