

# STADT BAD DOBERAN

**BV/549/25**

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Bad Doberan - Teil 2 „Pferderennbahn“ (ehemals unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Bad Doberan „Pferderennbahn, Baumwipfelpfad“)

### hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 11.03.2025
<i>Einreicher:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	25.03.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	10.04.2025	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	28.04.2025	Ö

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 2 für die Pferderennbahn in Bad Doberan. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 2 wird wie folgt begrenzt:
  - im Nordosten: durch die Landesstraße L12
  - im Südosten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - im Südwesten: in Richtung Vorder Bollhagen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - im Nordwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch Flächen des Parkplatzes (Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 42 – Teil 1)

Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt.

2. Die Planungsziele bestehen im Folgenden:
  - planungsrechtliche Vorbereitung der dauerhaften Nutzung der Pferderennbahn für Einrichtungen der Infrastruktur, wie die Bernsteinreiter mit zugehörigen Haupt- und Nebenanlagen,
  - Vorbereitung von Veranstaltungsflächen und zugehöriger baulicher Infrastruktur.
  - Hierzu gehören maßgeblich Einrichtungen der Gastronomie, Spielplatzflächen, Infrastrukturgebäude und Flächen für Veranstaltungen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Zielsetzungen anzupassen. im Parallelverfahren zu ändern.

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. o d e r: ... haben folgende Mitglieder der Stadtvertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt.

**Sachverhalt:**

Die Stadt Bad Doberan hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Pferderennbahn bereits am 24.09.2018 beschlossen. Der Geltungsbereich berücksichtigte jedoch nicht die Pferderennbahn, sondern die Zufahrtsflächen mit den Parkplätzen/Stellplätzen und die für Infrastruktureinrichtung vorgesehenen Flächen zwischen der Landesstraße L12 und der Pferderennbahn sowie nordöstlich der Pferderennbahn gelegene Freiflächen, die auch zum Betrieb und zur Bewirtschaftung der Pferderennbahn genutzt wurden.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (5. Änderung des Flächennutzungsplanes) werden die Zielsetzungen für die Pferderennbahn (inklusive der Pferderennbahn selbst) und der Veranstaltungsfläche diskutiert. Nunmehr wird unter Berücksichtigung der heute vorliegenden Kenntnisse der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 2 für die Pferderennbahn gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Bad Doberan – Teil 1 berücksichtigt den „Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn“. Für diesen wurde das Beteiligungsverfahren bereits durchgeführt und das Verfahren zur Vorbereitung des Wohnmobilhafens wird abgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 2 führt die bereits begonnenen Zielsetzungen fort und erweitert diese.

Die Stadt Bad Doberan hatte zunächst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 (wurde im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens in B-Plan Nr. 42 umbenannt) auf ihrer Sitzung am 28. Januar 2013 gefasst. Für das Plangebiet wurden die Flächen der Traditionspferderennbahn betrachtet. Mit den Planungszielen ist das Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

Mit dem Vorentwurf des Beteiligungsverfahrens ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit erfolgt.

Die Beteiligung der Behörden und TÖB ist durch das Stellungnahmeverfahren mit Abforderung der Stellungnahme am 21.10.2015 erfolgt. Die Stellungnahmen der Behörden und TÖB sind eingegangen und wurden ausgewertet. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 9. November 2015 bis 11. Dezember 2015 statt.

Die Stadt Bad Doberan hat sich mit den eingehenden Anregungen und Stellungnahmen beschäftigt und ihre Planziele präzisiert.

Unter Berücksichtigung der veränderten Zielsetzungen zur Errichtung des Baumwipfelpfades hatte die Stadt Bad Doberan den Aufstellungsbeschluss am 24.09.2018 (erneut) gefasst. Mittlerweile werden diese Zielsetzungen nicht weiterverfolgt. Mit den veränderten Zielsetzungen wurde das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Mit den

(erneuten) Vorentwürfen und den Darlegungen zu Zielsetzungen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben und Versendung von Beteiligungsunterlagen am 27.03.2020 beteiligt sowie die Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren durch eine Informationsveranstaltung am 10. September 2020 beteiligt. Zusätzlich war Gelegenheit, die Unterlagen auf der Internetplattform der Stadt Bad Doberan einzusehen. Die Stadt Bad Doberan hat die Auswertung der „erneuten“ frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden behandelt. Auf der Grundlage der Bewertung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen und der veränderten bzw. präzisierten Konzeptideen ist die Erarbeitung der Entwürfe erfolgt und wird das weitere Planverfahren durchgeführt. Die Grundzüge der Planungsabsicht wurden durch die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren nicht verändert.

Im Zusammenhang mit der Bezeichnung des Bebauungsplanes hat sich die Stadt Bad Doberan dem Wunsch des Landkreises Rostock angeschlossen. Der Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, hatte in seiner Stellungnahme am 26.05.2020 um Änderung der Bezeichnung gebeten.

In Bezug auf die Nummerierung der Bauleitplanung hat sich die Stadt Bad Doberan der Auffassung des Landkreises Rostock angeschlossen. Das Beteiligungsverfahren wird für den B-Plan Nr. 42 fortgeführt. Der Bebauungsplan wurde als Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Bad Doberan „Pferderennbahn und Baumwipfelpfad“ (ehemals unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Bad Doberan „Pferderennbahn, Baumwipfelpfad“) fortgeführt.

Mit dem Bauleitplan wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Januar 2021 bis 25. Februar 2021 durchgeführt. Die Behörden und TÖB wurden mit Schreiben vom 13. Januar 2021 am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden mit gleichem Schreiben entsprechend informiert. Das Verfahren wurde nicht weiter fortgeführt. Mangels Erfordernis zur Aufstellung der Bauleitplanung für den Baumwipfelpfad ruht das Planverfahren. Im Weiteren wird lediglich der Bezug zum Bebauungsplan Nr. 42 hergestellt.

Im Weiteren wird lediglich der Bezug zum Bebauungsplan Nr. 42 hergestellt. In der Verfahrensdokumentation ist beabsichtigt, einen Verfahrensvermerk zur Umbenennung mit aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung der neuen Zielsetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 für den Wohnmobilstadion vorgesehen. Bereits mit der Beschlussfassung über den Teil 1 wurde darauf orientiert, für den übrigen Teil den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 2 für die Pferderennbahn aufzustellen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 2 sind maßgeblich die Regelung der Nutzung für die Bernsteinreiter der Anlass. Für die beabsichtigte Nutzung wird die Betriebsbeschreibung zugrunde gelegt. Diese ist als Anlage 1 beigelegt. Darüber hinaus wird der Lageplan der Dokumentation beigelegt, aus dem die Übersicht der einzelnen Nutzungen vorgesehen ist (Anlage 2). Die Pferderennbahn wird in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Zielsetzung ist es, im Innenraum der Pferderennbahn die bisher etablierte Nutzung fortzuführen. Bisherige Anträge auf Genehmigung schlugen fehl. Die Nutzung ist ohne eine Bauleitplanung für die beabsichtigte Beherbergung von Tieren, für Reitplätze, Veranstaltungsflächen nicht möglich. Ebenso ist die Herstellung der Reithalle unmittelbar an der Zufahrt und nördlich/nordöstlich der Pferderennbahn nicht möglich. Selbiges trifft für die sogenannten „Tippis“ zu. Anlass ist somit die Regelung der Nutzung für die Bernsteinreiter.

In den vergangenen Jahren wurden im Bereich der Pferderennbahn erfolgreich Veranstaltungen durchgeführt. Maßgeblich ist es das Ziel der Stadt Bad Doberan, die infrastrukturelle Ausstattung zu verbessern und Angebote für die Besucher und Gäste zu schaffen. Bei der Durchführung von Veranstaltungen kommt es darauf an, dass interessante Veranstaltungen durchgeführt werden, die zur Belebung der Stadt Bad Doberan und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen. In Bezug auf die Auswirkungen von Veranstaltungen sind die Anforderungen an ausreichenden Schallschutz sicher zu stellen. Maßgebliches Beurteilungskriterium ist hier weiterhin das Gutachten, das im Oktober 2020

für die „Pferderennbahn, Baumwipfelpfad“ erstellt wurde. Unter Berücksichtigung der Vorgaben und der bebauten und entfernteren Umgebungen sind die Anforderungen an den Schallschutz zu sichern. Dies bedeutet, dass bis zu 10 seltene Ereignisse stattfinden können (Musikveranstaltungen, Pyro-Games), die jedoch die Anforderungen des Schallschutzes erfüllen. Weitere Möglichkeiten, die im Zuge des Planverfahrens zu prüfen sind, sind die Einrichtungen und Nutzungen für Gastronomie, Spielplatz, Infrastrukturgebäude (WC, Fläche für Zelte bei Musikveranstaltungen).

Da diese Nutzungen im Außenbereich nicht zulässig sind, ist die Aufstellung der Bauleitplanung erforderlich. Deshalb wird der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 2 so gefasst, dass auch die Veranstaltungsflächen und die Rennbahn selbst geregelt werden.

Im Planverfahren wird unter Berücksichtigung der veränderten Zielsetzungen und der zusätzlichen Einbeziehung/vollständigen Einbeziehung der Pferderennbahn auf die Erkenntnisse aus dem Stellungnahmeverfahren früherer Planverfahren verzichtet. Es wird weder auf die Stellungnahmen zur Beteiligung mit dem Vorentwurf noch auf die Beteiligung mit dem Entwurf eingegangen. Die Erkenntnisse können berücksichtigt werden, da jedoch der Geltungsbereich wesentlich vergrößert wird, wird das Beteiligungsverfahren im zweistufigen Regelverfahren erneut aufgenommen.

Für die Entwicklung des Gebietes werden Flächen genutzt, die bereits derzeit Nutzungen für Veranstaltungen unterliegen bzw. unterlagen. Ebenso wird die Pferderennbahn einbezogen.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wird der Vorentwurf mit den Antragstellern und Beteiligten vorbereitet.

Die Stadt Bad Doberan geht davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden kann; gleichwohl wird eine Anpassung der Flächen der Pferderennbahn und der Veranstaltungsflächen im Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplanes) berücksichtigt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	51101.5625500
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	Anlage1_Betriebsbeschreibung-DBR-14.05.2024 (öffentlich)
2	Anlage2_02.05.24 - LP Bad Doberan 1-1000 (öffentlich)
3	Anlage3_2024-12-18_Bad-Doberan_B42.2_TK_Topo (öffentlich)

4	Anlage4_2024-12-18_Bad-Doberan_B42.2_TK_ALK (öffentlich)
5	Anlage5_2024-12-18_Bad-Doberan_B42.2_TK_Luftbild (öffentlich)



## Betriebsbeschreibung

### Bernsteinreiter Hirschburg, Standort: Bad Doberan

Die Rennbahn wird in dem Zustand genutzt, wie sie auch für Pferderennen genutzt wurde.

Die Innenfläche wird in erster Linie für die Zucht und Aufzucht von Shettlandponys genutzt. Die aufgezogenen Ponys kommen dann auf den Standorten Hirschburg und Barth zum Einsatz, werden aber vorab am Standort in Bad Doberan ausgebildet und ebenso zum Einsatz gebracht. An den anderen Standorten der Bernsteinreiter Hirschburg GmbH werden Trakehner Pferde gezüchtet, aufgezogen und ausgebildet.

Das Futter wird auf den Winterweiden, durch dreimaliges mähen produziert.

Als Nebennutzung können die Ponys von Besuchern genutzt werden, um auf der ältesten Traditionsrennbahn des europäischen Festlandes zu reiten oder zu spazieren. Ebenso besteht auch die Möglichkeit die Traditionsrennbahn mit einer kleinen Ponykutsche zu erkunden.

Die für die Ponyzucht nicht benötigten Flächen, werden mit Gehegen für andere Nutztiere verwendet. Die jeweilige Nachzucht wird verkauft. Weiterhin erfolgt auch die Direktvermarktung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse, z.B. die Eier aus der Hühnerhaltung (50 St.) oder die Wolle der 5 Pommernschafe. Es werden keine Eintrittsgelder genommen, um die Tiere ansehen zu können.

Die Hütten, Container, Servicepunkt, Foodtrailer sind mobil und können zu jeder Zeit umgesetzt oder entfernt werden. Alle stehen auf dem Erdreich bzw auf Kanthölzern, es erfolgte keine Versiegelung durch Beton.

Es werden keine Veranstaltungen durchgeführt die Lärm verursachen, es sind nur Tiergeräusche zu hören.

Zukünftig ist der Bau einer Reithalle mit Tribüne geplant, um an den schlecht Wettertagen das Reiten zu ermöglichen

Zu Saisonale Nutzung (6- 8 Wochen im Jahr) ist ein Tippi Dorf mit 6 Tippis geplant

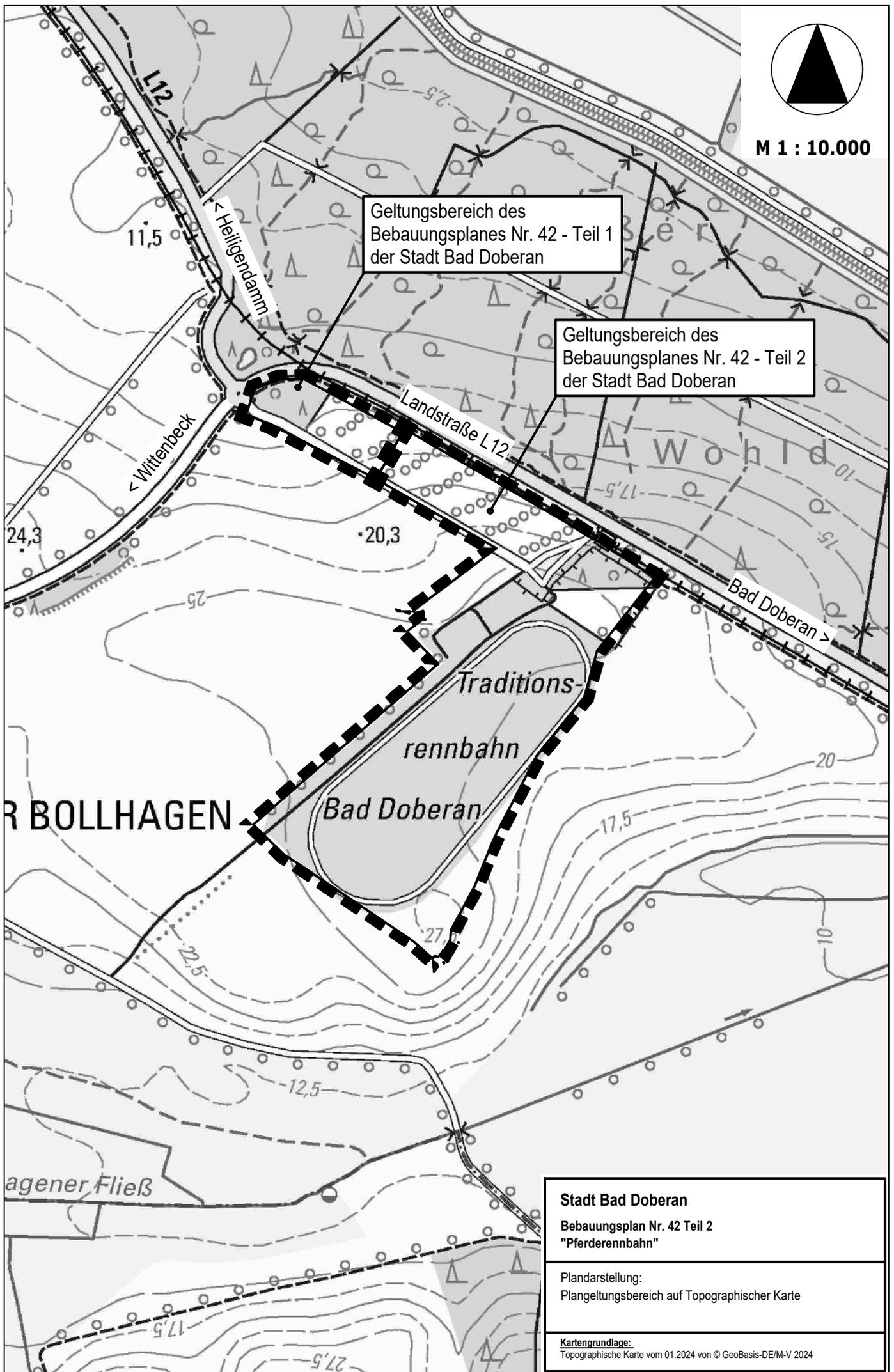
Folgende Tiere sollen gehalten werden

Ponys	30	10 St. 0,85-1,0m 20 St. 1,0-1,45m
Rinder/Esel	4	
Alpaka	6	
Ziegen	30	
Schafe	20	
Meerschweine	50	
Kaninchen	20	
Hühner	50	





M 1 : 10.000



Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 42 - Teil 1  
der Stadt Bad Doberan

Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 42 - Teil 2  
der Stadt Bad Doberan

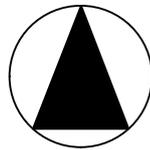
R BOLLHAGEN

Traditions-  
rennbahn  
Bad Doberan

agener Fließ

<b>Stadt Bad Doberan</b>
Bebauungsplan Nr. 42 Teil 2 "Pferderrennbahn"
Plandarstellung: Plangeltungsbereich auf Topographischer Karte
<b>Kartengrundlage:</b> Topographische Karte vom 01.2024 von © GeoBasis-DE/M-V 2024





M 1 : 10.000

< Heiligendamm

Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 42 - Teil 1  
der Stadt Bad Doberan

Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 42 - Teil 2  
der Stadt Bad Doberan

< Wittenbeck

Landstraße L12

Bad Doberan >

**Stadt Bad Doberan**

**Bebauungsplan Nr. 42 Teil 2  
"Pferderennbahn"**

Plandarstellung:  
Plangeltungsbereich auf Luftbild

Kartengrundlage:  
Luftbild vom 01.2024 von © GeoBasis-DE/M-V 2024