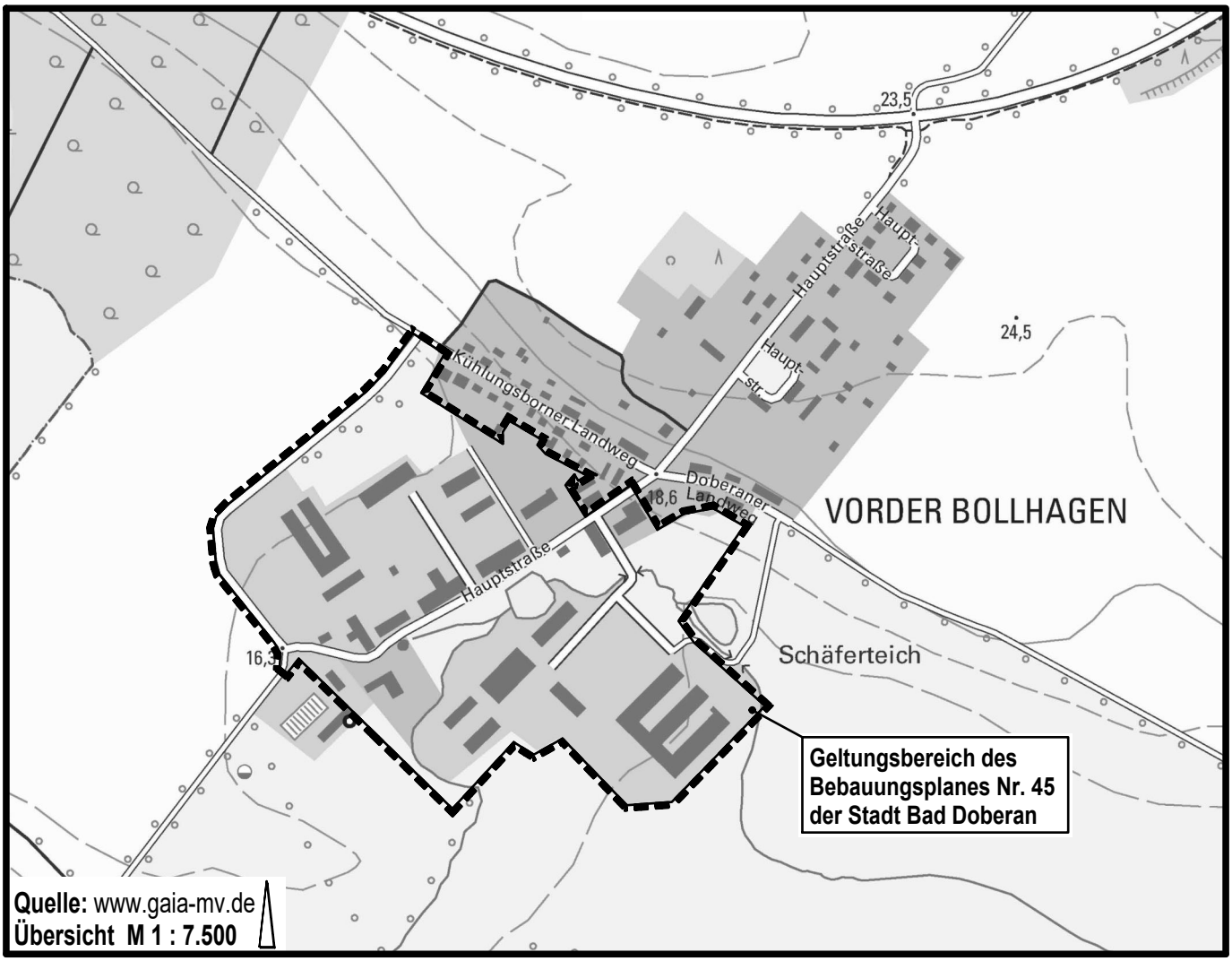
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 45
DER STADT BAD DOBERAN
„GUTSHOFAREAL VORDER BOLLHAGEN“



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 25. September 2023

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal Vorder Bollhagen“

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 4

1. Planungsgegenstand 4

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 4
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 5
1.3 Plangrundlage 5
1.4 Wesentliche Rechtgrundlagen und Quellen 5
1.4.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen 5
1.4.2 Quellen 5
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes 6
1.6 Geltendes Recht 6
1.7 Wahl des Planverfahrens 6

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 7

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung 7
2.2 Flächennutzungsplan 8

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme 9

3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung 9
3.2 Verkehrserschließung 11
3.3 Landschaftsschutzgebiet Kühlung 12
3.4 Trinkwasserschutzgebiet 12
3.5 Nutzung und Bebauung 12
3.6 Stadttechnische Infrastruktur 13
3.7 Eigentumsverhältnisse 13

4. Planungsziele und Planungsalternativen 13

4.1 Planungsziele 13
4.2 Planungsalternativen 13
4.3 Städtebauliches Konzept 13

5. Inhalt des Bebauungsplanes 14

5.1 Art der baulichen Nutzung 14
5.1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 14
5.1.2 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus 14

5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4	Höhenlage	20
5.5	Garagen überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen	20
5.6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	20
6.	**Grünflächen, Flächen für Wald, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**	**20**
6.1	Grünflächen	20
6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Artenschutz	20
7.	**Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**	**20**
8.	**Immissions- und Klimaschutz**	**21**
8.1	Klimaschutz	21
8.2	Immissionsschutz – Lärm	21
8.3	Immissionsschutz – Gerüche	21
9.	**Verkehrliche Erschließung**	**21**
10.	**Ver- und Entsorgung**	**22**
10.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	22
10.2	Oberflächenwasserbeseitigung	22
10.3	Brandschutz/ Löschwasser	22
10.4	Elektroenergieversorgung / Energieversorgung	22
10.5	Telekommunikation	22
10.6	Abfallentsorgung	22
11.	**Flächenbilanz**	**22**
12.	**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**	**23**
13.	**Wesentliche Auswirkungen der Planung**	**24**
13.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	24
13.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	24
13.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	24
13.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	24
13.5	Verkehrliche Auswirkungen	24
13.6	Auswirkungen auf die Umwelt	24
13.7	Kosten	24
Teil 2	**Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**	**25**
1.	**Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**	**25**
2.	**Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**	**25**

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 25

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 25

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 25

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens 25
5.2 Bewertungsmethodik 25
5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) 25
5.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 25
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 25

6. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 25

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 25

8. Zusätzliche Angaben 25

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 25
8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans 26
8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 26
8.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 26

Teil 3 Ausfertigung 27

1. Beschluss über die Begründung 27

2. Arbeitsvermerke 27

Teil 4 Anlagen 28

Anlage 1: Karte 1 - Bestandsaufnahme Biotope 28
Anlage 2: Karte 2 - Versiegelung 28

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan hat am 07.03.2022 beschlossen, für das in Vorder Bollhagen südlich von Kühlungsborner und Doberaner Landweg liegende Gutshofareal den Bebauungsplan Nr. 45 aufzustellen. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines behutsamen Tourismus und nachhaltigen Wohnens in Kombination mit dem ökologischen Gutshofbetrieb zu schaffen. Es ist beabsichtigt, die historische Bausubstanz des Gutshofensembles, incl. der denkmalgeschützten Gebäude, unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen und umweltrechtlichen Anforderungen zu sanieren bzw. zu erneuern.

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.

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 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.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Bereich der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich im Ortsteil Vorder Bollhagen und südlich der Kühlungsborner und Doberaner Landweges.
Der Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.45 umfasst die Flurstücke 16/5 (tw.), 18/6, 19/1, 19/2 (tw.), 20/2 (tw.), 44/1, 44/2 (tw.), 45/3-4, 48/32-33, 48/35-36, 48/38-39, 48/42, 48/44-45, 48/49, Flur 1, Gemarkung Vorder Bollhagen.
Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung am Kühlungsborner und Doberaner Landweg,
- im Osten, Süden, Westen durch Acker- und Wiesenflächen.

Das Plangebiet ist dem Deckblatt zu entnehmen. Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 18 ha.

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage liegt der Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen, BREKKENFELDER INGENIEURE, Rosa-Luxemburg-Straße 25-26, 18055 Rostock, Lagesystem: ETRS 89 und dem Höhenbezug: DHHN2016 vor.

1.4 Wesentliche Rechtgrundlagen und Quellen

1.4.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Bad Doberan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Aufstellungsbeschluss geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

1.4.2 Quellen

Für die Bearbeitungen wurden Voruntersuchungen von Katrin Kühn, BSD – Rostock im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfs verwendet.

Grundlage für die Bearbeitung von Umweltbelangen sind die Ausarbeitungen durch folgende Gutachter:

- Kartierbericht Brutvögel, Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal Vorder Bollhagen“, Aufstellungsbeschluss - BV/129/21,

Umwelt und Planung Bürogemeinschaft M Sc. Jakob Streybell, Dipl.-Ing (FH) Brit Schoppmeyer, Stand: 17.01.2023
- Erfassungsbericht Fledermäuse, Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Sondergebiet Vorder Bollhagen“, Umwelt und Planung Bürogemeinschaft, Landschaftsökologe BSc Paul Blei, Stand: 12.01.2023
- Bestand Versiegelung, Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Sondergebiet Guthof Vorder Bollhagen“, Umwelt und Planung Bürogemeinschaft, Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Am Mühlensee 9, 19065 Pinnow OT Godern, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Wokrenter Weg 3 a, 18239 Heiligenhagen, Stand: 10/2022
- Bestandsaufnahme Biotope, Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Sondergebiet Guthof Vorder Bollhagen“, Umwelt und Planung Bürogemeinschaft, Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Am Mühlensee 9, 19065 Pinnow OT Godern, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Wokrenter Weg 3 a, 18239 Heiligenhagen, Stand: 10/2022
- Erfassung für Amphibien und Reptilien, Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Sondergebiet Guthof Vorder Bollhagen“, Umwelt und Planung Bürogemeinschaft, Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Am Mühlensee 9, 19065 Pinnow OT Godern, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Wokrenter Weg 3 a, 18239 Heiligenhagen, Aufnahmen 2022, ohne Bericht.

Die genannten Unterlagen wurden durch den privaten Auftraggeber für die Planungen der Stadt Bad Doberan zur Bearbeitung des Vorentwurfs zur Verfügung gestellt.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Bad Doberan besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften,
- und der Verfahrensübersicht.

Der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Bad Doberan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand der Planung dargelegt werden, beigefügt.

1.6 Geltendes Recht

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes besteht kein verbindliches Planungsrecht. Entscheidungen zum Baurecht sind bisher aufgrund der örtlichen Situation zu treffen. Teilflächen des Plangebietes sind dem Außenbereich zuzuordnen; so dass eine Bebauung auf diesen Flächen einer Planung bedarf.

1.7 Wahl des Planverfahrens

Der vorliegende Bauleitplan zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die erforderlichen Verfahrensschritte des Regelverfahrens sind durchzuführen. Dem Bebauungsplan ist eine Prüfung der Umweltbelange nach § 2a BauGB beizufügen. Im Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2023 gefasst. Der Bebauungsplan ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für Teilbereiche des Plangebietes ist eine Harmonisierung mit den festliegenden Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ erforderlich.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016) und Regionales Raumentwicklungs-programm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP)
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird die Stadt Bad Doberan als Mittelzentrum festgelegt (LEP M-V Programmsatz Z 3.2 (3)) und gehört zur Siedlungsachse Rostock-Bad Doberan. Mittelzentren sollen laut LEP M-V Programmsatz 3.2 (7) als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

Laut Karte des LEP M-V 2016 liegt das Plangebiet in den Vorbehaltsgebieten Tourismus, Landwirtschaft sowie Trinkwassersicherung. Dementsprechend sind der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung, der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten und dem Ressourcenschutz Trinkwasser besonderes Gewicht beizumessen.

In der Grundkarte der räumlichen Ordnung wird das Plangebiet als Tourismusschwerpunktraum entsprechend Programmsatz G 3.1.3 (1)/(2) ausgewiesen. Schwerpunktmäßig sind Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung umzusetzen. Darauf verweist auch das Amt für Kreisentwicklung in seiner Antwort auf die Planungsanzeige der Stadt. In dem Schreiben heißt es, dass gemäß RREP und LEP M-V (2016) Überlastungserscheinungen vermieden werden sollen, wie sie z.B. durch eine einseitige Bebauung mit Ferienwohnungen oder -häusern forciert werden. Vielmehr soll ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten entwickelt werden. Dabei ist es wünschenswert, dass auch ökologische und nachhaltige Konzepte verfolgt werden (Bebauung, Materialien, Energieversorgung usw.).

Das Amt für Raumordnung weist in seiner Antwort auf die Planungsanzeige der Stadt darauf hin, dass die Vernetzung touristischer Angebote untereinander und mit anderen Wirtschaftsbereichen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel und Dienstleistungen stärker als bisher zur Entwicklung des Tourismus beitragen sollen (Programmsätze G 3.1.3 (7) und (8) RREP MMR 2011). Auch sind geeignete Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen für touristische Zwecke nutzbar zu machen.

Im Programmsatz G 3.1.3 (9) wird ausgeführt, dass sich besonders die traditionellen Kur- und Erholungsorte wie z.B. das Heilbad Bad Doberan mit dem Ortsteil Heiligendamm aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standorte des Gesundheits- und Wellnesstourismus entwickeln sollen. Dabei

sollen die Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft stärker für touristische Zwecke u.a. für den Wellnesstourismus genutzt werden.

Das Landestourismuskonzept, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern, stellt in seiner Analyse fest, dass Mecklenburg-Vorpommern zu den führenden Urlaubsländern in Deutschland gehört, aber die Zufriedenheitswerte stagnieren bzw. teilweise sogar zurückgehen und innovative Ansätze eher von Mitbewerbern wie Schleswig-Holstein oder Regionen wie Hochschwarzwald bzw. den Metropolräumen des Ruhrgebiets, Hamburg oder Berlin ausgehen. Es muss künftig also darum gehen, das Angebot qualitativ auszubauen und dabei auch ganz neue Wege zu gehen.

Dabei sollten nicht nur die klassischen Urlaubsgäste mit ihren vielfältigen Erwartungen an Freizeit-, Kultur- und Naturerlebnissen im Fokus stehen, sondern auch Menschen, die ihren Arbeits- und Wohnort flexibel gestalten können und wollen. Die Möglichkeit und der Wunsch, im Homeoffice zu arbeiten, werden zunehmen. In dem Zusammenhang sind Zielgruppen denkbar, die nicht nur für kurzfristige Erholungsaufenthalte in die Region kommen, sondern für einen längeren Zeitraum ihren Wohnsitz mit Arbeitsplatz in eine landschaftlich attraktive Region verlegen möchten, ohne das als dauerhaftes Wohnen anzustreben.

In Hinblick auf die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau sind die Programmsätze Z 4.2 (1) LEP und G 4.1 (1) RREP MM/R zu berücksichtigen. Demnach hat die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise bei Nutzung erschlossener Standortreserven bzw. durch Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete zu erfolgen. Sofern keine Innenentwicklungspotenziale bzw. Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorhanden sind, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Das Amt für Raumordnung hat in seiner Antwort auf die Planungsanzeige der Stadt empfohlen, sich im Verfahren mit der gesamträumlichen Entwicklung, der Einbettung des Bebauungsplans Nr. 45 in die grundsätzlichen städtebaulichen und touristischen Planungsabsichten sowie dem zukünftigen Wohnraumbedarf auseinanderzusetzen.

2.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan

Der seit dem 05. August 2021 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan stellt im Plangebiet Sonderbaufläche für den Tourismus sowie dörfliche Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann entsprechend § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

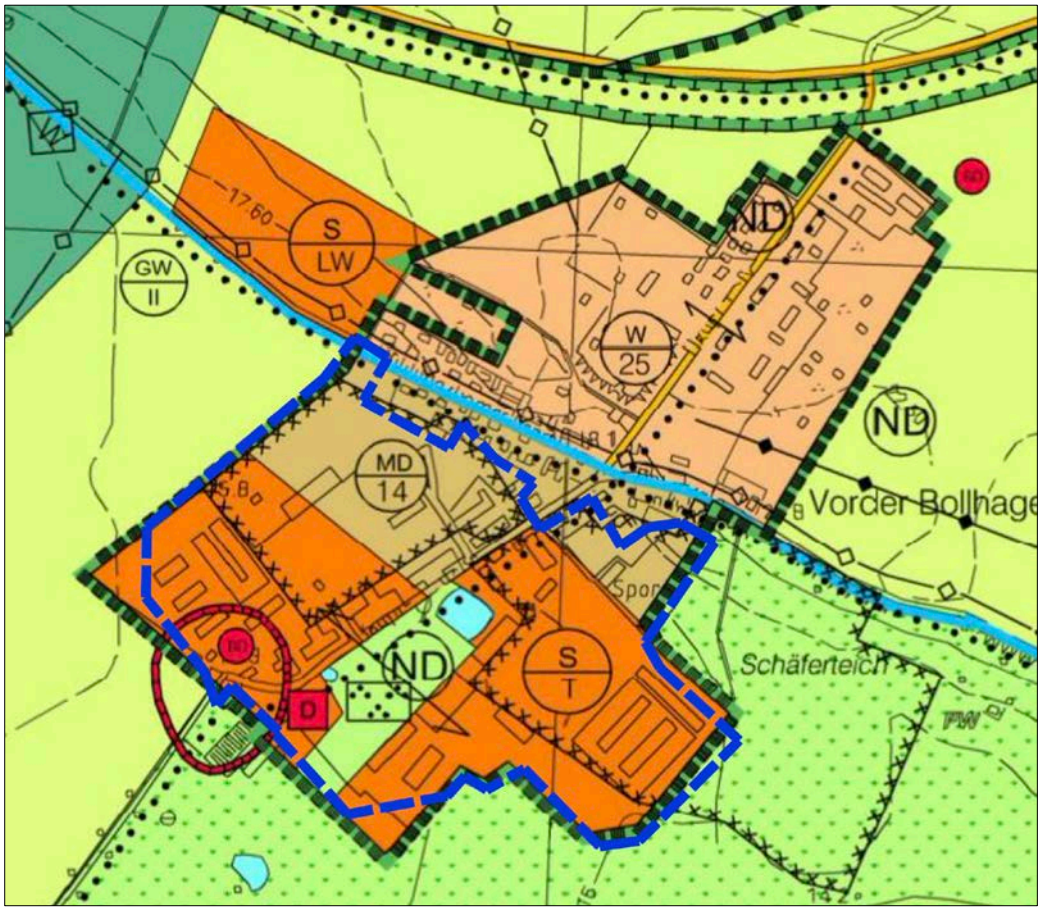


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan (ohne Maßstab)

Die zurzeit im Plangebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Nutzungen, die für den Trinkwasserschutz besonders kritisch sind, wie z.B. Ställe, Mistplatte, Tankstelle und Werkstatt, werden mittelfristig in einen Bereich nördlich des Kühlungsborner Landwegs ausgelagert. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dafür westlich an die Ortslage angrenzend seit der 4. Änderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft dargestellt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Vorder Bollhagen ist ein Ortsteil der Stadt Bad Doberan mit ca. 230 Einwohnern und liegt zwischen deren Stadtgebiet und dem Ortsteil Heiligendamm. Der Ortsteil gliedert sich in einen nördlichen Teil mit vorwiegender Wohnbebauung und einen südlichen Teil, der in erster Linie durch das Gutshofareal geprägt ist. Zwischen den beiden Teilen verlaufen der Doberaner bzw. der Kühlungsborner Landweg. Das ist die historische Wegeverbindung vom Stadtgebiet nach Vorder Bollhagen und heute ein attraktiver Rad- und Wanderweg durch den Kellerswald. Das Plangebiet liegt südlich des Doberaner bzw. Kühlungsborner Landwegs in Vorder Bollhagen. Dieser Teil von Vorder Bollhagen ist geprägt durch das Gut Vorder Bollhagen mit jahrhundertealter Nutzung. Auf der Homepage von Gut Vorder Bollhagen ist nachzulesen, dass der Ursprung des heutigen Guts im 18. Jahrhundert liegt. Es handelte sich um ein Dominialgut, das zum Amt Doberan

gehörte. Ab 1778 gab es verschiedene Pächter, die das Gut bewirtschafteten. Zu DDR-Zeiten wurde der Gutshof als volkseigenes Gut VEG Vorder Bollhagen betrieben.
1997 erwarb die JAGDFELD GRUPPE das ehemalige Gut und stellte es 2004 auf ökologischen Landbau um. 2009 wurde das Gut Vorder Bollhagen zum Demonstrationsbetrieb für Ökolandbau und 2018 zum Konsultationsbetrieb, in dem sich angehende Ökobauern informieren und bilden können.
Das Plangebiet ist in drei Richtungen von Ackerland umgeben. Nördlich grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Kühlungsborner Landweges. In seinem Kernbereich ist das Plangebiet geprägt von der historischen Gutshofanlage. Eine Reihe von historischen Stallgebäuden, Lagerhallen und Scheunen flankiert einen Gutspark, der von altem Baumbestand, einem durchfließenden Gewässer sowie zwei stehenden Gewässern geprägt ist.

Das Fließgewässer (Gewässer II. Ordnung 12/10) ist ein Abzweig des Bollhäger Fließes. Vermutlich wurde der teilweise verrohrte, teilweise offene Abzweig im Zusammenhang mit der Errichtung der Gutshofanlage künstlich angelegt, um die Standgewässer zu speisen. In einer Renaturierungsmaßnahme wurden Rohrleitungen geöffnet und der Durchfluss durch die Standgewässer unterbunden. Hintergrund dieser Maßnahme ist die Tatsache, dass Lebewesen in Fließgewässern in Standgewässern wenig Überlebenschancen haben. Die Maßnahme hat sich nicht bewährt, was u.a. an dem äußerst geringen Gefälle liegen kann. Mittelfristig ist geplant, das Fließgewässer südlich der Ortslage so zu ertüchtigen, dass in Fließgewässern heimische Arten überleben können.

Die historischen Gebäude der Gutsanlage sind mit ihren charakteristisch strukturierten Klinkerfassaden nicht nur gestaltprägend, sondern auch besonders wertvoll für das gesamte Orts- und Straßenbild von Vorder Bollhagen. Die Gebäude stehen teilweise leer, der bauliche Zustand ist relativ schlecht. Es ist beabsichtigt, die historischen Gebäude behutsam zu sanieren und durch Umnutzung langfristig im Bestand zu sichern.

Die während der Nutzung als volkseigenes Gut errichteten Zweckbauten für Stallungen, Werkstatt und Tankstelle haben eine geringe architektonische Qualität. Die Substanz ist auch für eine Umnutzung wenig geeignet. Für diese Gebäude sind bei einer geplanten Umnutzung Ersatzneubauten zu prüfen.

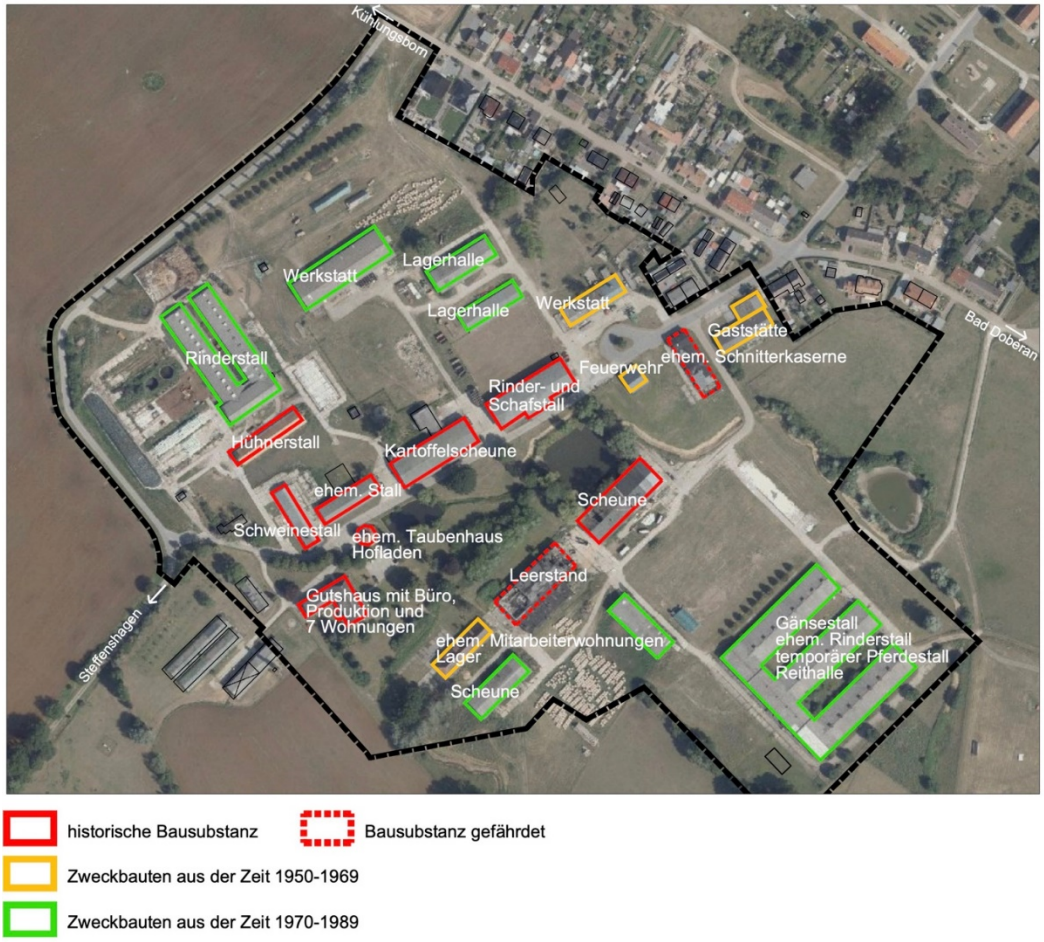


Abb. 2: Klassifizierung der Bausubstanz (Quelle: Katrin Kühn, BSD Rostock)

3.2 Verkehrserschließung

Über die öffentlich gewidmete Hauptstraße ist der Ortsteil Vorder Bollhagen an die Umgehungsstraße von Heiligendamm angebunden, die Teil der straßenverkehrstechnischen Verbindung zwischen Bad Doberan und Kühlungsborn ist. Die Hauptstraße endet als Sackgasse im Eingangsbereich des Gutshofareals.

Für Fußgänger und Radfahrer ist Vorder Bollhagen über den Doberaner Landweg an das Stadtgebiet von Bad Doberan angeschlossen. Westlich der Hauptstraße setzt sich der Weg als Kühlungsborner Landweg fort und erschließt die dort anliegende Wohnbebauung. Die beiden Landwege sind innerhalb der Ortslage öffentlich gewidmet und teilen Vorder Bollhagen in einen nördlichen und einen südlichen Teil.

Am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets führt ein asphaltierter, landwirtschaftlicher Weg um die Gutshofanlage. Der Weg bindet im Norden an den Kühlungsborner Landweg an und mündet im Süden in den Steffenshäger Weg. Der Steffenshäger Weg verbindet Vorder Bollhagen und Steffenshagen, ist aber als Spurplattenweg für regelmäßigen Durchgangsverkehr weder geeignet noch vorgesehen.

Der im Rahmen der Förderung für ländlichen Wegebau (2008?) gebaute Landweg war genau wie der Steffenshäger Weg öffentlich gewidmet. 2013 erfolgte sowohl für den die Gutsanlage umgebenden Landweg als auch für den Steffenshäger Weg eine Teileinziehung, PKW betreffend. Die Nutzung der beiden Wege ist seitdem nur Radfahrern, Fußgängern sowie landwirtschaftlichem Verkehr erlaubt.

3.3 Landschaftsschutzgebiet Kühlung

Vorder Bollhagen ist umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet Kühlung. Die Ortslage und damit das Plangebiet liegen im Wesentlichen außerhalb des LSG. Im Bereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges im Nordwesten gibt es eine geringfügige Überschneidung des Plangebiets mit dem Landschaftsschutzgebiet. Obwohl in diesem Bereich keine vom Bestand abweichende Nutzung im aufzustellenden Bebauungsplan geplant ist, hat eine Prüfung von Seiten der unteren Naturschutzbehörde ergeben, dass für den Bereich der Überschneidung im Verfahren ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Geboten gemäß §§ 4 und 5 der Landschaftsschutz-gebietsverordnung zu stellen ist.

3.4 Trinkwasserschutzgebiet

Die Ortslage Vorder Bollhagen liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Bastorfer Holm. Die Festsetzung von Wasserschutzgebieten dient dem Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet von Wassergewinnungsanlagen, um die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Das Wasserschutzgebiet Bastorfer Holm wurde bereits 1976 festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten. Diese sind in der TGL 24 348 (DDR-Standard) geregelt. An einer neuen, zeitgemäßen Wasserschutzgebietsverordnung wird gearbeitet, am Schutzstatus wird sich im Wesentlichen nichts ändern. Der Bereich südlich des Kühlungsborner Landwegs liegt in der engeren Schutzzone (Trinkwasserschutzzone II), der Bereich nördlich des Kühlungsborner Landwegs in der weiteren Schutzzone (Trinkwasserschutzzone IIIA).

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Vorder Bollhagen und damit in der Trinkwasserschutzzone II. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen sind auf Grund der Nähe zu den Brunnen äußerst kritisch zu sehen.

Geplant ist die Auslagerung der grundwassergefährdenden Nutzungen, insbesondere Stallanlagen, Mistplatte, Silagen und Tankstelle. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist nördlich des Kühlungsborner Landwegs dafür eine Sonderbaufläche für Landwirtschaft dargestellt.

3.5 Nutzung und Bebauung

Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereichs werden vorrangig landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Stallanlagen, Scheunen, Lagergebäude, Werkstatt und eine nicht öffentliche Tankstelle für die gutseigenen Landmaschinen.

Das am südwestlichen Rand des Plangebiets liegende Gutshaus ist saniert und beherbergt neben Büros und Produktion (Verpackung von Gutshofprodukten) auch 7 Wohnungen. Es steht unter Denkmalschutz ist aber vor allem innen mehrfach umgebaut und überformt, so dass von der originalen Substanz nur noch wenig vorhanden ist.

Der Pavillon gegenüber dem Gutshaus beherbergt den Bio-Gutsladen, der ein Sortiment aus gutshofeigener Erzeugung sowie von regionalen Herstellern anbietet. Der Gutsladen ist bislang über einen Fahrweg zwischen den alten Stallgebäuden und dem Gutspark für PKW erreichbar. Es ist beabsichtigt, den Hofladen künftig im Eingangsbereich der Gutsanlage anzusiedeln, um die Erreichbarkeit zu verbessern und PKW-Verkehr vom Gutsgelände fernzuhalten.

3.6 Stadttechnische Infrastruktur

Die vorhandene Infrastruktur ist von der bisherigen Nutzung als Gutsbetrieb geprägt. In dem als Zufahrt zum Gutsladen genutzten Weg liegen bereits einzelne Medien der Ver- und Entsorgung.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Eigentum des Investors. Eine Veräußerung in Teilen ist nach Umsetzung der Planung vorgesehen.

4. Planungsziele und Planungsalternativen

4.1 Planungsziele

Die Planungsziele bestehen in der Nutzung und Nachnutzung vorhandener Bausubstanz und der Nachnutzung von Flächen. Die beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Gebietes sind innerhalb von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus sowie innerhalb von Dorfgebieten vorgesehen. Maßgeblich dabei ist, dass die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone zu beachten sind. Es sind somit nur solche Nutzungen zulässig, die mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sind. Der Anteil an versiegelter und überbauter Flächen darf im Vergleich zum bisherigen Bestand nicht erweitert werden. Dies ist im Zuge des Planaufstellungsverfahrens entsprechend zu dokumentieren und zu regeln.

4.2 Planungsalternativen

Anstelle der baulichen Entwicklung könnte ein Fortbestand der bisherigen Nutzung verbleiben. Dies wäre kontraproduktiv zur Anforderung in der Trinkwasserschutzzone. Alternativ ist bereits die Errichtung eines Landwirtschaftsbetriebes auf anderer Fläche vorgesehen.

4.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht maßgeblich die Nachnutzung des baulichen Bestandes und der Ergänzung um den Gutshofanger vor. Hier handelt es sich um die zu erhaltende historische Bausubstanz.

In den angrenzenden Bereichen ist eine Umgestaltung des Gebietes unter den vorgenannten Zielen und unter Berücksichtigung leistungsfähiger städtebaulicher Strukturen vorgesehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Folgenden wird eine Begründung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan vorgenommen. Auf eine Auflistung der Festsetzungen an sich wird hier verzichtet. Diese sind Bestandteil der späteren Planzeichnung als Text, Teil B. Diese werden der Dokumentation gesondert beigefügt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung werden Dorfgebiete nach § 5 BauNVO und Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus festgesetzt.
Von den vorhandenen Gutshofnutzungen werden auch künftig eine Reihe von Nutzungen, die mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sind, im Plangebiet verbleiben. Dazu gehören neben Lagerkapazitäten und Verwaltung auch neu anzusiedelnde, die Produkte des Gutshofes verarbeitende Nutzungen, wie z.B. Bio-Bäckerei oder Meierei sowie Hofladen und Gastronomie. Es ist beabsichtigt, durch eine Mischung von landwirtschaftlicher bzw. gartenbaulicher Produktion und Vermarktung vor Ort einen lebendigen Dorfkern zu schaffen mit qualitativ hochwertigen Angeboten sowohl für direkte Anwohner und Doberaner als auch für Besucher.
Der nördliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird auf einer Fläche von ca. 2,3 ha ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte nach BauNVO allgemein zulässige Arten der baulichen Nutzungen unzulässig sind. Auf Grund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet der Kategorie II wird die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen. Der Gebietscharakter bleibt trotzdem gewahrt.
In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne der vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Es ist von der Stadt nicht beabsichtigt, Vergnügungsstätten in diesem Bereich zuzulassen, da diese den dörflichen Charakter stören und zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung führen können.

5.1.2 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus

Es ist beabsichtigt, das historische Gutshofareal mit einer Mischung aus Dauer- Zweit- und Ferienwohnen, Gastronomie, Möglichkeiten für Kultur, Kunst und Veranstaltungen, Hotel, Sport und Wellness sowie Handwerk touristisch attraktiv zu gestalten. Das Ziel ist ein behutsamer, nachhaltiger Tourismus, der einer qualitativen Verbesserung und größerer Differenzierung des touristischen

Angebots in der Region dient. Die Sondergebiete nehmen in der Summe eine Fläche von etwa 6,9 ha ein.

Vorder Bollhagen liegt in dem gemäß Kap. 3.1.3 RREP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum an der Küste. In den Tourismusschwerpunkträumen sind Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebots und der Saisonverlängerung umzusetzen. Dabei sind Überlastungserscheinungen, wie z.B. durch ausschließliche Bebauung mit Ferienwohnungen und -häusern zu vermeiden. Das Angebot an Ferienwohnungen und -häusern ist in der Region bereits sehr groß. Deshalb ist die Zulässigkeit einer Kombination von Ferien- und Dauerwohnen im Plangeltungsbereich erklärtes Planungsziel der Stadt.

Im Plangebiet werden zwei räumlich durch den Gutspark getrennte Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus festgesetzt.
Nach § 11 Abs.1 BauNVO setzt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets voraus, dass sich das Baugebiet von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO können auf Grund der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung ausgeschlossen werden. Die Ausweisung von Wohngebäuden mit Nutzgärten zur Selbstversorgung ist heutzutage generell eher unüblich und entspricht nicht der beabsichtigten Nutzung im Gebiet.

Mit der geplanten Kombination von Dauer- und Ferienwohnen unterscheidet sich das geplante Baugebiet wesentlich von einem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO, da eine Vermietung von Räumen, Wohnungen oder Häusern an Feriengäste dort nicht allgemein zulässig ist. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen, was im Sinne der BauNVO eine Häuslichkeit ist, die auf Dauer angelegt ist. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden, allerdings muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben. Das ist nicht der Fall, wenn die Vermietung von Wohnungen oder Häusern an Feriengäste neben dem Dauerwohnen als weiterer Hauptzweck dient.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sind die beabsichtigten Nutzungen ebenfalls nicht vereinbar. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dem entspricht die beabsichtigte Kombination von Dauer- und Ferienwohnen sowie anderweitiger touristischer Nutzungen nicht.

Die Festsetzung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO kommt nicht in Frage. Die Festsetzung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO setzt die Existenz mindestens einer Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs voraus. Anlass der Planung ist die Auslagerung der trinkwassergefährdenden landwirtschaftlichen Nutzungen und die Umnutzung des vorhandenen Gutshofareals. Damit wird perspektivisch in den Baugebieten 2 und 3 keine Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs mehr vorhanden sein.

Auch die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO ist für die beabsichtigten Nutzungen nicht zielführend. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich

stören. Der Fokus auf die touristische Nutzung für das geplante Baugebiet kann mit der Festsetzung eines Mischgebiets nur begrenzt realisiert werden. Die Festsetzung eines Mischgebiets würde Baurecht auch für diverse andere gewerbliche Nutzungen schaffen, die zwar das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen, aber nicht unbedingt touristischen Zwecken dienen müssen.
Die in §§ 7-9 BauNVO genannten Kerngebiete, Gewerbegebiete sowie Industriegebiete kommen auf Grund der Lage des Plangebiets bzw. der in den genannten Gebieten sehr begrenzten oder ausgeschlossenen Wohnnutzung nicht in Frage.

Als Sondergebiete nach § 10 Abs.1 BauNVO, die der Erholung dienen kommen insbesondere Wochenhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete in Betracht. In § 10 Abs.4 BauNVO werden Ferienhausgebiete dahingehend konkretisiert, dass in diesen Gebieten Ferienhäuser zulässig sind, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine Kombination mit Dauerwohnen ist nicht vorgesehen.

Als Schlussfolgerung der vorangegangenen Ausführungen kommt für die beabsichtigte Kombination von Dauer- und Ferienwohnen sowie anderweitiger touristischer Nutzungen nur die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO in Frage.

Nach § 11 Abs.2 BauNVO sind für Sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Als Zweckbestimmung der beiden Sonstigen Sondergebiete wird Dauerwohnen und Tourismus festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Auf Grund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb sind Gebäude und versiegelte Freiflächen im Bestand vorhanden.
Der nachfolgenden Tabelle sind die Gebäudegrundflächen und die versiegelten Freiflächen zu entnehmen. Die Gebäude sind auch jeweils in der Planzeichnung zur Übersichtlichkeit gekennzeichnet, um die Festsetzungen und die Begründung nachvollziehbar darzustellen.

Gebäude		**Fläche**		**Wege/Freiflächen**		**Fläche**
Nr.	**Art**	**in m²**		**Nr.**	**Art**	**in m²**
1	Werkstatt	567		1	Straße	920
2	Landgasthof	694		2		491
3	Wirtschaftsgebäude (Schnitterkaserne)	572		3		7.141
				4	um Werkstatt herum	1.008

Gebäude		Fläche		Wege/Freiflächen		Fläche
Nr.	**Art**	**in m²**		**Nr.**	**Art**	**in m²**
4	Garage / Bäckerei	159		4.1	Schuppen	70
5	Gestüt	6.310		5	ab Kreisel Richtung Lagerhalle	1.682
6	Teichscheune	1.209		6	Straße in Richtung Gutshaus	783
7	Anbindestall	1.714		7		2.066
8	Jungrinderstall	679		8		3.133
9	Heulager	683		8.1		569
10	Kohlscheune	531		9		1.737
11	Gutshaus	652		10		6.981
12	Gärtnerhaus	223		11	Mistplatte	896
13	Schweinestall	455		12		818
14	Taubenhaus	119		13		1.371
15	Kälberstall	490		14		170
16	Kartoffelscheune	1.353		15	Landwirt. Weg	2.172
17	alter Schafstall	1.159		16	Klärgrube	68
18	Haferhalle	543		17	Klärgrube	48
19	Tankhalle	678		18	Klärgrube	27
20	Getreidelager	1.435		19		327
21	Rinderstall mit Kopfbau	2.826		20		410
22	Hühnerstall/ alter Pferdestall	548		21		152
23	Garage/ Lager	108				
24	Trafohaus	36				
25	Nebengebäude	23				
26	Anbau Ziegenstall, anteilig	120				

Gebäude		**Fläche**		**Wege/Freiflächen**		**Fläche**
Nr.	**Art**	**in m²**		**Nr.**	**Art**	**in m²**
27	Nebengebäude	24				
	Summe	**23.910**			**Summe**	**33.040**
Summe Gebäudegrundflächen und versiegelte Wege/Freiflächen						**56.770**

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet liegt, orientiert sich das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung am Versiegelungsgrad des Bestandes als Höchstgrenze.

Perspektivisch werden die ortsbildprägenden historischen Stall- und Scheunengebäude bei geänderter Nutzung weiterhin Bestand haben. Auch unter Berücksichtigung von versiegelten Zuwegungen, Terrassen und erforderlicher Nebenanlagen begründet die Planung hier keine neue Versiegelung.

Für Gebäude, die auf Grund ihrer wenig reizvollen Erscheinung und schlecht nutzbarer Kubatur abgerissen werden, kann Ersatzneubau an gleicher aber auch an anderer Stelle errichtet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitung ist eine Obergrenze für die mögliche Versiegelung definiert.

Damit soll sichergestellt werden, dass nach Umsetzung der Planung der Versicherungsgrad im Plangebiet in der Summe nicht größer wird, als im Bestand bereits vorhanden.

Im Dorf- und in den beiden Sonstigen Sondergebieten werden die Grundflächenzahlen differenziert festgesetzt.

Anliegen ist es, den Gebäudebestand als Maßstab für künftig zulässige Gebäudegrundflächen zu nehmen und damit den Grad der Versieglung mit Blick auf den Trinkwasserschutz zu begrenzen.

Damit wird dem Trinkwasserschutz Rechnung getragen.

Auch in den Sonstigen Sondergebieten werden die festzusetzenden Grundflächenzahlen aus den Gebäudegrundflächen im Bestand entwickelt.

Für die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Anrechnung von Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen trifft der Bebauungsplan keine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung. Damit dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen um bis zu 50% durch Anrechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden.

Gebäudehöhen
Der ortsbildprägende und erhaltenswerte Bestand bestimmt auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Für die beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Gutshaus und Pavillon) sowie für die historischen Bestandsgebäude werden die bei der Vermessung am 30.08.2022 festgestellten Trauf- und Firsthöhen als verbindlich festgesetzt. Die Angaben beziehen sich auf NHN im DHHN2016. Die absoluten Höhen variieren stark. Die Traufhöhen bewegen sich zwischen ca. 2,50 m (Pavillon) und ca. 8 m (leerstehender Stall). Die Firsthöhe des Gutshauses liegt bei knapp 13 m, bei den übrigen Gebäude beträgt sie zwischen 6 und knapp 11 Meter.

Der historische, ortsbildprägende Gebäudebestand soll das Plangebiet dominieren. Deshalb ist es vorgesehen in der Entwurfsphase die zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen in den Bereichen, wo wenig erhaltenswerte Bausubstanz durch Neubau ersetzt werden soll, auf 6 Meter (Traufhöhe) bzw. 10 Meter (Firsthöhe) fest zu legen.

Geschossigkeit
Die Geschossigkeit wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Ein drittes Geschoss, das die in § 2 Abs.6 LBauO M-V definierten Merkmale von Vollgeschossen nicht aufweist, ist möglich.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise
Als Bauweise wird die offene und die abweichende Bauweise berücksichtigt.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist elementarer Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans. Sie werden durch die Festsetzung von Baugrenzen oder auch Baulinien definiert.

Baugrenzen legen die maximal mögliche Ausdehnung von Gebäuden fest, diese dürfen aber auch ganz oder in Teilen hinter der Baugrenze zurückbleiben. Nach § 23 Abs.3 Satz 2 BauNVO kann eine geringfügige Überschreitung zugelassen werden.

Sind Baulinien festgesetzt, muss auf diesen gebaut werden. Nach § 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Im Bebauungsplan können Art und Umfang von Ausnahmen von den vorgenannten Regeln festgesetzt werden.

Der erhaltenswerte Gebäudebestand in den Sonstigen Sondergebieten Nr. 1 und 2 wird mit Baulinien gefasst. Ziel ist es, die vorhandene Gebäudestruktur in Bezug auf Anordnung und Größe zu erhalten. auch wenn u.U. Rückbau und Ersatzneubau erforderlich werden.

Die weitere Gestaltung und auch die Regelung von ggf. Überschreitungen der Baulinien ist im Verfahren mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Festsetzungen hierfür sind geeignet, um Rettungswege zuzulassen. Darüber hinaus soll es möglich sein, Terrassen außerhalb der

Baugrenzen zuzulassen. Dies wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Ausdehnung und Abgrenzung abgestimmt.

Auf Grund der Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone II sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche generell nicht vorgesehen. Dies soll im weiteren Verfahren durch eine Festsetzung geregelt werden.

5.4 Höhenlage

Die Höhe des natürlichen Geländes wird berücksichtigt.

5.5 Garagen überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen

Diese baulichen Anlagen dürfen unterhalb der Geländeoberfläche nicht errichtet werden.

5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dienen jeweils dem in der Zweckbestimmung angegebenen Nutzerkreis, so dass eine Durchfahrt des Gebietes bei entsprechender dinglicher Sicherung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet ist. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass auf allen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgelegten Flächen das Recht für die Allgemeinheit zur Nutzung als Geh- und Radweg ermöglicht wird. KFZ-Verkehr soll nur für Anlieger zugelassen werden.

6. Grünflächen, Flächen für Wald, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

6.1 Grünflächen

Es werden unterschiedliche Grünflächen öffentlicher und privater Zweckbestimmung festgesetzt, um das Planungsziel umzusetzen und zu sichern. Die weitergehende Regelung erfolgt im laufenden Planverfahren.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind aufwertende Maßnahmen im Sinne von Ausgleich und Ersatz und Artenschutz vorgesehen. Sofern für erforderliche Versiegelungen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese im Rahmen des Planverfahrens bestimmt.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Erscheinungsbild der Klinkerfassaden der Gebäude 3-8 und 10 ist zu erhalten. Verkleidungen oder Putz sind unzulässig. Anzahl und Größe von Öffnungen dürfen entsprechend den Erfordernissen an Belichtung, Belüftung und Erschließung der Gebäude verändert werden.

Im Rahmen des Planverfahrens ist das Erfordernis und der Umfang an Festsetzungen zu regeln.

8. Immissions- und Klimaschutz

8.1 Klimaschutz

Auf Grund der Nachnutzung auf der Fläche wird davon ausgegangen, dass sich diese Änderungen nicht nachteilig auf den Klimaschutz auswirken.

8.2 Immissionsschutz – Lärm

Zur Wahrung der gegenseitigen Nachbarschaft ist darauf zu orientieren, dass nur solche Anlagen und Einrichtungen zur touristischen und fremdenverkehrlichen Infrastruktur genehmigt werden, die auch die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

8.3 Immissionsschutz – Gerüche

Es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen durch Gerüche auf das Plangebiet vor. Innerhalb des Gebietes sind Konflikte entsprechend auszuschließen durch die ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung.

9. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße, die den Ortsteil Vorder Bollhagen im Norden an die Umgehungsstraße der L12 anschließt, verkehrlich angebunden. Der öffentlich gewidmete Teil der Hauptstraße reicht bis in das festgesetzte Dorfgebiet innerhalb des Plangeltungsbereichs hinein und endet dort mit einer Wendefläche, die im Bestand bereits vorhanden ist. Der öffentlich gewidmete Teil der Hauptstraße inkl. vergrößerter Wendefläche mit der zentralen Eiche wird als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Zukünftig ist vorgesehen, die Buswendeschleife in den nördlichen Bereich der Ortslage zu verlegen. Deshalb werden im Plan bereits öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Bestand setzt sich die Hauptstraße zwischen Bestandsbebauung und dem Gutspark bis zum Gutshaus und Pavillon mit dem Hofladen fort. Dieser Weg ist nicht öffentlich gewidmet. Trotzdem wird er nicht nur von Kunden des Hofladens, sondern auch als Abkürzung nach Steffenshagen regelmäßig genutzt. Das ist weder im Sinne der Stadt noch des Eigentümers. Zukünftig wird die Erschließung der verkehrlichen Anbindung der Gebäude über private Verkehrsflächen, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind, geregelt. Eine dingliche Sicherung wird vorgesehen.

Der am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets liegende asphaltierte, landwirtschaftliche Weg führt um die bestehende Gutshofanlage. Der Weg bindet im Norden an den Kühlungsborner Landweg an und mündet im Süden in den Steffenshäger Weg. Der Weg ist Radfahrern, Fußgängern und dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten. An der Zweckbestimmung soll auch der Bebauungsplan nichts ändern. Es erfolgt die Festsetzung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, wobei die Zweckbestimmung mit Landwirtschaftsweg definiert ist.

Die innere Erschließung der Baugebiete wird nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, sondern verbleibt in privater Hand. Geplant ist die Gründung einer Eigentümergesellschaft, der die für die Erschließung

notwendigen Flächen gehören werden. Im Bebauungsplan sind für diese Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rechtsverbindlichkeit der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch die Festsetzung im Bebauungsplan nicht begründet werden kann, dafür sind entsprechende Grunddienstbarkeiten oder eingetragene Baulasten erforderlich.

Ruhender Verkehr
Im Plangebiet wird keine öffentliche Stellplatzfläche festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind nach § 49 LBauO M-V entsprechend der geplanten Nutzungen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon herzustellen.

10. Ver- und Entsorgung

Über den Bestand der technischen Infrastruktur im Plangebiet ist wenig bekannt. Öffentliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bestandsanlagen nicht den Anforderungen an die technische Erschließung der geplanten Nutzungen entsprechen. Eine Erneuerung ist erforderlich.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird von den Versorgern um Auskunft gebeten, welche öffentlichen Anlagen im Nahbereich des Plangebiets vorhanden sind und ob deren Kapazitäten für eine entsprechende Erweiterung ausreichend sind.

Die erforderlichen Ver- und Entsorger für die jeweiligen Belange werden beteiligt und die Begründung zu folgenden Gliederungspunkten ergänzt. Auf die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone II ist insbesondere bei der Planung der Ver- und Entsorgung und insbesondere bei der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und des Schmutzwassers einzugehen.

10.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

10.2 Oberflächenwasserbeseitigung

10.3 Brandschutz/ Löschwasser

10.4 Elektroenergieversorgung / Energieversorgung

10.5 Telekommunikation

10.6 Abfallentsorgung

11. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich beträgt etwa 18 ha. Die Flächenbilanz wurde überschlägig ermittelt. Es ergibt sich eine Gesamtfläche von etwa 17,6 ha somit rund 18 ha.

FLÄCHENBILANZ	
Projekt:	**Bad Doberan B45 - Entwurf**

Baufläche	**qm**
SO1.1	11.923,80
SO1.2	8.123,20
SO2	12.650,50
SO3	22.013,00
SO6	15.182,20
MD4	5.151,50
MD5	17.815,00
Gesamt:	**92.859,20**

Straßenfläche	**qm**
öffentl Straße	711,70
private Straße	2.196,30
LW Landwirt	2.972,40
Gesamt:	**5.880,40**

Grünfläche	**qm**
	74.304,10
Gesamt:	**74.304,10**

Wasserfläche	**qm**
	2.947,80
Gesamt:	**2.947,80**

Fläche/Summe	**qm**
Gesamt Baufläche	92.859,20
Gesamt Straßenfläche	5.880,40
Gesamt Grünfläche	74.304,10
Gesamt Wasserfläche	2.947,80
Gesamtfläche in qm:	**175.991,50**

Geltungsbereich auf Plan	**175.991,00**

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die „Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise“ gemäß Teil B, Text im Rahmen des Planverfahrens weiter abgestimmt. Siehe hierzu Teil B, Text.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zu den Auswirkungen der Umweltbelange wird im weiteren Planverfahren ergänzt. Hier geht es maßgeblich um:

13.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

13.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

13.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

13.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

13.5 Verkehrliche Auswirkungen

13.6 Auswirkungen auf die Umwelt

13.7 Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehenden Kosten.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

In der Begründung sind gemäß § 2a Nr. 2 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Detaillierte Bewertungen erfolgen nach Bekanntgabe der Anforderungen der Behörden uns sonstigen Träger öffentlicher Belange und Verbände in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Verfahren.

Folgende Gliederung für die Erstellung des Umweltberichts ist vorgesehen:

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

5.2 Bewertungsmethodik

5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

5.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

8.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Teil 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal Vorder Bollhagen“ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am …….. gebilligt.

Bad Doberan, den…….. (Siegel)

……
Jochen Arenz
Bürgermeister
der Stadt Bad Doberan

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Doberan durch das:

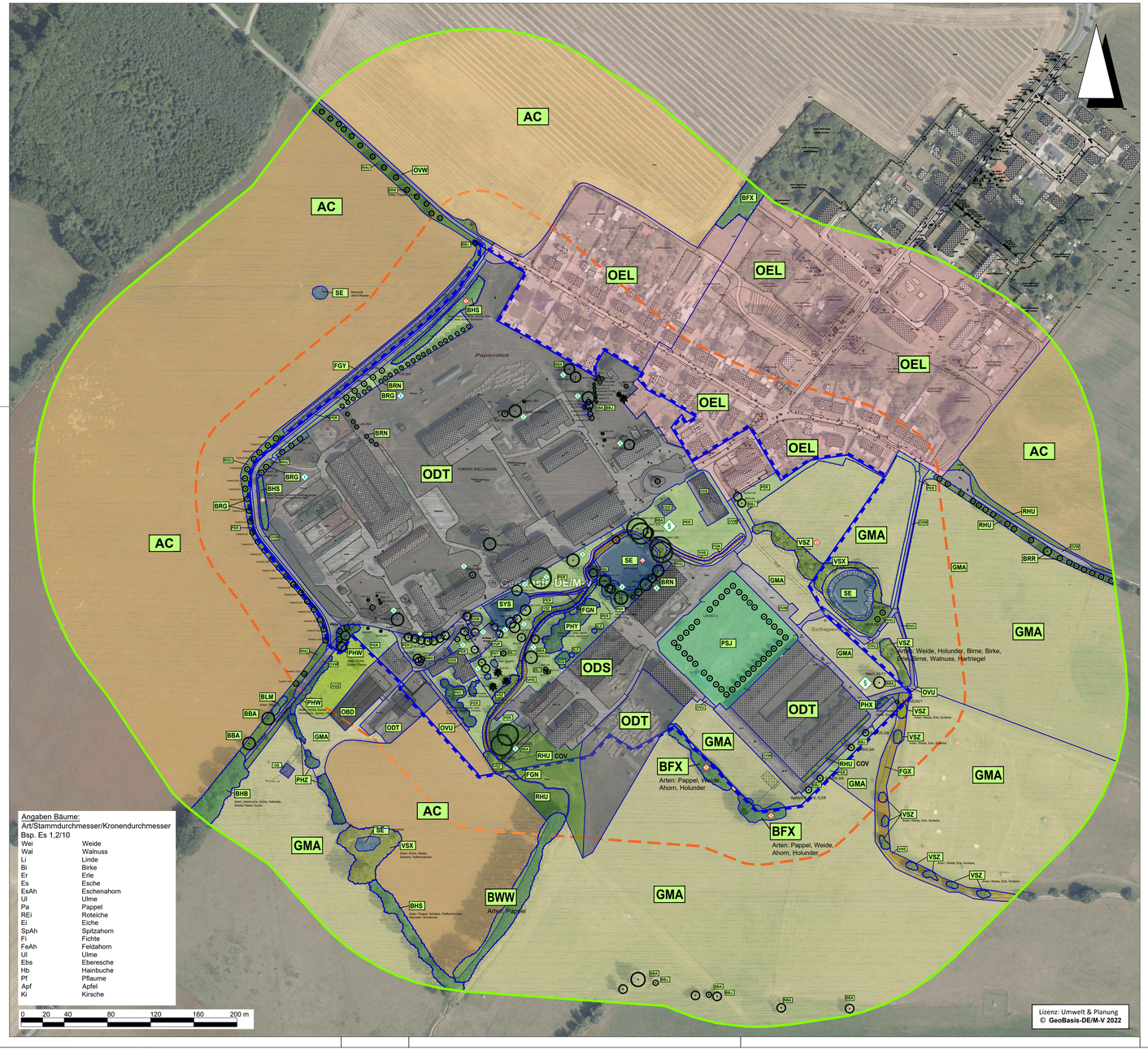
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Teil 4 Anlagen

Anlagen werden im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Anforderungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Anlage 1: Karte 1 - Bestandsaufnahme Biotope

Anlage 2: Karte 2 - Versiegelung



Legende

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 45
"Sondergebiet Gutshof Vorderbollhagen" (17,6 ha)

Wirkzone mittelbarer Eingriffe 200 m

Wirkzone mittelbarer Eingriffe 50 m

BESTAND

Biotoptypen (nach LUNG 2013)

Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen

- RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHN Neophyten-Staudenflur

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
- PHW Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
- PHY Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PER Artenarmer Zierrasen
- PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

Stehende Gewässer

- SE Nährstoffreiches Stillgewässer
- SYS Sonstiges naturfernes Gewässer

Fließgewässer

- FGX Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung
- FGY Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung
- FGN Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung

Grünland und Grünlandbrachen

- GMA Artenarmes Frischgrünland

Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

- ODE Einzelgehöft
- ODS Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
- ODT Tierproduktionsanlage
- OEL Lockeres Einzelhausgebiet
- OBD Brachfläche der Dorfgebiete
- OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVW Wirtschaftsweg, versiegelt
- OVP Parkplatz, versiegelte Freifläche
- OS Ver- und Entsorgungsanlage

Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope

- AC Acker
- AGS Streuobstwiese

Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe

- VSX Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
- VSZ Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern
- VHS Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern

Feldgehölze, Einzelbäume, Alleen und Baumreihen

- BHS Strauchhecke mit Überschirmung
- BHB Baumhecke
- BFX Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
- BBJ Jüngerer Einzelbaum
- BBA Älterer Einzelbaum
- BBG Baumgruppe
- BRR Baumreihe
- BRG Geschlossene Baumreihe
- BRN Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe
- BLM Mesophiles Laubgebüsch
- BLR Ruderalgebüsch
- BWW Windschutzpflanzung

Biotop- und Gehölzschutz (innerhalb B-Plan)

- § nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop
- § Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V (> 100 cm StU.)
- § Baumschutz nach § 19 NatSchAG M-V

Hinweis: Es gilt für Laub-und Nadelbäume ab 0,50 m Stammumfang der Schutz nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan. Mehrstämmige Bäume sind ab 0,80 m Gesamtumfang zweier Stämme gemessen in 1,30 m Höhe geschützt. Großsträucher stehen ab 3 m Höhe unter Schutz.

B-Plan Nr. 45
der Stadt Bad Doberan
"Sondergebiet Gutshof Vorderbollhagen"
(Landkreis Rostock)

- UMWELTBERICHT -

Bestandsaufnahme Biotope

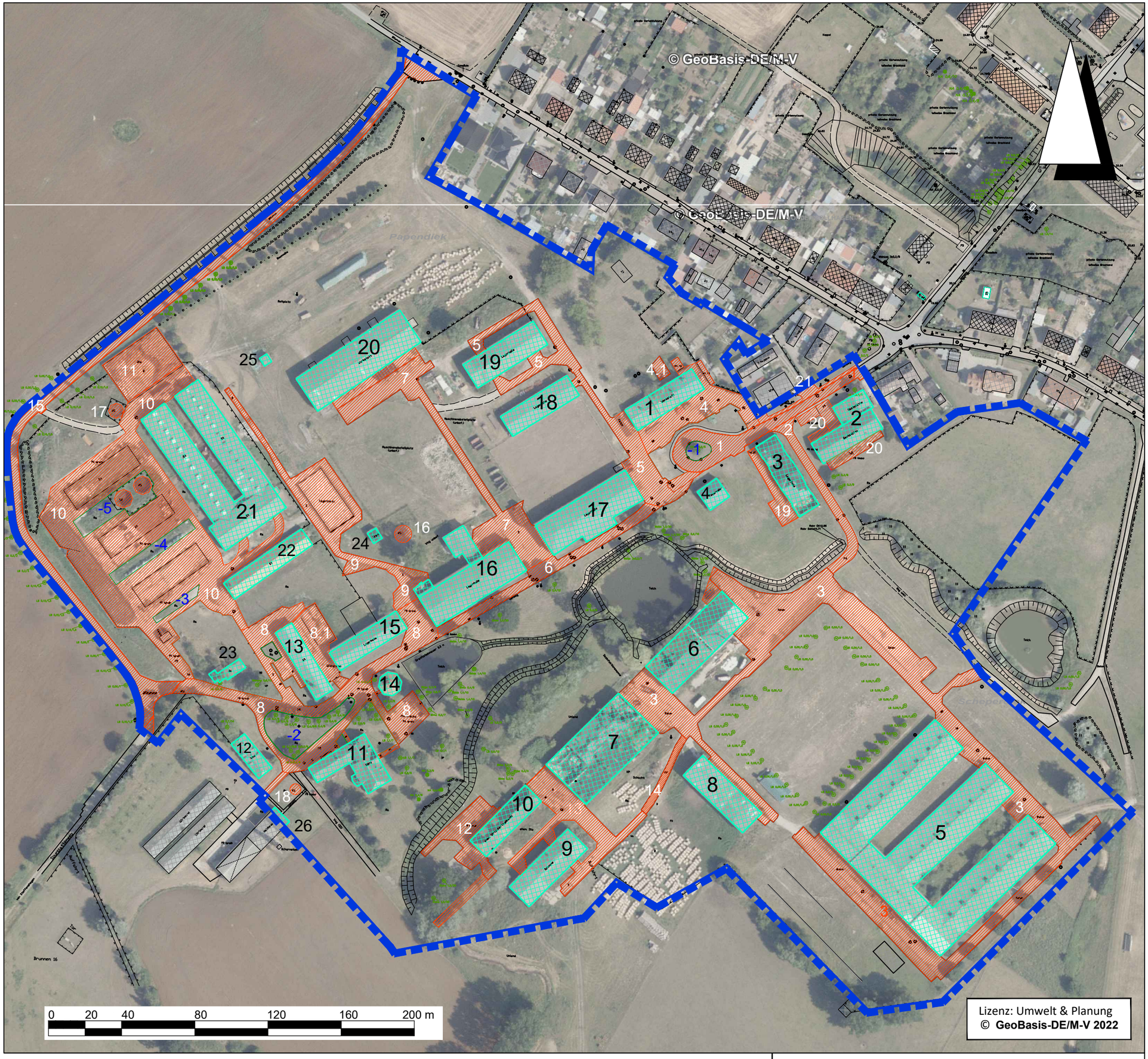
Fachplaner:
Umwelt & Planung Bürogemeinschaft
Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlenteer 9
19065 Pinnow OT Godern
Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer
Wokrenter Weg 3 a
18239 Hellgenhagen

Verfahrensträger:
Stadt Bad Doberan
Severinstraße 6
18209 Bad Doberan

Auftraggeber:
Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn
bsd
Warnowufer 59
18057 Rostock

	Datum:	Name:	Name:
Bearbeitung	04/2022-10/2022	B. Lebahn	B. Schoppmeyer
Zeichnung	08 - 10/2022	B. Lebahn	
Prüfung	10/2022	B. Lebahn	B. Schoppmeyer
Maßstab	1: 2.000		

Anzahl der Karten: 3
Karte: 1



Flächenaufstellung

Gebäude Nr.	Art	Fläche in m²
1	Werkstatt	556
2	Gaststätte	213
		480
3	Lagerhalle (Schnitterkaserne)	572
4	Feuerwehr	159
5	Reithalle (3-teilig)	6.258
6	Scheune mit Saal	1.208
7	Scheune historisch	1.714
8	Stall	680
9	Scheune	684
10	Wirtschaftsgebäude	535
11	Gutshaus/Büro	652
12	Wohnhaus	223
13	Stall	454
14	Pavillon	119
15	Lagerhalle	490
16	Lagerhalle	1.069
		57
		226
17	Lagerhalle	1.159
18	Lagerhalle	543
19	Lagerhalle	678
20	Werkstatt	1.435
21	Stall	2.818
22	Lager	548
23	Stall	108
24	Trafo	36
25	Trafo	23
26	Haus anteilig	33
Summe		**23.730**

Wege Nr.	Art	Fläche in m²	Abzugsfläche Nr.
1	Straße	1.031	-111 1
2		491	
3		7.141	
4	um Werkstatt	1.008	
4.1	Schuppen	70	
5.	Ab Kreisel Richtung Lagerhalle	1.682	
6.	Straße Richtung Gutshaus	783	
7		2.066	
8		3.922	-725 2
			-64
8.1		569	
9		1.737	
10		7.909	-117 3
			-354 4
			-457 5
11	Mistplatte	896	
12		818	
13		1.371	
14		170	
15	Landwirt. Weg	2.172	
16	Klärgrube	68	
17	Klärgrube	48	
18	Klärgrube	27	
19		327	
20		410	
21		152	
Summe		**33.040**	

B-Plan Nr. 45
der Stadt Bad Doberan
"Sondergebiet Gutshof Vorderbollhagen"
(Landkreis Rostock)

- UMWELTBERICHT -

Bestand Versiegelungen

Fachplaner:
Umwelt & Planung Bürogemeinschaft
Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Am Mühlensee 9, 19065 Pinnow OT Godern
Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Wokrenter Weg 3 a, 18239 Heiligenhagen

Verfahrensträger:
Stadt Bad Doberan, Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan

Auftraggeber:
Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn, bsd, Warnowufer 59, 18057 Rostock

	Datum:	Name:	Name:
Bearbeitung	04/2022-10/2022	B. Lebahn	B. Schoppmeyer
Zeichnung	07/2022-10/2022	B. Lebahn	
Prüfung	10/2022	B. Lebahn	B. Schoppmeyer
Maßstab	1: 2.000		

Anzahl der Karten: 3
Karte: 2