



## Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Bad Doberan „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 16.12.2021
<i>Einreicher:</i> Bürgermeister	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	25.01.2022	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	01.02.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	21.02.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	28.02.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

**1.** 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.

### **2. 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).

### **3. 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 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 versorgungstechnischen Infrastruktur zur Erschließung bereits vorhandener und ergänzender innerer und randnaher Quartiere
- Festlegung von ortsüblichen Grundstücksgrößen mit einer der ländlichen Lage angepassten GRZ
- 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 Sozialmanagers 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 (landwirtschaftlicher Verkehr)
- Bedarfsprüfung und entsprechende Bereitstellung von Flächen und Objekten für einwohnerbezogene Nutzungen wie z. B. Kindergarten, Jugendhaus, Spielplatz, 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 Verfahren
- 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

4. 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.

5. 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.

## 6. Planungskosten

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

7. Im Laufe des Verfahrens ist hierzu, möglichst frühzeitig, ein **städtebaulicher Vertrag** nach § 11 BauGB abzuschließen

8. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

## **Sachverhalt:**

In Vorder Bollhagen besteht im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dringender 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) und den Tourismusausschuss 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.

Im September 2021 fand eine vorab Anhörung der Anwohner durch den Bürgermeister statt, und im Oktober 2021 eine Einwohnerversammlung, bei der die Planungsideen durch die GVB GmbH detailliert vorgestellt und diskutiert wurden. Die bereits in den Ausschüssen positiv verabschiedeten Beschlüsse wurden in der nun vorliegenden Version um die Erkenntnisse dieser beiden Veranstaltungen ergänzt bzw. modifiziert.

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 umgesetzt. Der Bebauungsplan wird, obwohl es geringfügige Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan gibt, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Die weitergehende Abstimmung erfolgt im Planverfahren.

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. möglichem 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 die gesamte Erschließung, Verkehr und Medien werden durch den Vorhabenträger übernommen

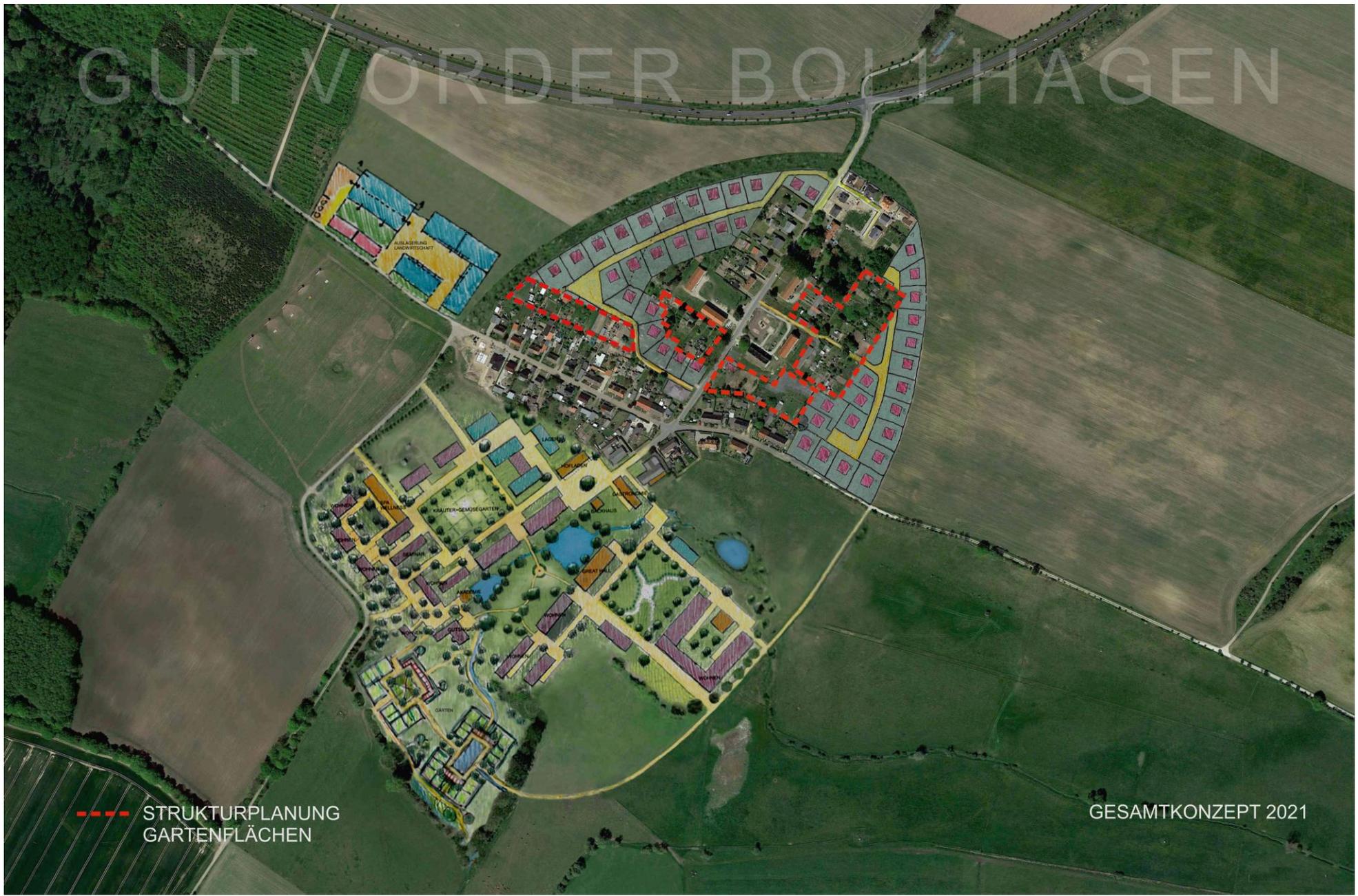
Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	Bestandsplan-Plangebiet Katastergrenzen (öffentlich)
2	Gesamtkonzept (öffentlich)
3	Auszug F-Plan - Grenzen Plangebiet (öffentlich)



# GUT VORDER BOLLHAGEN



--- STRUKTURPLANUNG  
GARTENFLÄCHEN

GESAMTKONZEPT 2021

# 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

