

STADT BAD DOBERAN

BV/232/22-01

Beschlussvorlage
öffentlich



Satzung der Stadt Bad Doberan zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“, hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 30.11.2022
<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:

1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den vorhandenen heterogenen Rand der Gartensiedlung sowie der Gemarkungsgrenze zwischen Heiligendamm und Vorder Bollhagen
 - im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
 - im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
 - im Westen durch die Landesstraße L 12
2. Das Planungsziel besteht in der Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“ zur Beseitigung des Rechtsscheins.
 3. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.
 4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich

bekannt zu machen.

Bemerkung: Auf Grund der Vorschriften des § 24 Kommunalverfassung M-V haben folgende Mitglieder der Stadtvertreterversammlung weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen:

Sachverhalt:

Für den B-Plan Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“ ergibt sich aus nachfolgend genannten Gründen ein Planungserfordernis.

1. Umsetzung Mediation/Flächennutzungsplan

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2016 wurde das Änderungsverfahren für den B-Plan Nr. 18 vorbereitet. Die Änderung der Darstellungen von einem Allgemeinen Wohngebiet hin zu einem der Erholung dienenden Sondergebiet erfolgte ausschließlich vor dem Hintergrund der 2015 zwischen der Stadt und der ECH abgeschlossenen Mediationsvereinbarung, welche die gemeinsamen Zielsetzungen für eine weitere Zusammenarbeit und Entwicklung Heiligendamms verbindlich regelt.

Auszug aus der Mediationsvereinbarung vom 20.03.2015

7. Der B-Plan Nr. 18 wird grundsätzlich neu überplant. Das Planungsziel zur Errichtung eines Wohngebietes wird zugunsten einer innerörtlichen Verdichtung des Ortsteiles Heiligendamm aufgegeben. Zukünftig sollen in diesem Areal vorwiegend Ferienwohnungen errichtet werden. Das ist für die Stadt Bad Doberan im Zuge der Erstellung des B-Planes Nr. 12 von erheblicher Bedeutung. Damit wird ein „Tausch“ der Nutzungsarten eingeleitet, der die Gesamtbilanz der landesplanerischen Vorgaben im Flächennutzungs-Plan der Stadt Bad Doberan berücksichtigt.

2. Blockade städtebaulicher Entwicklung

Im Gespräch am 28.11.2022 bei Amt für Raumordnung, an dem neben Vertretern der Stadt auch das Planungsamt des Landkreises Rostock sowie die ECH teilgenommen hat, wurde deutlich klargestellt, dass die 450 nicht umgesetzten Wohneinheiten im B-Plan Nr. 18 die weitere städtebaulichen Entwicklung Bad Doberans behindern. Diese Aussage spiegelt sich auch in den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung sowie des Planungsamtes des Landkreises Rostock zu den Planungsanzeigen der eingeleiteten Bauleitplanverfahren 44 und 45 für Vorder Bollhagen wider. Hier wurde vorgetragen, dass der seit 24 Jahren nicht umgesetzte B-Plan Nr. 18 seitens der Stadt kritisch prüfen und der Bedarf auch vor dem Hintergrund der 2016 erfolgten Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu hinterfragen ist.

Derzeit wird das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Stadt Bad Doberan fortgeschrieben. Nach den bisherigen Ergebnissen der Fortschreibung muss die Stadt bis 2030 noch ca. 500 bis 600 Wohneinheiten schaffen, um den prognostizierten Anforderungen an den Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Folgende Wohneinheiten sind derzeit realisierbar bzw. in Realisierung:

- 450 WE B-Plan Nr. 18
- 68 WE Gartenstraße
- 100 WE im B-Plan Nr. 40
- 48 Wohneinheiten zwischen Penny-Markt und gepl. Rewe
- 150 Wohnungen sind bereits in erstellten B-Plänen verankert

Vor dem Hintergrund der noch realisierbaren und in Realisierung befindlichen Wohneinheiten bleibt kein Raum für weitere planerische Entwicklung der Stadt.

Mit dem seit 24 Jahren nicht umgesetzten B-Plan Nr. 18 gehen der Stadt 450 Wohneinheiten verloren, die an anderer Stelle dazu beitragen könnten, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

3. Schaffung von zentrumsnahen Wohnraum

Es stehen noch städtische Flächen an der Kröpeliner Straße/Jahnweg sowie am Thünenhof zur Verfügung, auf denen in Zusammenarbeit mit den örtlichen Wohnungsunternehmen WIG und AWG die Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung begegnet werden könnte.

4. Rechtunsicherheit hinsichtlich der Wirksamkeit des B-Plan Nr. 18

Es wurde festgestellt, dass sich trotz intensiver Suche in der Stadtverwaltung kein endgültig ausgefertigtes Exemplar der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“ befindet. Mit dem Verlust der Planurkunde ist eine Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Wirksamkeit des B-Plan Nr. 18 eingetreten, da eine Originalplanurkunde oder eine beglaubigte Abschrift nicht vorhanden ist und damit nicht zu jedermanns Einsichtnahme im Rathaus bereitgehalten werden kann.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne nach der Genehmigung und ortsüblichen Bekanntmachung in der Gemeinde dauerhaft zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Hintergrund ist, dass Satzungen gem. § 2 Abs. 1 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung (KV-DVO) in ihrem vollen Wortlaut bekannt zu machen sind. Da es bei Bebauungsplänen auf Grund der Größe der Planzeichnungen unmöglich ist, diese in ihrer vollen Größe leserlich (und damit in ihrem vollen Wortlaut) in einem Schaukasten oder einem Amtsblatt zu veröffentlichen, werden Bebauungspläne in einer Ersatzverkündung gem. § 4 KV-DVO bekannt gemacht. Die Ersatzverkündung besteht aus der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses oder wie in diesem Fall, der Erteilung der Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde, sowie der dauerhaften Bereithaltung zu jedermanns Einsicht bei der plangehenden Gemeinde.

Die dauerhafte Bereithaltung des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsichtnahme ist Teil des Verkündungsvorganges. Geht die Urschrift der Urkunde verloren und sind auch keine beglaubigten Abschriften vorhanden, ist der Bebauungsplan nicht mehr ordnungsgemäß verkündet. Der Verlust eines Bebauungsplandokuments führt nicht schon für sich allein zur Ungültigkeit oder zum Außerkrafttreten des Bebauungsplanes, wenn die Möglichkeit besteht, den Plan anhand vorliegender Unterlagen zu rekonstruieren. Die durch den Verlust der Planurkunde eingetretene Rechtsunsicherheit kann – konstitutiv – durch ein förmliches Verfahren der Aushebung des Plans (§ 2 Abs. 4) oder der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes beseitigt werden.

Anhand einer vom Planungsbüro Mahnel zur Verfügung gestellten Kopie der Planurkunde wurde festgestellt, dass die Ausfertigung des Bebauungsplanes und die Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am gleichen Tag erfolgt sind. Ein Bebauungsplan muss zeitlich vor dem Bekanntmachungsakt ausgefertigt werden. Zwar schließt Bundesrecht nicht aus, dass ein Bebauungsplan an dem Tage, an dem er ausgefertigt wurde, noch bekannt gemacht wird. Jedoch ist die Übereinstimmung von Ausfertigungs- und Bekanntmachungsdatum ein Indiz dafür, dass die Reihenfolge nicht gewahrt ist und der Bebauungsplan an einem durchgreifenden formellen Mangel leidet. Die Stadt Bad Doberan hatte keinen Einfluss auf den Druck und den Zeitpunkt der Verteilung des Amtliche Mitteilungsblattes, in welchem der B-Plan Nr. 18 bekanntgemacht wurde, an die Haushalte. Insofern kann nicht mit hinreichender Bestimmtheit gesagt

werden, ob am 21.07.1998 die Ausfertigung erfolgte, bevor das erste Exemplar des Mitteilungsblattes ausgeteilt wurde.

Unwirksame Bebauungspläne können gem. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern geheilt und auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden. So bestünde die Möglichkeit, den formellen Mangel der Ausfertigung durch eine nachträglich durchzuführende ordnungsgemäße Ausfertigung und der rückwirkenden Bekanntmachung zu heilen.

Die Anwendung des § 214 Abs. 4 BauGB setzt nicht voraus, dass der fragliche Plan auch tatsächlich fehlerhaft ist. Es dient auch der Behebung von Zweifeln.

Der § 214 Abs. 4 BauGB gibt der Gemeinde die Möglichkeit zur Fehlerbehebung, begründet aber keine Verpflichtung, eine solche durchzuführen. Eine Verpflichtung zur Fehlerbehebung besteht, wenn die Gemeinde das Vorliegen eines behebbaren Fehlers erkannt hat und an dem Bebauungsplan festhalten will. Will die Gemeinde den erkannten behebbaren Fehler nicht durch ein ergänzendes Verfahren heilen, ist sie gehalten, den Bebauungsplan zur Beseitigung des Rechtsscheins förmlich aufzuheben. Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Ebenso wenig, wie auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Rechtsanspruch besteht, besteht ein Rechtsanspruch auf die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung eines Fehlers. Der Rechtsanspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Die durch den Verlust der Planurkunde und offensichtlich zeitlich nicht eingehaltene Reihenfolge von Ausfertigung und Bekanntmachung entstandene Rechtsunsicherheit in Kombination mit dem Zweifel am städtebaulichen Erfordernis des B-Plan Nr. 18 ergeben einen Planungsanlass. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“ zur in einem förmlichen Verfahren aufzuheben und der Stadt damit langfristig die Möglichkeit zu geben, an anderer Stelle auf Umsetzung ausgerichtete Bebauungspläne aufzustellen, um den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.

Seitens der Verwaltung wird ebenfalls empfohlen, in der nachfolgenden Stadtvertreterversammlung zur Sicherung der Planung eine Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 und § 16 BauGB zu erlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	51101.56250000, Teilhaushalt 5
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	Anlage zum Aufstellungsbeschluss mit Abgrenzung des Plangebietes (öffentlich)
---	-------------------------------------------------------------------------------