

STADT BAD DOBERAN

BV/333/23

Beschlussvorlage
öffentlich



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Bad Doberan „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ Hier: Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 10.08.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	29.08.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	13.09.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	25.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Bad Doberan „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ wird gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Bad Doberan „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ wird folgendermaßen begrenzt:
 - im Nordosten: vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 und von landwirtschaftlicher Nutzfläche,
 - im Südosten: von landwirtschaftlicher Nutzfläche und privaten Wohngrundstücken am Doberaner Landweg,
 - im Nordwesten: von landwirtschaftlicher Nutz- und Sonderfläche,
 - im Südwesten: von landwirtschaftlicher Nutzfläche und privaten Wohngrundstücken am Kühlungsborner Landweg.Die Zielsetzungen bestehen in der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes und der Arrondierung des vorhandenen Bestandes und der Aufrechterhaltung und Nutzung von innerörtlichen Grünflächen. Ein weicher Ortsrand ist auszubilden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Darüber hinaus erfolgt die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Anlage
Plan, Teil A
Text, Teil B
Begründung

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
o d e r: ... haben folgende Mitglieder der Stadtvertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan hat am 07.03.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Bad Doberan „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ gefasst.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurden Abstimmungen mit maßgeblichen Behörden und TÖB geführt. Die beabsichtigten Zielsetzungen wurden auf der Grundlage einer Planungsanzeige mit den maßgeblichen Behörden, Stellen und TÖB wie dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und dem Landkreis Güstrow, insbesondere Amt für Kreisentwicklung und Untere Naturschutzbehörde abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben wurde ein Städtebauliches Konzept für die nördliche Ortslage in Vorder Bollhagen umgesetzt. Voraussetzung für die Realisierung und Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes in der dargestellten Form ist die Herauslösung von Flächen in den Randbereichen aus dem LSG. Die Stadt Bad Doberan hatte bereits im Aufstellungsbeschluss dargestellt, dass ein Teilbereich 1 als deckungsgleich zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen wird und diejenigen Flächen betrachtet, die bereits aus dem LSG herausgelöst sind. Im Teilbereich 2 wären Flächen enthalten, deren Herauslösung noch mit der Behörde abzustimmen ist.

Im Rahmen der Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde wurde durch die Behörde klargestellt, dass eine Regelung der Herauslösung aus dem LSG durch Flächentausch nicht geeignet ist. Es kommt darauf an, die Herauslösung von Flächen aus dem LSG unter Bezugnahme auf Schutzzweck und Erhaltungsziele des LSG zu bewerten. Hierzu sollen auf der Grundlage des Vorentwurfs die Abstimmungen geführt werden. Vorteilig wirkt sich die beabsichtigte umsäumende Anpflanzung aus. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, den Gesamtbereich zu betrachten und nicht auf die formale Abgrenzung für die Teilbereiche 1 und 2 zurückzugehen. Dies stellt sich insbesondere auch deshalb dar, weil eine heterogene Ausgestaltung der Grünflächen innerhalb des Gebietes vorhanden ist. Vorzugsweise sollen Grünflächen im inneren Ortsbereich, die auch im Zusammenhang mit den Mehrfamilienhäusern und deren Nutzern zu betrachten sind, verbleiben. Dies bedingt den äußeren Ring der Entwicklung. Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben sind 45 Grundstücke mit maximal 60 Wohneinheiten abzusichern. Darauf baut das Städtebauliche Konzept auf. Im inneren Bereich ist eine Fläche mit bedingtem Baurecht vorgesehen. Hier bietet sich eine Fläche für zukünftige Entwicklungen und Verdichtungen an. Dies setzt jedoch voraus, dass eine Inanspruchnahme der Flächen als Grünflächen und für gärtnerische Nutzung nicht mehr erforderlich und notwendig ist. Wichtig ist aus Sicht der Stadt Bad Doberan, dass Gartenflächen oder Gartennutzungen für den Bedarf der Einwohner aus den Wohnungen weiterhin abgesichert werden. Dies würde mit dem Konzept umgesetzt sein.

Die weitere Vorgehensweise und Regelung zum bedingtem Baurecht sind im Planverfahren vorgesehen.

In Bezug auf das LSG wird eine entsprechende Regelung durch Herauslösung von Flächen aus dem LSG durch die Naturschutzbehörde nicht befürwortet; die Naturschutzbehörde erwartet die objektive Begründung der Herauslösung. Die Antragsunterlagen hierfür wurden vorbereitet und sollen auf der Grundlage des bestätigten Vorentwurfs überprüft und weiter präzisiert werden.

Die ergänzende Bebauung ist weiterhin gemäß Städtebaulichen Konzept gemäß Aufstellungsbeschluss vorgesehen. Es erfolgt eine zusätzliche Bebauung östlich und westlich. Arrondierungen im zentralen Bereich sind möglich. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung wurden bewertet und entsprechende Schutzansprüche durch Bewahrung von Sichtverhältnissen und auch Grünflächen beachtet. Die Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses. Ferien- und Zweitwohnungen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nicht vorgesehen. Der Ortsrand soll durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Einvernehmen mit dem Städtebaulichen Konzept entwickelt werden. Die Einbindung in die Landschaft soll somit hinreichend gewährleistet werden. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und verkehrliche Anbindung sind abzustimmen. Ebenso die Auswirkungen durch das zusätzliche induzierte Verkehrsaufkommen.

Die Grundstücksgrößen entsprechen den Anforderungen des ländlichen Raumes. Die konkreten Festsetzungen zur Sicherung der Zahl der Grundstücke unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und zur Zahl der Wohnungen unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten wird im weiteren Verfahren bestimmt. Zunächst kommt es darauf an, mit dem Vorentwurf die maßgeblichen Anforderungen mit den Behörden und TÖB abzustimmen. Hierzu gehören auch die Vorgaben zur Nachnutzung der Flächen und insbesondere auch die Vorgaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Ein Konzept zur Energieversorgung soll im Weiteren abgestimmt werden. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Zuge des Planverfahrens auf der Grundlage des Vorentwurfs weiter abgestimmt und vorbereitet. Sozial verträgliche Lösungen für den Umgang mit den Gartennutzungen werden im weiteren Verfahren abgestimmt. Flächen für Gärten werden vorgesehen.

Maßgeblich für die Stadt Bad Doberan ist die Klärung des Folgebedarfs. Hierfür wird als Grundlage das ISEK herangezogen, das sich in Bearbeitung befindet. Die Anforderungen an die Wohnentwicklung der Stadt Bad Doberan unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten in Bad Doberan, Heiligendamm und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen in Vorder Bollhagen sind zu harmonisieren. Dies ist im Laufe des Planverfahrens abzustimmen und insbesondere mit der für Raumordnung und Landesplanung verantwortlichen Behörde und Stelle, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung, zu regeln. Die Vereinbarkeit der Zielsetzungen für Vorder Bollhagen aus raumordnerischen Gesichtspunkten ist insbesondere auf der Grundlage des gesamtheitlichen Konzeptes für Bad Doberan und Heiligendamm abzustimmen.

Vorgaben für Art und Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung des im Ort vorhandenen Spektrums festgelegt. Dem Städtebaulichen Konzept mit der Arrondierung im östlichen und westlichen Bereich wird Vorrang vor der formalen Einhaltung der Grenzen des LSG gegeben. Die Anforderungen sind im Verfahren abzustimmen. Die Anforderungen an die Tierhaltung werden außerhalb diesen Planverfahrens für den westlich angrenzenden Bereich geregelt. Durch Festlegung von öffentlichen Straßen und Wegen ist die Zugänglichkeit gesichert.

Die Aufwendungen und Kosten sind durch den Vorhabenträger gemäß Städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

Die Zielsetzungen der Stadt Bad Doberan werden mit dem Vorentwurf bekannt gegeben und die Beteiligungsverfahren werden mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §

3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	Anlage 1 BV 333-23 (öffentlich)
2	Anlage 2 BV 333-23 (öffentlich)
3	Anlage 3 BV 333-23 (öffentlich)