



## Beschlussauszug

aus der  
Sitzung des Hauptausschusses  
vom 08.09.2021

---

### **Top 6.9 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 44 „Wohngebiet Norddorf, Vorder Bollhagen“ - BV/089/21-01**

#### **Beschluss:**

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 2 Wohnungen und maximal 2 Vollgeschossen
- In einem Bereich von mindestens 20 % des Geltungsbereiches des B-Planes, sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) nur Gebäude zulässig, in welchen Wohnungen mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten.
- Berücksichtigung und Integration der Bestandsgebäude der WIG in das städtebauliche Konzept in enger Abstimmung mit der WIG
- Schaffung eines begrünnten 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.

**Der Ausschuss nimmt die Beschlussvorlage mit 9 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme zur Kenntnis.**