

STADT BAD DOBERAN

BV/332/23-01

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> 14.09.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
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.
6. Das bereits beschlossene Planungsziel: *„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“, wird ergänzt durch eine dingliche Sicherung mittels eines entsprechenden Wegerechts im Grundbuch.

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 Bollhagen“ 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 nicht zur Verfügung	

Anlage/n

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