

# STADT BAD DOBERAN

## BV/332/23

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal 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. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal 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.
2. Der Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal Vorder Bollhagen“ wird folgendermaßen begrenzt:
  - im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung am Kühlungsborner und Doberaner Landweg,
  - im Osten, Süden, Westen durch Acker- und Wiesenflächen.Für das Plangebiet ist die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus sowie von Dorfgebieten und umfänglich Grünflächen und der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur vorgesehen.  
Die Planziele und deren Umsetzung sind durch Abstimmung mit den Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit vorzubereiten.
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.

### 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. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal Vorder Bolhagen“ gefasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18 ha und wird begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung am Kühlungsborner und Doberaner Landweg im Norden sowie Acker- und Weideflächen im Osten, Süden und Westen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung ist eine Neuordnung des Landwirtschaftsbetriebes vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches und westlich der Ortslage ist ein Sondergebiet Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser Bereich soll gesondert entwickelt werden.

Im Vorentwurf wird das Städtebauliche Konzept entwickelt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses ist es weiterhin vorgesehen, die Flächeninanspruchnahme für die Neubebauung unter Berücksichtigung des Bestandes zu sichern. Die weitere konkrete Ausformung hierzu erfolgt im Rahmen der Erstellung des Entwurfs des Bauleitplanes. Hierzu gehören auch die Anforderungen an die zeitliche Umsetzung. Die Höhen innerhalb des Baugebietes orientieren sich an den Auswirkungen des bisherigen Bestandes.

Der Landwirtschaftsbetrieb wird außerhalb des Planverfahrens betrachtet und behandelt, was eine Neuansiedlung betrifft. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens sind die entsprechenden Herauslöseverfahren aus dem LSG zu führen. Grundlage hierfür sind die Zielsetzungen des Vorentwurfs. Im Rahmen der Abstimmungen mit der Behörde hat sich herausgestellt, dass das Antragsverfahren für das LSG nicht von der Bereitstellung anderer Flächen als sogenannten Flächentausch handelt. Die Anträge auf die Herauslösung von Flächen aus dem LSG sind objektiv unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und des Nachweises, dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf das LSG ergeben, zu führen. Entsprechende Unterlagen wurden bereits vorbereitet. Die Präzisierung hängt maßgeblich von den Zielsetzungen des Vorentwurfs ab.

Das Städtebauliche Konzept berücksichtigt die erhaltenswerte Bausubstanz. Die Zielsetzungen der Nutzung werden gemäß Aufstellungsbeschluss dahingehend umgesetzt, dass Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus festgelegt werden. Innerhalb dieser Gebiete sind Dauer- und Ferienwohnungen sowie Zweitwohnungen zulässig. Der konkrete Nutzungsrahmen ergibt sich aus dem Teil B, Text. Für das Dorfgebiet werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Immissionsschutzrechtliche Anforderungen sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erfüllen. Konflikte können durch die entsprechende Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes ausgeschlossen werden. Die Anforderungen an den Schutz von Boden ergeben sich im Planverfahren und im Rahmen der Nachnutzung und Sanierung von Flächen. Um die Anforderungen des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone II zu erfüllen, sind die Abstimmungen mit der Behörde unter Berücksichtigung des konkreten Konzeptes erforderlich. Hierzu gehört im Grunde die Nachweisführung, dass nicht mehr Flächen

versiegelt werden, als bisher im Bestand. Eine konkrete Bestandsaufnahme liegt vor. Die detaillierte Regelung wird im Rahmen des Planverfahrens mit dem Vorentwurf abgestimmt und mit dem späteren Entwurf vorbereitet.

Nach derzeitiger Auffassung wird durch die vorhandenen Vorflutanlagen eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers möglich sein. Das konkrete technische Konzept wird entsprechend ausgearbeitet.

Durch Festsetzungen ist gesichert, dass die Durchwegung des Gebietes für die Allgemeinheit mit dem Fuß- und Radweg möglich ist. Zusätzlich sollen die Zugänglichkeiten diskriminierungsfrei für alle Baugebiete im weiteren Verfahren geregelt und gewährleistet werden; dies betrifft maßgeblich den Verkehr für Fußgänger und Radfahrer. Die Anfahrbarkeit ist lediglich für die beschränkten Nutzungskreise vorgesehen. Die Verwendung regenerativer Energien und Energiekonzepte versteht sich von selbst und wird im Verfahren ergänzt.

Es gilt weiterhin, dass sämtliche Aufwendungen und Kosten im Rahmen des Verfahrens durch den Vorhabenträger übernommen werden und die Stadt Bad Doberan entlastet wird.

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.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

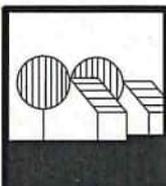
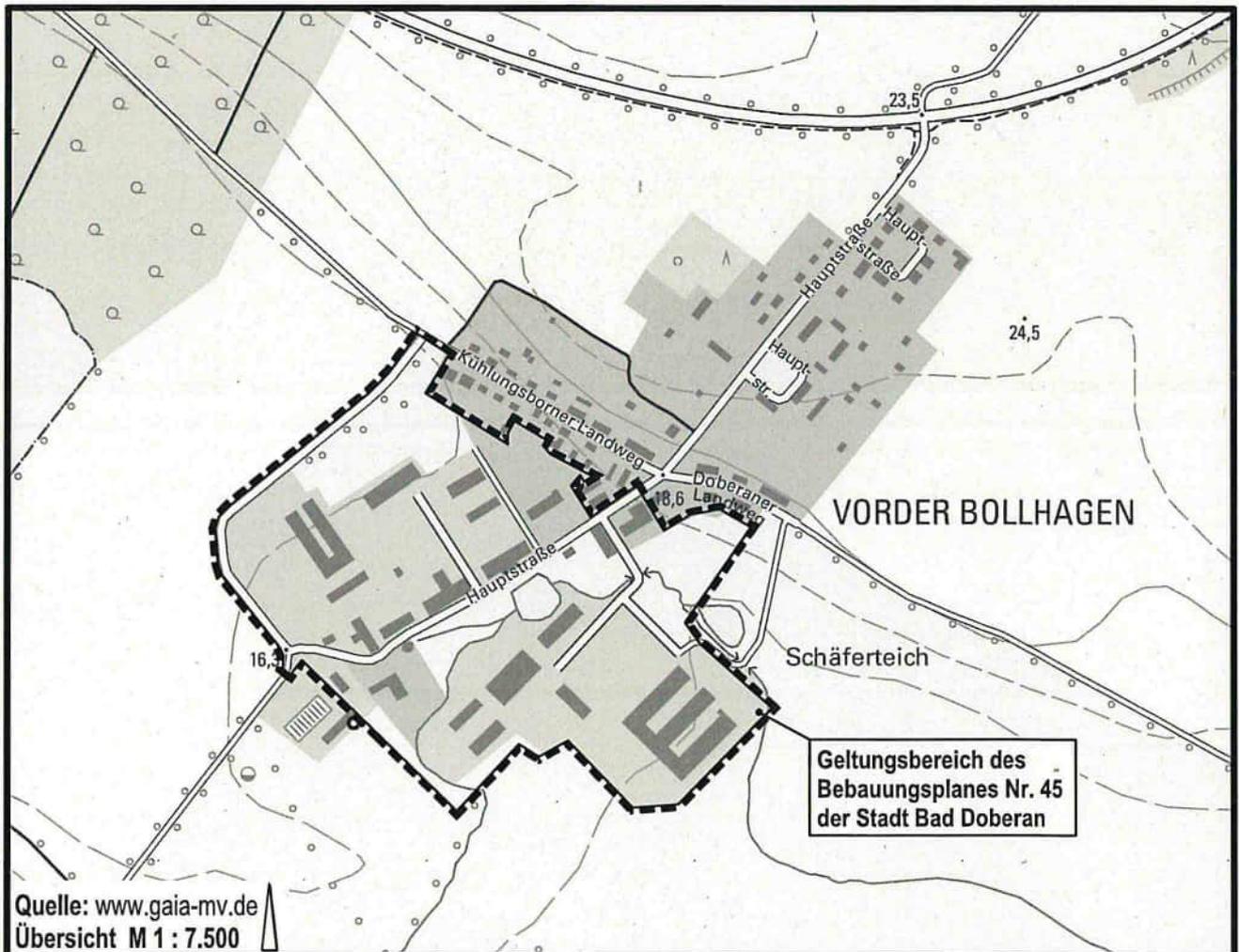
**Anlage/n**

1	Anlage 1 BV 332 (öffentlich)
2	Anlage 2 BV 332 (öffentlich)
3	Anlage 3 BV 332 (öffentlich)

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 45 DER STADT BAD DOBERAN

„GUTSHOFAREAL VORDER BOLLHAGEN“



Planungsbüro Mahnel

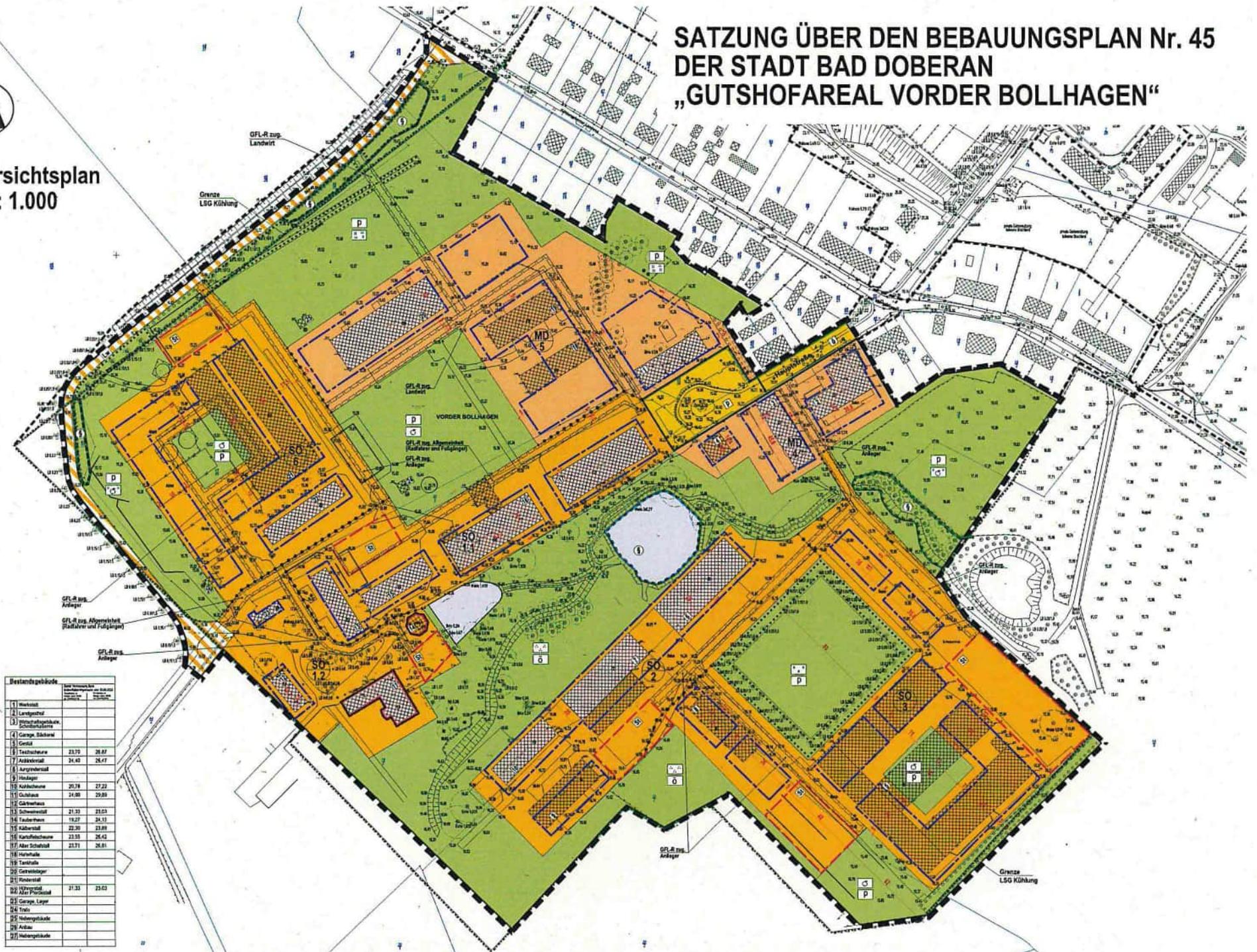
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: August 2023  
**BESCHLUSSVORLAGE**  
**VORENTWURF**

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 45 DER STADT BAD DOBERAN „GUTSHOFAREAL VORDER BOLLHAGEN“



Übersichtsplan  
M 1 : 1.000



Bestandsgebäude	Baujahr	Fläche (m²)	Fläche (m²)
1) Wohnhaus			
2) Landgestüt			
3) Wirtschaftsgebäude, Scheunengebäude			
4) Garage, Bäckerei			
5) Getreid			
6) Tschirnke	23,72	28,67	
7) Ankleinwand	24,40	26,17	
8) Angrabenwand			
9) Hoflager			
10) Kalkbrenne	20,78	27,22	
11) Gießhaus	24,88	29,88	
12) Gießhaus			
13) Schmelzofen	21,33	23,03	
14) Taubstube	19,27	24,13	
15) Kalkstein	22,30	23,88	
16) Kalkbrenne	23,35	26,42	
17) Altes Scheinhaus	23,71	26,81	
18) Hofhalle			
19) Tschirnke			
20) Getreidelager			
21) Rindstall			
22) MMT Personal	21,33	23,03	
23) Garage, Lager			
24) Tschirnke			
25) Melkergelände			
26) Anbau			
27) Melkergelände			

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 45 DER STADT BAD DOBERAN „GUTSHOFAREAL VORDER BOLLHAGEN“

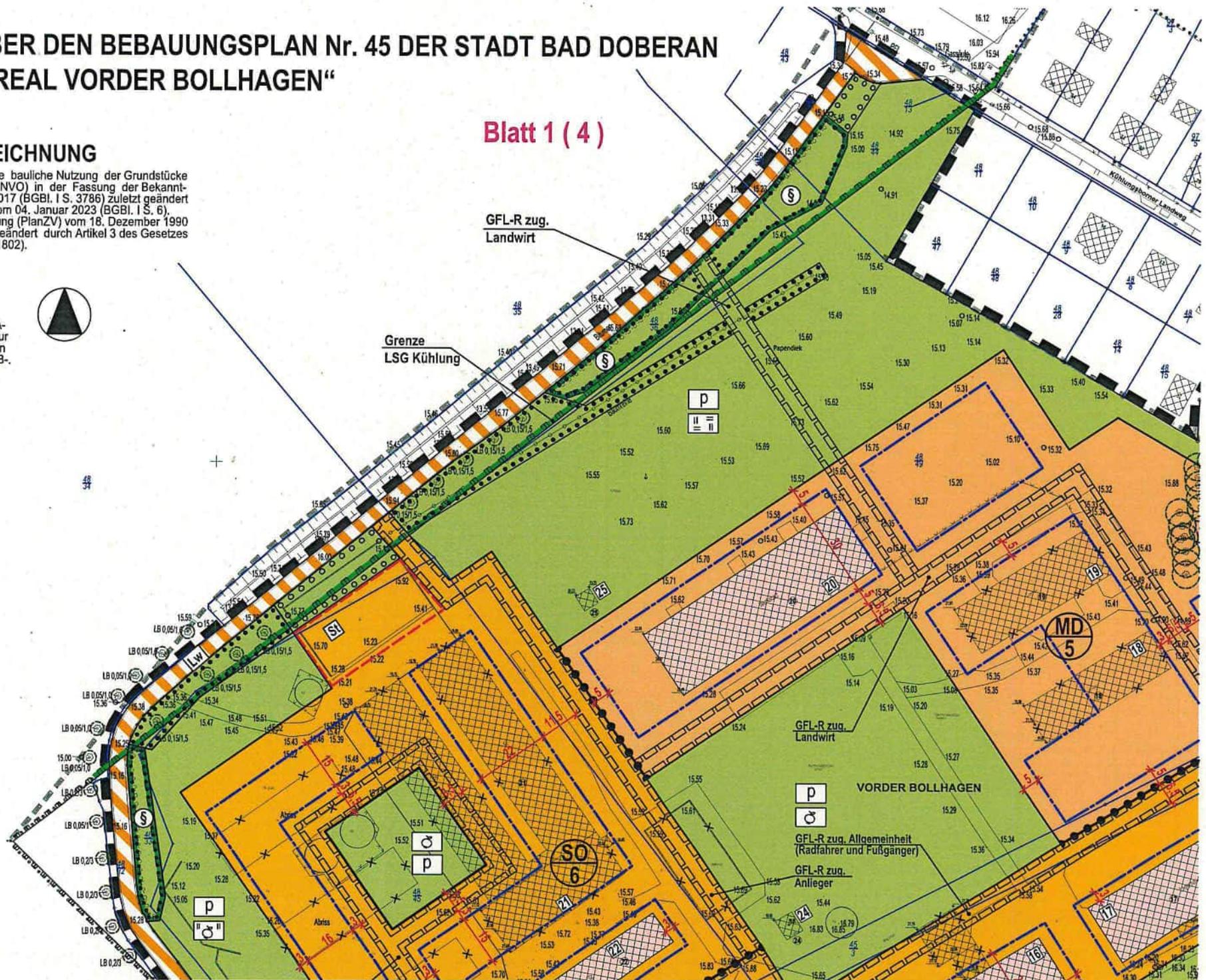
Blatt 1 ( 4 )

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

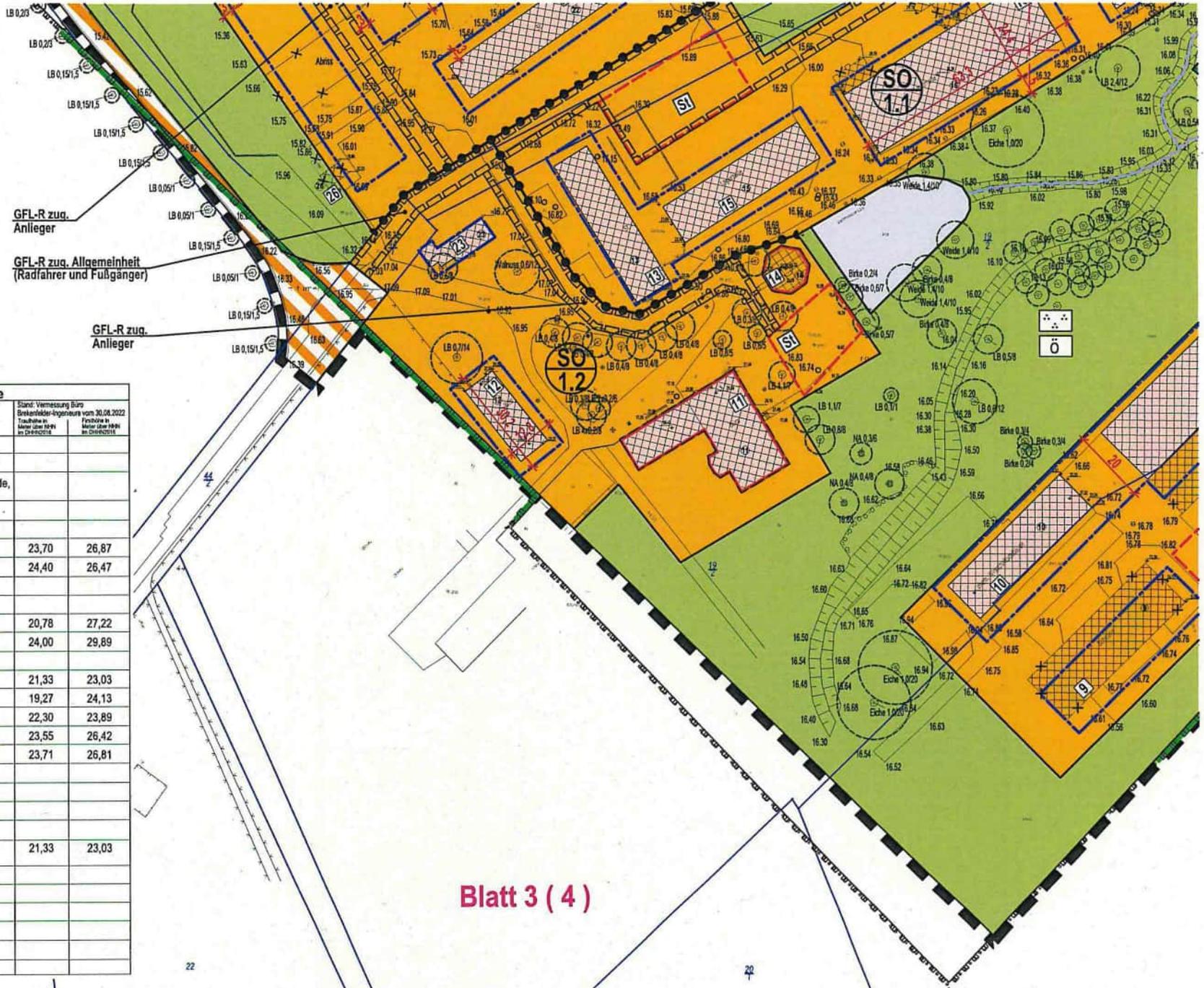
M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A-  
des Bebauungsplanes gilt nur  
im Zusammenhang mit den  
textlichen Festsetzungen -Teil B-.

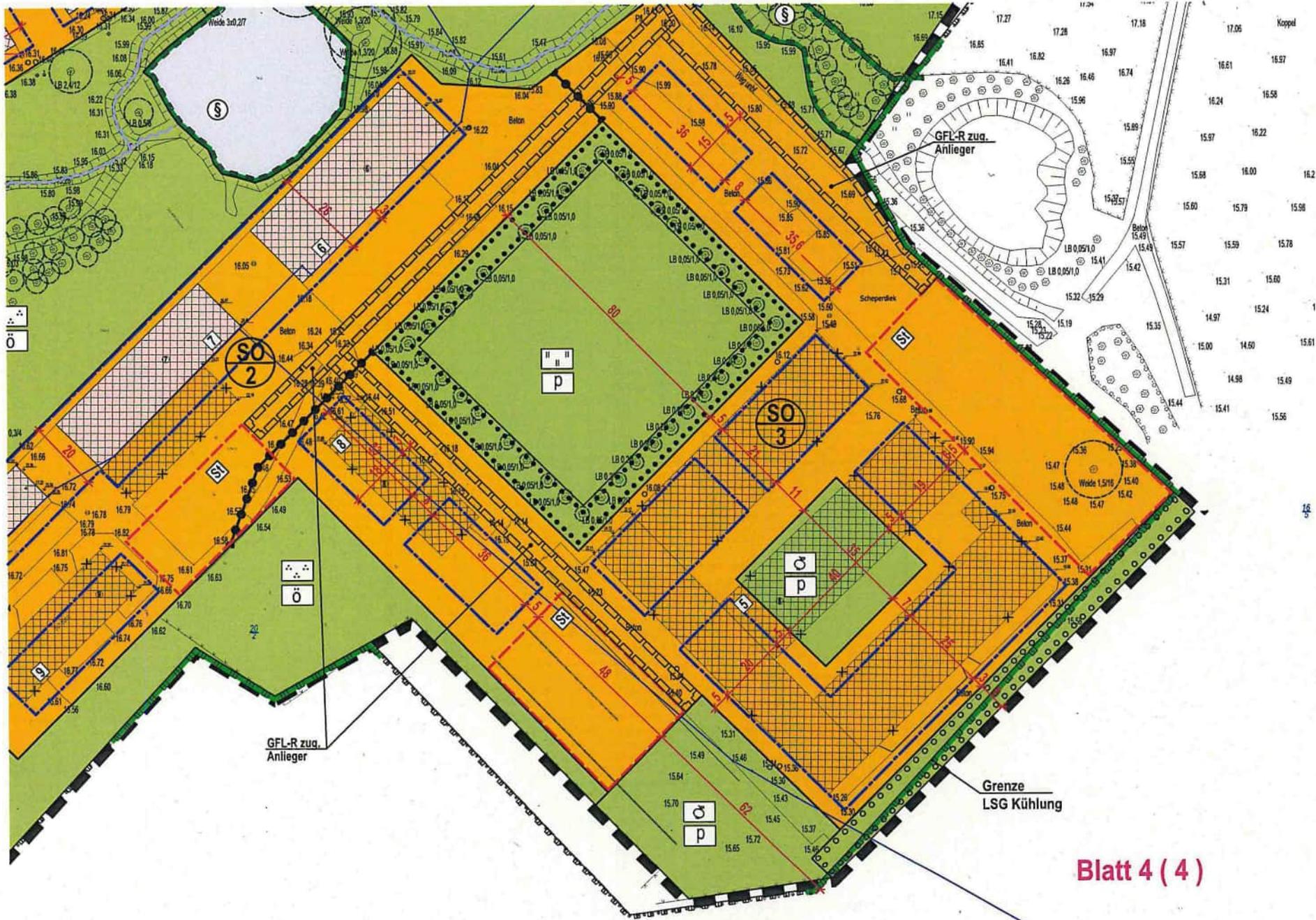




Bestandsgebäude		Stand: Vermessung Büro Bestandsbilder-Geotechnik vom 30.06.2022	
	Fläche in M² über 100m im Grundriss	Fläche in M² über 100m im Querschnitt	
1			Werkstatt
2			Landgasthof
3			Wirtschaftsgebäude, Schnitterkaserne
4			Garage, Bäckerei
5			Gestüt
6	23,70	26,87	Teichscheune
7	24,40	26,47	Anbindestall
8			Jungrindestall
9			Heulager
10	20,78	27,22	Kohlscheune
11	24,00	29,89	Gutshaus
12			Gärtnerhaus
13	21,33	23,03	Schweinstall
14	19,27	24,13	Taubenhaus
15	22,30	23,89	Kälberstall
16	23,55	26,42	Kartoffelscheune
17	23,71	26,81	Alter Schafstall
18			Haferhalle
19			Tankhalle
20			Getreidelager
21			Rinderstall
22	21,33	23,03	Hühnerstall, Alter Pferdestall
23			Garage, Lager
24			Trafo
25			Nebengebäude
26			Anbau
27			Nebengebäude



Blatt 3 ( 4 )

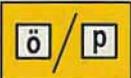
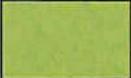
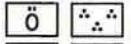
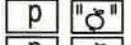
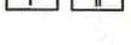
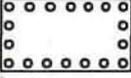


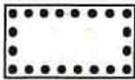
## NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	$\frac{SO}{1.1} + \frac{SO}{1.2} + \frac{SO}{6}$	$\frac{SO}{2} + \frac{SO}{3}$	$\frac{MD}{4}$	$\frac{MD}{5}$
Art der Nutzung	SO - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO	SO - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO	MD - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	MD - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,30	0,30	0,50	0,50
Bauweise	o	a	o	a

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

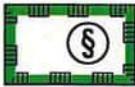
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Dorfgebiet, nach lfd. Nr.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 5 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet, nach lfd. Nr. - Dauerwohnen und Tourismus	§ 11 Abs. 2 BauNVO
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
0,30	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 21a BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHE ANLAGEN</b>		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	Baulinie	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich/privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	verkehrsberuhigter Bereich, Lw - Landwirtschaft	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Parkanlage	
	private Obstwiese	
	privates Gartenland	
	private Weide	
	private Wiese	
<b>WASSERFLÄCHEN</b>		
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b>		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.



Erhaltung von Bäumen



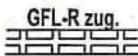
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: Biotop

### SONSTIGE PLANZEICHEN



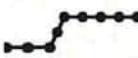
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze (St)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zu belastende Flächen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
§ 9 Abs. 6 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 1 Abs. 4 BauNVO  
§ 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Bad Doberan

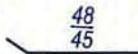
§ 9 Abs. 7 BauGB

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

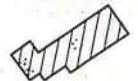


Grenze des Landschaftsschutzgebietes

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



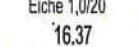
vorhandene Gebäude



vorhandener Zaun, Mauer



vorhandener Baum mit Baumkrone



Höhenangabe in Meter ü NHN im DHHN 2016



künftig entfallende Darstellung,  
- Gebäude

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 45 DER STADT BAD DOBERAN „GUTSHOFAREAL VORDER BOLLHAGEN“

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

##### 1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.1 Im Dorfgebiet sind Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Im Dorfgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

##### 1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus dient der Unterbringung von Dauer- und Ferienwohnungen sowie gastronomischer und kultureller Einrichtungen mit allen erforderlichen Nebenanlagen.

##### 1.2.2 Zulässig sind:

- Dauerwohnungen,
- Ferienwohnungen,
- Gastronomie,
- Veranstaltungssaal,
- Beherbergungsbetrieb,
- Büronutzung,
- Wellnesseinrichtungen,
- Werkstätten,
- Zweit- und Nebenwohnungen.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude 1-2 und die erhaltenswerten Bestandsgebäude 3-10 gelten die vorhandenen, in Tabelle 1 genannten First- und Traufhöhen als maximal zulässige Höhen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN2016. Eine geringfügige Überschreitung auf Grund bautechnischer Erfordernisse ist ausnahmsweise für die Errichtung von Solaranlagen und Photovoltaikmodulen sowie von Dachaufbauten als „Laternen“ bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde hat zu erfolgen.

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

- 3.1 Im Dorfgebiet sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen haben die Gebäude die nach § 6 LBauO M-V vorgegebenen Abstandsflächen einzuhalten.
- 3.2 (Das Überschreiten der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig für nach LBauO M-V erforderliche Erschließungsanlagen (Aufzüge, notwendige Rettungswege). Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude muss die Gestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Der Umfang zulässiger Überschreitungen wird im Planverfahren abgestimmt.)
- 3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind direkt an die Gebäude anschließende, nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 6 Meter inklusive deren Abtrennungen bis zu einer Höhe von maximal 2 Meter zulässig.
- 3.4 Im Dorfgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 20% überschritten werden.

## **II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

### **1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 1.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind parkartig zu gestalten. Die Anpflanzung von Einzelbäumen heimischer standortgerechter Arten als Solitärpflanzungen und Strauchpflanzungen sowie Anpflanzungen von Stauden und die Herstellung von Wiesenflächen mit Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen ist zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- 1.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.3 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind auf der Wiesenfläche auch die Hobbytierhaltung, extensive Beweidung, Streichelzoo, .....
- 1.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide ist extensiv zu beweiden und dauerhaft zu unterhalten. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide ist auch das Anpflanzen von Obstgehölzen zulässig. Alternativ ist auf der Weidefläche auch die Herstellung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese zulässig. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist dann anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Vermeidungsmaßnahmen

Anmerkung:

*In Bearbeitung und abhängig von der Bestätigung des städtebaulichen Konzeptes.*

Ausgleichsmaßnahmen

Anmerkung:

*In Bearbeitung und abhängig vom städtebaulichen Konzept.*

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Anmerkung:

*In Bearbeitung und abhängig vom städtebaulichen Konzept und den Auswirkungen.*

**3. Anpflanzungen und Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

3.1 Die zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen.

3.2 Die mit dem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume innerhalb des Plangeltungsbereiches sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zur Erhaltung sind zulässig.

Anmerkung:

*Klärung und Regelung im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens nach Bestätigung des Konzeptes.*

**4. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

4.1 Der mit der Planung verbundene Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit i.S.v. § 1a (3) BauGB in Höhe von ..... m<sup>2</sup> Flächenäquivalent wird durch Abbuchung vom Ökokonto ..... ausgeglichen. Die konkreten Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden im Zuge des weiteren Beteiligungsverfahrens geregelt.

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

Anmerkung:

*Das Erscheinungsbild der Klinkerfassaden der Gebäude 3-8 und 10 ist zu erhalten. Verkleidungen oder Putz sind unzulässig. Anzahl und Größe von Öffnungen dürfen entsprechend den Erfordernissen an Belichtung, Belüftung und Erschließung der Gebäude verändert werden.*

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Anmerkung:

*Nachrichtliche Übernahmen werden im Rahmen des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Anforderungen ergänzt.*

#### **V. HINWEISE**

##### **1. Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

##### **2. Baudenkmale**

Es sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V), insbesondere § 6 (Erhaltungspflicht) und § 7 (Genehmigungsvorbehalt) zu beachten. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

##### **3. Munitionsfunde**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

#### **4. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Bad Doberan weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock hierüber Mitteilung zu machen.

#### **5. Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen bedarfsgerecht in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Leistungsfähigkeit des Drainagesystems darf nicht beeinträchtigt werden und muss dauerhaft gewährleistet sein. Die Regenentwässerung kann in die vorhandenen Teiche erfolgen. Die konkrete Abstimmung erfolgt im weiteren Beteiligungsverfahren unter Hinzuziehung von technischen Planern.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

#### **6. Traufhöhe**

Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

#### **7. Gehölzschutz**

Während der Bauausführung ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.

Zum Schutz von flächigen Gehölzen am Rand der Bauflächen ist ein standfester Schutzzaun mit mindestens 2 m Höhe während der Bauzeit zu errichten und zu unterhalten.



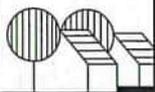
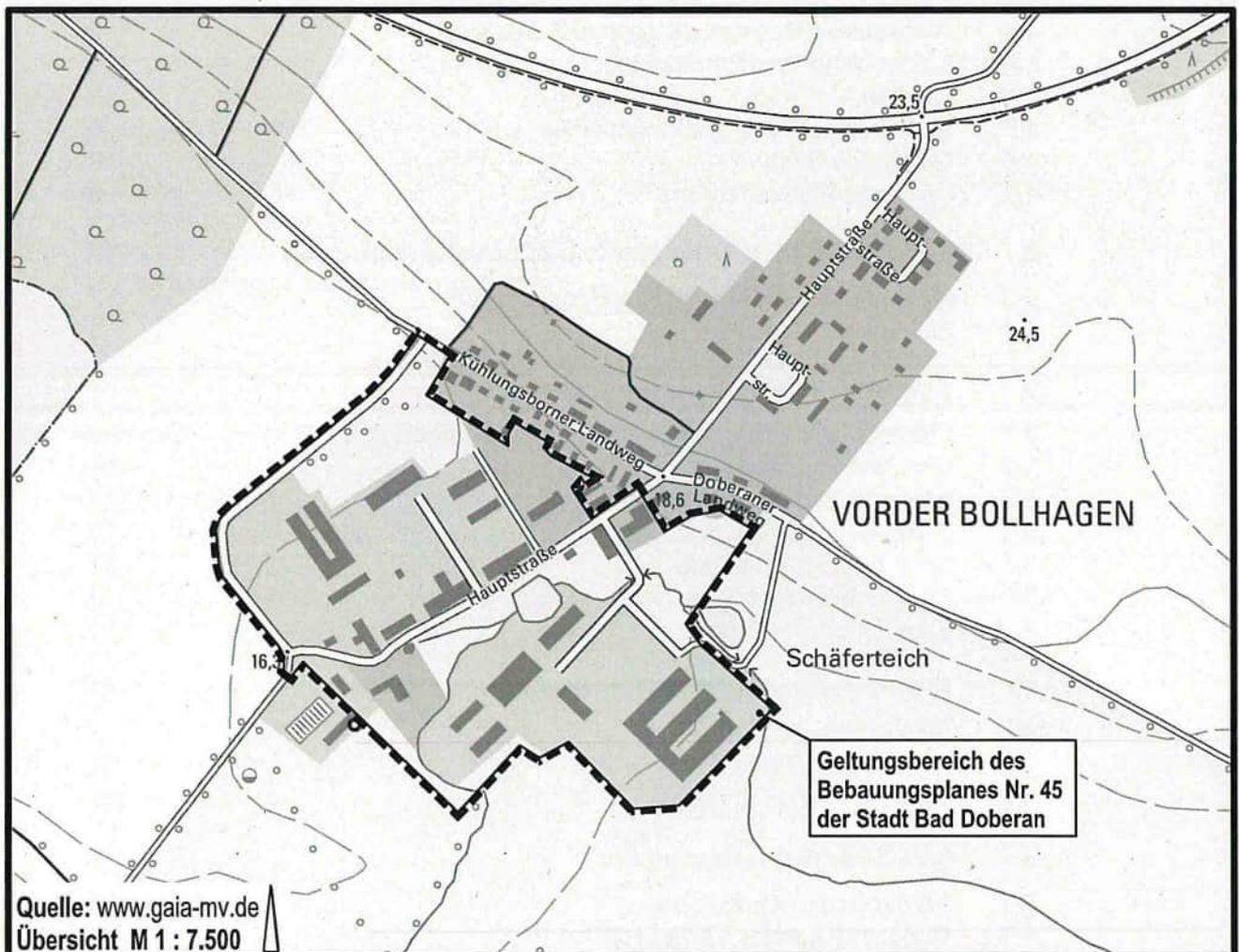
# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 45

### DER STADT BAD DOBERAN

### „GUTSHOFAREAL VORDER BOLLHAGEN“



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: August 2023

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**VORENTWURF**

# BEGRÜNDUNG

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal Vorder Bollhagen“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.3 Plangrundlage	5
1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen und Quellen	5
1.4.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
1.4.2 Quellen	5
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6 Geltendes Recht	6
1.7 Wahl des Planverfahrens	6
<b>2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	7
2.2 Flächennutzungsplan	8
<b>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
3.2 Verkehrserschließung	11
3.3 Landschaftsschutzgebiet Kühlung	12
3.4 Trinkwasserschutzgebiet	12
3.5 Nutzung und Bebauung	12
3.6 Stadttechnische Infrastruktur	13
3.7 Eigentumsverhältnisse	13
<b>4. Planungsziele und Planungsalternativen</b>	<b>13</b>
4.1 Planungsziele	13
4.2 Planungsalternativen	13
4.3 Städtebauliches Konzept	13
<b>5. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO	14
5.1.2 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus	14

5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4	Höhenlage	20
5.5	Garagen überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen	20
5.6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	20
<b>6.</b>	<b>Grünflächen, Flächen für Wald, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>20</b>
6.1	Grünflächen	20
6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Artenschutz	20
<b>7.</b>	<b>Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>21</b>
8.1	Klimaschutz	21
8.2	Immissionsschutz – Lärm	21
8.3	Immissionsschutz – Gerüche	21
<b>9.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
10.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	22
10.2	Oberflächenwasserbeseitigung	22
10.3	Brandschutz/ Löschwasser	22
10.4	Elektroenergieversorgung / Energieversorgung	22
10.5	Telekommunikation	22
10.6	Abfallentsorgung	22
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
13.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	24
13.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	24
13.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	24
13.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	24
13.5	Verkehrliche Auswirkungen	24
13.6	Auswirkungen auf die Umwelt	24
13.7	Kosten	24
<b>Teil 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>25</b>
<b>1.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>25</b>

<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>25</b>
<b>4.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>25</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	25
5.2	Bewertungsmethodik	25
5.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	25
5.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
<b>6.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>25</b>
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	25
8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	26
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
8.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	26
<b>Teil 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>27</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>27</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>27</b>
<b>Teil 4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>28</b>
Anlage 1:	Karte 1 - Bestandsaufnahme Biotope	28
Anlage 2:	Karte 2 - Versiegelung	28

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan hat am 07.03.2022 beschlossen, für das in Vorder Bollhagen südlich von Kühlungsborner und Doberaner Landweg liegende Gutshofareal den Bebauungsplan Nr. 45 aufzustellen. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines behutsamen Tourismus und nachhaltigen Wohnens in Kombination mit dem ökologischen Gutshofbetrieb zu schaffen. Es ist beabsichtigt, die historische Bausubstanz des Gutshofensembles, incl. der denkmalgeschützten Gebäude, unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen und umweltrechtlichen Anforderungen zu sanieren bzw. zu erneuern.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18 ha und wird begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung an Kühlungsborner und Doberaner Landweg im Norden sowie Acker- und Weideflächen im Osten, Süden und Westen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung *Tourismus* und eines Dorfgebiets (§ 5 BauNVO);
- Schaffung von Baurecht für eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen, Gastronomie, Kultureinrichtungen, Wellness- und Konferenzmöglichkeiten;
- Schaffung von Baurecht für gutshofbezogene Nutzungen wie Verwaltung, Direktvermarktung, Eigenproduktion und Lager- und Stallflächen;
- Prüfung auf Beeinträchtigungen von eventuellen Emissionen landwirtschaftlicher Nutzungen;
- Erarbeitung eines Konzeptes für den landwirtschaftlichen Verkehr unter dem Aspekt einer Lärmminimierung mit Betrachtung des gesamten Ortes;
- Festlegung von Bedarf, Art und Umfang der Sanierung von Altlastenverdachtsflächen;
- Erarbeitung von Lösungskonzepten zur Verträglichkeit der Art der Nutzungen in Bezug auf die Ansprüche des Trinkwasserschutzgebiets Zone II;
- Festlegung des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser;
- Beibehaltung des grundsätzlich offen zugänglichen Charakters des Gutshofes mit einem öffentlichen Fuß- und Radweg, der an den Weg nach Steffenshagen anschließt. Die öffentliche Zugänglichkeit soll vereinbart und festgeschrieben werden;
- Prüfung und Erarbeitung planerischer Vorgaben zur Förderung alternativer Energiekonzepte;
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II. Die besonderen Anforderungen, die sich daraus ergeben, sind in der Planung zu berücksichtigen. Es ist ein Konzept für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu erarbeiten.

## 1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Bereich der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich im Ortsteil Vorder Bollhagen und südlich der Kühlungsborner und Doberaner Landweges.

Der Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.45 umfasst die Flurstücke 16/5 (tw.), 18/6, 19/1, 19/2 (tw.), 20/2 (tw.), 44/1, 44/2 (tw.), 45/3-4, 48/32-33, 48/35-36, 48/38-39, 48/42, 48/44-45, 48/49, Flur 1, Gemarkung Vorder Bollhagen.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung am Kühlungsborner und Doberaner Landweg,
- im Osten, Süden, Westen durch Acker- und Wiesenflächen.

Das Plangebiet ist dem Deckblatt zu entnehmen. Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 18 ha.

## 1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage liegt der Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen, BREKKENFELDER INGENIEURE, Rosa-Luxemburg-Straße 25-26, 18055 Rostock, Lagesystem: ETRS 89 und dem Höhenbezug: DHHN2016 vor.

## 1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen und Quellen

### 1.4.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Bad Doberan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Aufstellungsbeschluss geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

### 1.4.2 Quellen

Für die Bearbeitungen wurden Voruntersuchungen von Katrin Kühn, BSD – Rostock im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfs verwendet.

Grundlage für die Bearbeitung von Umweltbelangen sind die Ausarbeitungen durch folgende Gutachter:

- Kartierbericht Brutvögel, Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal Vorder Bollhagen“, Aufstellungsbeschluss - BV/129/21,

Umwelt und Planung Bürogemeinschaft M Sc. Jakob Streybell, Dipl.-Ing (FH)  
Brit Schoppmeyer, Stand: 17.01.2023

- Erfassungsbericht Fledermäuse, Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Sondergebiet Vorder Bollhagen“, Umwelt und Planung Bürogemeinschaft, Landschaftsökologe BSc Paul Blei, Stand: 12.01.2023
- Bestand Versiegelung, Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Sondergebiet Guthof Vorder Bollhagen“, Umwelt und Planung Bürogemeinschaft, Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Am Mühlensee 9, 19065 Pinnow OT Godern, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Wokreter Weg 3 a, 18239 Heiligenhagen, Stand: 10/2022
- Bestandsaufnahme Biotope, Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Sondergebiet Guthof Vorder Bollhagen“, Umwelt und Planung Bürogemeinschaft, Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Am Mühlensee 9, 19065 Pinnow OT Godern, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Wokreter Weg 3 a, 18239 Heiligenhagen, Stand: 10/2022
- Erfassung für Amphibien und Reptilien, Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Sondergebiet Guthof Vorder Bollhagen“, Umwelt und Planung Bürogemeinschaft, Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Am Mühlensee 9, 19065 Pinnow OT Godern, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Wokreter Weg 3 a, 18239 Heiligenhagen, Aufnahmen 2022, ohne Bericht.

Die genannten Unterlagen wurden durch den privaten Auftraggeber für die Planungen der Stadt Bad Doberan zur Bearbeitung des Vorentwurfs zur Verfügung gestellt.

#### **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Bad Doberan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften,
- und der Verfahrensübersicht.

Der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Bad Doberan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand der Planung dargelegt werden, beigefügt.

#### **1.6 Geltendes Recht**

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes besteht kein verbindliches Planungsrecht. Entscheidungen zum Baurecht sind bisher aufgrund der örtlichen Situation zu treffen. Teilflächen des Plangebietes sind dem Außenbereich zuzuordnen; so dass eine Bebauung auf diesen Flächen einer Planung bedarf.

#### **1.7 Wahl des Planverfahrens**

Der vorliegende Bauleitplan zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die erforderlichen Verfahrensschritte des Regelverfahrens sind durchzuführen. Dem Bebauungsplan ist eine Prüfung der Umweltbelange nach § 2a BauGB beizufügen. Im Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2023 gefasst. Der Bebauungsplan ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für Teilbereiche des Plangebietes ist eine Harmonisierung mit den festliegenden Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ erforderlich.

## **2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

#### Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird die Stadt Bad Doberan als Mittelzentrum festgelegt (LEP M-V Programmsatz Z 3.2 (3)) und gehört zur Siedlungsachse Rostock-Bad Doberan. Mittelzentren sollen laut LEP M-V Programmsatz 3.2 (7) als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

Laut Karte des LEP M-V 2016 liegt das Plangebiet in den Vorbehaltsgebieten Tourismus, Landwirtschaft sowie Trinkwassersicherung. Dementsprechend sind der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung, der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten und dem Ressourcenschutz Trinkwasser besonderes Gewicht beizumessen.

In der Grundkarte der räumlichen Ordnung wird das Plangebiet als Tourismusschwerpunktraum entsprechend Programmsatz G 3.1.3 (1)/(2) ausgewiesen. Schwerpunktmäßig sind Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung umzusetzen. Darauf verweist auch das Amt für Kreisentwicklung in seiner Antwort auf die Planungsanzeige der Stadt. In dem Schreiben heißt es, dass gemäß RREP und LEP M-V (2016) Überlastungserscheinungen vermieden werden sollen, wie sie z.B. durch eine einseitige Bebauung mit Ferienwohnungen oder -häusern forciert werden. Vielmehr soll ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten entwickelt werden. Dabei ist es wünschenswert, dass auch ökologische und nachhaltige Konzepte verfolgt werden (Bebauung, Materialien, Energieversorgung usw.).

Das Amt für Raumordnung weist in seiner Antwort auf die Planungsanzeige der Stadt darauf hin, dass die Vernetzung touristischer Angebote untereinander und mit anderen Wirtschaftsbereichen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel und Dienstleistungen stärker als bisher zur Entwicklung des Tourismus beitragen sollen (Programmsätze G 3.1.3 (7) und (8) RREP MMR 2011). Auch sind geeignete Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen für touristische Zwecke nutzbar zu machen.

Im Programmsatz G 3.1.3 (9) wird ausgeführt, dass sich besonders die traditionellen Kur- und Erholungsorte wie z.B. das Heilbad Bad Doberan mit dem Ortsteil Heiligendamm aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standorte des Gesundheits- und Wellness-tourismus entwickeln sollen. Dabei

sollen die Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft stärker für touristische Zwecke u.a. für den Wellness-tourismus genutzt werden.

Das Landestourismuskonzept, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern, stellt in seiner Analyse fest, dass Mecklenburg-Vorpommern zu den führenden Urlaubsländern in Deutschland gehört, aber die Zufriedenheitswerte stagnieren bzw. teilweise sogar zurückgehen und innovative Ansätze eher von Mitbewerbern wie Schleswig-Holstein oder Regionen wie Hochschwarzwald bzw. den Metropolräumen des Ruhrgebiets, Hamburg oder Berlin ausgehen. Es muss künftig also darum gehen, das Angebot qualitativ auszubauen und dabei auch ganz neue Wege zu gehen.

Dabei sollten nicht nur die klassischen Urlaubsgäste mit ihren vielfältigen Erwartungen an Freizeit-, Kultur- und Naturerlebnissen im Fokus stehen, sondern auch Menschen, die ihren Arbeits- und Wohnort flexibel gestalten können und wollen. Die Möglichkeit und der Wunsch, im Homeoffice zu arbeiten, werden zunehmen. In dem Zusammenhang sind Zielgruppen denkbar, die nicht nur für kurzfristige Erholungsaufenthalte in die Region kommen, sondern für einen längeren Zeitraum ihren Wohnsitz mit Arbeitsplatz in eine landschaftlich attraktive Region verlegen möchten, ohne das als dauerhaftes Wohnen anzustreben.

In Hinblick auf die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau sind die Programmsätze Z 4.2 (1) LEP und G 4.1 (1) RREP MM/R zu berücksichtigen. Demnach hat die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise bei Nutzung erschlossener Standortreserven bzw. durch Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete zu erfolgen. Sofern keine Innenentwicklungspotenziale bzw. Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorhanden sind, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Das Amt für Raumordnung hat in seiner Antwort auf die Planungsanzeige der Stadt empfohlen, sich im Verfahren mit der gesamträumlichen Entwicklung, der Einbettung des Bebauungsplans Nr. 45 in die grundsätzlichen städtebaulichen und touristischen Planungsabsichten sowie dem zukünftigen Wohnraumbedarf auseinanderzusetzen.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

### Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan

Der seit dem 05. August 2021 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan stellt im Plangebiet Sonderbaufläche für den Tourismus sowie dörfliche Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann entsprechend § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

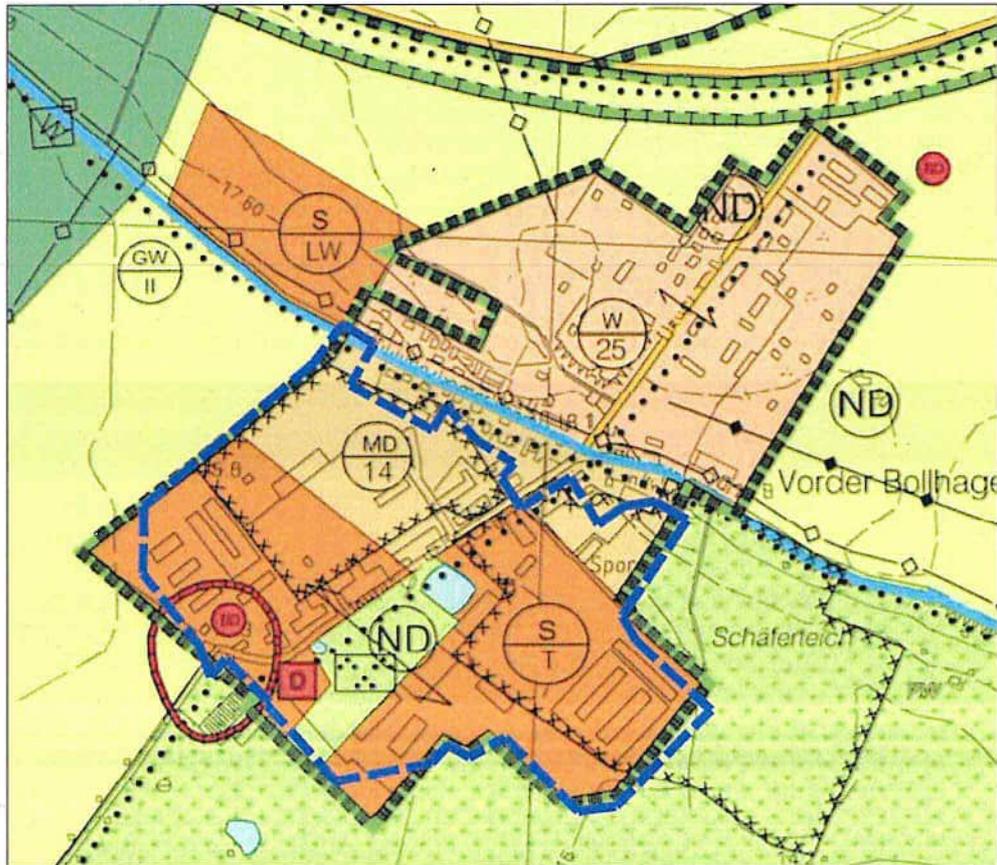


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan (ohne Maßstab)

Die zurzeit im Plangebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Nutzungen, die für den Trinkwasserschutz besonders kritisch sind, wie z.B. Ställe, Mistplatte, Tankstelle und Werkstatt, werden mittelfristig in einen Bereich nördlich des Kühlungsborner Landwegs ausgelagert. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dafür westlich an die Ortslage angrenzend seit der 4. Änderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft dargestellt.

### **3. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Vorder Bollhagen ist ein Ortsteil der Stadt Bad Doberan mit ca. 230 Einwohnern und liegt zwischen deren Stadtgebiet und dem Ortsteil Heiligendamm. Der Ortsteil gliedert sich in einen nördlichen Teil mit vorwiegender Wohnbebauung und einen südlichen Teil, der in erster Linie durch das Gutshofareal geprägt ist. Zwischen den beiden Teilen verlaufen der Doberaner bzw. der Kühlungsborner Landweg. Das ist die historische Wegeverbindung vom Stadtgebiet nach Vorder Bollhagen und heute ein attraktiver Rad- und Wanderweg durch den Kellerswald. Das Plangebiet liegt südlich des Doberaner bzw. Kühlungsborner Landwegs in Vorder Bollhagen. Dieser Teil von Vorder Bollhagen ist geprägt durch das Gut Vorder Bollhagen mit jahrhundertealter Nutzung. Auf der Homepage von Gut Vorder Bollhagen ist nachzulesen, dass der Ursprung des heutigen Guts im 18. Jahrhundert liegt. Es handelte sich um ein Dominialgut, das zum Amt Doberan

gehörte. Ab 1778 gab es verschiedene Pächter, die das Gut bewirtschafteten. Zu DDR-Zeiten wurde der Gutshof als volkseigenes Gut VEG Vorder Bollhagen betrieben.

1997 erwarb die JAGDFELD GRUPPE das ehemalige Gut und stellte es 2004 auf ökologischen Landbau um. 2009 wurde das Gut Vorder Bollhagen zum Demonstrationsbetrieb für Ökolandbau und 2018 zum Konsultationsbetrieb, in dem sich angehende Ökobauern informieren und bilden können.

Das Plangebiet ist in drei Richtungen von Ackerland umgeben. Nördlich grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Kühlungsborner Landweges. In seinem Kernbereich ist das Plangebiet geprägt von der historischen Gutshofanlage. Eine Reihe von historischen Stallgebäuden, Lagerhallen und Scheunen flankiert einen Gutsark, der von altem Baumbestand, einem durchfließenden Gewässer sowie zwei stehenden Gewässern geprägt ist.

Das Fließgewässer (Gewässer II. Ordnung 12/10) ist ein Abzweig des Bollhäger Fließes. Vermutlich wurde der teilweise verrohrte, teilweise offene Abzweig im Zusammenhang mit der Errichtung der Gutshofanlage künstlich angelegt, um die Standgewässer zu speisen. In einer Renaturierungsmaßnahme wurden Rohrleitungen geöffnet und der Durchfluss durch die Standgewässer unterbunden. Hintergrund dieser Maßnahme ist die Tatsache, dass Lebewesen in Fließgewässern in Standgewässern wenig Überlebenschancen haben. Die Maßnahme hat sich nicht bewährt, was u.a. an dem äußerst geringen Gefälle liegen kann. Mittelfristig ist geplant, das Fließgewässer südlich der Ortslage so zu ertüchtigen, dass in Fließgewässern heimische Arten überleben können.

Die historischen Gebäude der Gutsanlage sind mit ihren charakteristisch strukturierten Klinkerfassaden nicht nur gestaltprägend, sondern auch besonders wertvoll für das gesamte Orts- und Straßenbild von Vorder Bollhagen. Die Gebäude stehen teilweise leer, der bauliche Zustand ist relativ schlecht. Es ist beabsichtigt, die historischen Gebäude behutsam zu sanieren und durch Umnutzung langfristig im Bestand zu sichern.

Die während der Nutzung als volkseigenes Gut errichteten Zweckbauten für Stallungen, Werkstatt und Tankstelle haben eine geringe architektonische Qualität. Die Substanz ist auch für eine Umnutzung wenig geeignet. Für diese Gebäude sind bei einer geplanten Umnutzung Ersatzneubauten zu prüfen.

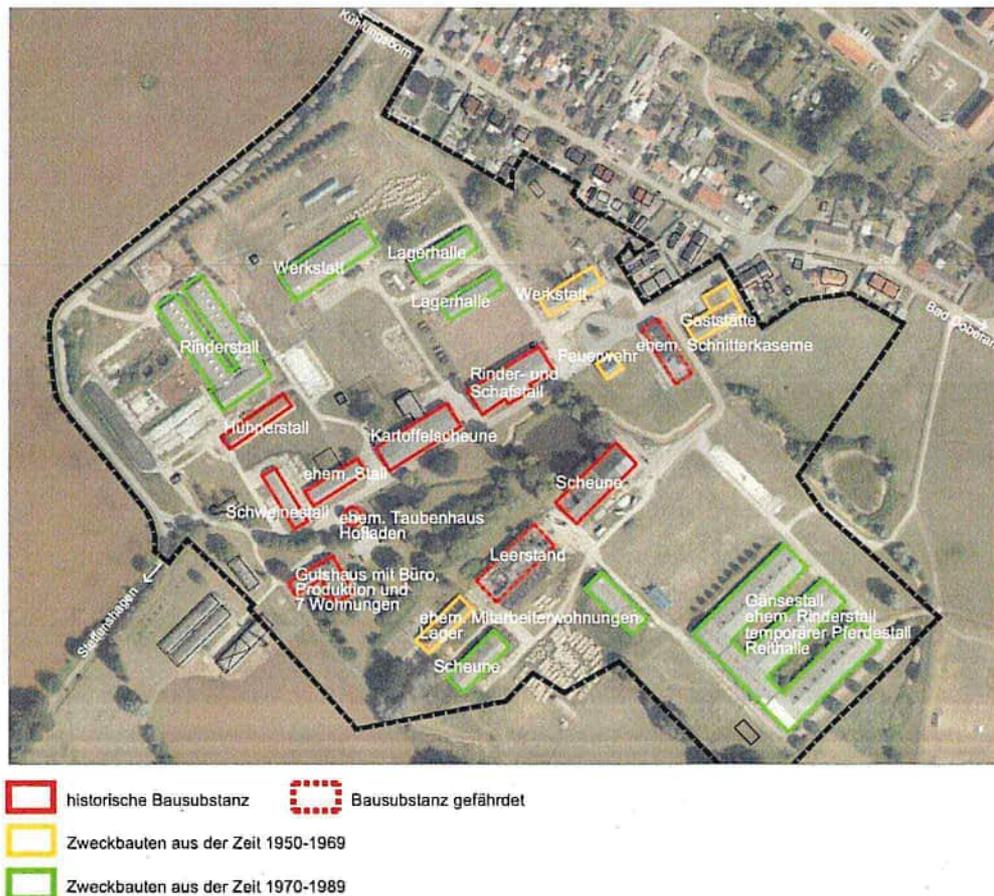


Abb. 2: Klassifizierung der Bausubstanz (Quelle: Katrin Kühn, BSD Rostock)

### 3.2 Verkehrserschließung

Über die öffentlich gewidmete Hauptstraße ist der Ortsteil Vorder Bollhagen an die Umgehungsstraße von Heiligendamm angebunden, die Teil der straßenverkehrstechnischen Verbindung zwischen Bad Doberan und Kühlungsborn ist. Die Hauptstraße endet als Sackgasse im Eingangsbereich des Gutshofareals.

Für Fußgänger und Radfahrer ist Vorder Bollhagen über den Doberaner Landweg an das Stadtgebiet von Bad Doberan angeschlossen. Westlich der Hauptstraße setzt sich der Weg als Kühlungsborner Landweg fort und erschließt die dort anliegende Wohnbebauung. Die beiden Landwege sind innerhalb der Ortslage öffentlich gewidmet und teilen Vorder Bollhagen in einen nördlichen und einen südlichen Teil.

Am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets führt ein asphaltierter, landwirtschaftlicher Weg um die Gutshofanlage. Der Weg bindet im Norden an den Kühlungsborner Landweg an und mündet im Süden in den Steffenshäger Weg. Der Steffenshäger Weg verbindet Vorder Bollhagen und Steffenshagen, ist aber als Spurplattenweg für regelmäßigen Durchgangsverkehr weder geeignet noch vorgesehen.

Der im Rahmen der Förderung für ländlichen Wegebau (2008?) gebaute Landweg war genau wie der Steffenshäger Weg öffentlich gewidmet. 2013 erfolgte sowohl für den die Gutsanlage umgebenden Landweg als auch für den Steffenshäger Weg eine Teileinziehung, PKW betreffend. Die Nutzung der beiden Wege ist seitdem nur Radfahrern, Fußgängern sowie landwirtschaftlichem Verkehr erlaubt.

### **3.3 Landschaftsschutzgebiet Kühlung**

Vorder Bollhagen ist umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet Kühlung. Die Ortslage und damit das Plangebiet liegen im Wesentlichen außerhalb des LSG. Im Bereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges im Nordwesten gibt es eine geringfügige Überschneidung des Plangebiets mit dem Landschaftsschutzgebiet. Obwohl in diesem Bereich keine vom Bestand abweichende Nutzung im aufzustellenden Bebauungsplan geplant ist, hat eine Prüfung von Seiten der unteren Naturschutzbehörde ergeben, dass für den Bereich der Überschneidung im Verfahren ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Geboten gemäß §§ 4 und 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu stellen ist.

### **3.4 Trinkwasserschutzgebiet**

Die Ortslage Vorder Bollhagen liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Bastorfer Holm. Die Festsetzung von Wasserschutzgebieten dient dem Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet von Wassergewinnungsanlagen, um die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Das Wasserschutzgebiet Bastorfer Holm wurde bereits 1976 festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten. Diese sind in der TGL 24 348 (DDR-Standard) geregelt. An einer neuen, zeitgemäßen Wasserschutzgebietsverordnung wird gearbeitet, am Schutzstatus wird sich im Wesentlichen nichts ändern. Der Bereich südlich des Kühlungsborner Landwegs liegt in der engeren Schutzzone (Trinkwasserschutzzone II), der Bereich nördlich des Kühlungsborner Landwegs in der weiteren Schutzzone (Trinkwasserschutzzone IIIA).

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Vorder Bollhagen und damit in der Trinkwasserschutzzone II. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen sind auf Grund der Nähe zu den Brunnen äußerst kritisch zu sehen.

Geplant ist die Auslagerung der grundwassergefährdenden Nutzungen, insbesondere Stallanlagen, Mistplatte, Silagen und Tankstelle. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist nördlich des Kühlungsborner Landwegs dafür eine Sonderbaufläche für Landwirtschaft dargestellt.

### **3.5 Nutzung und Bebauung**

Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereichs werden vorrangig landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Stallanlagen, Scheunen, Lagergebäude, Werkstatt und eine nicht öffentliche Tankstelle für die gutseigenen Landmaschinen.

Das am südwestlichen Rand des Plangebiets liegende Gutshaus ist saniert und beherbergt neben Büros und Produktion (Verpackung von Gutshofprodukten) auch 7 Wohnungen. Es steht unter Denkmalschutz ist aber vor allem innen mehrfach umgebaut und überformt, so dass von der originalen Substanz nur noch wenig vorhanden ist.

Der Pavillon gegenüber dem Gutshaus beherbergt den Bio-Gutsladen, der ein Sortiment aus gutshofeigener Erzeugung sowie von regionalen Herstellern anbietet. Der Gutsladen ist bislang über einen Fahrweg zwischen den alten Stallgebäuden und dem Gutspark für PKW erreichbar. Es ist beabsichtigt, den Hofladen künftig im Eingangsbereich der Gutsanlage anzusiedeln, um die Erreichbarkeit zu verbessern und PKW-Verkehr vom Gutsgelände fernzuhalten.

### **3.6 Stadttechnische Infrastruktur**

Die vorhandene Infrastruktur ist von der bisherigen Nutzung als Gutsbetrieb geprägt. In dem als Zufahrt zum Gutsladen genutzten Weg liegen bereits einzelne Medien der Ver- und Entsorgung.

### **3.7 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt vollständig im Eigentum des Investors. Eine Veräußerung in Teilen ist nach Umsetzung der Planung vorgesehen.

## **4. Planungsziele und Planungsalternativen**

### **4.1 Planungsziele**

Die Planungsziele bestehen in der Nutzung und Nachnutzung vorhandener Bausubstanz und der Nachnutzung von Flächen. Die beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Gebietes sind innerhalb von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus sowie innerhalb von Dorfgebieten vorgesehen. Maßgeblich dabei ist, dass die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone zu beachten sind. Es sind somit nur solche Nutzungen zulässig, die mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sind. Der Anteil an versiegelter und überbauter Flächen darf im Vergleich zum bisherigen Bestand nicht erweitert werden. Dies ist im Zuge des Planaufstellungsverfahrens entsprechend zu dokumentieren und zu regeln.

### **4.2 Planungsalternativen**

Anstelle der baulichen Entwicklung könnte ein Fortbestand der bisherigen Nutzung verbleiben. Dies wäre kontraproduktiv zur Anforderung in der Trinkwasserschutzzone. Alternativ ist bereits die Errichtung eines Landwirtschaftsbetriebes auf anderer Fläche vorgesehen.

### **4.3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht maßgeblich die Nachnutzung des baulichen Bestandes und der Ergänzung um den Gutshofanger vor. Hier handelt es sich um die zu erhaltende historische Bausubstanz.

In den angrenzenden Bereichen ist eine Umgestaltung des Gebietes unter den vorgenannten Zielen und unter Berücksichtigung leistungsfähiger städtebaulicher Strukturen vorgesehen.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

Im Folgenden wird eine Begründung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan vorgenommen. Auf eine Auflistung der Festsetzungen an sich wird hier verzichtet. Diese sind Bestandteil der späteren Planzeichnung als Text, Teil B. Diese werden der Dokumentation gesondert beigelegt.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO**

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung werden Dorfgebiete nach § 5 BauNVO und Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus festgesetzt.

Von den vorhandenen Gutshofnutzungen werden auch künftig eine Reihe von Nutzungen, die mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sind, im Plangebiet verbleiben. Dazu gehören neben Lagerkapazitäten und Verwaltung auch neu anzusiedelnde, die Produkte des Gutshofes verarbeitende Nutzungen, wie z.B. Bio-Bäckerei oder Meierei sowie Hofladen und Gastronomie. Es ist beabsichtigt, durch eine Mischung von landwirtschaftlicher bzw. gartenbaulicher Produktion und Vermarktung vor Ort einen lebendigen Dorfkern zu schaffen mit qualitativ hochwertigen Angeboten sowohl für direkte Anwohner und Doberaner als auch für Besucher.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird auf einer Fläche von ca. 2,3 ha ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte nach BauNVO allgemein zulässige Arten der baulichen Nutzungen unzulässig sind. Auf Grund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet der Kategorie II wird die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen. Der Gebietscharakter bleibt trotzdem gewahrt.

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne der vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Es ist von der Stadt nicht beabsichtigt, Vergnügungsstätten in diesem Bereich zuzulassen, da diese den dörflichen Charakter stören und zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung führen können.

#### **5.1.2 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus**

Es ist beabsichtigt, das historische Gutshofareal mit einer Mischung aus Dauer- und Zweit- und Ferienwohnen, Gastronomie, Möglichkeiten für Kultur, Kunst und Veranstaltungen, Hotel, Sport und Wellness sowie Handwerk touristisch attraktiv zu gestalten. Das Ziel ist ein behutsamer, nachhaltiger Tourismus, der einer qualitativen Verbesserung und größerer Differenzierung des touristischen

Angebots in der Region dient. Die Sondergebiete nehmen in der Summe eine Fläche von etwa 6,9 ha ein.

Vorder Bollhagen liegt in dem gemäß Kap. 3.1.3 RREP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum an der Küste. In den Tourismusschwerpunkträumen sind Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebots und der Saisonverlängerung umzusetzen. Dabei sind Überlastungserscheinungen, wie z.B. durch ausschließliche Bebauung mit Ferienwohnungen und -häusern zu vermeiden. Das Angebot an Ferienwohnungen und -häusern ist in der Region bereits sehr groß. Deshalb ist die Zulässigkeit einer Kombination von Ferien- und Dauerwohnen im Plangeltungsbereich erklärtes Planungsziel der Stadt.

Im Plangebiet werden zwei räumlich durch den Gutspark getrennte Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus festgesetzt.

Nach § 11 Abs.1 BauNVO setzt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets voraus, dass sich das Baugebiet von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO können auf Grund der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung ausgeschlossen werden. Die Ausweisung von Wohngebäuden mit Nutzgärten zur Selbstversorgung ist heutzutage generell eher unüblich und entspricht nicht der beabsichtigten Nutzung im Gebiet.

Mit der geplanten Kombination von Dauer- und Ferienwohnen unterscheidet sich das geplante Baugebiet wesentlich von einem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO, da eine Vermietung von Räumen, Wohnungen oder Häusern an Feriengäste dort nicht allgemein zulässig ist. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen, was im Sinne der BauNVO eine Häuslichkeit ist, die auf Dauer angelegt ist. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden, allerdings muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben. Das ist nicht der Fall, wenn die Vermietung von Wohnungen oder Häusern an Feriengäste neben dem Dauerwohnen als weiterer Hauptzweck dient.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sind die beabsichtigten Nutzungen ebenfalls nicht vereinbar. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dem entspricht die beabsichtigte Kombination von Dauer- und Ferienwohnen sowie anderweitiger touristischer Nutzungen nicht.

Die Festsetzung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO kommt nicht in Frage. Die Festsetzung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO setzt die Existenz mindestens einer Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs voraus. Anlass der Planung ist die Auslagerung der trinkwassergefährdenden landwirtschaftlichen Nutzungen und die Umnutzung des vorhandenen Gutshofareals. Damit wird perspektivisch in den Baugebieten 2 und 3 keine Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs mehr vorhanden sein.

Auch die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO ist für die beabsichtigten Nutzungen nicht zielführend. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich

stören. Der Fokus auf die touristische Nutzung für das geplante Baugebiet kann mit der Festsetzung eines Mischgebiets nur begrenzt realisiert werden. Die Festsetzung eines Mischgebiets würde Baurecht auch für diverse andere gewerbliche Nutzungen schaffen, die zwar das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen, aber nicht unbedingt touristischen Zwecken dienen müssen.

Die in §§ 7-9 BauNVO genannten Kerngebiete, Gewerbegebiete sowie Industriegebiete kommen auf Grund der Lage des Plangebiets bzw. der in den genannten Gebieten sehr begrenzten oder ausgeschlossenen Wohnnutzung nicht in Frage.

Als Sondergebiete nach § 10 Abs.1 BauNVO, die der Erholung dienen kommen insbesondere Wochenhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete in Betracht. In § 10 Abs.4 BauNVO werden Ferienhausgebiete dahingehend konkretisiert, dass in diesen Gebieten Ferienhäuser zulässig sind, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine Kombination mit Dauerwohnen ist nicht vorgesehen.

Als Schlussfolgerung der vorangegangenen Ausführungen kommt für die beabsichtigte Kombination von Dauer- und Ferienwohnen sowie anderweitiger touristischer Nutzungen nur die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO in Frage.

Nach § 11 Abs.2 BauNVO sind für Sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Als Zweckbestimmung der beiden Sonstigen Sondergebiete wird Dauerwohnen und Tourismus festgesetzt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl GRZ

Auf Grund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb sind Gebäude und versiegelte Freiflächen im Bestand vorhanden.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Gebäudegrundflächen und die versiegelten Freiflächen zu entnehmen. Die Gebäude sind auch jeweils in der Planzeichnung zur Übersichtlichkeit gekennzeichnet, um die Festsetzungen und die Begründung nachvollziehbar darzustellen.

Gebäude		Fläche	Wege/Freiflächen		Fläche
Nr.	Art	in m <sup>2</sup>	Nr.	Art	in m <sup>2</sup>
1	Werkstatt	567	1	Straße	920
2	Landgasthof	694	2		491
3	Wirtschaftsgebäude (Schnitterkaserne)	572	3		7.141
			4	um Werkstatt herum	1.008

Gebäude		Fläche	Wege/Freiflächen		Fläche
Nr.	Art	in m <sup>2</sup>	Nr.	Art	in m <sup>2</sup>
4	Garage / Bäckerei	159	4.1	Schuppen	70
5	Gestüt	6.310	5	ab Kreisel Richtung Lagerhalle	1.682
6	Teichscheune	1.209	6	Straße in Richtung Gutshaus	783
7	Anbindestall	1.714	7		2.066
8	Jungrinderstall	679	8		3.133
9	Heulager	683	8.1		569
10	Kohlscheune	531	9		1.737
11	Gutshaus	652	10		6.981
12	Gärtnerhaus	223	11	Mistplatte	896
13	Schweinstall	455	12		818
14	Taubenhaus	119	13		1.371
15	Kälberstall	490	14		170
16	Kartoffelscheune	1.353	15	Landwirt. Weg	2.172
17	alter Schafstall	1.159	16	Klärgrube	68
18	Haferhalle	543	17	Klärgrube	48
19	Tankhalle	678	18	Klärgrube	27
20	Getreidelager	1.435	19		327
21	Rinderstall mit Kopfbau	2.826	20		410
22	Hühnerstall/ alter Pferdestall	548	21		152
23	Garage/ Lager	108			
24	Trafohaus	36			
25	Nebengebäude	23			
26	Anbau Ziegenstall, anteilig	120			

Gebäude		Fläche	Wege/Freiflächen		Fläche
Nr.	Art	in m <sup>2</sup>	Nr.	Art	in m <sup>2</sup>
27	Nebengebäude	24			
		<b>Summe 23.910</b>		<b>Summe</b>	<b>33.040</b>
<b>Summe Gebäudegrundflächen und versiegelte Wege/Freiflächen</b>					<b>56.770</b>

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet liegt, orientiert sich das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung am Versiegelungsgrad des Bestandes als Höchstgrenze.

Perspektivisch werden die ortsbildprägenden historischen Stall- und Scheunengebäude bei geänderter Nutzung weiterhin Bestand haben. Auch unter Berücksichtigung von versiegelten Zuwegungen, Terrassen und erforderlicher Nebenanlagen begründet die Planung hier keine neue Versiegelung.

Für Gebäude, die auf Grund ihrer wenig reizvollen Erscheinung und schlecht nutzbarer Kubatur abgerissen werden, kann Ersatzneubau an gleicher aber auch an anderer Stelle errichtet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitung ist eine Obergrenze für die mögliche Versiegelung definiert.

Damit soll sichergestellt werden, dass nach Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad im Plangebiet in der Summe nicht größer wird, als im Bestand bereits vorhanden.

Im Dorf- und in den beiden Sonstigen Sondergebieten werden die Grundflächenzahlen differenziert festgesetzt.

Anliegen ist es, den Gebäudebestand als Maßstab für künftig zulässige Gebäudegrundflächen zu nehmen und damit den Grad der Versiegelung mit Blick auf den Trinkwasserschutz zu begrenzen.

Damit wird dem Trinkwasserschutz Rechnung getragen.

Auch in den Sonstigen Sondergebieten werden die festzusetzenden Grundflächenzahlen aus den Gebäudegrundflächen im Bestand entwickelt.

Für die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Anrechnung von Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen trifft der Bebauungsplan keine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung. Damit dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen um bis zu 50% durch Anrechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

#### Gebäudehöhen

Der ortsbildprägende und erhaltenswerte Bestand bestimmt auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Für die beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Gutshaus und Pavillon) sowie für die historischen Bestandsgebäude werden die bei der Vermessung am 30.08.2022 festgestellten Trauf- und Firsthöhen als verbindlich festgesetzt. Die Angaben beziehen sich auf NHN im DHHN2016. Die absoluten Höhen variieren stark. Die Traufhöhen bewegen sich zwischen ca. 2,50 m (Pavillon) und ca. 8 m (leerstehender Stall). Die Firsthöhe des Gutshauses liegt bei knapp 13 m, bei den übrigen Gebäude beträgt sie zwischen 6 und knapp 11 Meter.

Der historische, ortsbildprägende Gebäudebestand soll das Plangebiet dominieren. Deshalb ist es vorgesehen in der Entwurfsphase die zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen in den Bereichen, wo wenig erhaltenswerte Bausubstanz durch Neubau ersetzt werden soll, auf 6 Meter (Traufhöhe) bzw. 10 Meter (Firsthöhe) fest zu legen.

#### Geschossigkeit

Die Geschossigkeit wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Ein drittes Geschoss, das die in § 2 Abs.6 LBauO M-V definierten Merkmale von Vollgeschossen nicht aufweist, ist möglich.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Als Bauweise wird die offene und die abweichende Bauweise berücksichtigt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist elementarer Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans. Sie werden durch die Festsetzung von Baugrenzen oder auch Baulinien definiert.

Baugrenzen legen die maximal mögliche Ausdehnung von Gebäuden fest, diese dürfen aber auch ganz oder in Teilen hinter der Baugrenze zurückbleiben. Nach § 23 Abs.3 Satz 2 BauNVO kann eine geringfügige Überschreitung zugelassen werden.

Sind Baulinien festgesetzt, muss auf diesen gebaut werden. Nach § 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Im Bebauungsplan können Art und Umfang von Ausnahmen von den vorgenannten Regeln festgesetzt werden.

Der erhaltenswerte Gebäudebestand in den Sonstigen Sondergebieten Nr. 1 und 2 wird mit Baulinien gefasst. Ziel ist es, die vorhandene Gebäudestruktur in Bezug auf Anordnung und Größe zu erhalten. auch wenn u.U. Rückbau und Ersatzneubau erforderlich werden.

Die weitere Gestaltung und auch die Regelung von ggf. Überschreitungen der Baulinien ist im Verfahren mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Festsetzungen hierfür sind geeignet, um Rettungswege zuzulassen. Darüber hinaus soll es möglich sein, Terrassen außerhalb der

Baugrenzen zuzulassen. Dies wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Ausdehnung und Abgrenzung abgestimmt.

Auf Grund der Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone II sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche generell nicht vorgesehen. Dies soll im weiteren Verfahren durch eine Festsetzung geregelt werden.

#### **5.4 Höhenlage**

Die Höhe des natürlichen Geländes wird berücksichtigt.

#### **5.5 Garagen überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen**

Diese baulichen Anlagen dürfen unterhalb der Geländeoberfläche nicht errichtet werden.

#### **5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dienen jeweils dem in der Zweckbestimmung angegebenen Nutzerkreis, so dass eine Durchfahrt des Gebietes bei entsprechender dinglicher Sicherung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet ist. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass auf allen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgelegten Flächen das Recht für die Allgemeinheit zur Nutzung als Geh- und Radweg ermöglicht wird. KFZ-Verkehr soll nur für Anlieger zugelassen werden.

### **6. Grünflächen, Flächen für Wald, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

#### **6.1 Grünflächen**

Es werden unterschiedliche Grünflächen öffentlicher und privater Zweckbestimmung festgesetzt, um das Planungsziel umzusetzen und zu sichern. Die weitergehende Regelung erfolgt im laufenden Planverfahren.

#### **6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Artenschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind aufwertende Maßnahmen im Sinne von Ausgleich und Ersatz und Artenschutz vorgesehen. Sofern für erforderliche Versiegelungen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese im Rahmen des Planverfahrens bestimmt.

### **7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Das Erscheinungsbild der Klinkerfassaden der Gebäude 3-8 und 10 ist zu erhalten. Verkleidungen oder Putz sind unzulässig. Anzahl und Größe von Öffnungen dürfen entsprechend den Erfordernissen an Belichtung, Belüftung und Erschließung der Gebäude verändert werden.

Im Rahmen des Planverfahrens ist das Erfordernis und der Umfang an Festsetzungen zu regeln.

## **8. Immissions- und Klimaschutz**

### **8.1 Klimaschutz**

Auf Grund der Nachnutzung auf der Fläche wird davon ausgegangen, dass sich diese Änderungen nicht nachteilig auf den Klimaschutz auswirken.

### **8.2 Immissionsschutz – Lärm**

Zur Wahrung der gegenseitigen Nachbarschaft ist darauf zu orientieren, dass nur solche Anlagen und Einrichtungen zur touristischen und fremdenverkehrlichen Infrastruktur genehmigt werden, die auch die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

### **8.3 Immissionsschutz – Gerüche**

Es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen durch Gerüche auf das Plangebiet vor. Innerhalb des Gebietes sind Konflikte entsprechend auszuschließen durch die ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung.

## **9. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße, die den Ortsteil Vorder Bollhagen im Norden an die Umgehungsstraße der L12 anschließt, verkehrlich angebunden. Der öffentlich gewidmete Teil der Hauptstraße reicht bis in das festgesetzte Dorfgebiet innerhalb des Plangeltungsbereichs hinein und endet dort mit einer Wendefläche, die im Bestand bereits vorhanden ist. Der öffentlich gewidmete Teil der Hauptstraße inkl. vergrößerter Wendefläche mit der zentralen Eiche wird als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Zukünftig ist vorgesehen, die Buswendeschleife in den nördlichen Bereich der Ortslage zu verlegen. Deshalb werden im Plan bereits öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Bestand setzt sich die Hauptstraße zwischen Bestandsbebauung und dem Gutspark bis zum Gutshaus und Pavillon mit dem Hofladen fort. Dieser Weg ist nicht öffentlich gewidmet. Trotzdem wird er nicht nur von Kunden des Hofladens, sondern auch als Abkürzung nach Steffenshagen regelmäßig genutzt. Das ist weder im Sinne der Stadt noch des Eigentümers. Zukünftig wird die Erschließung der verkehrlichen Anbindung der Gebäude über private Verkehrsflächen, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind, geregelt. Eine dingliche Sicherung wird vorgesehen.

Der am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets liegende asphaltierte, landwirtschaftliche Weg führt um die bestehende Gutshofanlage. Der Weg bindet im Norden an den Kühlungsborner Landweg an und mündet im Süden in den Steffenshäger Weg. Der Weg ist Radfahrern, Fußgängern und dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten. An der Zweckbestimmung soll auch der Bebauungsplan nichts ändern. Es erfolgt die Festsetzung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, wobei die Zweckbestimmung mit Landwirtschaftsweg definiert ist.

Die innere Erschließung der Baugebiete wird nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, sondern verbleibt in privater Hand. Geplant ist die Gründung einer Eigentümergesellschaft, der die für die Erschließung

notwendigen Flächen gehören werden. Im Bebauungsplan sind für diese Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rechtsverbindlichkeit der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch die Festsetzung im Bebauungsplan nicht begründet werden kann, dafür sind entsprechende Grunddienstbarkeiten oder eingetragene Baulasten erforderlich.

#### Ruhender Verkehr

Im Plangebiet wird keine öffentliche Stellplatzfläche festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind nach § 49 LBauO M-V entsprechend der geplanten Nutzungen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon herzustellen.

### **10. Ver- und Entsorgung**

Über den Bestand der technischen Infrastruktur im Plangebiet ist wenig bekannt. Öffentliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bestandsanlagen nicht den Anforderungen an die technische Erschließung der geplanten Nutzungen entsprechen. Eine Erneuerung ist erforderlich.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird von den Versorgern um Auskunft gebeten, welche öffentlichen Anlagen im Nahbereich des Plangebiets vorhanden sind und ob deren Kapazitäten für eine entsprechende Erweiterung ausreichend sind.

Die erforderlichen Ver- und Entsorger für die jeweiligen Belange werden beteiligt und die Begründung zu folgenden Gliederungspunkten ergänzt. Auf die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone II ist insbesondere bei der Planung der Ver- und Entsorgung und insbesondere bei der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und des Schmutzwassers einzugehen.

#### **10.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

#### **10.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

#### **10.3 Brandschutz/ Löschwasser**

#### **10.4 Elektroenergieversorgung / Energieversorgung**

#### **10.5 Telekommunikation**

#### **10.6 Abfallentsorgung**

### **11. Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich beträgt etwa 18 ha. Die Flächenbilanz wurde überschlägig ermittelt. Es ergibt sich eine Gesamtfläche von etwa 17,6 ha somit rund 18 ha.

<b>FLÄCHENBILANZ</b>	
<b>Projekt:</b>	<b>Bad Doberan B45 - Entwurf</b>

<b>Baufläche</b>	<b>qm</b>
SO1.1	11.923,80
SO1.2	8.123,20
SO2	12.650,50
SO3	22.013,00
SO6	15.182,20
MD4	5.151,50
MD5	17.815,00
<b>Gesamt:</b>	<b>92.859,20</b>

<b>Straßenfläche</b>	<b>qm</b>
öffentl Straße	711,70
private Straße	2.196,30
LW Landwirt	2.972,40
<b>Gesamt:</b>	<b>5.880,40</b>

<b>Grünfläche</b>	<b>qm</b>
	74.304,10
<b>Gesamt:</b>	<b>74.304,10</b>

<b>Wasserfläche</b>	<b>qm</b>
	2.947,80
<b>Gesamt:</b>	<b>2.947,80</b>

<b>Fläche/Summe</b>	<b>qm</b>
Gesamt Baufläche	92.859,20
Gesamt Straßenfläche	5.880,40
Gesamt Grünfläche	74.304,10
Gesamt Wasserfläche	2.947,80
<b>Gesamtfläche in qm:</b>	<b>175.991,50</b>

<b>Geltungsbereich auf Plan</b>	<b>175.991,00</b>
---------------------------------	-------------------

## 12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die „Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise“ gemäß Teil B, Text im Rahmen des Planverfahrens weiter abgestimmt. Siehe hierzu Teil B, Text.

**13. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zu den Auswirkungen der Umweltbelange wird im weiteren Planverfahren ergänzt. Hier geht es maßgeblich um:

**13.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung**

**13.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung**

**13.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

**13.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

**13.5 Verkehrliche Auswirkungen**

**13.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

**13.7 Kosten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehenden Kosten.

## **Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

In der Begründung sind gemäß § 2a Nr. 2 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Detaillierte Bewertungen erfolgen nach Bekanntgabe der Anforderungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Verbände in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Verfahren.

Folgende Gliederung für die Erstellung des Umweltberichts ist vorgesehen:

1. **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**
2. **Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**
3. **Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**
4. **Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**
5. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 5.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**
  - 5.2 **Bewertungsmethodik**
  - 5.3 **Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**
  - 5.4 **Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
  - 5.5 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**
6. **Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**
7. **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**
8. **Zusätzliche Angaben**
  - 8.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

- 8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**
- 8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**
- 8.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

**Teil 3                    Ausfertigung**

---

**1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal Vorder Bollhagen“ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Bad Doberan, den.....

(Siegel)

.....  
Jochen Arenz  
Bürgermeister  
der Stadt Bad Doberan

**2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Doberan durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

#### **Teil 4            Anlagen**

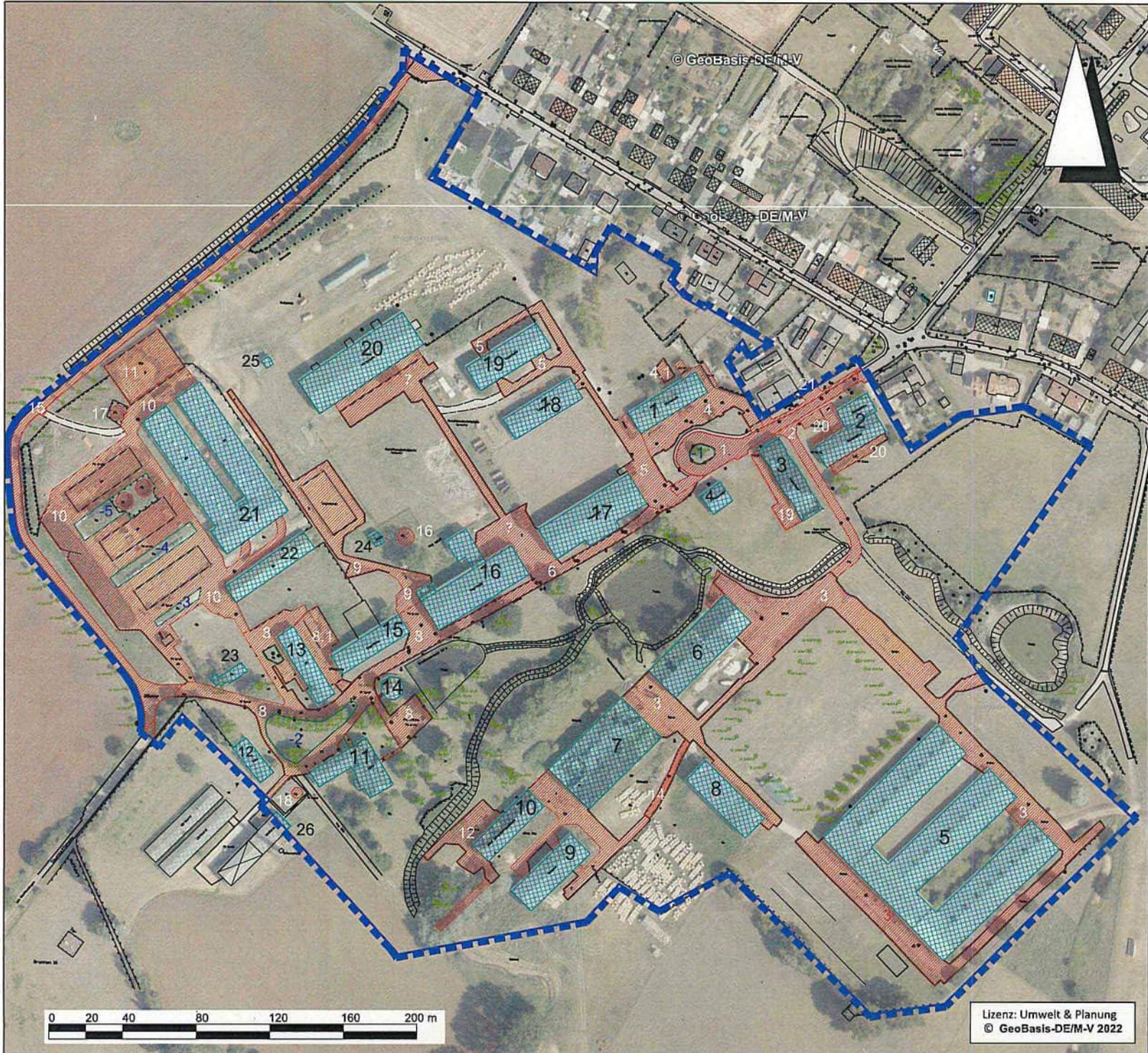
---

Anlagen werden im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Anforderungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Anlage 1: Karte 1 - Bestandsaufnahme Biotope

Anlage 2: Karte 2 - Versiegelung





**Flächenaufstellung**

Gebäude Nr.	Art	Fläche in m <sup>2</sup>
1	Werkstatt	556
2	Gaststätte	213
		480
3	Lagerhalle (Schmitterkaserne)	572
4	Feuerwehr	159
5	Reithalle (3-teilig)	6.358
6	Scheune mit Saal	1.208
7	Scheune historisch	1.714
8	Stall	680
9	Scheune	684
10	Wirtschaftsgebäude	535
11	Gutshaus/Büro	652
12	Wohnhaus	223
13	Stall	454
14	Pavillon	119
15	Lagerhalle	490
16	Lagerhalle	1.969
		57
17	Lagerhalle	1.159
18	Lagerhalle	543
19	Lagerhalle	678
20	Werkstatt	1.435
21	Stall	2.818
22	Lager	548
23	Stall	108
24	Trafo	36
25	Trafo	23
26	Haus anteilig	33
<b>Summe</b>		<b>23.790</b>

Weg Nr.	Art	Fläche in m <sup>2</sup>	Abzugsfläche Nr.
1	Straße	1.031	-111 1
2		491	
3		7.141	
4	um Werkstatt	1.008	
4.1	Schuppen	70	
5	Ab Kreis Richtung Lagerhalle	1.682	
6	Straße Richtung Gutshaus	783	
7		2.066	
8		3.922	-725 2
			-64
8.1		569	
9		1.737	-117 3
10		7.909	-354 4
			-457 5
11	Mistplatte	896	
12		818	
13		1.371	
14		170	
15	Landwirt. Weg	2.172	
16	Klägrube	68	
17	Klägrube	48	
18	Klägrube	27	
19		347	
20		410	
21		152	
<b>Summe</b>		<b>33.040</b>	

**B-Plan Nr. 45**  
 der Stadt Bad Doberan  
 "Sondergebiet Gutshof Vorderbollhagen"  
 (Landkreis Rostock)

- UMWELTBERICHT -

Bestand Versiegelungen

		Vertretung: Stadt Bad Doberan Am Markt 1 18309 Bad Doberan	
Auftraggeber: Ing. Ing. Rüdiger Lohse 18309 Bad Doberan		Auftraggeber: Ing.-Büro Rüdiger & Sohn 18309 Bad Doberan	
Bearbeiter: U. Lohse 18309 Bad Doberan	Datum: 10.05.2022	Name: B. Schöppner	Anzahl der Karten: 3 Karte: 2
Maßstab: 1:2.000			

Lizenz: Umwelt & Planung  
 © GeoBasis-DE/M-V 2022

