

Stadt Bad Doberan

Niederschrift

Sondersitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Sitzungstermin: Donnerstag, 01.12.2022

Sitzungsbeginn: 18:15 Uhr

Sitzungsende: 18:59 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal, Severinstr. 6, 18209 Bad Doberan

Anwesend

Vorsitz

Marcus Fourmont

Mitglieder

Toni Beyer

Hans-Joachim Krüger

Claudia Timm

Carsten Großmann

Hartmut Polzin

Monika Schneider

Marko Harder

Prof. Dr. Thomas Römhild

Vertretung für: Ulrich Baltzer

Vertretung für: Reinhard Firzlauff

Verwaltung

Jessica Joost

Verwaltungsmitarbeiter/innen

Ute Busse

Jörn Rachowe

Kirstin Scharwies

Jochen Arenz

Abwesend

Mitglieder
Ulrich Baltzer
Reinhard Firzlaff

entschuldigt
entschuldigt

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der fristgemäßen Ladung sowie der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Beschlussvorlagen
- 3.1. Satzung der Stadt Bad Doberan zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“, hier: Aufstellungsbeschluss BV/232/22-01
- 3.2. Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Heiligendamm BV/234/22
4. Schließung der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der fristgemäßen Ladung sowie der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Es sind 9 Ausschussmitglieder anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

2. Bestätigung der Tagesordnung

Herr Polzin sieht keine Dringlichkeit für diese Sitzung und bittet um Darlegung des Sachverhaltes. Frau Joost begründet die Dringlichkeit mit der Notwendigkeit, die festgestellte Rechtsunsicherheit aufzuheben. Voraussetzung für einen rechtskonformen B-Plan ist, dass ein Aufstellungsbeschluss gefasst und dieser ortsüblich bekannt gemacht ist. Dieses beinhaltet die dauerhafte Verfügbarkeit eines korrekt gesiegelten Plans.

Herr Rachowe ergänzt, dass der Stadt ein Schaden entstehen würde, wenn mit den Beschlussvorlagen bis zur regulären Sitzung gewartet wird.

Abstimmungsergebnis über die Dringlichkeit:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	3	0

Abstimmungsergebnis über Tagesordnung:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	2	1

3. Beschlussvorlagen

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

BV/232/22-01

Frau Joost erläutert den Grund für die Beschlussvorlage; siehe Sachverhalt BV. Herr Arenz ergänzt, dass in dieser Sache eine Abstimmung mit dem Amt für Raumplanung und dem Landkreis erfolgte. Eine weitere konstruktive Zusammenarbeit mit der ECH wird ausdrücklich gewünscht. Die Entwicklung weiteren Wohnraums in Bad Doberan ist behindert, solange der B-Plan 18 mit dem bisher dargestellten Wohnungsbau Bestand hat.

Herr Krüger fragt, was mit der Randstraße passiert. Diese wurde als Erschließungsstraße gebaut.

Frau Busse sagt, dass die Randstraße öffentlich gewidmet ist und die ECH hat mitgeteilt, dass der B-Plan 19 nicht entwickelt wird. Die Randstraße ist von der Aufhebung des B-Plan 18 nicht betroffen und kann dem öffentlichen Verkehr nicht entzogen werden.

Herr Polzin fragt, warum im B-Plan 18 eine Baugenehmigung erteilt wurde. Frau Joost sagt, dass die Baugenehmigung Bestandskraft hat und der Landkreis dies bestätigt hat. Es kann immer wieder vorkommen, dass B-Pläne verändert oder zurückgezogen werden. Vorher erteilte Baugenehmigungen haben jedoch weiterhin Bestand.

In der Diskussion um die Notwendigkeit der Aufhebung stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit für die Schaffung neuen Wohnraums in Bad Doberan. Die Ausschusssmitglieder sehen einvernehmlich hierfür Bedarf und begrüßen die durch den Bürgermeister vorgestellte Initiative.

Den Ausschusssmitgliedern ist bewusst, dass sich der Wert des Landes durch eine alleinige Aufhebung des B-Planes, gemäß des vorliegenden Beschlusses, voraussichtlich verringert. Auch ist es nicht im Interesse der Stadt, die durch den B-Plan 18 festgelegten Entwicklungsflächen der Stadt aufzugeben. Daher ist der nachfolgende Beschluss im Zusammenhang mit diesem Beschluss zu sehen. Die Ausschusssmitglieder befürworten grundsätzlich den Ansatz, die Unsicherheit der Rechtskraft zu beheben. Es besteht Notwendigkeit, diese durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen. Die Aufstellung eines neuen B-Planes geht einvernehmlich damit einher.

Herr Großmann weist darauf hin, dass, wenn der B-Plan 18 aufgehoben wird, wir den Punkt 7 der Mediationsvereinbarung erfüllen. Jedoch ist die Umwandlung in touristisches Gebiet nicht abgedeckt. Es besteht das Risiko, dass die Stadt der Verpflichtungen aus dem Mediationsvertrag nicht nachkommt. Daher schlägt er vor, den nachfolgenden Beschluss nicht als Grundsatzbeschluss, sondern als Aufstellungsbeschluss eines neuen B-Planes mit neuer Nummer zu fassen. Dieses verdeutlicht die Bereitschaft der Stadt, die Interessen des Investors in der weiteren Abwägung einzubeziehen. Der Bürgermeister erklärt, dass er diesen Vorschlag für sinnvoll erachte. Nach kurzer Beratung innerhalb der Verwaltung erscheint es möglich, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur kommenden Sitzung der Stadtvertretung zu formulieren.

Frau Schneider erklärt, dass es auch aus ihrer Sicht notwendig ist, Klarheit über den Status bzw. die Rechtskraft des B-Plan 18 herzustellen. Ihr ist ein gutes Verhältnis zum Investor für die weitere Entwicklung Heiligendamms und Vorder-Bollhagens wichtig.

Herr Römhild schlägt vor, bei der Aufstellung des neuen B-Plans als Nachfolger des B-Plan 18, den Ort Heiligendamm städtebaulich in die Überlegungen einzubeziehen auch, wenn es außerhalb der Grenzen des B-Planes liegt.

Beschluss:

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:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	2	0

3.2. Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Heiligendamm

BV/234/22

Herr Großmann schlägt, gemäß der Beratungen zum vorgehenden Beschluss vor, dass ein Aufstellungsbeschluss statt eines Grundsatzbeschlusses vorgelegt werden sollte. Die Verwaltung begrüßt diesen Vorschlag und wird zur kommenden SVV einen Aufstellungsbeschluss vorlegen.

Die Abstimmung auf Grundlage der vorliegenden BV erfolgt unter der Annahme bzw. Voraussetzung, dass zur kommenden SVV eine neue BV, in Form eines Aufstellungsbeschlusses, vorgelegt wird.

Beschluss:

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.

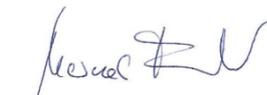
Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	0	0

4. Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 18:59 Uhr.

Vorsitz:



Marcus Fourmont

Schriftführung:



Kirstin Scharwies