



## Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 45 "Gutshofareal Vorder Bollhagen"

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

<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:**

1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan beschließt für das in Vorder Bollhagen südlich von Kühlungsborner und Doberaner Landweg liegende Gutshofareal den Bebauungsplan Nr.45 aufzustellen.  
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18 ha und wird begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung an Kühlungsborner und Doberaner Landweg im Norden sowie Acker- und Weideflächen im Osten, Süden und Westen.  

siehe Anlage 1
2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
  - Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung *Tourismus* und eines Dorfgebiets (§ 5 BauNVO);
  - Schaffung von Baurecht für eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen, Gastronomie, Kultureinrichtungen, Wellness- und Konferenzmöglichkeiten;
  - Schaffung von Baurecht für gutshofbezogene Nutzungen wie Verwaltung, Direktvermarktung, Eigenproduktion und Lagerflächen;
  - Festlegung von Bedarf, Art und Umfang der Sanierung von Altlastenverdachtsflächen;
  - Erarbeitung von Lösungskonzepten zur Verträglichkeit der Nutzungen in Bezug auf die Anforderungen der Zone II im Trinkwasserschutzgebiet;
  - Festlegung des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser;
  - Prüfung und Erarbeitung planerischer Vorgaben zur Förderung alternativer Energiekonzepte
3. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der die Übernahme sämtlicher mit dem Verfahren verbundenen Planungskosten, Kosten für erforderliche Gutachten sowie

Erschließungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Mit der Gesamtplanung, soll das Ingenieurbüro Kühn aus Rostock vom Vorhabenträger direkt beauftragt werden.

4. Die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 Landesplanungsgesetz ist frühzeitig einzuholen.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
6. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB soll in Form einer Bürgerversammlung stattfinden.

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Bad Doberan beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 45 *Gutshofareal Vorder Bollhagen* aufzustellen. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines behutsamen Tourismus und nachhaltigen Wohnens in Kombination mit dem ökologischen Gutshofbetrieb geschaffen werden. Die historische Bausubstanz des Gutshofensembles, incl. der denkmalgeschützten Gebäude, soll unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen und umweltrechtlichen Anforderungen saniert bzw. erneuert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan stellt in der im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 liegenden Fläche sowohl Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tourismus als auch dörfliche Mischbaufläche dar. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die städtebauliche Situation ist definiert durch den Gebäudebestand und das bereits vorgestellte und durch den Bauausschuss bestätigte städtebauliche Konzept von 2020 (siehe Anlage 2)

Vor Beginn des förmlichen Verfahrens ist die landesplanerische Stellungnahme einzuholen.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Der Öffentlichkeit wird dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 (1) BauGB vom Vorentwurf zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzufordern. Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Das Plangebiet grenzt im Osten, Süden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*. Mögliche Auswirkungen werden im Zuge des Planverfahrens untersucht. Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes sind im aufzustellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II. Die besonderen Anforderungen, die sich daraus ergeben, sind in der Planung zu berücksichtigen. Es ist ein Konzept für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu erarbeiten.

**Finanzielle Auswirkungen:**  
**keine**

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

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

**Anlage/n**

1	Lageplan (öffentlich)
2	Übersichtsplan Gesamtkonzept (öffentlich)

# 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



