



Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 44 „Wohngebiet Norddorf, Vorder Bollhagen“

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 06.08.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	24.08.2021	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	31.08.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	08.09.2021	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	28.09.2021	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt für den nordöstlich des Kühlungsborner bzw. des Doberaner Landweges gelegenen Bereich des Ortsteils Vorder Bollhagen, den **Bebauungsplan Nr. 44 „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“** aufzustellen.

1. Plangebietsbegrenzung

- 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 der Übersicht zu entnehmen (siehe Anlagen).

2. Angestrebte Planungsziele

- Schaffung von Planungsrecht für eine dem Charakter des Ortes entsprechende
Arrondierung durch bauliche Verdichtung und Ergänzung mit Wohngebäuden bis zu 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 in Form einer ca.10 bis 15 m breiten Heckenpflanzung als Ausgleich des Eingriffs und Übergang zum Landschaftsschutzgebiet (LSG Kühlung)
- Schaffung bzw. Verbesserung der verkehrlichen und

versorgungstechnischen

Infrastruktur zur Erschließung bereits vorhandener und ergänzender innerer und randnaher Quartiere

- Festlegung von ortsüblichen Grundstücksgrößen mit einer der ländlichen Lage angepassten GRZ
 - Prüfung und Benennung von städtebaulichen Missständen und deren Beseitigung
 - Prüfung auf Altlastenflächen und deren Beseitigung (siehe F-Plan Verfahren)
 - Berücksichtigung der wasserrechtlichen und umweltrechtlichen Vorgaben aus dem Verfahren zur F-Planung
 - Standortprüfung und gegebenenfalls Errichtung von zusätzlichen Spielplätzen für Kleinkinder
 - Prüfung und Erarbeitung planerischer Vorgaben zur Förderung alternativer Energiekonzepte
 - Erstellung eines Regenwasserentsorgungskonzeptes
3. Grundlage für das planungsrechtliche Verfahren bildet das **städtebauliche Konzept von 2020** für den Ortsteil Vorder Bollhagen (siehe Anhang). Insgesamt sollen, je nach Größe, ca. 60 WE entstehen.
4. Der Bebauungsplan (B-Plan) soll im zweistufigen Regelverfahren incl. einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB z.B. durch eine Bürgerversammlung sicherzustellen. Vor Beginn des förmlichen Verfahrens ist die landesplanerische Stellungnahme einzuholen.
- 5. Planungskosten**
- Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Verfahren wie:
 - Planungskosten
 - Fachgutachten
 - Besondere Leistungen (Beschlüsse, Ausschüsse...)
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Erschließung
- werden vom Vorhabenträger übernommen.
6. Im Laufe des Verfahrens ist hierzu, möglichst frühzeitig, ein **städtebaulicher Vertrag** nach § 11 BauGB abzuschließen
7. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

In Vorder Bollhagen besteht im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Planungsbedarf.

Der Ortsteil Vorder Bollhagen war zentraler Bestandteil der 4. Änderung des F-Planes.

Vorder Bollhagen gehört bis heute, bis auf ein kleines Wohngebiet am nordöstlichen Rand (B-Plan Nr. 35), zu den im Wesentlichen noch unbeplanten Bereichen der Stadt Bad Doberan. Die Umsetzung des städtischen Dorferneuerungsplanes ist nach Fertigstellung der inneren

Haupteerschließungswege und Straßen bisher nicht weiterverfolgt worden.

Die Vorbereitung der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils erforderte eine tiefgründige städtebauliche Analyse, um die Entwicklungsziele klar zu definieren. Diese sind nunmehr in dem bereits vorgestellten und durch den Bauausschuss (BA) bestätigten Konzept, gemeinsam mit der Entwicklung des Bio-Gutshofes Vorder Bollhagen, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles beschrieben. Für die Umsetzung der in diesem Konzept festgelegten Maßnahmen und Ziele sind weitere städtebauliche Planungen in Form von B-Plänen erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss berücksichtigt den aktuellen Stand des F-Planes und schafft die Voraussetzung für eine, dem Ort und seiner kulturellen und historischen Bedeutung angepassten und im Umfang angemessenen, Ergänzung von Wohnnutzungen mit dörflichem Charakter.

Mit dem städtebaulichen Konzept werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Stadt Bad Doberan berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundzüge nicht berührt sind und noch eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist. Der Bebauungsplan wird, obwohl es geringfügige Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan gibt, noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Die weitergehende Abstimmung erfolgt im Planaufstellungsverfahren.

Für die Stadt Bad Doberan fallen im Zusammenhang mit der Beauftragung der Planung keine Kosten an. Die hierzu erforderlichen Regelungen, incl. der Erschließung, werden, vor Beginn des förmlichen Verfahrens zum B-Plan, in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, der der SVV zur Bestätigung vorzulegen ist.

Mit der Bauleitplanung (incl. Umweltbericht) soll ein qualifiziertes Planungsbüro vom Vorhabenträger in Rücksprache mit der Stadt Bad Doberan direkt beauftragt werden.

Finanzielle Auswirkungen: **keine**

Kosten für Vermessung, Planung, erforderliche Fachgutachten und für die gesamte Erschließung, Verkehr und Medien, werden durch den Vorhabenträger übernommen.

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

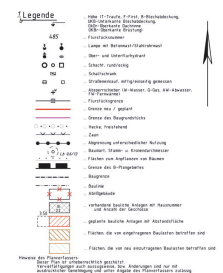
Anlage/n

1	Bestandsplanauszug mit Katastergrenzen (öffentlich)
---	---

2	Lageplan (öffentlich)
3	Übersichtsplan Gesamtkonzept (öffentlich)

B-PLAN NR. 44 WOHNGEBIET
NORDDORF VORDER BOLLHAGEN

B-PLAN NR. 45
GUTSHOFAREAL VORDER BOLLHAGEN

[illegible]

GUT VORDER BOLLHAGEN

Sondergebiet Landwirtschaft
„Privilegiertes Bauen“

B-Plan Nr. 35
Wohn- und Ferienanlage „Gala“

B-Plan neu Wohngebiet
Norddorf Vorder Bollhagen

B-Plan neu Gutshofareal
Vorder Bollhagen

Wiederherstellung
Gutspark Vorder Bollhagen

