



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. Vorteilhaft 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 haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

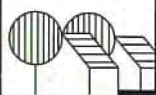
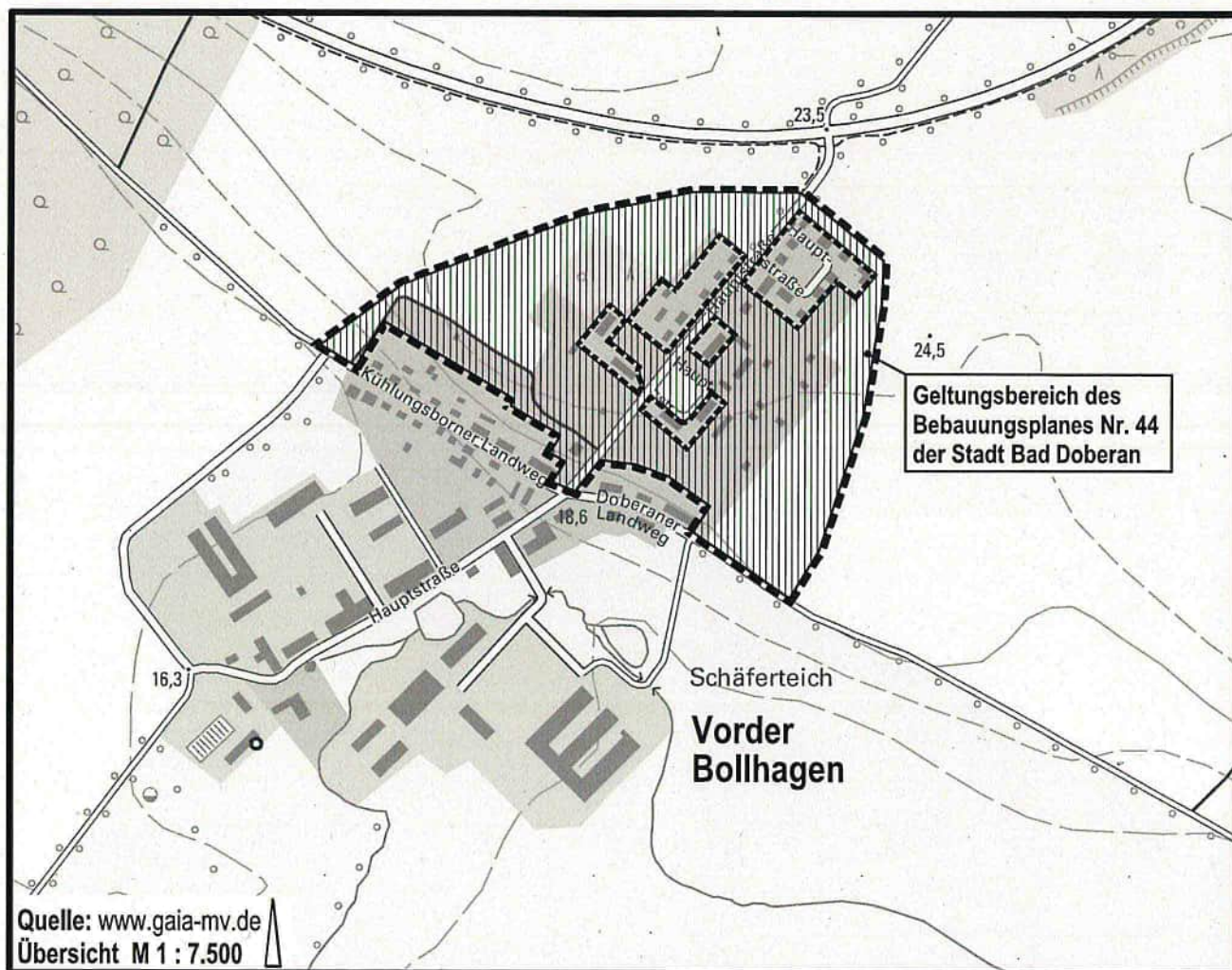
Anlage/n

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

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 44 DER STADT BAD DOBERAN

„WOHNGEBIET NORDDORF VORDER BOLLHAGEN“



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: August 2023

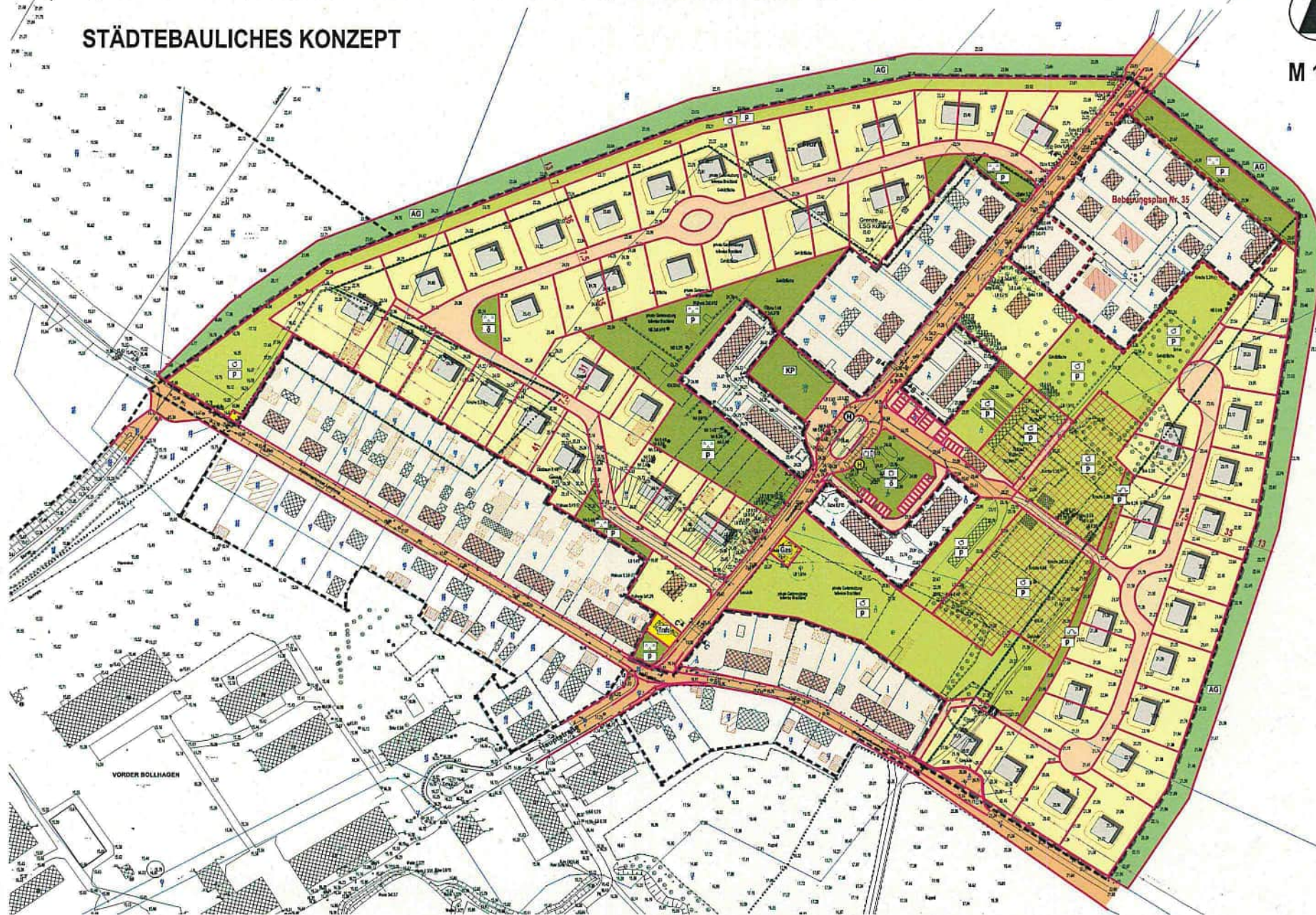
BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 44 DER STADT BAD DOBERAN „WOHNGEBIET NORDDORF VORDER BOLLHAGEN“

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



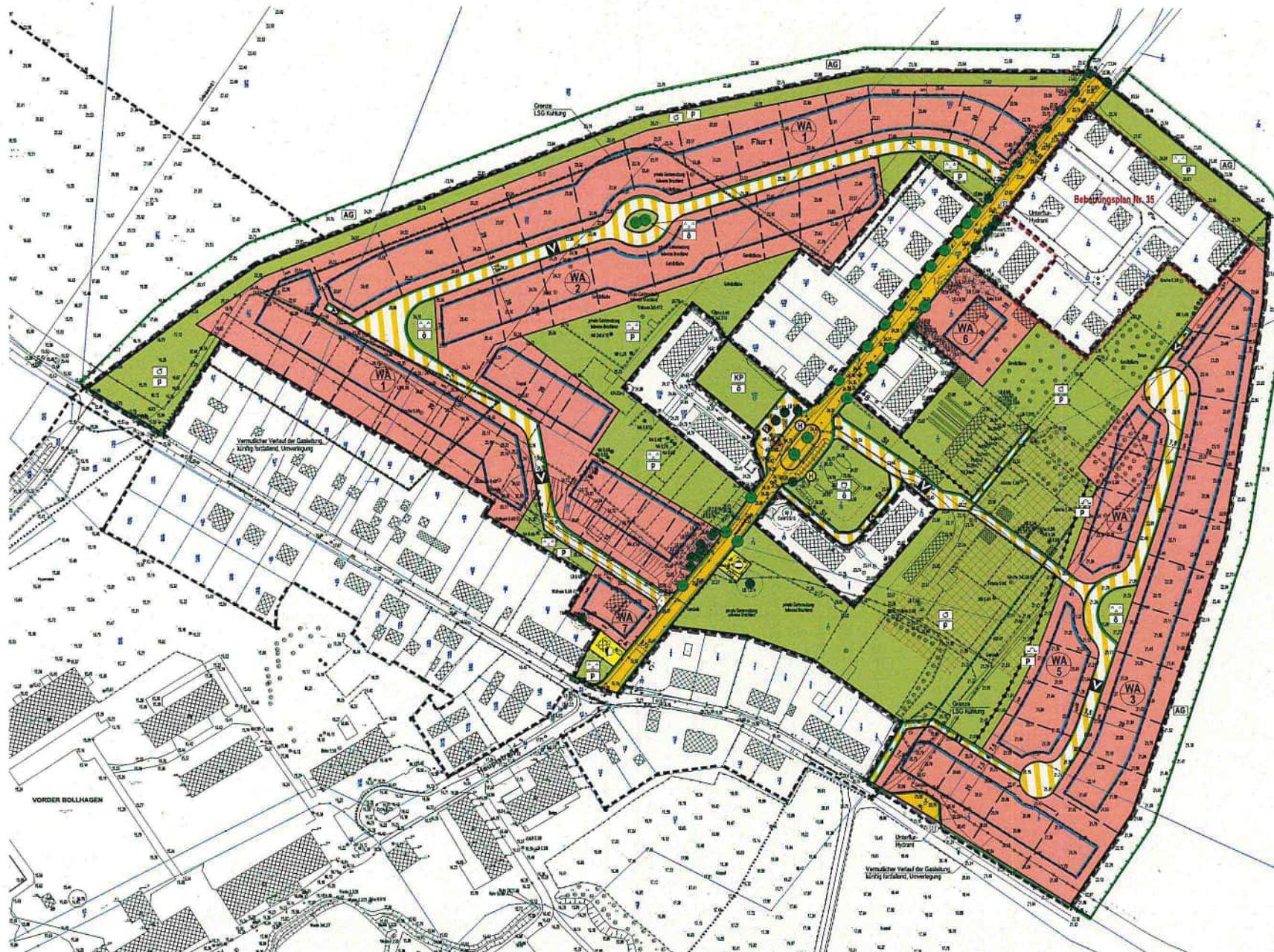
M 1 : 2.000



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 44 DER STADT BAD DOBERAN „WOHNGEBIET NORDDORF VORDER BOLLHAGEN“



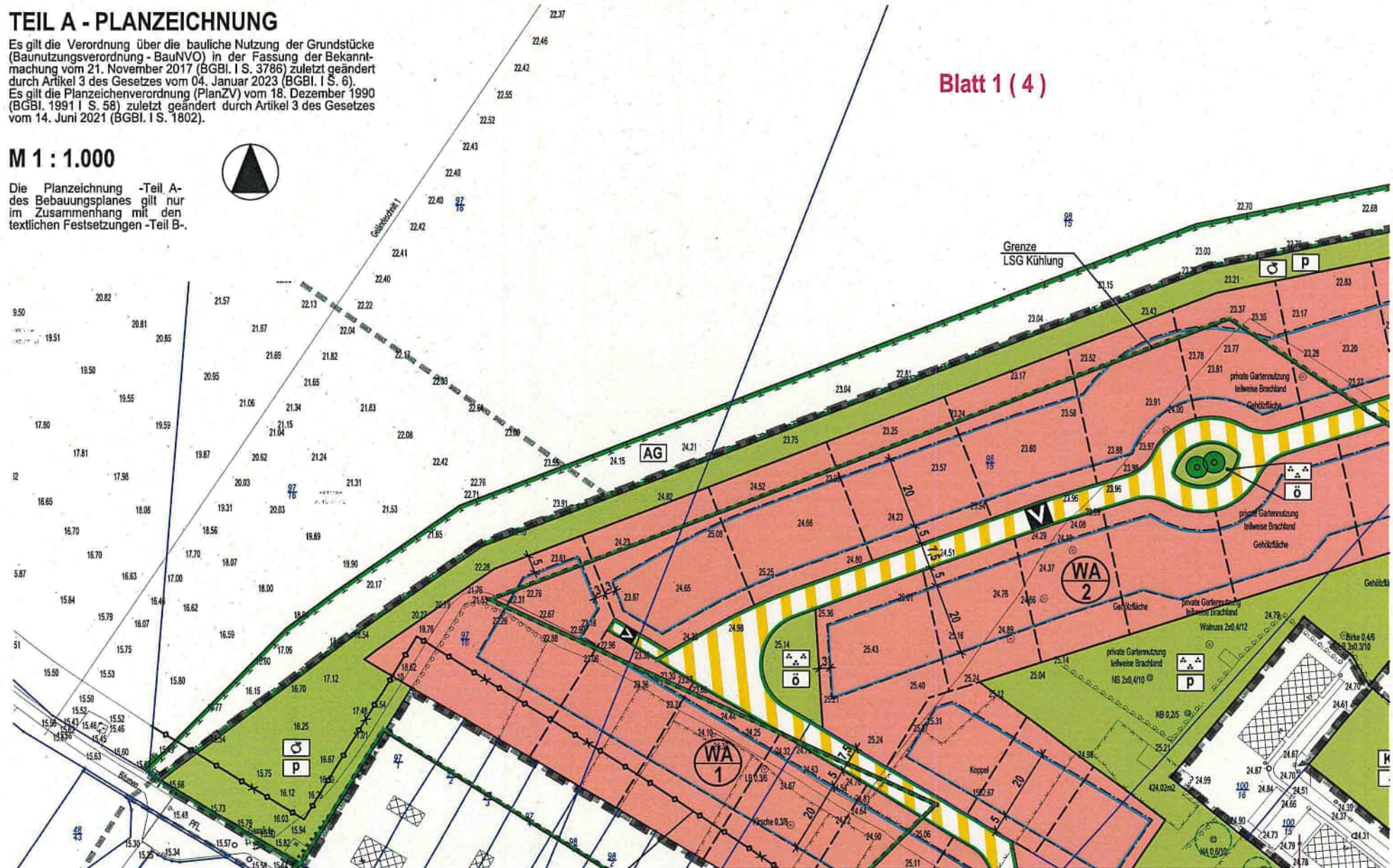
Übersichtsplan
M 1 : 2.000

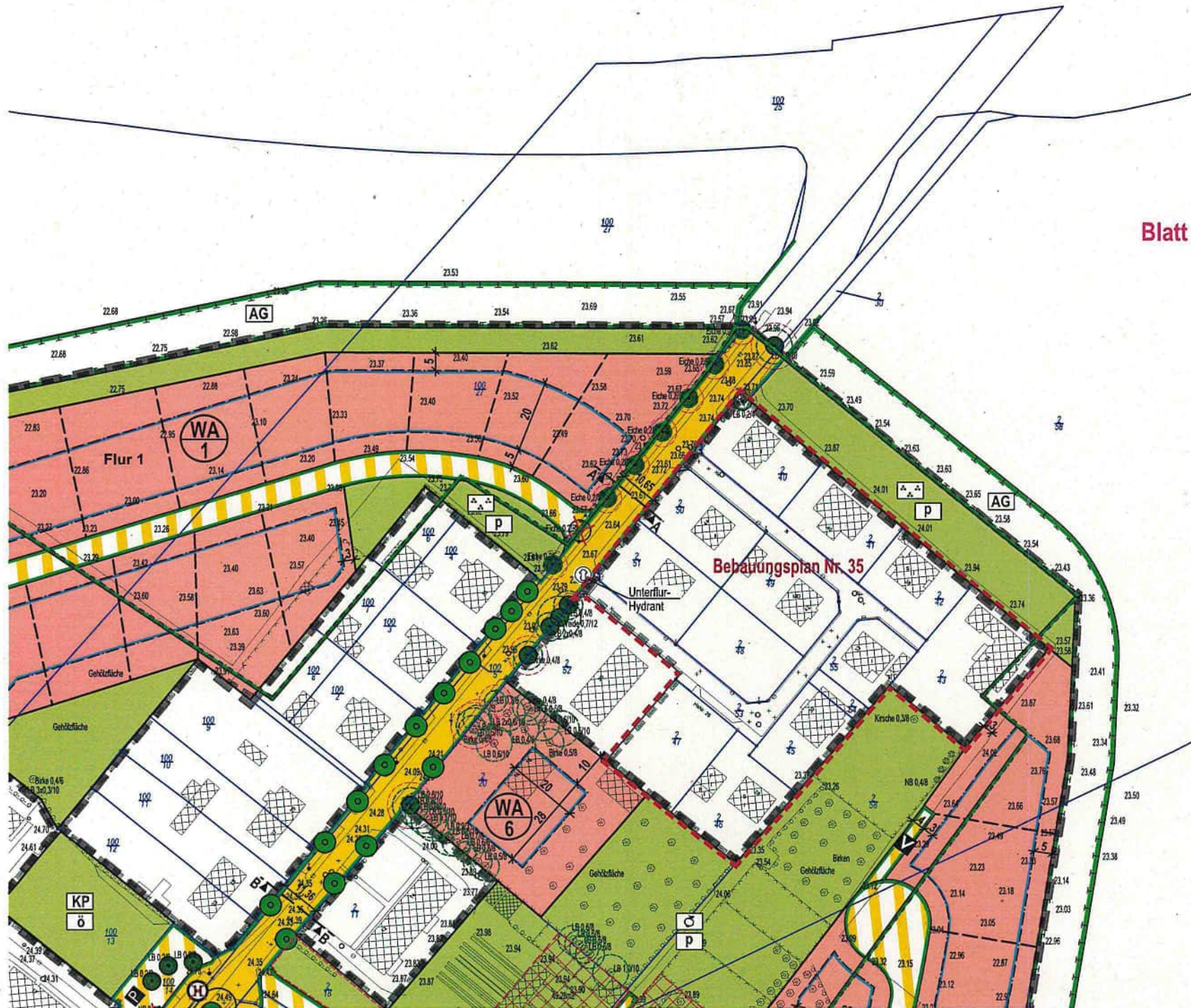


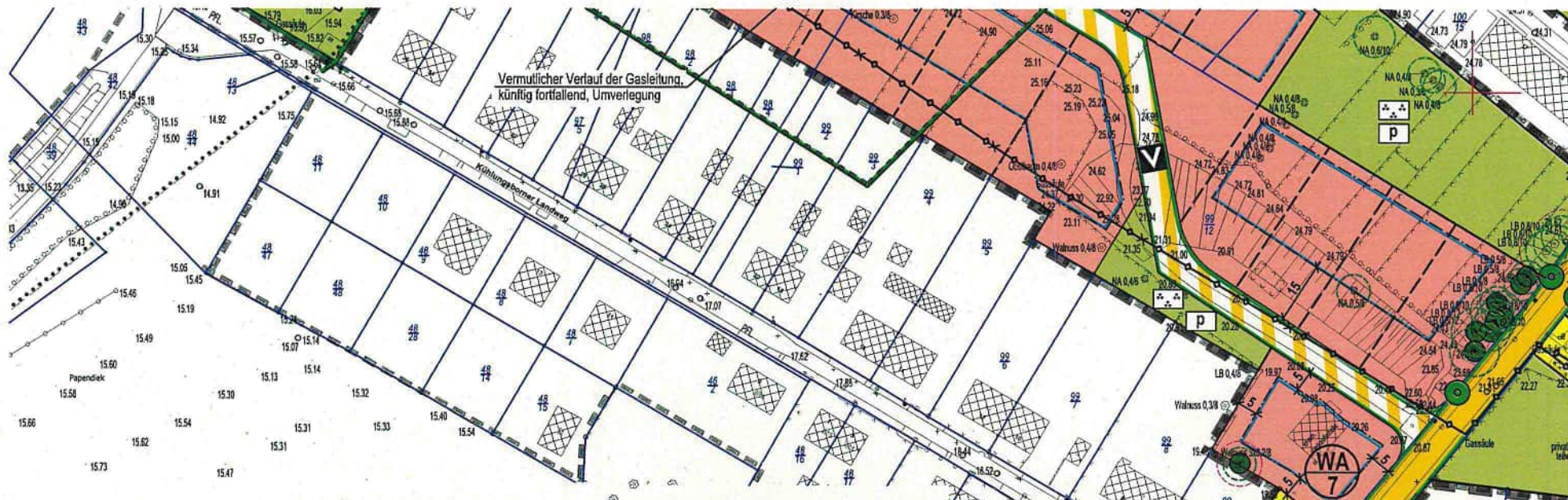
M 1 : 1.000

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

Grenze
LSG Kühlung



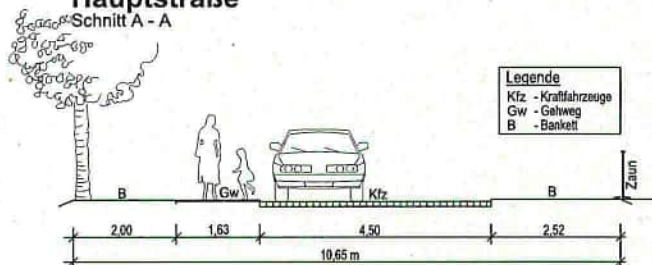




STRAßENPROFIL - BESTAND

Hauptstraße

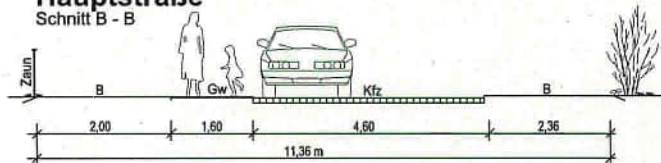
Schnitt A - A



Legende
Kfz - Kraftfahrzeuge
Gw - Gehweg
B - Bankett

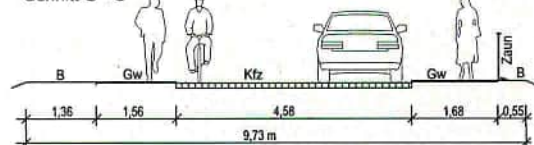
Hauptstraße

Schnitt B - B



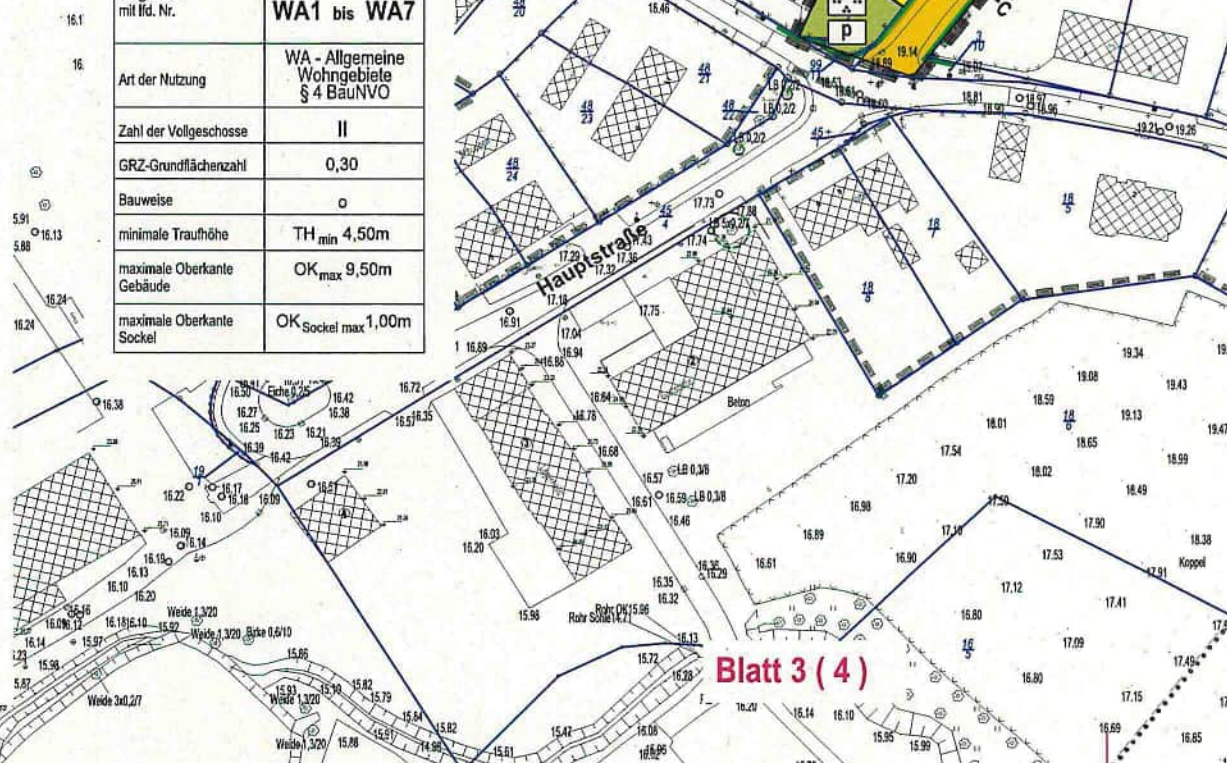
Hauptstraße

Schnitt C - C



NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1 bis WA7
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,30
Bauweise	o
minimale Traufhöhe	TH _{min} 4,50m
maximale Oberkante Gebäude	OK _{max} 9,50m
maximale Oberkante Sockel	OK _{Sockel} max 1,00m



Blatt 3 (4)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeinde Wohngebiete

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,30

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

§ 16 bis 21a BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH_{min} 4,50m

Traufhöhe, als Mindestmaß über Bezugspunkt

OK_{max} 9,50m

Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über Bezugspunkt

OK_{Sockel max} 1,00m

Oberkante Sockel, als Höchstmaß über Bezugspunkt

-

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, STELLUNG
BAULICHE ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 und § 23 BauNVO

o

Offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußweg



Parkplatz



Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB



Flächen für Ver- und Entsorgung



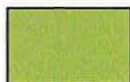
Elektrizität, Trafo



Gas

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Parkanlage



Garten



Spielplatz



Kommunikationsplatz

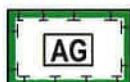


Schutzgrün

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(außerhalb des Plangebietes, AG = Ausgleichsfläche)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Anpflanzgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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. 44 der Stadt Bad Doberan

§ 9 Abs. 7 BauGB



Fläche für das auflösend bedingte Baurecht (siehe Teil B - Text)

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)

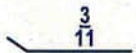
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
§ 9 Abs. 6 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Grenze des Landschaftsschutzgebietes

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



vorhandener Zaun, Mauer



vorhandener Baum mit Baumkrone



vorhandener Unterflurhydrant, vermutliche Lage

16.37

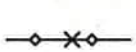
Höhenangabe in Meter ü NHN im DHHN 2016



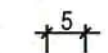
geplante Bushaltestelle



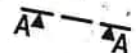
künftig entfallende Darstellung,
- Bushaltestelle
- Baum



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch
- Gas, künftig fortfallend (Umverlegung)



Bemaßung in Metern



Schnittdarstellung/-verlauf, z.B. Schnitt A - A



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



Kennzeichnung der Baugebiete mit lfd. Nr.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 44 DER STADT BAD DOBERAN „WOHNGEBIET NORDDORF VORDER BOLLHAGEN“

0. VORBEMERKUNG

Zur Sicherung der Zahl der Grundstücke von 45 Grundstücken und zur Sicherung der Zahl von Wohneinheiten, 60 Wohneinheiten wird eine Kombination der Festsetzungen aus Grundstücksgröße, Mindestgrundstücksgröße und der zulässigen Zahl an Wohneinheiten getroffen. Dies bedarf der abschließenden Abstimmung.

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Bad Doberan haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

**2. AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstgarten, die als auflösend bedingtes Baurecht gekennzeichnet sind, sind von der Nutzung bis zu dem Zeitpunkt zulässig, bis zu dem die gärtnerische Nutzung auf den Flächen ausgeübt wird. Die als allgemeine Wohnnutzung vorgesehene Folgenutzung ist erst zulässig, wenn die gärtnerische Nutzung der Flächen aufgeben wurde.

Anmerkung:

Die konkreten Modalitäten des Vollzugs dieser beabsichtigten Festsetzung sind abzustimmen.

**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 und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Gehölz- und Wiesenflächen) sind als Gehölz- und Wiesenflächen zu entwickeln und mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.2. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen (auch Obstgehölzen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.3. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstgarten sind für die gärtnerische Nutzung vorzuhalten. Innerhalb des Gartenlandes sind Obstwiesen zulässig. Die Wiesenflächen sind vorzugsweise als extensive Mähwiesen zu entwickeln. Neben der Nutzung als Grabeland sind Wiesenflächen und mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzte Flächen zulässig und dauerhaft zu erhalten.
- 1.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist für unterschiedliche Zielgruppen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung von Wiesenflächen und die Anpflanzung von einzelnen überschirmenden Gehölzen ist zulässig.
- 1.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kommunikationsplatz ist für den Aufenthalt zu gestalten. Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten sind anzulegen. Zur Überschirmung der Fläche sind Gehölze aus heimischen standortgerechten Bäumen anzupflanzen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften.
- 1.6 Bei Abgang von Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen. Ausnahmsweise sind andere heimische standortgerechte Gehölze zulässig.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1. Die Ausgleichsflächen westlich an das Plangebiet angrenzend sind als Gehölzflächen (Heckenpflanzung) aus heimischen standortgerechten Arten und Wiesenflächen anzulegen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern.
- 2.2. Die Ausgleichsflächen östlich an das Plangebiet angrenzend sind als Wiesenflächen und die Anpflanzung einzelner Bäume aus heimischen standortgerechten Arten herzustellen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Wiesenbereiche sind extensiv zu pflegen. Je Grundstück ist ein Einzelbaum zuzuordnen.
- 2.3. Die Ausbildung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Schottergarten ist unzulässig. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

Anmerkung:

Geeignete Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden im weiteren Planverfahren bestimmt und gesichert.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 3.1. Die gemäß Planzeichnung – Teil A zum Erhalt festgesetzten/festzusetzenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit heimischen standortgerechten Baumarten zu ersetzen.

Anmerkung:

Anpflanzungen werden bei der weiteren Vorbereitung und auf der Grundlage einer Vermessung ergänzt. Vorgesehen sind maßgeblich Einzelbaumanpflanzungen im Straßenbereich.

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 m² 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:

Die Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen, Sonstigen Festsetzungen, zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens nach Abstimmung der Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes für den Vorentwurf, spätestens zur Entwurfsphase ergänzt.

Gestaltungsgrundsätze für die Wohnbebauung im Ortsteil Vorder Bollhagen sind zu entwickeln.

Photovoltaikmodule auf Dachflächen der Gebäude und an baulichen Anlagen sind gemäß der noch festzulegenden Gestaltungsregelung zulässig.

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. 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 Unregelmäßigkeit 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.

3. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44 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.

4. 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.

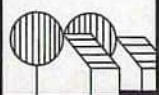
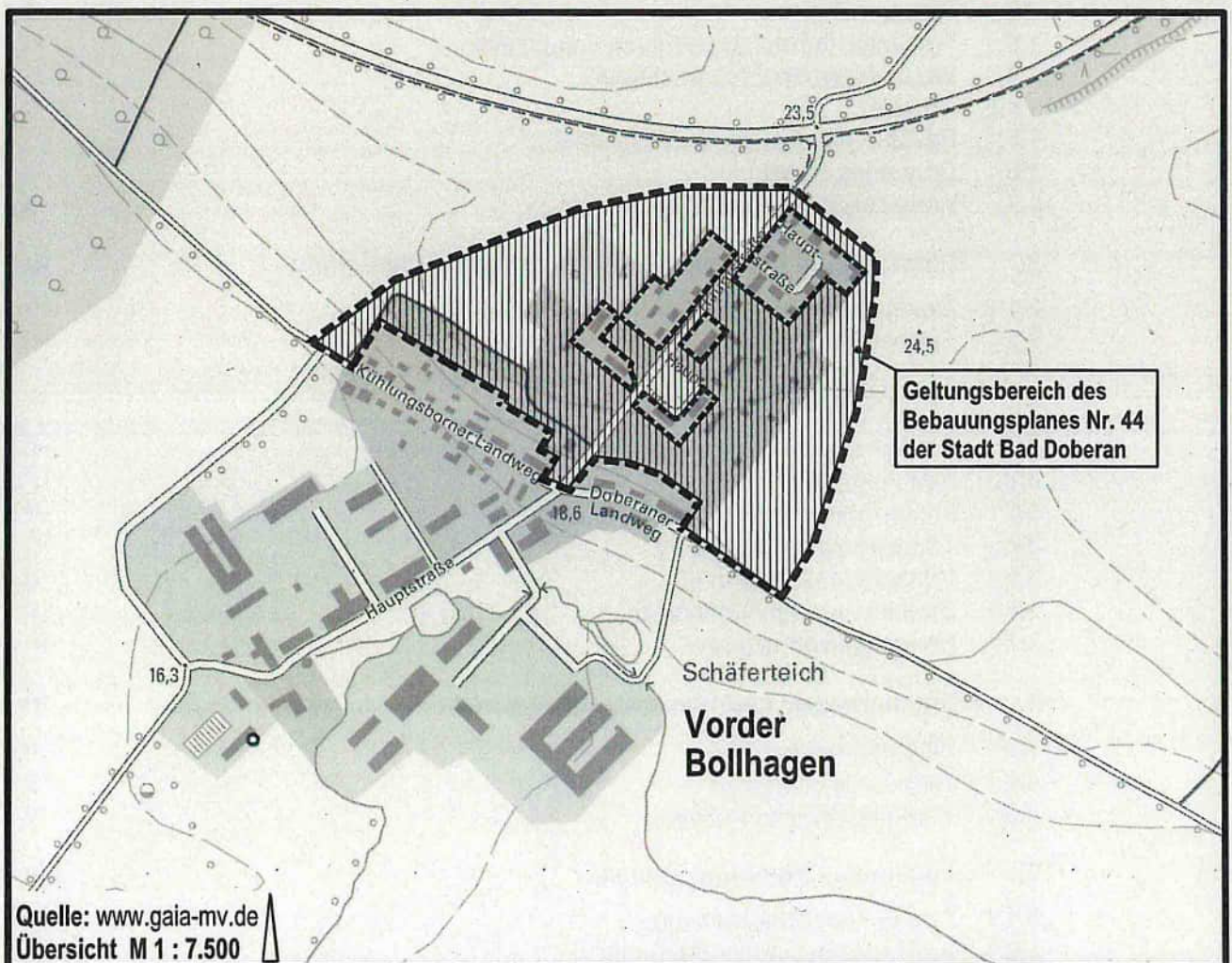
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 44

DER STADT BAD DOBERAN

„WOHNGEBIET NORDDORF VORDER BOLLHAGEN“



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23938 Grevesmühlen

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

Planungsstand: August 2023
BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Bad Doberan „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	4
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
1.3 Plangrundlage	8
1.4 Wesentliche Rechtgrundlagen und Quellen	8
1.4.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen	8
1.4.2 Quellen	9
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	9
1.6 Geltendes Recht	9
1.7 Wahl des Planverfahrens	9
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
2.2 Flächennutzungsplan	15
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme	17
3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	17
3.2 Verkehrserschließung	17
3.3 Landschaftsschutzgebiet Kühlung	18
3.4 Trinkwasserschutzgebiet	18
3.5 Nutzung und Bebauung	18
3.6 Stadttechnische Infrastruktur	19
3.7 Eigentumsverhältnisse	19
4. Planungsziele und Planungsalternativen	19
4.1 Planungsziele	19
4.2 Planungsalternativen	19
4.3 Städtebauliches Konzept	19
5. Inhalt des Bebauungsplanes	20
5.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.2 Auflösend bedingtes Baurecht	20
5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	21
5.4 Weitere Festsetzungsmöglichkeiten und Erfordernisse	21

6.	Grünflächen, Flächen für Wald, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	22
6.1	Grünflächen	22
6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Artenschutz	22
7.	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
8.	Immissions- und Klimaschutz	22
8.1	Klimaschutz	22
8.2	Immissionsschutz – Lärm	22
8.3	Immissionsschutz – Gerüche	23
9.	Verkehrliche Erschließung	23
10.	Ver- und Entsorgung	23
10.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	24
10.2	Oberflächenwasserbeseitigung	24
10.3	Brandschutz/ Löschwasser	24
10.4	Elektroenergieversorgung / Energieversorgung	24
10.5	Telekommunikation	24
10.6	Abfallentsorgung	24
11.	Flächenbilanz	24
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	26
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
13.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	26
13.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	26
13.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	26
13.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	26
13.5	Verkehrliche Auswirkungen	26
13.6	Auswirkungen auf die Umwelt	26
13.7	Kosten	26
Teil 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	27
1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	27
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	27
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	27
4.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	27
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	27

5.2	Bewertungsmethodik	27
5.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	27
5.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
6.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	28
7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
8.	Zusätzliche Angaben	28
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	28
8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	28
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
8.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	28
Teil 3	Ausfertigung	29
1.	Beschluss über die Begründung	29
2.	Arbeitsvermerke	29
Teil 4	Anlagen	30
Anlage 1:	Karte - Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereichen, Wirkzonen und Störquellen, Planungsstand: August 2023	30

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 den nordöstlich des Kühlungsborner bzw. des Doberaner Landweges gelegenen Bereich des Ortsteils Vorder Bollhagen den Bebauungsplan Nr. 44 „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ aufzustellen. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung und Fortentwicklung der Wohnbereiche im Rahmen Allgemeiner Wohngebiete zu schaffen. Eine starke Durchgrünung des Ortsteils soll verbleiben. Unter Berücksichtigung der vorgegebenen städtebaulichen Strukturen und der vorhandenen Bebauung im nördlichen Teil des Ortsteils Vorder Bollhagen ist es vorgesehen, die Wohnbebauung östlich und westlich zu ergänzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12 ha und wird begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten, im Nordosten und entsprechend im Osten. Die südliche Begrenzung bilden die hinteren Grundstücksteile der bereits vorhandenen Bebauung am Kühlungsborner/Doberaner Landweg sowie die Straßenverkehrsflächen des Kühlungsborner und Doberaner Landweges selbst.

Die Stadt Bad Doberan hat die Aufstellung der Bauleitplanung in 2 Teilbereichen beschlossen. Teilbereich 1 wird als deckungsgleich zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan gesehen; Teilbereich 2 betrifft Flächen, die im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan aus dem LSG durch Flächentausch (gemäß Aufstellungsbeschluss) erst herausgelöst werden müssen.

Das Plankonzept wird gesamtheitlich aufgestellt. Die Regelungen für die Planungsabsicht sind im laufenden Planverfahren festzustellen. Hierzu sind auch die gemäß Aufstellungsbeschluss benannten Flächentausche im Zusammenhang mit dem LSG zu bewerten; gleichwohl ist es zur Umsetzung erforderlich, die Herauslösung des von Teilflächen aus dem LSG unter Berücksichtigung der Schutzgebietsanforderungen des LSG zu begründen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Planungsrecht für eine dem Charakter des Ortes entsprechende Arrondierung durch bauliche Verdichtung und Ergänzung mit Wohngebäuden bis zu zwei Wohnungen und maximal 2 Vollgeschossen
- Berücksichtigung und Integration der Bestandsgebäude der WIG in das städtebauliche Konzept in enger Abstimmung mit der WIG
- Schaffung eines begrünten Ortsrandes angrenzend an die Nordwestseite in Form einer ca. 10 bis 15 m breiten Heckenpflanzung auch als Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet (LSG Kühlung)

- Schaffung bzw. Verbesserung der verkehrlichen und versorgungs-technischen Infrastruktur zur Erschließung bereits vorhandener und ergänzender innerer und randnaher Quartiere
- Festlegung von ortsüblichen Grundstücksgrößen mit einer der ländlichen Lage angepassten GRZ von 0,3
- Prüfung auf Altlastenflächen und nach behördlicher Abstimmung ggfs. deren Beseitigung (siehe F-Plan Verfahren)
- Berücksichtigung der wasserrechtlichen und umweltrechtlichen Vorgaben aus dem Verfahren zur F-Planung
- Prüfung und Erarbeitung planerischer Vorgaben zur Förderung alternativer Energiekonzepte
- Erstellung eines eigenen und unabhängigen Regenwasserentsorgungskonzeptes
- Erarbeitung von sozial verträglichen Lösungen für den Umgang mit derzeit gepachteten bzw. illegal genutzten Gärten und Garagen auf fremden Grund, auch gemeinsam mit der WIG. Benennung und Beauftragung eines Sozial-managers mit dem Aufgabenschwerpunkt der Analyse und Neuorganisation der Garagen- und Gartensituation. Die Beauftragung und Kostenübernahme erfolgt durch das GVB)
- Erarbeitung eines innerörtlichen Verkehrskonzeptes unter dem Gesichtspunkt der Lärmminimierung (ländwirtschaftlicher Verkehr)
- Bedarfsprüfung und entsprechende Bereitstellung von Flächen und Objekten für einwohnerbezogene Nutzungen wie z.B. Kindergarten, Jugendhaus, Spiel-platz, Treffpunkt etc.
- Ausweisung und anteilige Schaffung von barrierefreiem, altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum im Plangebiet
- Maximale 2 - geschossige Bauweise in Anlehnung an die ortsbezogene Bebauung
- Planung und Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und nicht als Ferienhausgebiet
- Übernahme der beschriebenen Ziele und Planungen, der hier genannten Prämissen und des vorliegenden städtebaulichen „Gesamtkonzepts“ in das Ver-fahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Grenzen des Plangebietes sollen so eingehalten werden, so dass eine Bebauung im LSG vermieden wird.
- Prüfung und Erstellung eines Gutachtens zu möglichen Geruchs- und Geräuschemissionen bei Verlagerung der Tierställe
- Beibehaltung des grundsätzlich offen zugänglichen Charakters des Guts Vorder Bollhagen und des Stadtteils Vorder Bollhagen

Grundlage für das planungsrechtliche Verfahren gemäß Aufstellungsbeschluss bildet das „Städtebauliche Konzept von 2020 für den Ortsteil Vorder Bollhagen“. Dies ist als Anlage eingefügt (Abb. 1).

Insgesamt sollen hier nach Größe ca. 60 Wohneinheiten (WE) mit maximal 45 Häusern entstehen.

Die Regelung soll in der Entwurfsphase unter Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgrößen und der Vorgaben zur Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) getroffen werden.

Unabhängig von der ohnehin geltenden Rechtslage wird durch die Stadt Bad Doberan auf die Anwendung des § 33 BauGB Wert gelegt. Die „Zulässigkeit von Vorhaben vor Rechtskraft des B-Planes“ soll insbesondere für den Teilbereich 1, Flächen, die außerhalb des LSG liegen, möglichst positiv angewendet werden.

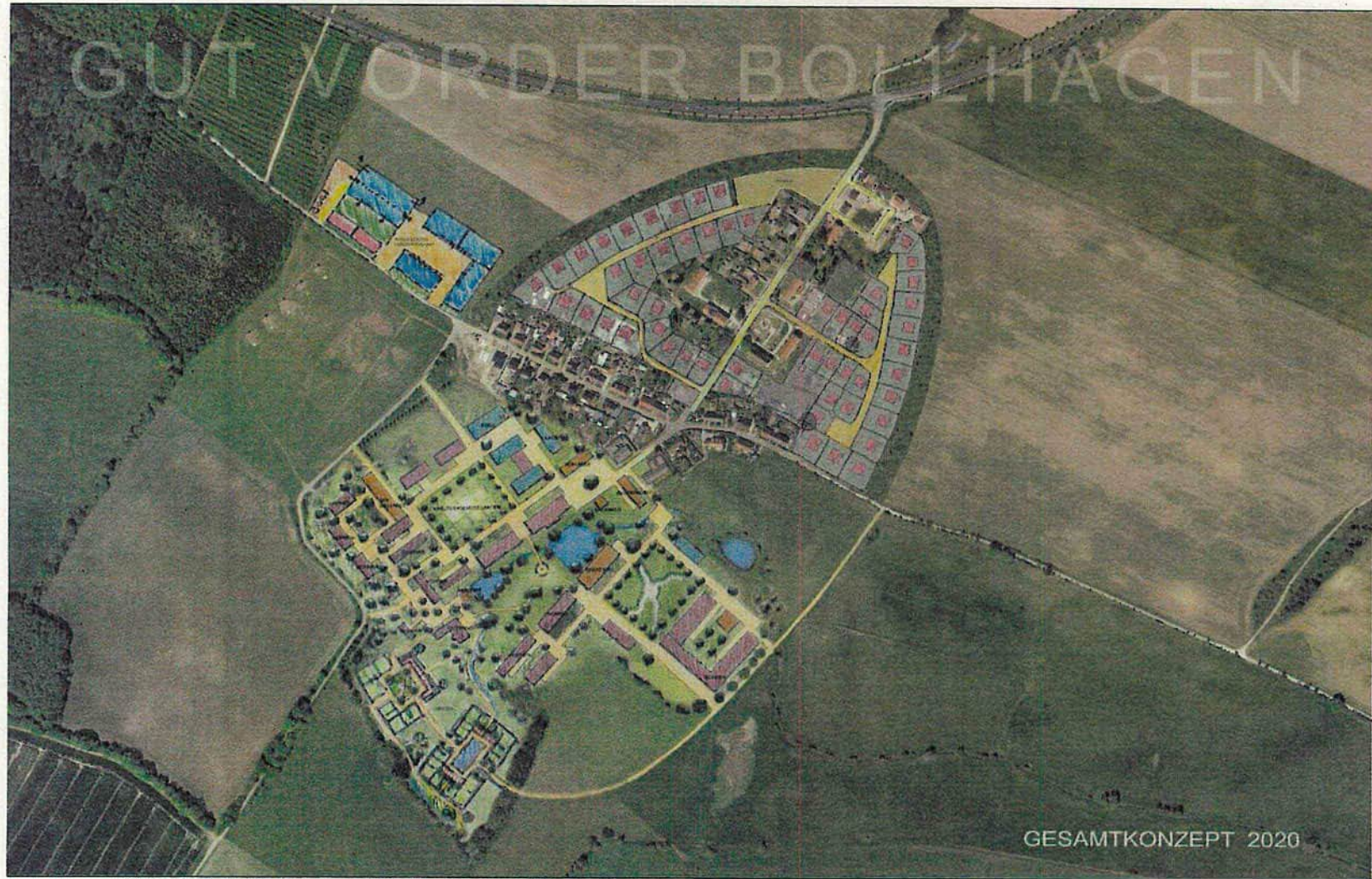


Abb. 1: Städtebauliche Konzept von 2021 für den Ortsteil Vorder Bollhagen

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Bereich der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 44 befindet sich im Ortsteil Vorder Bollhagen und nördlich der Kühlungsborner und Doberaner Landwege.

Der Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.44 umfasst Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Vorder Bollhagen.

Der räumliche Geltungsbereich 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 Planbereichsgrenzen sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

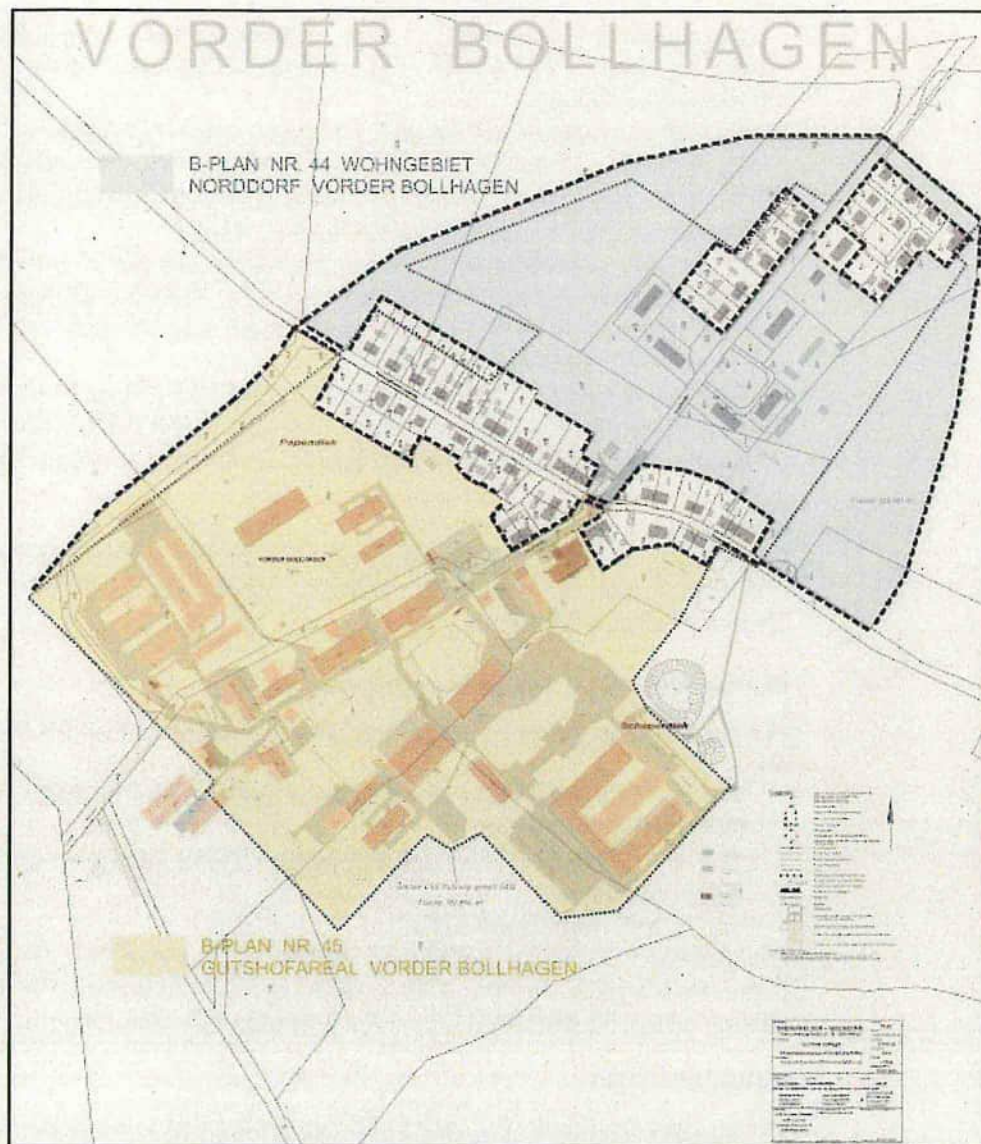


Abb. 2: Planbereichsgrenzen des B-Planes Nr. 44 „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“

Für das Plangebiet wurde für den Vorentwurf der Plangeltungsbereich entsprechend Planungsziel angepasst. Er ist dem Deckblatt zu entnehmen. Der Plangeltungsbereich beträgt etwa 12 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 Rechtgrundlagen 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 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033).

1.4.2 Quellen

Grundlage für die Bearbeitung artenschutzrechtlicher Belange bilden die Voruntersuchungen vom Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, Theodor-Körner-Straße 21.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 44 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. 44 der Stadt Bad Doberan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand der Planung dargelegt werden, beigelegt.

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; sodass eine Bebauung auf diesen Flächen einer Planung bedarf.

1.7 Wahl des Planverfahrens

Der vorliegende Bauleitplan zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 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 Herauslösung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ erforderlich. Bei entsprechendem Planungsstand ist das Herauslöseverfahren angestrebt.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

Die Stadt Bad Doberan hat auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 07.03.2022 die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock versendet.

Im Zuge einer Anlaufberatung wurden mit maßgeblichen Behörden und TÖB die Zielsetzungen für die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 44 und Nr. 45 erörtert. Zu den Planungszielen liegt die Stellungnahme mit Schreiben vom 16.06.2022 vor. Zudem ist untersetzend eine Stellungnahme des Landkreises vom 30.05.2022 vorliegend.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird zur Vollständigkeit für den Planungsprozess hier entsprechend dargestellt:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

- per E-Mail -
Stadt Bad Doberan
Herr Rachowe
- j.rachowe@stadt-dbr.de -

Bearbeiter: Herr Mandtke

Tel.: 0381 / 331 89-450

E-Mail:
poststelle@afrr.mv-
regierung.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
01.04.2022

Unser Zeichen
220-506.61-006/B 44

Durchwahl
-454

Datum
16.06.2022

Planungsanzeige zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“, Stadt Bad Doberan hier: Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Rachowe,

auf Grundlage folgender mir vorgelegter Unterlagen:

- Planungsanzeige der Stadt Bad Doberan vom 01.04.2022 zum o. g. Bebauungsplan (Posteingang am 04.04.2022)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme:

1. Planungsinhalt

Die Stadt Bad Doberan beabsichtigt die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von 60 Wohneinheiten in maximal 45 Wohngebäuden im nördlichen Bereich der Ortslage Vorder Bollhagen. Hierfür ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die Wohngebäude sollen höchsten mit zwei Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen ausgestattet werden, wobei ein Teil des Wohnraums barrierefrei und altersgerecht ausgebaut werden soll.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet nur teilweise als Wohnbaufläche aus. Daher ist eine entsprechende 5. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Eine Planungsanzeige hierzu liegt mir jedoch nicht vor.

In der Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 44 wird ausgeführt, dass die Aufstellung in zwei Teilbereichen erfolgt, wobei nur der erste Teilbereich durch den wirksamen Flächennutzungsplan abgedeckt sei. Beide Teilbereiche sind kartografisch nicht dargestellt. Es ist nicht nachvollziehbar, wie viele Wohneinheiten von insgesamt 60 im zweiten Teilbereich neu entstehen sollen. Zudem sollen für den zweiten Teilbereich Flächen aus einem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst und mit Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 19 „Golfareal“ getauscht werden.

Das Planverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 07.03.2022 durch die Stadt Bad Doberan eingeleitet. Am 19.05.2022 wurde der Bebauungsplan Nr. 44 sowie der sich parallel in Aufstellung befindende Bebauungsplan Nr. 45 mit der Stadt Bad Doberan und weiteren Planungsakteuren beraten.

2. Erfordernisse der Raumordnung

Grundlage für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens bilden das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011).

Die Stadt Bad Doberan ist gemäß Programmsatz Z 3.2 (3) LEP M-V 2016 als Mittelzentrum eingestuft und gehört zur Siedlungsachse Rostock - Bad Doberan. Das LEP M-V 2016 stellt für den Ortsteil Vorder Bollhagen ein Vorbehaltsgebiet Tourismus, ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung dar.

Gemäß Grundkarte der räumlichen Ordnung sowie Karte 5.5 des RREP MMR 2011 liegt die Planfläche in einem Tourismusentwicklungsraum, einem Trinkwasserschutzgebiet sowie teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Mit Blick auf die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und entsprechend Programmsatz G 4.1 (1) des LEP M-V 2016 soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu konzentrieren (G 4.1 (2) und Z 4.2 (1) LEP M-V 2016 sowie G 4.1 (1) RREP MMR 2011). In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung gemäß Programmsatz Z 4.1 (5) LEP M-V 2016 vorrangig zu nutzen bzw. ist gemäß Programmsatz Z 4.1 (3) RREP MMR 2011 der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Entsprechend Programmsatz G 4.1 (7) RREP MMR 2011 gehört die Stadt Bad Doberan zum küstennahen Raum, dessen besonderer Attraktivität und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden soll.

3. Ergebnis der Prüfung

Die Stadt Bad Doberan kann aufgrund ihrer zentralörtlichen Einstufung über den Eigenbedarf von 3% (Z 4.1 (2) RREP MMR 2011) hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Der Standort zentralörtlicher Einrichtungen ist entsprechend Z 3.2. (5) LEP M-V 2016 der Gemeindehauptort. Daher ist nur in Bad Doberan selbst Wohnungsbau über den Eigenbedarf hinaus möglich. Dieses Vorgehen dient der Stärkung der Zentralen Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans gab es bereits eine umfangreiche Erweiterung der Wohnbaufläche im Ortsteil Vorder Bollhagen, welche regionalplanerisch mitgetragen wurde. Eine darüber hinausgehende Zunahme der Wohnbaufläche wird kritisch gesehen, vor allem vor dem Hintergrund der noch bestehenden Potenziale in Vorder Bollhagen selbst sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Villenbebauung Helligendamm“, wobei hier zu beachten ist, dass dieser seit 1998 nicht umgesetzt wurde. Ich teile daher die in der Stellungnahme des Landkreises, Amt für Kreisentwicklung, vom 30.05.2022 geäußerten Bedenken (siehe Anlage).

Die Stadt Bad Doberan sollte sich im weiteren Verfahren mit der gesamträumlichen Entwicklung, der Einbettung des Bebauungsplans Nr. 44 in die grundsätzlichen städtebaulichen Planungsabsichten sowie dem zukünftigen Wohnraumbedarf auseinandersetzen und den Bedarf hinreichend nachvollziehbar begründen. Hierzu bedarf es einer vertiefenden Auseinandersetzung mit der bisherigen und prognostizierten Entwicklung der Zahl der Einwohner und Wohneinheiten sowie in diesem Zusammenhang auch mit Folgeerscheinungen wie der Entwicklung der Haushaltsstrukturen (Haushaltsgrößen, steigende Wohnflächenansprüche). Die Berücksichtigung vorliegender Bevölkerungsprognosen (z. B. Bevölkerungsprognose des Landkreises Rostock) ist dabei angeraten.

Für die mit dem Entwurf des Bebauungsplans verbundene Erweiterung der Wohnraumpotenziale kann nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange nur unter der Voraussetzung, dass die Stadt im weiteren Planverfahren die Anzahl der Wohneinheiten deutlich reduziert und dabei den Umfang auf den Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt, eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden.

Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_025/22 erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Dr. Janßen
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

Die Stadt Bad Doberan hat sich mit den Belangen auseinandergesetzt. Unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Betrachtung wird das Plankonzept für den gesamten Plangeltungsbereich ohne Ausweisung im Rahmen der Vorentwurfsphase abgestimmt. Voraussetzung für eine gesamtheitliche Umsetzung ist die Herauslösung von Flächen in den Randbereichen aus dem LSG. Die Umsetzung der Zahl der Wohnungen und Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen zur Grundstücksgröße und zur Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden geregelt. Eine detaillierte Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren. Das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingeleitet. Mit dem Bebauungsplan soll über bedingte Baurechte auf die Wahrung der Zahl der Wohneinheiten und ggf. zukünftigen Entwicklungsbedarf eingegangen werden. Im Rahmen des Plankonzeptes werden auch innerörtliche Grünflächen bewahrt.

Zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ist maßgeblich die Bewertung der Wohnentwicklung in Norddorf unter Berücksichtigung auf die Nachhaltigkeitsstrategie zu bewerten. Eine Arrondierung der Ortslage unter Berücksichtigung von innerörtlichen Grünflächen wird langfristig als sinnvoll angesehen. Um die Ortslage herum sollen entsprechend Ausgleichsflächen unterschiedlicher Art den neuen Ortsrand bilden.

Die Anforderungen an die Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet werden in einem gesonderten Antragsverfahren geregelt. Von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit wird unter Berücksichtigung neuer Ortsrandstrukturen ausgegangen. Teilweise werden bereits gärtnerisch genutzte Flächen einer Neubebauung zugeführt.

Für die Stadt Bad Doberan besteht hoher Siedlungsdruck. Unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Betrachtung von Vorder Bollhagen werden die Bereiche nördlich der Kühlungsborner und Doberaner Landwege zeitgleich betrachtet.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Wohnentwicklung stehen der Stadt Bad Doberan Möglichkeiten über den Eigenbedarf hinaus zu. Unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Betrachtung der Ortslage und des beabsichtigten „Städtebaulichen Konzeptes“ der Antragsteller ist es aus Sicht der Stadt Bad Doberan durchaus legitim, die Arrondierung in den östlichen und westlichen Randbereichen weicher zu gestalten und somit den dafür erforderlichen Bedarf im Rahmen einer 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zu untersuchen. Dies setzt voraus, dass sich die Stadt Bad Doberan insgesamt mit dem Konzept der Wohnentwicklung auseinandersetzt.

Die Stadt Bad Doberan wird sich im weiteren Verfahren mit der gesamträumlichen Entwicklung, der Einbettung des Bebauungsplanes Nr. 44 in die grundsätzlichen städtebaulichen Planungsabsichten sowie dem zukünftigen Wohnbedarf auseinandersetzen. Die bauliche Entwicklung unter Wahrung von Grünstrukturen im Bereich Vorder Bollhagen wird als Gleichgewicht zu der favorisierten fremdenverkehrlichen Entwicklung im südlichen Bereich der Ortslage gesehen. Zudem bieten sich Alternativen und Ergänzungsangebote zu den weiterhin bestehenden Entwicklungsabsichten und Erfordernissen in der Stadt Bad Doberan aber auch in Heiligendamm. In einem ISEK werden die Zielsetzungen für die Stadt Bad Doberan untersucht und finden Eingang in die weitere Planung. Hierzu gehören auch die entsprechenden Bewertungen zur

Bevölkerungsprognose, zu Haushaltsstrukturen und zu den entsprechenden Folgeerscheinungen und Folgebedarfen.

Unter Berücksichtigung des „Städtebaulichen Konzeptes“ ist eine Begrenzung auf den Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes derzeit nicht vorgesehen.

Die Stadt Bad Doberan wird sich im weiteren Verfahren mit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung und der Kreisentwicklung auseinandersetzen.

2.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan

Der seit dem 05. August 2021 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan stellt im Plangebiet Wohnbauflächen sowie in den nördlich, östlich und teilweise westlich angrenzenden Flächen, Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan kann entsprechend § 8 Abs.2 BauGB nur für einen Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Deshalb hat die Stadt Bad Doberan im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zwei Teilbereiche benannt. Für den zweiten Teilbereich, diejenigen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Voraussetzung für die Umsetzung der beabsichtigten Entwicklungen. Westlich des Bereiches ist ein Sondergebiet Landwirtschaft vorgesehen, das im Gesamtkonzept als Alternative für den südlich gelegenen Landwirtschaftsbetrieb entwickelt werden soll.

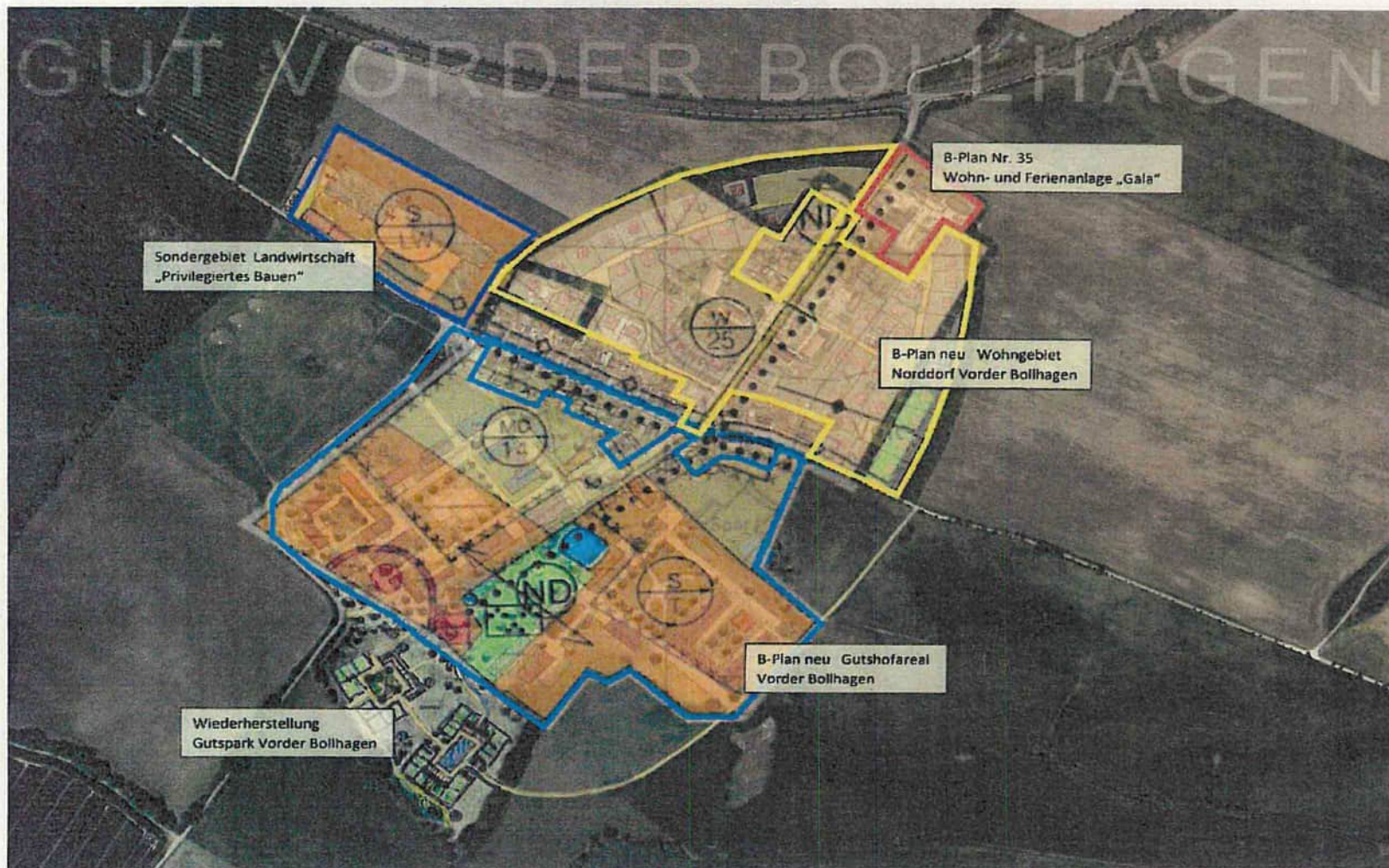


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf dem Luftbild für Vorder Bollhagen (ohne Maßstab) mit Abgrenzung der Plangeltungsbereiche für den B-Plan Nr. 44 Norddorf und für den B-Plan Nr. 45 Gutshofareal Vorder Bollhagen

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 des Bebauungsplanes Nr. 44 ist in 3 Richtungen von Ackerland umgeben. Südlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung entlang der Kühlungsborner und Doberaner Landwege. Die rückwärtige Begrenzung der Wohnbebauung wird hier aufgenommen. Ebenso grenzt das Plangebiet direkt an die Landwege selbst. Bereiche entlang der Hauptstraße sind bereits bebaut und werden von einer zukünftigen Regelung ausgenommen. Hierzu gehören auch die Flächen des bereits realisierten Bebauungsplanes Nr. 35. Angrenzend an die Bebauung befinden sich überwiegend bereits gärtnerisch genutzte Flächen; dies betrifft maßgeblich den östlichen Teil des Bebauungsplanes. Auch im westlichen Bereich des Bebauungsplanes schließen sich an die Bebauung gärtnerisch genutzte Flächen und auch Flächen für die Landwirtschaft an.

Sowohl die Mehrfamilienhäuser als auch die von ihrer Entstehung und Qualität unterschiedlichen Einzel- und Doppelhäuser werden wohnbaulich genutzt. Die im Zusammenhang mit der Nutzung des Gutes zur DDR-Zeiten entstandenen Mehrfamilienhäuser prägen den zentralen Ortsbereich; sie überprägen jedoch die ansonsten von eingeschossiger Bebauung geprägte Ortslage nicht. Eine Sanierung der Gebäude ist empfehlenswert. Im Unterschied zu dem südlichen Bereich der Ortslage ist hier eine geringere architektonische Qualität zu verzeichnen.

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.

Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser werden über privat gewidmete Zufahrtswege erschlossen. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde eine öffentliche Verkehrserschließung hergestellt, die beidseits der Straße bebaut wurde.

Wichtig ist auch für den nördlichen Teil der Ortslage die Aufrechterhaltung der Nutzung des Weges nach Steffenshagen durch den südlichen Teil, das Gutshofareal für die allgemeingültige Nutzung für Radfahrer und Fußgänger.

3.3 Landschaftsschutzgebiet Kühlung

Vorder Bollhagen ist umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet Kühlung. Die Ortslage und damit das Plangebiet liegen im Wesentlichen außerhalb des LSG. In Bereichen östlich und westlich des Plangebietes gibt es Überschneidungen mit dem Landschaftsschutzgebiet. Für diese Bereiche ist es erforderlich, dass im weiteren 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 nördlichen Teil von Vorder Bollhagen und damit in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Eine Vereinbarkeit von Wohnbauvorhaben in diesem Bereich ist gegeben.

3.5 Nutzung und Bebauung

Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes werden wohnbaulich genutzt. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes Gartenflächen vorhanden. Diese werden teilweise von Anwohnern der Mehrfamilienhäuser genutzt und sind im weiteren Konzept zu berücksichtigen.

3.6 Stadttechnische Infrastruktur

Die vorhandene Infrastruktur versorgt die vorhandenen Wohngebäude. Medien der Ver- und Entsorgung befinden sich maßgeblich in der Hauptstraße und den daran anschließenden öffentlichen oder privaten Straßen/Wegen.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Realisierung der Planungsabsichten ist auf Grund der Eigentumsvoraussetzungen möglich. Eine Veräußerung in Teilen ist nach Umsetzung der Planung vorgesehen.

4. Planungsziele und Planungsalternativen

4.1 Planungsziele

Die Planungsziele bestehen in der Arrondierung und Ergänzung der vorhandenen Ortslage. Unter Bildung eines Ortsrandbereiches ist die ergänzende Bebauung unter Wahrung von innerörtlichen Grünflächen vorgesehen. Die beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Gebietes sind innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO vorgesehen. Die Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Ziele der Stadt Bad Doberan sieht die Entwicklung von bis zu 60 Wohneinheiten vor. In diesem Zusammenhang ist die Fläche mit dem auflösend bedingten Baurecht als Optionsfläche zu sehen. Auf dieser Fläche dürfte eine Wohnnutzung erfolgen, sobald eine gärtnerische Nutzung für die Flächen aufgegeben wurde. Zielsetzung ist es, die dauerwohnliche Nutzung maßgeblich zu etablieren und somit die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und von Zweitwohnungen auszuschließen. Es ist das Ziel neben der fremdenverkehrlichen Entwicklung im südlichen Bereich der Ortslage eine umfassende dauerwohnliche Nutzung im Ort zu wahren, um eine Durchmischung des allgemeinen Wohnens und des Freizeitwohnens zu gewährleisten.

4.2 Planungsalternativen

Anstelle der baulichen Entwicklung könnte ein Fortbestand der bisherigen Nutzung verbleiben. Die Aufrechterhaltung der Wohnnutzung in den vorhandenen Gebäuden ist entsprechend gewünscht. Eine geordnete gärtnerische Nutzung kann durch Planung vorbereitet werden; ansonsten würde es bei der derzeit eher unregelmäßigen und ungeordneten Nutzung verbleiben; diese ist jedoch ausdrücklich nicht so gewünscht. Gewünscht ist eine ergänzende Wohnnutzung unter gleichzeitiger Betrachtung der Aufrechterhaltung von Grünflächen und Gartenflächen. Einer ungewollten und ungeordneten Entwicklung auf der Fläche soll somit entgegengewirkt werden.

4.3 Städtebauliches Konzept

Das „Städtebauliche Konzept“ sieht die Arrondierung der bebauten Ortslage unter Wahrung innerörtlicher Grünstrukturen vor. Im inneren Bereich wäre nach Aufgabe der Nutzungen eine zusätzliche Wohnentwicklung möglich. Von den Planungszielen sind 45 Grundstücke mit insgesamt 60 Wohneinheiten vorgesehen. Das „Städtebauliche Konzept“ sieht derzeit in der Plandokumentation 45 Grundstücke vor. Das bedeutet, bei einer Wohnung je Doppelhaushälfte und einer Wohnung je Einzelhaus die Realisierung von 58 Wohneinheiten. Auf der mit dem bedingten Baurecht vorgesehenen Fläche

könnten unter Würdigung der Ressourcen noch 10 bis 12 Grundstücke in der Zukunft entstehen. Derzeit ist die Aufrechterhaltung der Nutzungen unter Würdigung des wohnbaulich genutzten Bestandes empfehlenswert. In der Zukunft ist eine Arrondierung und Harmonisierung der im Bestand genutzten Wohngrundstücke, zumeist mit Mehrfamilienhäusern bebaut, und an der Hauptstraße liegend, mit den innerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Grünflächen vorgesehen. Dies betrifft Bereiche der Mehrfamilienhäuser. Im Plankonzept besteht auch das Ziel darin, Spannungen zur vorhandenen Bebauung durch das Heranrücken zu vermeiden. Diesem dienen auch die umfänglich ausgewiesenen Grünflächen und die festgesetzten Baugrenzen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Folgenden wird eine Begründung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Bad Doberan „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ vorgenommen. Auf eine vollständige Übernahme der Festsetzungen an sich wird hier verzichtet. Diese ist Bestandteil der späteren Planzeichnung als Text, Teil B. der Text, Teil B wird der Dokumentation gesondert beigelegt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Sicherung der Wohnfunktion vorgesehen. Es werden ausschließlich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die allgemein zulässigen Nutzungen in Wohngebieten werden keine Einschränkungen getroffen. Es wird lediglich geregelt, dass Zweit- bzw. Nebenwohnungen unzulässig sind. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt Bad Doberan.

Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit werden zwar nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, Ferienwohnungen hingegen ausgeschlossen. Auch Anlagen für Verwaltungen sollen ausnahmsweise zulässig sein.

Die ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind an diesem Standort und in dieser Lage nicht Zielsetzung der Stadt Bad Doberan. Hier bieten sich andere Standorte im Stadtgebiet besser an.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen wird nach § 13a BauNVO geregelt.

Zur Wahrung der Ausgewogenheit der Nutzungen innerhalb der Ortslage wird die Dauerwohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 44 gesichert.; fremdenverkehrliche Entwicklungen sind im südlichen Bereich der Ortslage durch Nachnutzung des Gutshofareals vorgesehen.

5.2 Auflösend bedingtes Baurecht

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Flächen mit dem auflösend bedingten Baurecht gekennzeichnet. Es handelt sich hier um Flächen, die derzeit und nach derzeitigem Stand gärtnerisch genutzt werden. Sollte eine Nutzungsaufgabe dieser Flächen erfolgen, wäre es sinnvoll das „Städtebauliche Konzept“ so zu ergänzen, dass hier auch eine wohnbauliche Entwicklung möglich ist. Hier könnten 10 bis 12 Grundstücke auf der Fläche entstehen. Durch Festsetzungen

ist bereits gesichert, dass für geplante Wohngebiete weiterhin ein Schutzbereich zu den dann entstehenden Wohngrundstücken gesichert wäre. Vor einer Inanspruchnahme der Möglichkeiten des bedingten Baurechts ist auch vorbehaltlich der Abstimmungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung die Entscheidung und Beschlussfassung der Stadt Bad Doberan hier maßgeblich. Die Möglichkeiten der Anwendung eines bedingten Baurechts sind im weiteren Verfahren abzustimmen. Erst mit Zustimmung der Stadt Bad Doberan würde dann bei Nutzungsaufgabe der Gärten eine entsprechende bauliche Nachverdichtung möglich sein. Die Absichten und die Vorgehensweise werden im weiteren Planaufstellungsverfahren erörtert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind Vorgaben unter Berücksichtigung des im Ort vorhandenen Spektrums vorgesehen.

Hierzu zählen:

- Festlegung zur Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen,
- Festlegung zur Grundflächenzahl mit maximal 0,3,
- Festlegung zur Bauweise als ausschließlich offene Bauweise,
- Festlegung zur minimalen Traufhöhe mit minimal 4,50 m,
- Festlegung zur maximalen Oberkante der Gebäude mit maximal 9,50 m.

Die maximale Oberkante der Sockel darf 1,00 m betragen.

Die weitere Ausformung des „Städtebaulichen Konzeptes“ zum Maß der baulichen Nutzung und der Festlegung von Gebäudetypen soll im weiteren Verfahren erfolgen.

5.4 Weitere Festsetzungsmöglichkeiten und Erfordernisse

Im weiteren Planverfahren kommt es darauf an, die Zielsetzungen der Stadt Bad Doberan hinsichtlich des Umfangs der Wohneinheiten und Kapazitäten zu sichern. Dies ist sowohl für das Stadtentwicklungskonzept als auch für die Schutzansprüche der zukünftigen Bewohner erforderlich.

Zur Sicherung des Ziels der Umsetzung an Grundstücken und an Wohneinheiten sind Festsetzungen unter Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgröße und der Zahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit möglich und vorgesehen.

Die Auswirkungen der Fläche für das auflösend bedingte Baurecht sind in diesem Zusammenhang sowohl hinsichtlich der zeitlichen Inanspruchnahme der Fläche als auch hinsichtlich der Kapazität zu bewerten.

In diesem Zusammenhang sind auch die Anforderungen an die überbaubare Grundstücksfläche und der Umfang der Überschreitungen zu überprüfen und festzulegen.

Hinsichtlich der Höhenlage des Geländes wird auf die Inanspruchnahme des natürlichen Geländes ohne wesentliche Änderungen orientiert.

Einschränkungen für eine Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche sind im Gegensatz zum südlichen Bereich der Ortslage Vorder Bollhagen, die im Bereich der Trinkwasserschutzzone II liegt, für den nördlichen Bereich der Ortslage nicht vorgesehen.

Weitere Festsetzungsdichte wird entsprechend Planungserfordernis erörtert.

Für die Befassung mit dem Vorentwurf ist die Sicherung der Dauerwohnnutzung maßgeblich.

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 zu sichern. Im innerörtlichen Bereich sind hierfür Grünflächen als Kommunikationsplatz und als Spielplatz vorgesehen. Weitläufig sind im Gebiet Parkanlagen und Obstgärten entsprechend der real vorhandenen und auch zukünftig beabsichtigten Nutzung vorgesehen. Schutzpflanzungen sind am Rand von Grundstücken vorgesehen.

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. Außerhalb des Plangebietes sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Ausbildung des einheitlichen Ortsrandes vorgesehen. Die Sicherung der Flächen erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

Des Weiteren ist es Zielsetzung, Schottergärten auszuschließen und die natürliche und gärtnerisch bestimmende Ausformung zu erhalten.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen, Sonstigen Festsetzungen zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens nach Abstimmung der Zielsetzungen des „Städtebaulichen Konzepte“ für den Vorentwurf, spätestens zur Entwurfsphase ergänzt. Gestaltungsgrundsätze für die Wohnbebauung im Ortsteil Vorder Bollhagen sind zu entwickeln. Photovoltaikmodule auf Dachflächen der Gebäude und an baulichen Anlagen sind gemäß der noch festzulegenden Gestaltungsregelung zulässig.

8. Immissions- und Klimaschutz

8.1 Klimaschutz

Unter Berücksichtigung der Aufrechterhaltung von innerörtlichen Grünzügen und der Sicherung von umsäumenden Ausgleichsflächen wird davon ausgegangen, dass sich die Planungsabsichten nicht nachteilig auf den Klimaschutz auswirken.

8.2 Immissionsschutz – Lärm

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Wohnnutzung wird von einer Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Gebietes ausgegangen. Auswirkungen durch den gesamtheitlich induzierten Verkehr sind im Rahmen einer gutachterlichen verkehrlichen- und Verkehrslärbetrachtung zu untersuchen.

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 Dorfgebiet innerhalb des Plangeltungsbereichs des südlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 45 hinein und endet dort mit einer Wendefläche, die im Bestand vorhanden ist. Zukünftig ist vorgesehen, die Buswendeschleife in den nördlichen Bereich der Ortslage zu verlegen. Deshalb werden im Bebauungsplan Nr. 44 bereits erforderliche öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Erschließung der Baugebiete soll über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Das „Städtebauliche Konzept“ sieht in erforderlichen Umfang Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor. Für den Bereich des bedingten Baurechtes wird eine konzeptionelle städtebauliche Idee im Rahmen der Entwurfsphase entwickelt und zur Abstimmung vorgelegt.

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

Öffentliche Anlagen der Ver- und Entsorgung sind in der Hauptstraße und in den privaten Zuwegungen 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 aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone 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 12 ha. Die Flächenbilanz wurde überschlägig ermittelt. Es ergibt sich eine Gesamtfläche von etwa 11,85 ha somit rund 12 ha.

FLÄCHENBILANZ		
Projekt:	Bad Doberan B44 - Vorentwurf	
Baufläche		qm
WA1		21.881,30
WA2		14.698,50
WA3		15.354,70
WA4		2.977,90
WA5		2.884,80
WA6		2.235,00
WA7		1.099,00
Gesamt:		61.131,20
Straßenfläche		qm
Hauptstraße	9	5.009,10
Doberaner Landweg	10	211,70
Planstraße	1	4.893,10
Planstraße	2	823,70
Planstraße	3	437,70
Planstraße	4	2.486,60
	5	405,70
G+R	6	173,10
G+R	7	415,40
G+R	8	66,50
G+R	9	105,00
Parkplatz	10	459,50
Gesamt:		15.487,10
V+E Fläche		qm
Gas		151,90
Trafo		189,20
Gesamt:		341,10

V+E Fläche		qm
öffentl K-Platz	11	1.123,80
öffentl Spielplatz	12	1.515,30
privater Garten	13	9.520,50
privater Garten	14	12.336,40
privater Garten	15	5.418,70
private Parkanlage	16	6.110,20
private Parkanlage	17	1.712,90
private Parkanlage	18	449,00
private Parkanlage	19	211,50
private Parkanlage	20	363,80
private Parkanlage	21	686,20
private Parkanlage	22	368,20
private Parkanlage	23	797,00
private Parkanlage	24	150,20
private Schutzpfl	26	240,00
private Schutzpfl	25	494,20
Gesamt:		41.497,90

Fläche/Summe	qm
Gesamt Baufläche	61.131,20
Gesamt Straßenfläche	15.487,10
Gesamt Grünfläche	41.497,90
Gesamt V+E Fläche	341,10
Gesamtfläche in qm:	118.457,30

Geltungsbereich auf Plan	118.457,30
---------------------------------	-------------------



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.

Hierzu gehören:

- Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Verfahren wie:
- Planungskosten,
- Fachgutachten,
- Besondere Leistungen (Beschlüsse, Ausschüsse ...) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Erschließung.

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. 44 der Stadt Bad Doberan „Wohngebiet Norddorf 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

Teil 4 Anlagen

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

Anlage 1: Karte - Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereichen, Wirkzonen und Störquellen, Planungsstand: August 2023

