

# STADT BAD DOBERAN

## BV/234/22

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Heiligendamm

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 22.11.2022
<i>Einreicher:</i> Bürgermeister	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	01.12.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	01.12.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	05.12.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan fasst den Grundsatzbeschluss zur Überplanung des derzeitigen B-Plan Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“. Dies beinhaltet die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für eine Sonderbaufläche für Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO zur qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebots und der Saisonverlängerung.

Der Bürgermeister wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger die konkreten städtebaulichen Zielsetzungen als Voraussetzung für einen Aufstellungsbeschluss zu erörtern.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Übernahme der Kosten der Bauleitplanung abzuschließen.

### **Sachverhalt:**

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Die verbindlichen Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan ist seit dem 31.08.2016 wirksam. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen für den Bereich des B-Plan Nr. 18 von Wohnbauflächen in ein Sondergebiet für Ferienhäuser geändert. Die Änderung der Darstellungen erfolgte nach einvernehmlicher Regelung im vorausgegangenen

Mediationsverfahren zwischen der Stadt und dem Eigentümer der Flächen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Während die weiteren, sich aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergebenden, Zielsetzungen (B-Plan Nr. 12, B-Plan Nr. 31) durch verbindliche Bauleitplanungen umgesetzt wurden, steht die Überplanung des B-Plan Nr. 18 bis dato aus.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
Keine haushaltmäßige Berührung	X
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	Auszug Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan (öffentlich)
---	--

## B 3 Heiligendamm

**B 3**

### B 3.1 Änderung von W 27 (Bebauungsplansatzung Nr. 18) in Sondergebiet Ferienwohnungen

Im FNP 2008 ist in Heiligendamm eine große Wohnbaufläche (W27, Rot mittel) dargestellt. Die Stadtvertreterversammlung hatte am 30.05.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 für eine Villenbebauung in Heiligendamm aufzustellen.

Laut Bebauungsplan Nr.18, der seit 1998 rechtswirksam ist, können im Wohngebiet 450 WE für 950 Einwohner geschaffen werden, aufgeteilt auf 50 Einfamilienhäuser und 100 Stadtvillen mit je 4 Wohneinheiten.

Bislang gibt es keine Aktivitäten zur Realisierung des externen, auf den Golfplatz bezogenen Wohnstandortes. Es bestehen weder ein städtebaulicher Vertrag noch ein Erschließungsvertrag für die Vorhaben im Plangeltungsbereich.

Im Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock wurde die dort mögliche Anzahl von Wohnungsneubau stets mit bilanziert. Die durch den Bebauungsplan vorbilanzierte Anzahl blockiert den Wohnungsneubau an anderen innerstädtischen Standorten.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/Rostock) benennt die Stadt Bad Doberan als einen der Tourismusschwerpunkte an der Küste. Als Grundsatz gilt demnach, dass Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchzuführen sind.

Die Stadt plant deshalb, die Wohnbaufläche W27 in Heiligendamm in eine Sonderbaufläche für Ferienhäuser umzuwandeln und im Gegenzug die Sonderbaufläche für Ferienhäuser „Kammerhof“ zur Wohnbaufläche zu erklären.

Im Mediationsverfahren der Stadt mit dem Eigentümer wurde dieses Vorgehen einvernehmlich geregelt.

Entsprechend der im RREP MM/Rostock genannten Grundsätze für Tourismusschwerpunkträume muss Ziel der neuen Planung sein, ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität als Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung zu schaffen.

Die geänderte Art der baulichen Nutzung greift erheblich in die Grundzüge der Planung ein.

Die Satzung über den B-Plan Nr. 18 ist aufzuheben und das Gebiet ist neu zu überplanen.

Das Amt für Raumordnung begrüßt in seiner Stellungnahme vom 15.12.2015 die Planänderung der Wohnbaufläche W27 in ein Sondergebiet Ferienwohnungen ausdrücklich.

Das Landesforstamt weist in seiner Stellungnahme vom 23.12.2015 darauf hin, dass die forstrechtlichen Vorschriften zur Einhaltung von Mindestwaldabständen zu berücksichtigen sind und die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht in umliegende Waldflächen erfolgen darf.

Das Straßenbauamt Stralsund hat unter der Voraussetzung, dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist, keine Bedenken gegen die Änderung der Wohnbaufläche W27 in ein Sondergebiet Ferienwohnungen (Stellungnahme vom 04.12.2015). Die verkehrliche Erschließung ist in der erforderlichen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 zu klären.

## STADT BAD DOBERAN

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans stellt die Änderung der Nutzungsart der ehemaligen Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche für Ferienhäuser keine erheblich geänderten Auswirkungen auf Natur und Umwelt dar.

Im neu aufzustellenden Bebauungsplan ist die städtebauliche und funktionale Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die umgebende Landschaft unter Berücksichtigung landschaftsökologischer Gesichtspunkte zu klären. Es ist ein Umweltbericht zu erarbeiten und die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG sind zu prüfen. In diesem Zusammenhang verweist der Umweltbericht insbesondere auf die Nähe des Gänseschlafplatzes am Conventer See sowie auf die erforderliche Prüfung der Verträglichkeit des B-Plangebietes mit dem in der Nähe befindlichen Schutzgebiet (FFH-Gebiet DE 1837-301 „Conventer Niederung“).

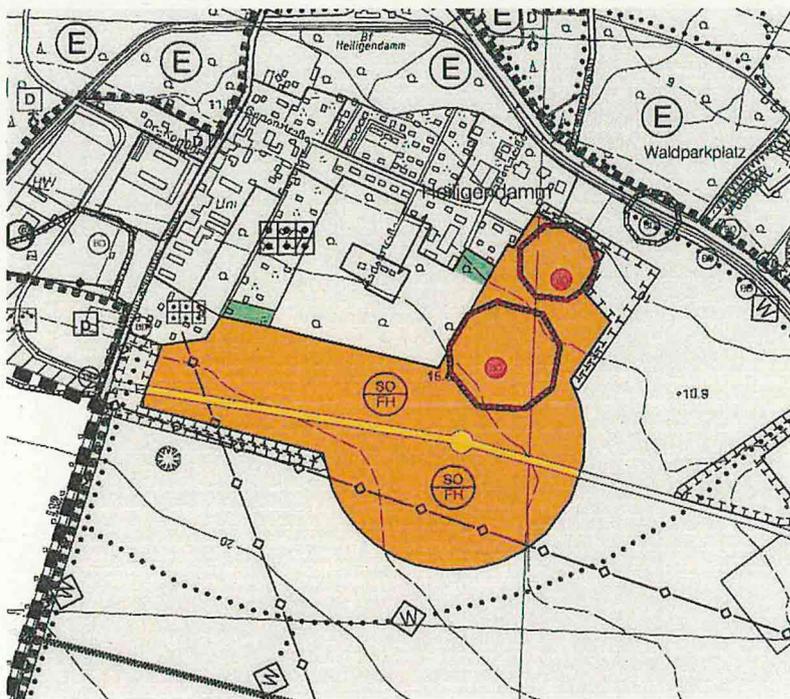
Die Details sind im Umweltbericht (Anlage 2) auf Seite 35 zu lesen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg verweist in seiner Stellungnahme insbesondere auf die Schallimmissionen, die von der in der Nähe liegenden Schießplatzanlage auf das B-Plangebiet einwirken können hin. Konkret heißt es: *„Für die vorgesehene Überplanung des B-Plans Nr. 18 aufgrund dieser Änderung wird von Seiten des StALU MM empfohlen, eine Schallmessung während des Anlagenbetriebs durchführen zu lassen, um die tatsächliche Immissionsbelastung des Gebietes festzustellen. Die bisherigen Schallbetrachtungen haben im beplanten Gebiet lediglich einen Immissionsort berücksichtigt. Im Zuge der Änderung des B-Plans sollten ebenfalls die Schutzbedürftigkeit und somit die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm des neuen Sondergebietes für Ferienhäuser betrachtet und festgesetzt werden.“*

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Doberan ist die gesamte 23 ha große Fläche des W27 als SO/FH dargestellt. Im Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 ist zu klären, ob neben Ferienhäusern auch andere Nutzungen möglich sind. Bei 50% Nettobaulandausnutzung sind im SO/FH ca. 120 Ferienhäuser möglich.



Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans  
Ausschnitt o.M.



Darstellung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans  
Ausschnitt o.M.