

## 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

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 06.08.2020
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

### Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
01.10.2020	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt	Entscheidung

### Sachverhalt

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 rechtswirksam 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 Bauland 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 Aufstellung/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 beigefügte Flurkarte in

den Anlagen 4 und 5). Die an die Privaten veräußerten Randgrundstückstücke (Übersichtplan 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 Gemeindevertreterversammlung vorbereiten kann.

#### **Anlage/n**

1	Antrag Änderung B-Plan_04.08.2020
2	Entwurf geplantes Gebäude
6	Übersichtsplan Luftbild
3	Schreiben Krauß Bindung BVVG (1)
4	Flurkarte zum Anschreiben Krauß
5	Übersicht private Grundstücke im Bereich Golfplatz

MÖHRING ARCHITEKTEN Schwedter Straße 34a 10435 Berlin

An  
Bauamt Nord-Rügen  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

**BV Firneisen, Einfamilienhaus mit Nebengebäude,  
Antrag auf Änderung des B-Planes 18a Golfanlage Lancken Teil I**

4. August 2020

Sehr geehrter Herr Ulrich,

hiermit stellen wir den Antrag auf die Änderung des Bebauungsplanes 18a „Golfanlage Lancken Teil I“ mit der letzten Überarbeitung vom 25.10.2018.

Die Änderungen betreffen die Flurstücke 5/216A und 5/212C.

Folgende Punkte sind Inhalt des Antrages:

**1. Erweiterung der Baulandfläche**

Aktuell ist von den beiden Flurstücken 5/216 A und 5/212C mit insgesamt 925 m<sup>2</sup> nur 410 m<sup>2</sup> als Bauland ausgewiesen (siehe Lageplan). Mit einer GRZ von 0,3 dürfen damit nur 123 m<sup>2</sup> des gesamten Grundstückes bebaut werden.

Um die Grundstücksfläche effektiv auszunutzen, sollen beide Flurstücke als Bauland ausgewiesen werden. Mit Einbezug der GRZ können damit 277 m<sup>2</sup> bebaut werden, womit die Größe des Grundstückes angemessen bebaut würde.

**2. Verschiebung der bestehenden Baugrenze**

um 8 m nach Westen.

Aufgrund des gewählten Dachmaterials Reet und den dafür vorgeschriebenen Abständen von 6m, minimiert sich die Grundfläche zusätzlich. Für das bestehende Baufeld ist damit nur ein sehr kleiner Baukörper realisierbar, der im städtebaulichen Gegensatz zu seiner Nachbarbebauung steht.

**3. Erhöhung der Dachneigung**

Das Grundstück ist dem Gebiet SO Ferien Teil A zugeordnet, was eine Dachneigung bis maximal 50° vorschreibt. Alle weiteren Häuser in der Achse sind dem Teil B zugeordnet mit einer Maximalneigung bis 55°. Da das geplante Gebäude in Reet gedeckt werden soll wäre eine Abweichung auf 56° geringfügig anders.

10435 Berlin  
Schwedter Str. 34a  
T 030 44 737244  
F 030 44 737245

18375 Born a. D.  
Bäckergang 2a  
T 038234 55644  
F 038234 55643

mail@moehring-architekten.de  
www.moehring-architekten.de

4. **2. Zufahrt**

Um die Fläche und die Form des Grundstückes richtig auszunutzen, bietet es sich an, die Parkfläche an dem spitz zulaufenden Ende dessen anzuordnen. Dafür wird eine zweite Zufahrt an der Nordwest-Grenze benötigt.



**Städtebau**

Der geplante Entwurf bildet einen städtebaulichen Anfangspunkt an die Achse der Wohnbauten entlang dem neu erschlossenen Gebiet am Mönblick.

Zudem setzt er die Reihe der bereits bestehenden Wohngebäude fort. Mit seiner Ausrichtung des Giebels öffnet sich das Gebäude zur Straße hin und gibt einen sichtbaren Auftakt für das Areal an der neu entstehenden Golfanlage.

**Versprung der Baulinie**

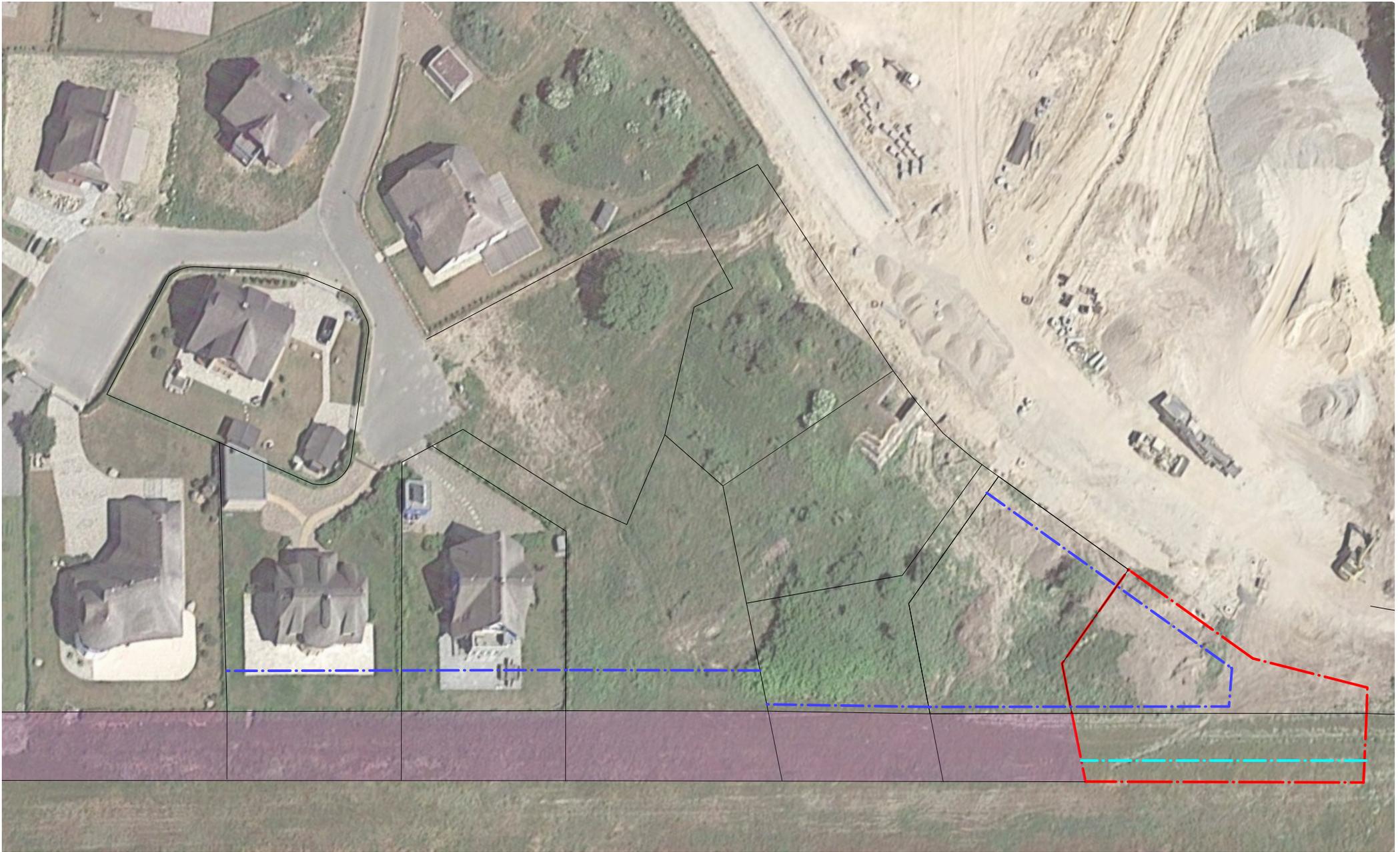
Als Reaktion auf die Biegung der Straße am Mönblick gibt es einen Versprung in der Grenze des Baulandes von Nord nach Süd. In Konsequenz dessen und der Zuspitzung der Grundstücke kann man schlussfolgern, dass auch das letzte Grundstück in der Linie einen Versprung der Grenze erhält. Da alle weiteren Grundstücke entlang der Achse nachträglich einen Ausgleichstreifen von 10m Gartenfläche zum Golfplatz hin erhalten (siehe Luftbild Lageplan), bietet das Gebäude außerdem einen „Sichtschutz“ für alle dahinter befindlichen Flächen.

### **Bebauungsplan**

In Bezug auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 17 Lancken und Nr. 18a Golfanlage Lancken –Teil 1 steht das geplante Gebäude in keinem Widerspruch zu den dort angeführten Punkten. Es passt sich in eine „kleinteiligere, stärker aufgelockerte Bebauung“ (siehe Pkt. 1.2, Nr. 18a) mit Einfamilienhäusern (siehe Pkt. 3.2, Nr.17) ein und besitzt nur ein Vollgeschoss. Aufgrund dieser Faktoren und einer Firsthöhe von 10,2m, die sich an den bestehenden Firsthöhen orientiert, fügt sich das Gebäude in die vorhandene Bebauung ein.

### **Anlagen:**

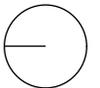
Lageplan mit Luftbild  
Lageplan Grundstück 1:200  
Erdgeschossgrundriss 1:200  
Ansichten 1:200  
Querschnitt 1:200  
Modellfotos  
Bilder Bestand

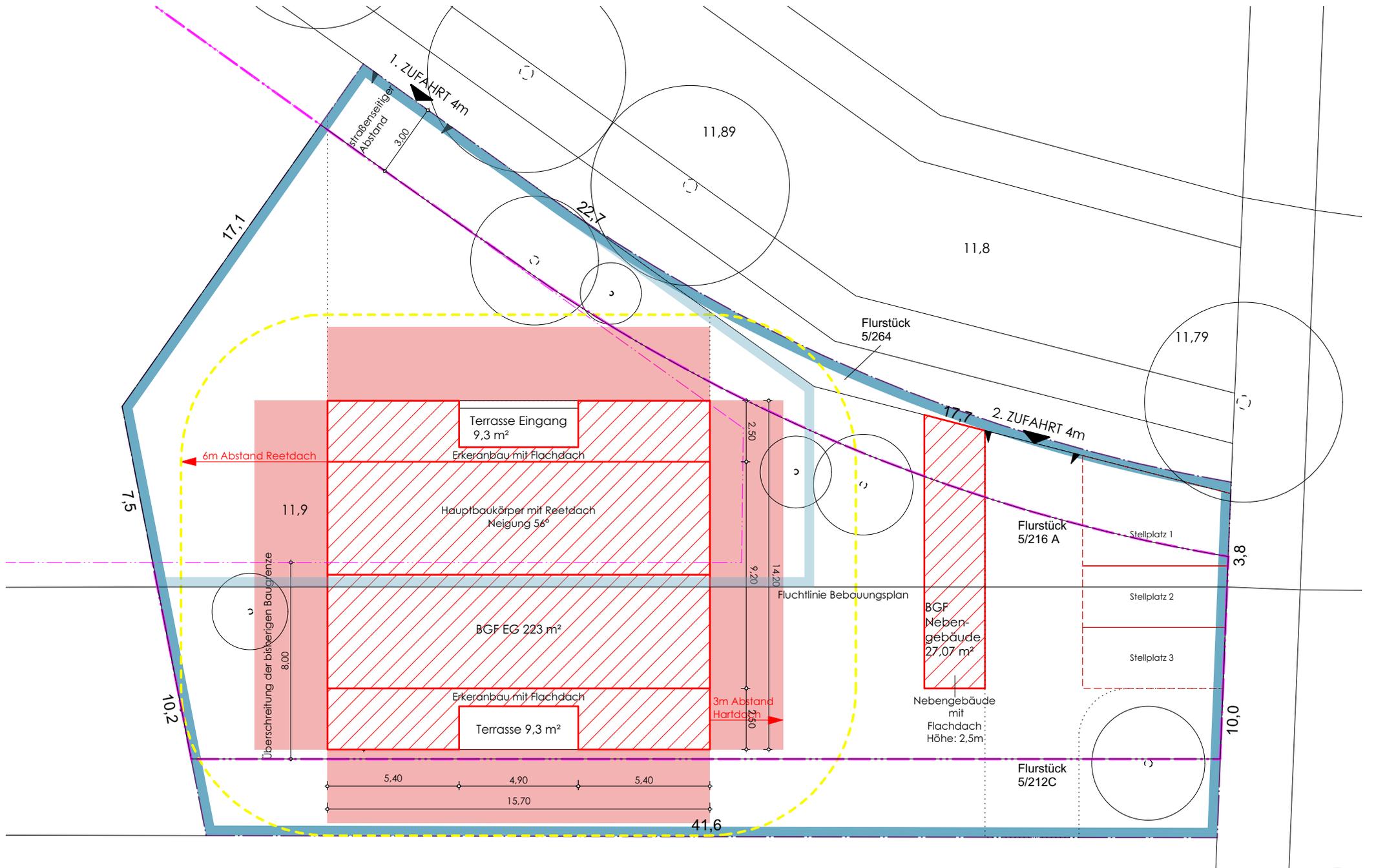


--- Baulinie Bestand

--- Baulinie abgestuft

10 m Ausgleichstreifen



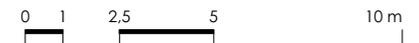


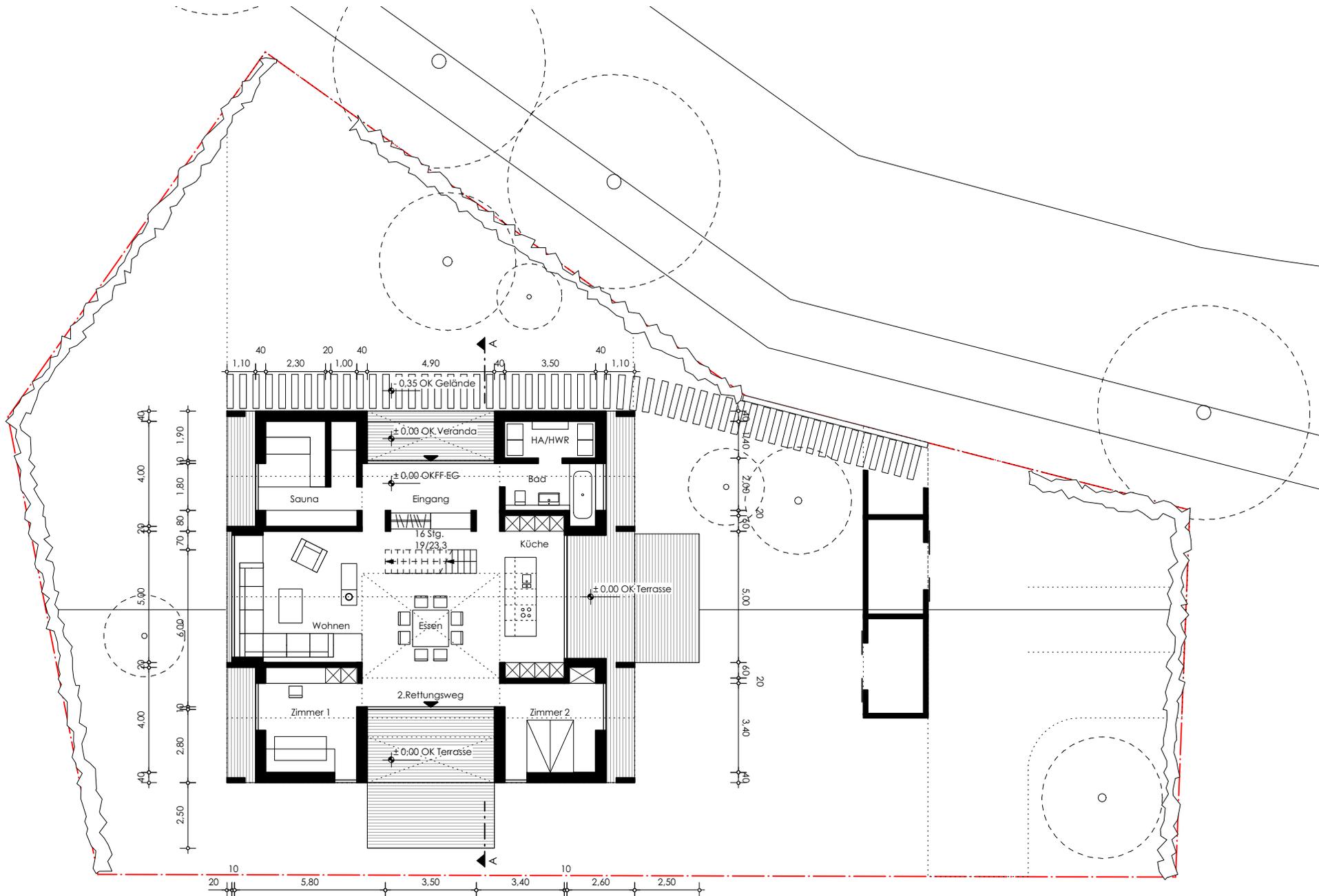
--- Baugrenze B-Plan  
Stand 05.04.2018

— Baulandgrenze  
aktuell 410 m<sup>2</sup>

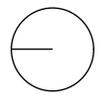
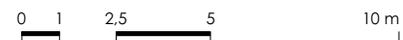
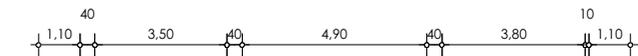
--- Baugrenze B-Plan  
neu

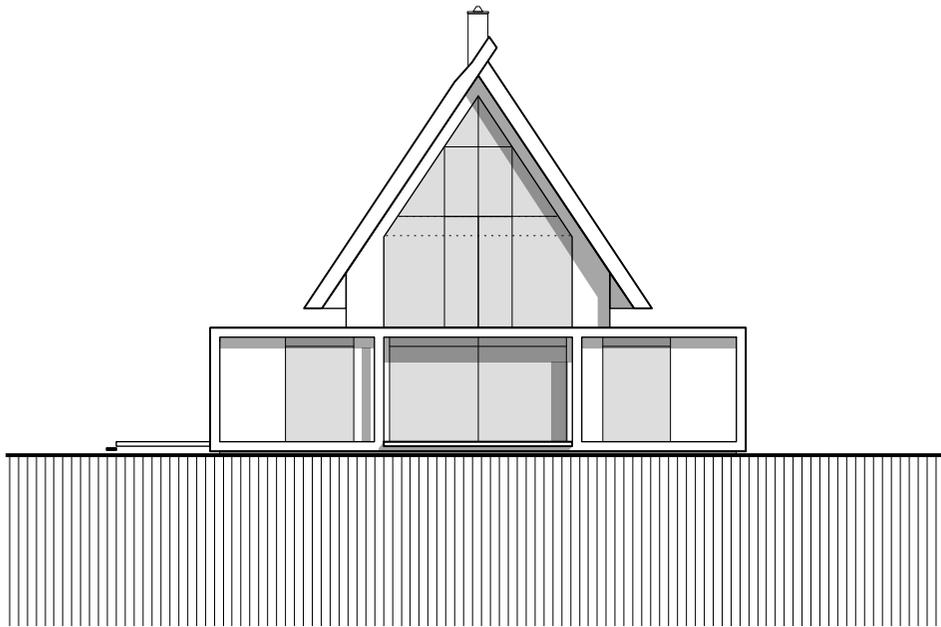
— Baulandgrenze  
neu 960 m<sup>2</sup>



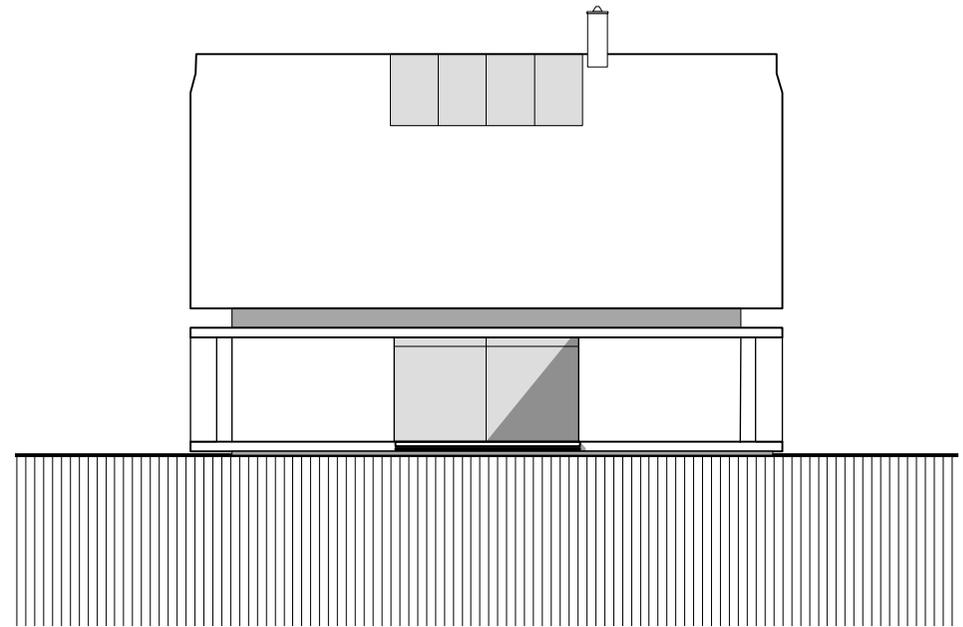


Erdgeschoss



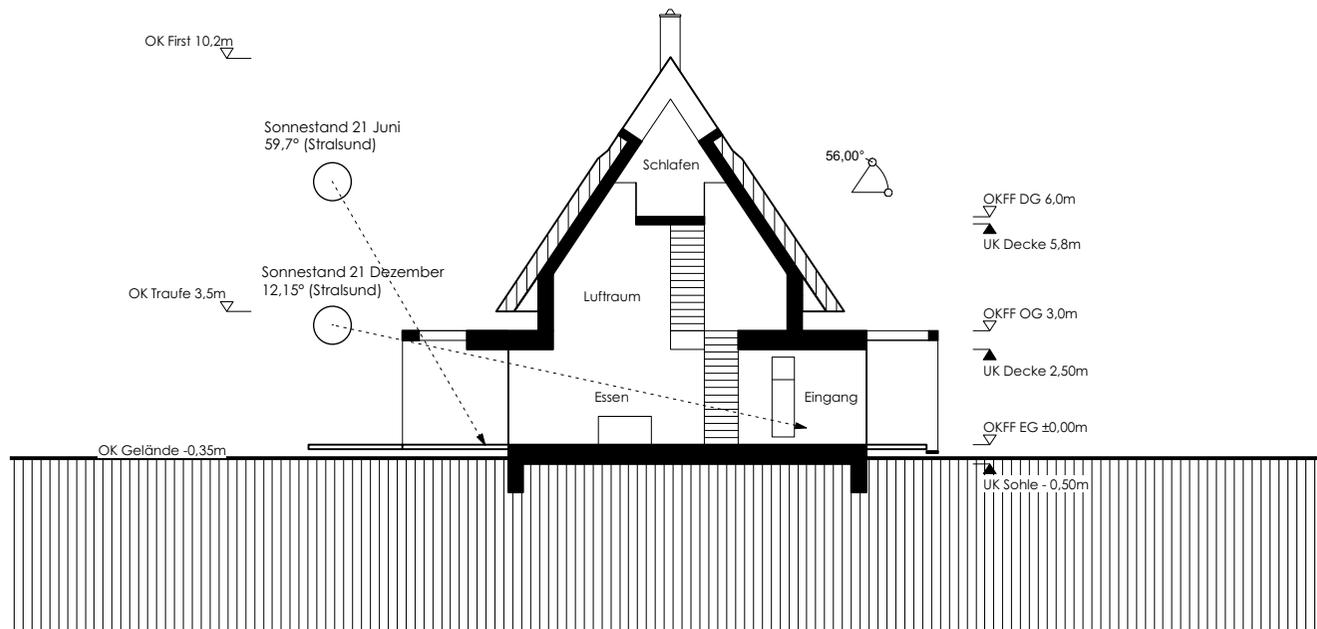


Ansicht Süd

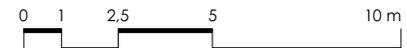


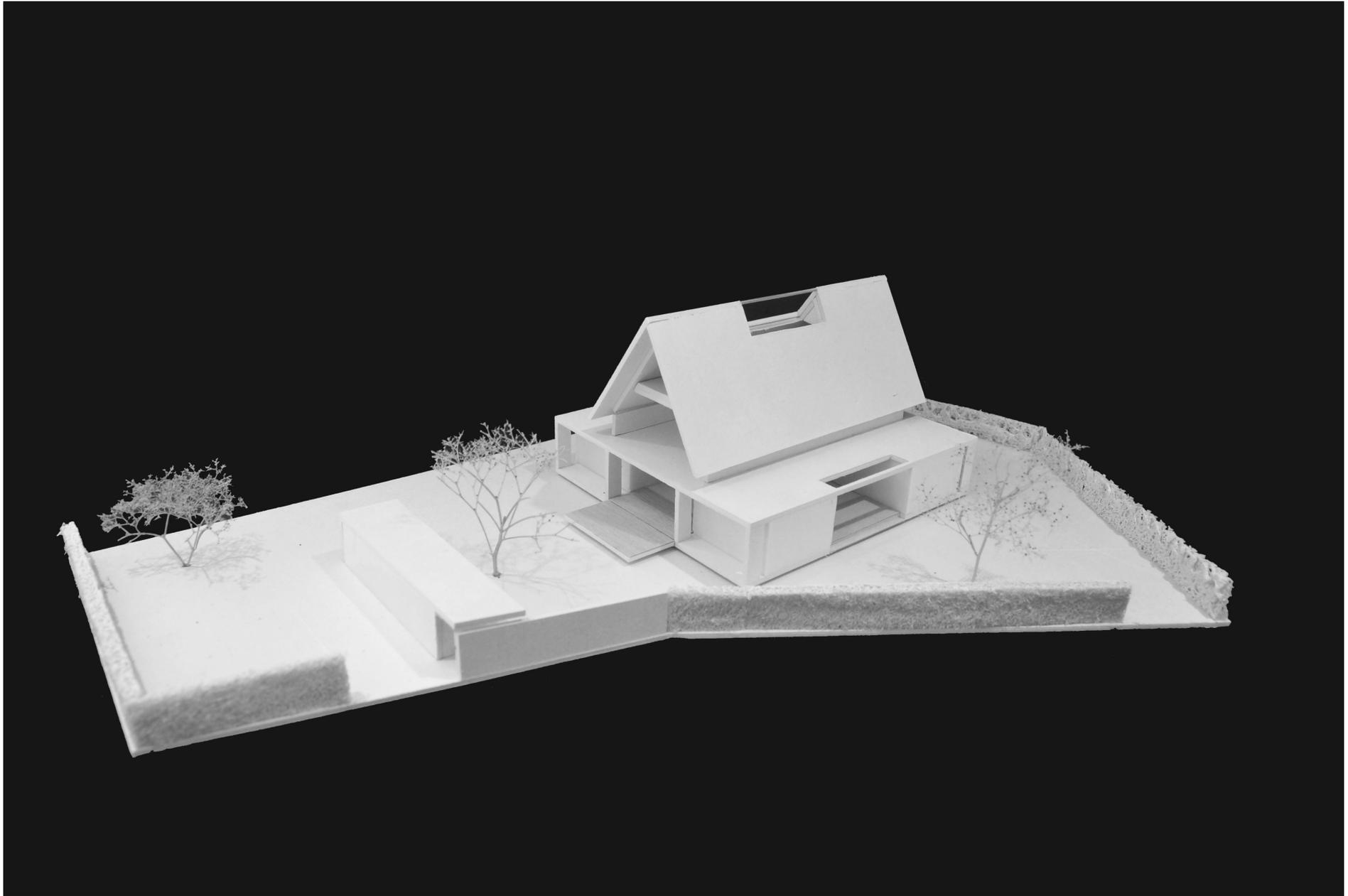
Ansicht Ost

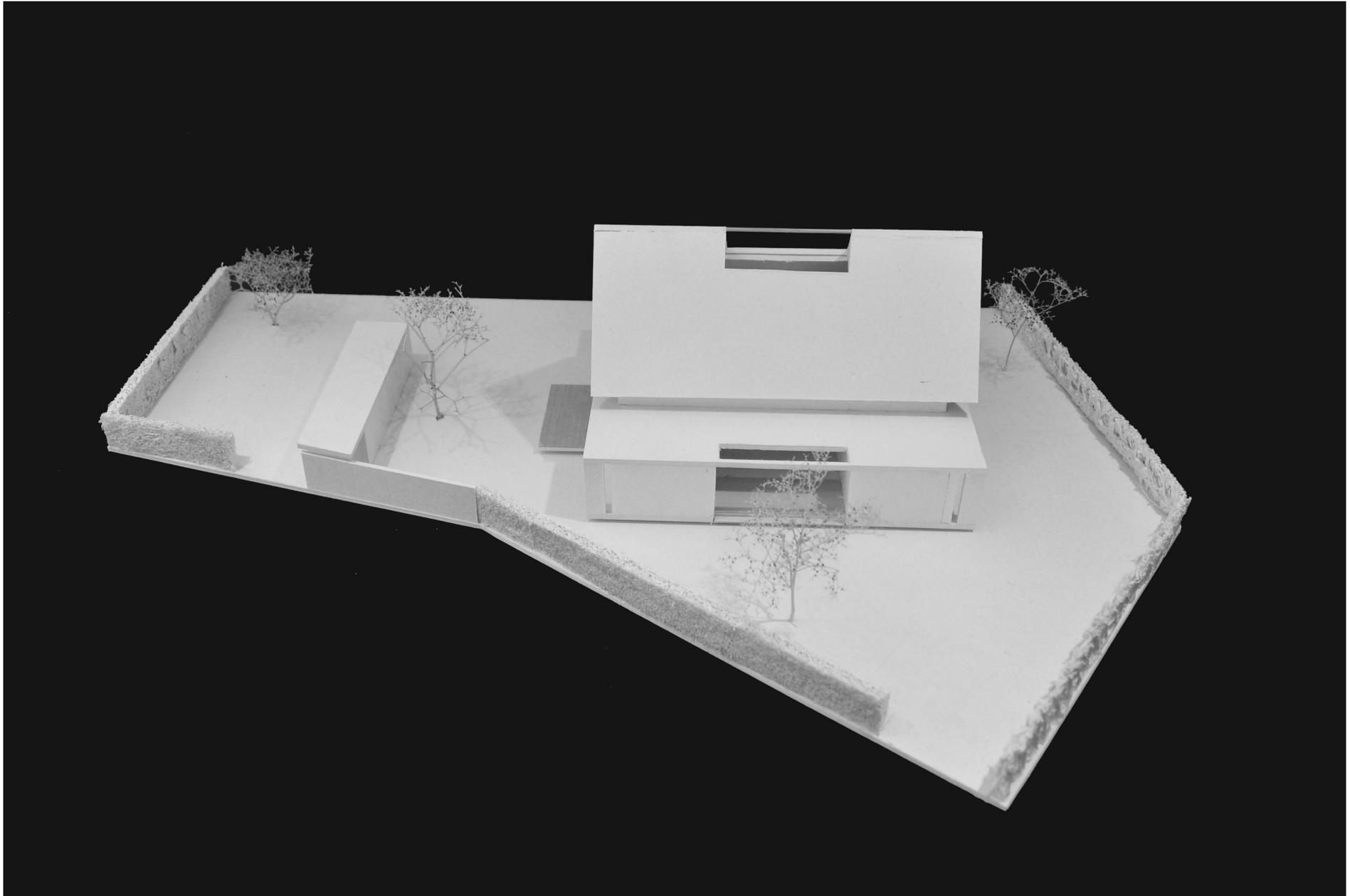




Querschnitt









Luftbild



Bild 1



Bild 2



Bild 3





Thomas Krauß GmbH Büro: Thurmer Straße 33 08066 Zwickau

Gemeinde Dranske  
über  
Amt Nord Rügen  
Ernst-Thälmann-Str. 37  
18551 Sagard

Geschäftsbereich  
Investition/Projektentwicklung

Büro Zwickau  
Thurmer Straße 33  
08066 Zwickau

Geschäftsbereich  
Ingenieurwesen/Baubetreuung

Büro Lancken, Insel Rügen  
Mönblick 10  
18556 Dranske / OT Lancken

Zwickau, 12. März 2019

Kr/Sp

n:\firmen\lancken\gem\_dr\_120312019.doc

### **Nutzungsbeschränkungen für ausgewiesene Golfflächen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die Thomas Krauß GmbH wurden mit notariellem Kaufvertrag vom 30.05.2011 umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen von der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH erworben.

Dies mit dem einzigen Ziel, der Errichtung eines 18-Loch-Golfplatzes.

Die Gemeinde Dranske hat hierzu mit mannigfaltigen Beschlüssen ihre Zustimmung bekundet, das Vorhaben in Entwicklung und Planung konstruktiv begleitet sowie über Jahre intensiv unterstützt.

Dementsprechend hat die Thomas Krauß Beteiligungs- und Verwaltung GmbH im vorgenannten Vertrag Verpflichtungen gegenüber der BVVG übernommen.

Diese Verpflichtungen umfassen insbesondere Folgendes:

a) Einschränkung in Nutzbarkeit

Der Kaufgegenstand ist optischer Bestandteil der landschaftlichen Gestaltung des angrenzend geplanten Golfplatzes.

Die Nutzung hat sich daher in Art und Weise an der Gestaltung des angrenzend geplanten Golfplatzes und den Bestimmungen des Naturschutzes zu orientieren.



Der Erwerb erfolgt daher ausschließlich zur Nutzung als extensives Wiesengrundstück.

Geländeveränderungen und Modellierungen sind ausgeschlossen.

#### b) Einschränkungen in Bepflanzbarkeit

Die jeweils gültigen Festsetzungen zum B-Plan, derzeit Nr. 18 A „Golfanlage Lancken“, Teil 1, sind einzuhalten.

Als Grünordnungsmaßnahmen für die mit dem Kaufgegenstand festgesetzten Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB und/oder dem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB gilt Folgendes:

Die Grünfläche kann in ihrer Struktur mit Wildkräuterstreifen, Hochstaudenfluren und sonstigen Saumstrukturen angereichert werden.

Eine Bepflanzung der kaufvertragsgegenständlichen Flächen mit Bäumen oder baumähnlichen Gewächsen ist ausgeschlossen.

Zäune sowie die Anlage von Beeten sind auf der Fläche unzulässig.

#### c) Einschränkungen in Bebaubarkeit

Eine Bebauung des Kaufgegenstandes mit Bauwerken jeglicher Art, auch mit Nebengebäuden, Schuppen, Carports, Swimmingpools, Spielgeräten, wie Schaukeln oder Klettergerüsten ist unzulässig.

Wird der Vertragsgegenstand innerhalb des sich aus dem Vertrag vom 30.06.2011 ergebenden Zeitraumes von 10 Jahren ganz oder teilweise einer anderen Nutzung zugeführt, so ist der Verkäufer berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

Verkäufer und Käufer legen fest, dass dieser Zeitraum am 30.09.2022 endet.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) als Grundlage für die Versiegelung von Flächen können die von der BVVG erworbenen vertragsgegenständlichen Flurstücke nicht berücksichtigt werden.

Die Verkäufe eines jeweils 10 m breiten Streifens (siehe Anlage: Flurstücke 5/249 bis 5/257, jeweils Flur 1) verfolgen ausschließlich den Zweck der Schaffung eines Puffers zwischen den späteren Golfflächen einerseits und den Flächen des sogenannten Künstlerdorfes sowie den süd-westlich an die mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 18 A „Golfanlage Lancken“, Teil 1 rechtskräftig gewordenen Baugrundstücke ordnen sich die Verkäufe eines jeweils 10 m breiten Streifens (siehe Anlage: Flurstücke 5/249 bis 5/257, jeweils Flur 1) unter.

In den Verträgen der Thomas Krauß GmbH mit der BBF Projektgesellschaft mbH Berlin als Käufer der späteren Golfflächen, als auch mit den Erwerbern der 10 m Streifen sind die vorstehend aufgeführten Verpflichtungen und Beschränkungen für die Nutzung deshalb wesentlicher Vertragsbestandteil.

Wir möchten Sie bitten, Bestrebungen entgegenzuwirken, welche nach Ablauf der mit der BVVG vereinbarten Bindefrist zum 30.09.2022 durch eine gegebenenfalls erneute Änderung des B-Planes 18 A „Golfanlage Lancken“, Teil 1 eine Bebauung dieser 10 m breiten Flurstücke ermöglichen sollen. Dies würde sowohl den Festsetzungen aus dem Vertrag zwischen der Thomas Krauß GmbH und der BVVG, als auch jeglichen städtebaulichen und raumordnerischen Grundsätzen sowie dem Prinzip der Gleichbehandlung aller Erwerber widersprechen.

Für Rückfragen stehe ich unter 0172 / 37 12 755 gern zur Verfügung.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen



Thomas Krauß

Anlage: im Text erwähnt

Verteiler: Herr Ahlers, Bürgermeister  
Herr Kuhn, 1. Stellvertreter Bürgermeister  
Herr Roßig, Vorsitzender des Bauausschusses  
Frau Riedel, Amt Nord Rügen, Bauamt  
BVVG, zur Info



