

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Sitzungstermin: Dienstag, 24.01.2023

Sitzungsbeginn: 18:15 Uhr

Sitzungsende: 20:49 Uhr

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

Anwesend

Vorsitz

Marcus Fourmont

Mitglieder

Hans-Joachim Krüger

Bastian Strahlmann

Carsten Großmann

Ulrich Baltzer

Reinhard Firzlaff

Marko Harder

Prof. Dr. Thomas Römhild

Vertretung für: Claudia Timm

Verwaltungsmitarbeiter/innen

Ute Busse

Mario Derer

Jessica Joost

Marion Mai

Rüdiger Matthews

Jörn Rachowe

Kirstin Scharwies

Jochen Arenz

Abwesend

Mitglieder

Toni Beyer

Claudia Timm

entschuldigt

entschuldigt

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der fristgemäßen Ladung sowie der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 01.12.2022
4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.11.2022
5. Einwohnerfragestunde
6. Beschlussvorlagen
 - 6.1. Widmung der Eikboomstraße im B-Plan Nr. 2 „Gewerbegebiet Eikboom“ BV/238/23
 - 6.2. Widmung der Straßen im B-Plan Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom“ BV/239/23
 - 6.3. Satzung über eine Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 BauGB BV/240/23
 - 6.4. Aufstellung zum Beschluss einer Satzung über einen besonders geschützten Landschaftsbestandteil BV/242/23
 - 6.5. Beschluss über die 1. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Bad Doberan für das Jahr 2023 BV/247/23
 - 6.6. Beschlussvorlage zum Zukunftskonzept Rennbahn Bad Doberan 2023 bis 2028 BV/249/23
7. Informationen der Verwaltung
8. Anfragen und Anregungen

Nichtöffentlicher Teil

9. Beschlussvorlagen
 - 9.1. Grundstücksangelegenheit Flächentausch Teilfläche Bereich Rennbahn gegen Baufelder B-Plan 12 BV/252/23
 - 9.2. Grundstücksangelegenheit Grundstücksverkauf in Bad Doberan, Flur 10, Bereich B-Plan 2, Gewerbegebiet BV/253/23

- | | | |
|------|--|-----------|
| 9.3. | Grundstücksangelegenheit Aufhebung des Beschlusses des Hauptausschusses vom 15.06.2022, BV 130/21-02 Vergabe eines Erbbaurechts Bereich Stülower Weg | BV/255/23 |
| 9.4. | Grundstücksangelegenheit Verkauf einer Teilfläche in der Flur 10, Bereich Stülower Weg | BV/256/23 |
| 9.5. | Grundstücksangelegenheit Verkauf einer zweiten Teilfläche in der Flur 10, Bereich Stülower Weg | BV/257/23 |
| 9.6. | Grundstücksangelegenheit Verkauf einer Teilfläche, Flur 10 Bereich kröpeliner Straße | BV/258/23 |
| 10. | Anfragen und Anregungen | |
| 11. | 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 8 Ausschussmitglieder anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

2. Bestätigung der Tagesordnung

Herr Arenz stellt den Antrag die BV 241/23 von der Tagesordnung zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	1	0

Abstimmungsergebnis über geänderte Tagesordnung:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	0	0

3. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 01.12.2022

Beschluss:

Die Niederschrift wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	2

4. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.11.2022**

Herr Krüger bittet um Ergänzung des Protokolls im TOP 9. Aufgenommen werden soll die Aussage von Herrn Arenz, dass keine Baugenehmigung für die Bernsteinreiter vorliegt.

Beschluss:

Die Niederschrift wird mit der Änderung gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	3

5. **Einwohnerfragestunde**

Keine Wortmeldungen.

6. **Beschlussvorlagen**

6.1. **Widmung der Eikboomstraße im B-Plan Nr. 2 „Gewerbegebiet Eikboom“**

BV/238/23

Frau Busse erläutert die BV.

Herr Firzlaff fragt, ob die Flurstücke nicht zu einem zusammengefasst werden können. Frau Busse antwortet, dass dies mit unnötigen Kosten verbunden wäre.

Beschluss:

Die Stadtvertreterversammlung beschließt die Widmung der „Eikboomstraße“ im B-Plan Nr. 2 gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern wie folgt:

Verkehrsfläche „Eikboomstraße“ im B-Plan 2 in 18209 Bad Doberan

Gemarkung Bad Doberan, Flur 10,
Flurstücke 562/7, 561/6, 561/7, 562/9, 561/8, 561/9, 562/10, 535/3 TF, 537/1, 536/6, 536/17, 536/19, 544/14, 519/3

Lage der Verkehrsfläche: im Bereich des B-Planes Nr. 2 „Gewerbegebiet Eikboom“, abzweigend von der Bundesstraße B105 im Norden als Straße zur Erschließung von Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 2.

Festsetzung der Widmung:

- I. Klassifizierung: Die genannte Straße ist Gemeindestraßen gemäß § 3 Abs. 3a) StrWG-MV.
II. Funktion: Eikboomstraße - innerörtliche Verbindungsstraße
III. Träger der Straßenbaulast: Straßenbaulastträger ist die Stadt Bad Doberan.
IV. Widmungsbeschränkungen: keine

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	0	0

6.2. Widmung der Straßen im B-Plan Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom“**BV/239/23****Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung beschließt die Widmung der „Straßen“ im B-Plan Nr. 40 gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern wie folgt:

Verkehrsfläche „Eikboomstraße“ und „Ellernring“ im B-Plan 40 in 18209 Bad Doberan

Gemarkung Bad Doberan, Flur 10,
Flurstück 664 - Eikboomstraße
Flurstück 612 - Ellernring

Lage der Verkehrsflächen: im Bereich des B-Planes Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom“, abzweigend von der Eikboomstraße (Bereich B-Plan Nr. 2) im Norden und dem Parkentiner Landweg im Südwesten als Straßen zur Erschließung von Gewerbe- und Wohnflächen im Bebauungsplan Nr. 40.

Festsetzung der Widmung:

- I. Klassifizierung: Die genannten Straßen sind Gemeindestraßen gemäß § 3 Abs. 3a) StrWG-MV.
II. Funktion: Eikboomstraße - innerörtliche Verbindungsstraße
Ellernring - Anliegerstraße
III. Träger der Straßenbaulast: Straßenbaulastträger ist die Stadt Bad Doberan.
IV. Widmungsbeschränkungen: keine

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	0	0

6.3. Satzung über eine Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 BauGB

BV/240/23

Frau Joost erläutert die BV und teilt mit, dass die Sperre zunächst für 2 Jahre gilt und um ein Jahr verlängert werden oder erneut verhängt werden kann. Herr Roggelin nimmt Bezug auf § 3 Abs. 3 und fragt, ob es bisher eine Baugenehmigung gibt. Frau Joost bejaht dies. Es wurde bereits ein Wohnhaus errichtet. Herr Roggelin fragt, warum wir laut § 3 Abs. 2 Ausnahmen zulassen sollten. Frau Joost antwortet, dass Ausnahmen im Einzelfall möglich sind, wenn diese Vorhaben dem Änderungswunsch nicht im Wege stehen. Herr Roggelin beantragt die Streichung des § 3 Abs. 2. Frau Joost antwortet, dass dies nicht möglich ist, weil die Ausnahmen im Baugesetzbuch geregelt sind und das ist das höherrangige Recht. Es wird festgelegt, dass das gemeindliche Einvernehmen für eventuelle Bauanträge auf diesem Gebiet dem Ausschuss vorgelegt werden.

Beschluss:

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Satzung über eine Veränderungssperre ist der Vorlage als Anlage beigelegt und Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	1	1

6.4. Aufstellung zum Beschluss einer Satzung über einen besonders geschützten Landschaftsbestandteil

BV/242/23

Herr Großmann erläutert die BV. Die besagte Fläche sollte einer Bebauung nicht zum Opfer fallen. Die Verwaltung und die Forst würden das begrüßen.

Frau Joost verweist auf die Beachtung der Eigentumsverhältnisse. Dieses kann dem Erlass einer Satzung im Wege stehen. Die Verwaltung wird diese prüfen im weiteren Verfahren.

Herr Firzlaff befürwortet die BV und ist der Meinung, dass die Klostermauer nicht zugebaut werden sollte.

Herr Roggelin ist grundsätzlich für die BV. Er teilt mit, dass sich die UDI auch andere Ziele für diesen Bereich vorstellen könnte.

Herr Strahlmann spricht sich für die Erhaltung des „grün“ innerhalb der Stadt aus.

Herr Fourmont erläutert, dass die strikte Formulierung nach einer versickerungsoffenen Oberfläche dem Bau eines Radweges aus normativen und konstruktiven Gründen eventuell im Wege stehen kann. Einvernehmlich findet die Formulierung Zustimmung, dass die Oberflächen von befestigten Flächen „nach Möglichkeit“ versickerungsoffen auszuführen sind. Die Verwaltung wird das im weiteren Verlauf des Verfahrens berücksichtigen.

Beschluss:

Die Stadtvertretung beauftragt die Verwaltung mit der Aufstellung einer Satzung über einen besonders geschützten Landschaftsbestandteil gem. beigefügtem Satzungsentwurf, samt Anlagen „Alte Gärtnerei Kammerhof“. Diese sollte in der Aufstellung der 5. Änderung zum FNP Aufnahme finden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	1	0

6.5. Beschluss über die 1. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Bad Doberan für das Jahr 2023

BV/247/23

Herr Arenz erläutert, warum ein Nachtragshaushalt nötig ist. Angesprochen werden u. a. die Erhöhung der Strom- und Gaspreise, die Erhöhung der Baukosten für die Lessing-GS und die Buchenbergschule sowie die Erhöhung der Kreisumlage.

Beschluss:

Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 1. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Bad Doberan für das Jahr 2023 mit ihren Anlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	0	0

6.6. Beschlussvorlage zum Zukunftskonzept Rennbahn Bad Doberan 2023 bis 2028

BV/249/23

Herr Derer erläutert die BV und das ausgearbeitete Konzept. Es handelt sich dabei um ein Grobkonzept als Ergebnis und Zusammenfassung der Diskussionen der letzten Jahre. Die Rennbahn soll entwickelt werden als naturnahe Erlebnis- und Veranstaltungsfläche. Herr Arenz ergänzt die Ausführungen und stellt Fördermittelanträge in Aussicht.

Herr Harder fragt, ob die Stadt mit ihren Veranstaltungen auf das Gelände darf, obwohl die Bernsteinreiter das Gelände gepachtet haben. Herr Derer antwortet, dass dies vertraglich geregelt ist. Die bisherigen Veranstaltungen, allen voran die Zappanale, sind auf dem Gelände nicht gefährdet.

Herr Fourmont fragt, ob die Lautstärke der Veranstaltungen für die Pferde ein Problem ist. Herr Derer antwortet, dass dies im letzten Jahr getestet wurde und nicht stört.

Herr Krüger kritisiert die Bindung an die Bernsteinreiter und bezweifelt die Durchführung von professionellen Rennen. Herr Derer entkräftet dies, da das Gelände mit einer Prüfungskommission besichtigt und befürwortet wurde.

Herr Roggelin bittet um Prüfung, ob der Pachtvertrag der Bernsteinreiter angepasst werden muss, da diese nun mehr Aufgaben übernehmen, als ursprünglich im Pachtvertrag geregelt. Er hätte sich ein Konzept gewünscht, was sich mehr auf eine spezielle Nutzung festlegt, als alle Möglichkeiten offen zu lassen.

Herr Krüger sieht die langfristige Bindung der Bernsteinreiter durch den Pachtvertrag kritisch. Durch die Belegung des Innengeläufes seien professionelle Rennen verhindert. Herr Derer führt aus, dass eine Durchführung von Rennen trotzdem möglich sei.

Beschluss:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan beschließt das in der Anlage 1 beigefügte Zukunftskonzept Rennbahn Bad Doberan 2023 bis 2028 zum Betrieb, zur Nutzung und zur Vermarktung der Rennbahn als naturnahe Familienerlebnis- und Veranstaltungsfläche.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	0	4

7. Informationen der Verwaltung

Herr Arenz bittet um Einreichung von Ideen für neue Projekte für den nächsten Haushalt bis zum 31.03.2023. Herr Arenz berichtet über die geplanten, anstehenden Maßnahmen (Anlage Investitionsvorhaben). Diese müssen vorrangig abgearbeitet werden.

Herr Derer berichtet von der Schaffung einer Tourismusakademie durch die Landesregierung. Die Stadt hat ihr Interesse für einen Standort in Bad Doberan bekundet.

8. Anfragen und Anregungen

Herr Firzlaff fragt nach der angekündigten Vorstellung des Baukonzeptes von Herrn Dr. Beuter für die Marktstraße 2. Frau Joost hat Kontakt aufgenommen und teilt mit, dass ein Konzept vorliegt, die Planungen aber noch nicht abgeschlossen

sind. Bei Einreichung eines Bauantrages soll das gemeindliche Einvernehmen eingeholt werden.

Herr Großmann fragt nach dem aktuellen Stand im Verfahren Neue Reihe 6. Dort wurden Abweichungen von der Baugenehmigung festgestellt. Frau Joost erkundigt sich und gibt eine Rückmeldung.

Herr Roggelin fragt nach dem Stand des Wirtschaftsgebäudes. Herr Firzlaff war heute bei der Bauberatung auf der festgestellt wurde, dass der Plan eingehalten wird. Herr Fourmont informiert, dass das „Wirtschaftsgebäude“ Schwerpunktthema im nächsten Bauausschuss wird.

Um 19:51 Uhr wird der öffentliche Teil der Sitzung geschlossen.

Vorsitz:

Schriftführung:

Marcus Fourmont

Kirstin Scharwies