



## Beschlussauszug

aus der  
Sitzung der Stadtvertretung  
vom 07.03.2022

---

### **Top 9.5    Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Bad Doberan „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ Aufstellungsbeschluss - BV/128/21-02**

#### **Beschluss:**

- 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.

#### 1.1

Die Aufstellung erfolgt in 2 Teilbereichen:

Teilbereich 1 ist dabei Deckungsgleich der 4. Änderung des F-Planes der Stadt Bad Doberan.

Teilbereich 2 sind die Flächen, die im Zuge der 5. Änderung des F-Planes der Stadt Bad Doberan aus dem LSG durch Flächentausch erst herausgelöst werden müssen.

#### 1.2

Flächentausche aus und in das LSG sind gem. Begründung zur 4. Änderung des F-Planes mit Flächen des B-19 „Golfareal“, mit entsprechender Freigabe dieser aus dem B-Plan 19 durch Teilaufhebung durchzuführen.

#### 1.3

Bis zur Rechtskraft des B 44 soll der § 33 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben vor Rechtskraft des B-Planes“ für den Teilbereich 1 möglichst positiv Anwendung finden, so die Vorhaben den Planungszielen des B-Planes entsprechen und dies durch die SV Vorhaben bestätigt wird.

### **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 zwei 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 von 0,3
- 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 Ferienausgebiert
- Übernahme der beschriebenen Ziele und Planungen, der hier genannten Prämissen und des vorliegenden städtebaulichen „Gesamtkonzepts“ in das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 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 2021** für den Ortsteil Vorder Bollhagen (siehe Anhang).

Insgesamt sollen, je nach Größe, ca. 60 WE mit max. 45 Häusern 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.

**Abstimmungsergebnis zur BV mit den Änderungen:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
15	4	2