



## Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal 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
Stadtvertretung (Entscheidung)	07.03.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan beschließt für das südlich von Kühlungsborner und Doberaner Landweg liegende **Gutshofareal in Vorder Bollhagen 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  
Anlagen

### **2. Planungsziele**

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Tourismus und eines Dorfgebietes (§ 5a BauNVO)
- Schaffung von Baurecht für eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen mit Gastronomie, Kultureinrichtungen, Wellness- und Konferenzmöglichkeiten.
- Schaffung von Baurecht für gutshofbezogene Nutzungen wie Verwaltung und Direktvermarktung, Eigenproduktion sowie Lager- und Stallflächen.
- Prüfung auf Beeinträchtigungen von eventuellen Emissionen landwirtschaftlicher Nutzungen
- Erarbeitung eines Konzeptes für den landwirtschaftlichen Verkehr unter dem Aspekt einer Lärmminimierung mit Betrachtung des gesamten Ortes

- Festlegung von Bedarf, Art und Umfang der Sanierung von Altlastenverdachtsflächen
  - Erarbeitung von Lösungskonzepten zur Verträglichkeit der Art der Nutzungen in Bezug auf die Ansprüche des Trinkwasserschutzgebiets Zone II.
  - Festlegung des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser
  - 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.**
  - Prüfung und Erarbeitung planerischer Vorgaben zur Förderung alternativer Energiekonzepte
  - 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
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.
  4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
  5. Vor Beginn des förmlichen Verfahrens ist die landesplanerische Stellungnahme einzuholen.
  6. **Für das Sondergebiet Landwirtschaft, das nicht Bestandteil des B-Plans 45 ist, soll die Stadt Bad Doberan mit dem Vorhabenträger einen gesonderten städtebaulichen Vertrag vereinbaren.**

### **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 werden.

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

Die städtebauliche Situation definiert sich primär durch den Gebäudebestand und ist bei der Formulierung der Entwicklungsziele für den gesamten Ortsbereich eingehend berücksichtigt worden. Dies wurde dann in dem bereits vorgestellten, und durch den Bauausschuss (BA) und den Tourismusausschuss bestätigten, Konzept von 2020 (siehe Anlage) gemeinsam mit der Entwicklung des Norddorfes 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 für Stadtentwicklung und Tourismus positiv verabschiedeten Beschlüsse wurden in der nun vorliegenden Version um die Erkenntnisse dieser beiden Veranstaltungen ergänzt bzw. modifiziert.

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 nach Bedarf zu berücksichtigen.

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

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

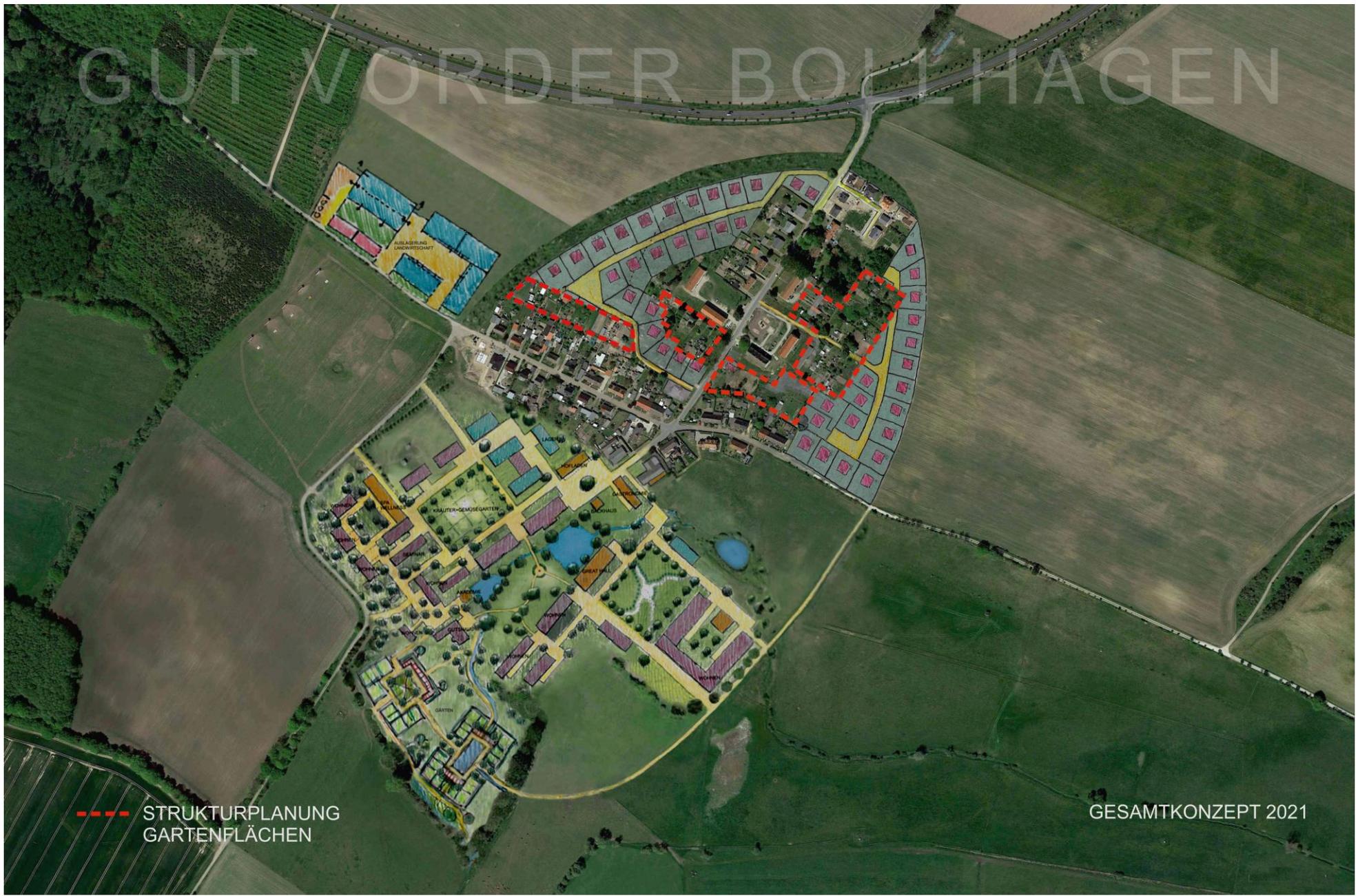
Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**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 vorhanden  
Wohn- und Ferienanlage „Gala“

B-Plan Nr.44 neu Wohngebiet  
Norddorf Vorder Bollhagen

B-Plan Nr.45 neu Gutshofareal  
Vorder Bollhagen

Wiederherstellung  
Gutspark Vorder Bollhagen