



5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan für Teilbereiche Hier: Aufstellungsbeschluss

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

<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 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan im Zusammenhang mit der Vorbereitung von verbindlichen Bauleitplanungen für Teilbereiche.
2. Die Plangebiete sind dem Übersichtsplan zu entnehmen und werden im Folgenden benannt:
 - Teilbereich 1: bei der Sommerrodelbahn für Schule und Erweiterung Sommerrodelbahn
 - Teilbereich 2: Pferderennbahn südlich der Landesstraße L 012
 - Teilbereich 3: Zwischen Kläranlage und Gewerbegebiet Walkenhagen
 - Teilbereich 4: Vorder Bollhagen Nord - für die Zufahrtsstraße
 - Teilbereich 5: Vorder Bollhagen Süd
 - Teilbereich 6: Bereich am Drümpel in zentraler Ortslage
 - Teilbereich 7: Südlich der B 105, Areal Jahnweg
 - Teilbereich 8: Flächen des ehemaligen Moorbades
 - Teilbereich 9: Bereich zwischen Ortsumgehungsstraße am östlichen Ortsausgang Richtung Warnemünde
 - Teilbereich 10: gewerbliche Ansiedlung nördlich der Kläranlage und nordöstlich der Umgehungsstraße
 - Teilbereich 11: Wohnbebauungen am Stülower Weg südwestlich Stülower Weges am Ortsausgang Richtung Stülow
 - Teilbereich 12: Flächen am südwestlichen Ortseingang von Heiligendamm
 - Teilbereich 13: regenerative Energie am Thünenhof, alternativ Fläche für Schwimmbad
 - Teilbereich 14: regenerative Energien am Heizhaus in Heiligendamm
 - Teilbereich 15: Wohnen in Heiligendamm (B-Plan Nr. 18)
3. Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen

auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanungen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Zielvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung ist im Laufe des Aufstellungsverfahrens herzustellen. Die Auswirkungen der Änderungen der Teilbereiche in Bezug auf städtebauliche und Umweltbelange sind darzustellen.

Im Zusammenhang mit wohnbaulichen Entwicklungen wird ein Gesamtkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung der kapazitiven Betrachtung des ISEK und der Überprüfung der zur Verfügung stehenden Flächen in der Stadt Bad Doberan, in Heiligendamm und in Vorder Bollhagen erstellt.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit der Erstellung eines Umweltberichtes und des zugehörigen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

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 verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan wurden bereits Änderungen vorgenommen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 04.08.2021 wirksam geworden.

Unter Beachtung von Anforderungen der kontinuierlichen städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung und der Überprüfung der Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben sich nunmehr Anforderungen, die eine erneute Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan erforderlich machen.

Deshalb beabsichtigt die Stadt Bad Doberan die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen. Die Teilbereiche basieren auf den Zielen und Absichten zur Aufstellung und Änderung von vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen und auf der Neuaufstellung von verbindlichen Bauleitplanungen für die Stadt Bad Doberan.

Die Auswirkungen der Neuaufstellungen der verbindlichen Bauleitplanung und der Änderungsabsichten sollen auf das Gesamtkonzept zur städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung der Stadt Bad Doberan, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist, überprüft werden.

Folgende Teilbereiche werden dabei betrachtet:

Teilbereich 1

Entwicklungen am Stülower Weg mit dem Gymnasium und Schulcampus sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die Sommerodelbahn.

Teilbereich 2

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 42 Pferderennbahn - Berücksichtigung des Teilbereiches unter Beachtung eines Campingplatzes im westlichen Bereich und der Einbeziehung der Pferderennbahn für Veranstaltungen gesamtheitlich. Die Parkanlage im Bereich an der Landesstraße L 012 wird nicht berührt und bleibt erhalten.

Teilbereich 3

Im Zusammenhang mit dem Gebiet Walkenhagen, Bebauungsplan Nr. 43. Berücksichtigung von geplanten Sozialgebäuden des Zweckverband Kühlung.

Teilbereich 4

Darstellung einer alternativen Zufahrtsmöglichkeit zur Entlastung der Ortslage von Verkehren durch den B-Plan Nr. 44 „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“.

Teilbereich 5

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 – Vorbereitungen für die planungsrechtliche Entwicklung des Bereiches Vorder Bollhagen Süd, Gut Vorder Bollhagen mit Auslagerung des Landschaftsbetriebes gemäß 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Berücksichtigung von Wohnbauflächen, Sonderbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen gemäß konkretem Konzept der verbindlichen Bauleitplanung.

Teilbereich 6

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46 – Bereich „Am Drümpel“ unter Berücksichtigung der Zielsetzungen Sicherung der Parkanlage für die Kita und für das Wohnen. Anlagen des ruhenden Verkehrs sollen berücksichtigt werden.

Teilbereich 7

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 47. Unter Beachtung der Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 47 für das Areal am Jahnweg werden auch die Anpassungen im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Waldes vorgenommen. Die Zielsetzungen hängen maßgeblich von der Erörterung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ab.

Teilbereich 8

Verfahren zur Aufstellung des B-Plan Nr. 37 „Sondergebiet Stahlbad“. Die ursprünglichen Zielsetzungen zur Errichtung eines Hotels werden nicht weiter verfolgt. Es soll eine gemischte Baufläche mit dem Ziel der Unterbringung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen festgesetzt werden.

Teilbereich 9

Schwimmbad östlich der Ortsausfallstraße Richtung Warnemünde und im Bogen der Ortsumgehungsstraße, alternativ Fläche für regenerative Energien.

Teilbereich 10

Gewerbliche Entwicklung nördlich der Kläranlage und nordöstlich der Ortsumgehungsstraße.

Teilbereich 11

Wohnbaufläche südwestlich des Stülower Weges bei der Sommerrodelbahn.

Teilbereich 12

Wohnbauflächen am Ortseingang Richtung Heiligendamm aus Richtung Wittenbeck westlich der L12.

Teilbereich 13

Entwicklung von Sondergebieten für regenerative Energien am Thünenhof zwischen Feuerwehr und Ortsumgehungsstraße, alternativ Fläche für Schwimmbad.

Teilbereich 14

Flächen für regenerative Energien (Erdspeicher zwischen Mollibahn und Heizwerk in Heiligendamm.

Teilbereich 15

Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes analog der Festsetzungen des B-

Plan Nr. 18.

Für die einzelnen Teilbereiche sind die Zielsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne in Bezug auf die Auswirkungen des Flächennutzungsplanes zu überprüfen. Insbesondere in Bereichen wie am Jahnweg, Teilbereich 7 der beabsichtigten Änderung, und im Teilbereich 6, Bereich „Am Drümpel“ ist abzustimmen, inwiefern hier Anforderungen an die Flächennutzungsplanung entstehen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus den Planungsanzeigen für den Bebauungsplan Nr. 44 und den Bebauungsplan Nr. 45 in Vorder Bollhagen, Teilbereiche 4 und 5 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse vorzusehen. Im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung sind die Zielsetzungen für die Stadt Bad Doberan, für die Entwicklung von Heiligendamm und für Vorder Bollhagen auf die Wohnbauflächenanalyse im Zusammenhang mit dem ISEK „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ abzustimmen. Neben der kapazitiven Betrachtung ist eine flächenseitige Betrachtung in Bezug auf die Auswirkungen und Entwicklung als Entscheidungsgrundlage zu fertigen. Auf der Grundlage der städtebaulichen Konzepte für die verbindlichen Bauleitplanungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben des ISEK werden die Zielsetzungen des Vorentwurfs für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Übereinstimmungen zwischen vorliegender verbindlicher Bauleitplanung und vorbereitender Bauleitplanung ist herzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	51101.5625500
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

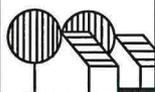
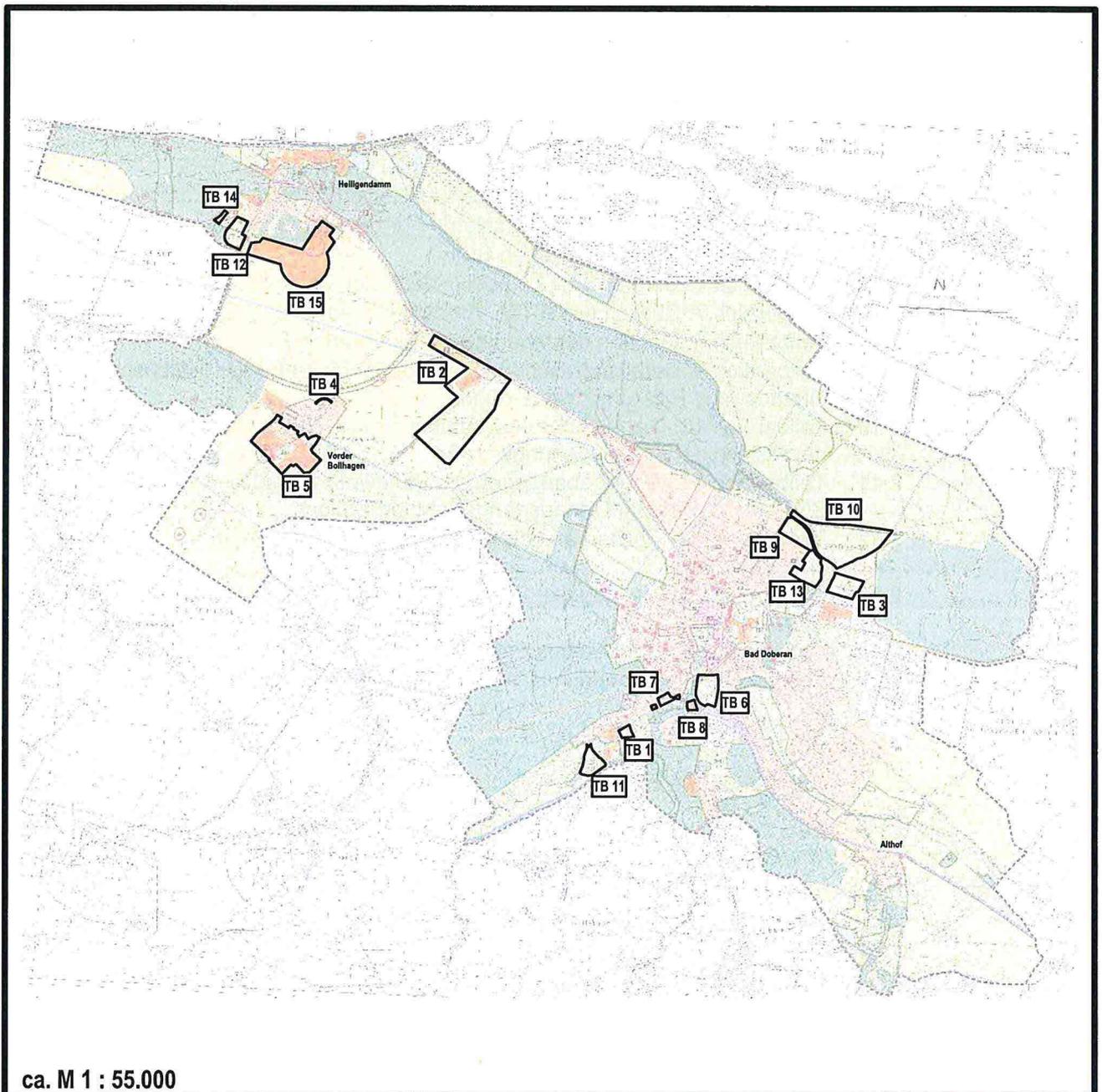
Anlage/n

1	BG November (öffentlich)
2	Neue Teilbereiche (öffentlich)

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BAD DOBERAN

Teilbereiche TB1- TB15



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand/Arbeitsstand:
November 2024

BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Vorbemerkung	2
2. Darlegungen zu den Teilbereichen	3
2.1 Teilbereich 1: südlich des Stülower Weges bei der Sommerrodelbahn	3
2.2 Teilbereich 2: Pferderennbahn südlich der Landesstraße L 012	4
2.3 Teilbereich 3: Zwischen Kläranlage und Gewerbegebiet Walkenhagen	4
2.4 Teilbereich 4: Vorder Bollhagen Nord – für die Zufahrtsstraße	5
2.5 Teilbereich 5: Vorder Bollhagen Süd	5
2.6 Teilbereich 6: Bereich am Drümpel in zentraler Ortslage	6
2.7 Teilbereich 7: Südlich der B 105, Areal Jahnweg	6
2.8 Teilbereich 8: Flächen des ehemaligen Moorbades	6
2.9 Teilbereich 9: Bereich zwischen Ortsumgehungsstraße am östlichen Ortsausgang Richtung Warnemünde	7
2.10 Teilbereich 10: Gewerbliche Ansiedlungen nördlich der Kläranlage und nordöstlich der Ortsumgehungsstraße	7
2.11 Teilbereich 11: Wohnbebauungen am Stülower Weg südwestlich des Stülower Weges am Ortsausgang Richtung Stülow	7
2.12 Teilbereich 12: Flächen am südwestlichen Ortseingang von Heiligendamm	8
2.13 Teilbereich 13: regenerative Energien - stadtnah am Thünenhof oder Schwimmbad	8
2.14 Teilbereich 14: regenerative Energien in Heiligendamm	8
2.15 Teilbereich 15: Wohnen in Heiligendamm (B-Plan Nr. 18)	8
3. Flächenbilanz	9
4. Schlussbemerkung	11

1. Vorbemerkung

Die Stadt Bad Doberan verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan wurden bereits Änderungen vorgenommen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 04.08.2021 wirksam geworden.

Unter Beachtung von Anforderungen der kontinuierlichen städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung und der Überprüfung der Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben sich nunmehr Anforderungen, die eine erneute Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan erforderlich machen.

Deshalb beabsichtigt die Stadt Bad Doberan die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen. Die Teilbereiche basieren auf den Zielen und Absichten zur Aufstellung und Änderung von vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen und haben das Ziel die planungsrechtlichen Vorgaben auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die Neuaufstellung von verbindlichen Bauleitplanungen für die Stadt Bad Doberan zu schaffen.

Beachtlich für die Bearbeitung und Bewertung durch die Stadt Bad Doberan sind die Erörterungen und Zielsetzungen, die auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 3. Fortschreibung, November 2023 mit weiteren Ergänzungen, WIMES – Stadt- und Regionalentwicklung, dargestellt sind. Daraus ergibt sich ein Wohnbedarf, der nach unterschiedlichen Szenarien bis zu 620 Wohnungen bis 2035 betragen wird. Darauf bereitet sich die Stadt Bad Doberan vor, um hier entsprechend Flächen bereit zu halten.

Die Auswirkungen der Neuaufstellungen der verbindlichen Bauleitplanung und der Änderungsabsichten sollen auf das Gesamtkonzept zur städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung der Stadt Bad Doberan, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist, überprüft werden. Es werden aus derzeitiger Sicht verschiedene Teilbereiche betrachtet. Unabhängig davon werden redaktionelle Anpassungen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben, zusätzlich berücksichtigt. Zu den einzelnen Teilbereichen werden die nachfolgenden Ausführungen getroffen.

Grundlage für den Beginn der Planungstätigkeit ist der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan.

Derzeit sind die folgenden Teilbereiche vorgesehen, die dem Übersichtsplan zu entnehmen sind.

- Teilbereich 1: südlich des Stülower Weges bei der Sommerrodelbahn
- Teilbereich 2: Pferderennbahn südlich der Landesstraße L 012
- Teilbereich 3: Zwischen Kläranlage und Gewerbegebiet Walkenhagen
- Teilbereich 4: Vorder Bollhagen Nord – für die Zufahrtsstraße
- Teilbereich 5: Vorder Bollhagen Süd
- Teilbereich 6: Bereich am Drümpel in zentraler Ortslage
- Teilbereich 7: Südlich der B 105, Areal Jahnweg
- Teilbereich 8: Flächen des ehemaligen Moorbades

- Teilbereich 9: Bereich zwischen Ortsumgehungsstraße am östlichen Ortsausgang Richtung Warnemünde
- Teilbereich 10: Gewerbliche Ansiedlungen nördlich der Kläranlage und nordöstlich der Ortsumgehungsstraße
- Teilbereich 11: Wohnbebauungen am Stülower Weg südwestlich des Stülower Weges am Ortsausgang Richtung Stülów
- Teilbereich 12: Flächen am südwestlichen Ortseingang von Heiligendamm
- Teilbereich 13: regenerative Energien - stadtnah am Thünenhof oder Schwimmbad
- Teilbereich 14: regenerative Energien in Heiligendamm
- Teilbereich 15: Wohnen in Heiligendamm (B-Plan Nr. 18)

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanungen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Zielvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung ist im Laufe des Aufstellungsverfahrens herzustellen. Die Auswirkungen der Änderungen der Teilbereiche in Bezug auf städtebauliche und Umweltbelange sind darzustellen.

Ursprünglich war beabsichtigt, in einem Teilbereich 1 im Osten der Stadt Bad Doberan südlich der B 105 am Gewerbegebiet Eikboom die Umwandlung einer Teilfläche des Gewerbegebietes in ein urbanes Gebiet vorzusehen. Diese Änderungsabsicht besteht nicht mehr. Deshalb wird dies nicht mehr verfolgt und mit dem Teilbereich 1 eine andere Teilfläche berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit wohnbaulichen Entwicklungen ist ein Gesamtkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung der kapazitiven Betrachtung des ISEK und der Überprüfung der zur Verfügung stehenden Flächen in der Stadt Bad Doberan, in Heiligendamm und in Vorder Bollhagen erstellt worden, das bei der zukünftigen Bearbeitung zu berücksichtigen ist.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit der Erstellung eines Umweltberichtes und des zugehörigen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

2. Darlegungen zu den Teilbereichen

2.1 Teilbereich 1: südlich des Stülower Weges bei der Sommerrodelbahn

Im Zusammenhang mit der langfristigen Schulentwicklung des Landkreises und aufgrund von Entwicklungsabsichten bei der Sommerrodelbahn wird der Teilbereich 1 im Rahmen der Flächennutzungsplanung betrachtet. Die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche ist für zukünftige Erweiterungen der Sommerrodelbahn vorgesehen. Zusätzlich ist beabsichtigt, die Schulerweiterungsflächen als Flächen für Gemeinbedarf darzustellen. Die Entwicklung des Schulneubaus für ein Gymnasium ist am Stülower Weg vorgesehen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Vorgaben sowohl für die Schule als auch für die Entwicklung der Sommerrodelbahn geschaffen. Die Freizeitinfrastruktur bei der Sommerrodelbahn soll z.B. durch eine Seilbahn erweitert werden.

2.2 Teilbereich 2: Pferderennbahn südlich der Landesstraße L 012

Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 42 Pferderennbahn - Berücksichtigung des Teilbereiches unter Beachtung eines Campingplatzes im westlichen Bereich und der Einbeziehung der Pferderennbahn für Veranstaltungen gesamtheitlich. Für den Teil 1 des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für einen Campingplatz geschaffen. Für den Teil 2 des Bebauungsplanes sind die Anforderungen für die Pferderennbahn vorzubereiten. Hier geht es um die Vorbereitung von Veranstaltungsflächen und Sicherung der Nutzung für die „Bernsteinreiter“. Die Parkanlage im Bereich an der Landesstraße L 012 wird nicht berührt und bleibt erhalten. Die Stadt Bad Doberan ist von den ursprünglichen Zielsetzungen zur Entwicklung des Baumwipfelpfades östlich der Landesstraße L012 zurückgegangen. Anstelle der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan sind weitergehende Darstellungen erforderlich, um die Nutzung auch für die Pferderennbahn dauerhaft zu sichern. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung wurde die Ansiedlung eines Wohnmobilstellplatzes empfohlen. Die Ansiedlung einer Landmarke als Erlebnisturm mit Rutschen und Seilbahn wurde als Zielsetzung zurückgestellt. Für die dauerhafte Regelung von Nutzungen auf der genutzten Pferderennbahn ist die Einbeziehung in den Flächennutzungsplan vorgesehen. Anstelle der bisherigen Darstellungen als Parkplatz entlang der Landesstraße werden auch Flächen als Sondergebiet berücksichtigt, die der Pferderennbahn zugeordnet sind.

Darüber hinaus ist es nunmehr beabsichtigt, die Flächen der Pferderennbahn planungsrechtlich zu regeln. Innerhalb eines sonstigen Sondergebietes sollen die Anforderungen für die Pferderennbahn und für die Versorgung und Infrastruktur geregelt werden. Hier sind entsprechend der bisherigen Zielsetzungen die Vorgaben für die „Bernsteinreiter“ ebenso zu berücksichtigen wie die Anforderungen für Veranstaltungen auf der Fläche für Kultur und Sport. Die detaillierte Betrachtung und Bewertung erfolgt in der Fortführung der Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 42. Eine Erweiterung des Plangebietes ist um die Flächen der Pferderennbahn vorgesehen. Die bestandssichernde Regelung zur Nutzung auf der Pferderennbahn für die „Bernsteinreiter“ ist vorgesehen. Die Entwicklung des Standortes geht mit den Anforderungen zum Nachweis ausreichenden Schallschutzes einher. Hier dient limitierend als Grundlage eine Schalluntersuchung, die im Zusammenhang mit der ursprünglichen Absicht der Stadt Bad Doberan zur Entwicklung der Pferderennbahn und eines Baumwipfelpfades erstellt wurde. Die Grundlage ist die Regelung bei Beachtung von 10 seltenen Ereignissen.

2.3 Teilbereich 3: Zwischen Kläranlage und Gewerbegebiet Walkenhagen

Die Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Gebiet Walkenhagen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Bad Doberan betrachtet. Innerhalb des Bereiches ist die Berücksichtigung von Flächen für Gewerbe und Erweiterung des Zweckverbandes und Zielsetzungen für ein Großhandelsunternehmen für Fahrzeugteile vorgesehen. Die Zielsetzungen für den Bereich Walkenhagen werden mit dem B-Plan rechtsverbindlich geregelt. Neben der Erweiterung der Entsorgungsanlagen sollen auf dem Gebiet der ehemaligen chemischen Werke Bad Doberan Ansiedlungen vorbereitet werden. Die Errichtung eines Großhandelsunternehmens für Fahrzeugteile ist vorgesehen. Anforderungen an die regenerativen Energien sollen bei allen Ansiedlungen beachtet werden. Zur Berücksichtigung der Belange des

Zweckverbandes werden die unmittelbar südlich der Kläranlagen gelegenen Bereiche für gewerbliche Ansiedlungen des ZVG vorgesehen.

2.4 Teilbereich 4: Vorder Bollhagen Nord – für die Zufahrtsstraße

Ursprünglich war für diesen Bereich die Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 44 der Stadt Bad Doberan für das Gebiet Vorder Bollhagen Nord vorgesehen. Unter Berücksichtigung des Beschlusses des Hauptausschusses vom 13. September 2023 wird eine Änderung der Zielsetzungen gemäß 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Einhaltung der Grenzen des LSG ist beabsichtigt. Änderungsabsichten für diesen Teilbereich werden lediglich für die Schaffung der Infrastrukturvoraussetzungen für eine Straßenanbindung im nördlichen Ortsbereich vorgesehen, um die Ortslage von zusätzlichem Verkehr, der durch die Bebauung im westlichen Ortsbereich entsteht, zu entlasten. Die Entwicklungen in diesem Teilbereich stehen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 – für die Schaffung von Voraussetzungen für die arrondierende Bebauung in Vorder Bollhagen Nord. Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Bewahrung von Grünflächenstrukturen entwickelt. In Vorder Bollhagen besteht im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Planungsbedarf. Die Schaffung von Planungsrecht für eine dem Charakter des Ortes entsprechende Arrondierung durch bauliche Verdichtung und Ergänzung mit Wohngebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen wird vorgesehen. Vorhandene Gebäude, z.B. der WIG sollen integriert werden. Der Ortsrand soll entsprechend ausgebildet werden. Nunmehr ist dabei die Einhaltung der Ausdehnung gemäß 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan vorgesehen. Die Anforderungen sind im Verfahren zur Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen. Die Kapazitäten werden mit 45 Gebäuden und 60 WE begrenzt. Die Vereinbarkeit mit der weiteren Fortführung der gärtnerischen Nutzung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen. Mit dieser Begründung wird klargestellt, dass flächenhafte Änderungsabsichten durch Vergrößerung von Bauflächen für den Teilbereich 4, somit für Vorder Bollhagen Nord, gemäß Empfehlung des Hauptausschusses zum Bebauungsplan Nr. 44 nicht bestehen. Es ist lediglich vorgesehen, die Möglichkeiten für die Zufahrt um eine alternative Zufahrtsvariante zur Entlastung der Ortslage zu ergänzen. Aus diesem Grund erfolgt ausschließlich die Darstellung der Zufahrtsfläche auf der Ebene des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan; es handelt sich nach Auffassung der Stadt durch die Entlastung der inneren Ortslage um eine örtliche Hauptverkehrsstraße.

2.5 Teilbereich 5: Vorder Bollhagen Süd

Dieser Teilbereich steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 – Vorbereitungen für die planungsrechtliche Entwicklung des Bereiches Vorder Bollhagen Süd, Gut Vorder Bollhagen mit Auslagerung des Landschaftsbetriebes gemäß 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Innerhalb des Bebauungsplanes sind Sonderbauflächen und gemischte Bauflächen sowie die Grünflächen gemäß konkretem Konzept der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Bereich Vorder Bollhagen Süd sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines behutsamen Tourismus und nachhaltigen Wohnens in Kombination mit dem ökologischen Guthofbetrieb geschaffen werden. Die historische Bausubstanz des Gutshofensembles inklusive der

denkmalgeschützten Gebäude sollen unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen und umweltrechtlichen Anforderungen saniert werden. Die Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des umgebenden Landschaftsschutzgebietes Kühlung ist zu wahren. Insbesondere die Verträglichkeit mit der Trinkwasserschutzzone II ist nachzuweisen. Verbesserungen für die Trinkwasserschutzzone ergeben sich durch die beabsichtigte Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebes. Für den Bebauungsplan Nr. 45 wird das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf bereits durchgeführt. Derzeit erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.

2.6 Teilbereich 6: Bereich am Drümpel in zentraler Ortslage

Dieser Teilbereich steht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46 – Bereich „Am Drümpel“ unter Berücksichtigung der Zielsetzungen Sicherung der Parkanlage für die Kita und für das Wohnen. Das Sondergebiet für den Einzelhandel ist zu berücksichtigen. Anlagen des ruhenden Verkehrs sollen berücksichtigt werden. Für den Bereich „Am Drümpel“ ist die städtebauliche Neuordnung vorgesehen. Die Anforderungen aus dem Verkehrskonzept sind umzusetzen. Die Vereinbarkeit der Kita „Drümpelspatzen“ mit dem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand ist zu sichern. Wegeverbindungen sind im Rahmen des Konzeptes zur Regelung des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen. Eine Parkanlage mit entsprechenden Einrichtungen für Spiel- und Freizeitanlagen ist die Zielsetzung der Stadt Bad Doberan in diesem Bereich. Detaillierte planungsrechtliche Regelungen erfolgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46.

2.7 Teilbereich 7: Südlich der B 105, Areal Jahnweg

Dieser Teilbereich steht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 47. Unter Beachtung der Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 47 für das Areal am Jahnweg werden auch die Anpassungen im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Waldes vorgenommen. Die Zielsetzungen hängen maßgeblich von der Erörterung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ab. Für den Bereich am Jahnweg ist zur verbindlichen Formulierung der Zielsetzungen der Stadt und zur Regelung der zukünftigen Bebauung und Verbesserung der Infrastruktur die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 vorgesehen. Die ursprüngliche Absicht in diesem Bereich auch umfänglich Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen zu integrieren und die vorhandenen Sportanlagen zu erweitern, wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung nicht weiterverfolgt. Zielsetzungen sind die Arrondierung der vorhandenen Bauflächen in südliche Richtung unter Berücksichtigung des naturräumlichen Bestandes. Hierfür sollen vorsorglich mit Grünflächen oder naturschutzfachlichen Restriktionen belegte Flächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung betrachtet werden und die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Anforderungen sind auch mit der Forstbehörde entsprechend abzustimmen.

2.8 Teilbereich 8: Flächen des ehemaligen Moorbades

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind auch die zentral innerorts gelegenen Flächen des ehemaligen Moorbades zu berücksichtigen. Die ursprünglichen Zielsetzungen zur Entwicklung eines Hotels werden an diesem

Standort nicht gesehen. Die Nutzung als Sondergebiet für Hotel, Gesundheit, Gastronomie, Sport soll im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gemischte Baufläche geändert werden. Hier ist aus Sicht der Stadt Bad Doberan durchaus die Entwicklung eines urbanen Gebietes geeignet. Die Unterbringung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen am Standort unmittelbar nördlich der Bahn und an der Landesstraße wird begrüßt, um den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Die Planungsziele sehen in diesem Bereich 4 Mehrfamilienhäuser mit kleineren Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone vor. Es wird von 100 bis maximal 150 Wohneinheiten ausgegangen. Dies ist im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens und im Zusammenhang mit dem ISEK einer weiteren Prüfung zu unterziehen.

2.9 Teilbereich 9: Bereich zwischen Ortsumgehungsstraße am östlichen Ortsausgang Richtung Warnemünde

Unter Berücksichtigung der Stadtentwicklungsziele wird für den Bereich am nordöstlichen Ortsausgang in Richtung Warnemünde nördlich des B-Planes Nr. 41 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Schwimmbad vorgesehen. Die Standorteignung ergibt sich durch die gute verkehrliche Anbindung und die Lage an Potentialflächen für regenerative Energien und Gewerbe, letzteres nördlich bzw. nordöstlich der Ortsumgehungsstraße.

Alternativ ist die Errichtung von Anlagen für regenerative Energien, siehe unter Gliederungspunkt 2.13 vorgesehen. Inhaltliche Darlegungen siehe unter Gliederungspunkt 2.13. Im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens werden die Zielsetzungen und die vorzugsweise Nutzung auf der Fläche konkret abgestimmt.

2.10 Teilbereich 10: Gewerbliche Ansiedlungen nördlich der Kläranlage und nordöstlich der Ortsumgehungsstraße

Die Stadt Bad Doberan möchte planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung von gewerblichen Ansiedlungsflächen schaffen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben und Einschränkungen durch die Kläranlage wird eine Fläche nördlich der Kläranlagen für gewerbliche Ansiedlungen geprüft. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage zur Stadt und am östlichen Ortsrand geeignet, gewerbliche Funktionen aufzunehmen. Die vorhandene naturräumliche Ausstattung soll bewertet werden. Diese spielt auch bei der planungsrechtlichen Vorbereitung des Konzeptes eine maßgebliche Rolle.

2.11 Teilbereich 11: Wohnbebauungen am Stülower Weg südwestlich des Stülower Weges am Ortsausgang Richtung Stülow

Für diese Fläche sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Einschränkungen durch vorhandene Baumstandorte im Zusammenhang mit der verkehrlichen Anbindung sind zu prüfen. Die Stadt Bad Doberan kann sich hier eine Nachnutzung auf der vorhandenen Fläche und eine weitergehende Verdichtung vorstellen. Vorgesehen ist hier eine dörfliche Bebauung, die den Maßstab der vorhandenen Bebauung aufnimmt. Die Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes gegenüber den vorbeifahrenden Verkehrsträgern, der Hauptbahnstrecke zwischen Rostock und Wismar sowie der Straße Richtung Stülow sind zu beachten.

2.12 Teilbereich 12: Flächen am südwestlichen Ortseingang von Heiligendamm

Auf bisherig dargestellten Grünflächen, zumeist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen, soll unter Berücksichtigung der Vorprägung der Wohnbebauung die Wohnbebauung bis zum Ortsrand ergänzt werden. Die Umwandlung der Grünflächen ist vorgesehen.

2.13 Teilbereich 13: regenerative Energien - stadtnah am Thünenhof oder Schwimmbad

Diese Flächen sollen für die Entwicklung und Nutzung regenerativer Energien anstelle von Grünflächen genutzt werden. Vorteilhaft wirkt sich die Lage im Umgebungsbereich der Anlagen des Zweckverbandes aus. Dadurch werden die Nutzungsmöglichkeiten für andere Arten der Nutzung eingeschränkt. Darüber hinaus liegen die Flächen für Versorgungsfunktionen in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen.

Innerhalb des Bereiches sind vorgesehen Anlagen und Einrichtungen der Tiefengeothermie. Hierzu sollen Bohrungen entsprechend in Anzahl und Tiefe vorgesehen werden. Der Betrieb ist möglicherweise in Kombination mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen. Gegebenenfalls ist auch ein Erdbeckenspeicher zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollen Technikflächen für die Nutzung von Abwärme der Kläranlage genutzt werden und entstehen. In Synergie mit den Anlagen und Einrichtungen des Zweckverbandes ist hier eine progressive Vorbereitung beabsichtigt.

Alternativ ist an diesem Standort unter Berücksichtigung der besonderen Standorteignung nahe der Kläranlage die Ansiedlung des Schwimmbades vorgesehen. Siehe hierzu die Anforderungen und Zielsetzungen unter Gliederungspunkt 2.9. Im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens werden die Zielsetzungen abgestimmt.

2.14 Teilbereich 14: regenerative Energien in Heiligendamm

Die Flächen unmittelbar südwestlich des Heizhauses befinden sich zwischen dem Heizhaus und der Mollibahn. Dadurch sind die Flächen gut geeignet für die Aufnahme von Anlagen und Einrichtungen regenerativer Energien.

In Heiligendamm ist vorgesehen einen Erdbeckenspeicher auf der Fläche zu realisieren. Die Flächenvorgaben wurden abgeprüft.

2.15 Teilbereich 15: Wohnen in Heiligendamm (B-Plan Nr. 18)

Für die Stadt Bad Doberan sind unter Berücksichtigung des ISEK die Zielsetzungen für die wohnbauliche Entwicklung insbesondere für den Zeitraum bis 2035 beachtlich. Unter Berücksichtigung des ISEK werden mehrere Szenarien und Annahmen für die wohnbauliche Entwicklung getroffen. Hier wird zwischen den Varianten und Annahmen II bis 450 WE und III bis 650 WE im Zeitraum von 2022 bis 2035 ausgegangen. Im ISEK sind Wohnbaupotenziale von rund 620 Wohnungen berücksichtigt, ohne jedoch den Bebauungsplan Nr. 18 im Rahmen der Wohnbedarfsprognose berücksichtigt zu haben. Aufgrund der beabsichtigten Variabilität ist auch die Aufrechterhaltung der planungsrechtlichen Ziele für die Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 18 im Rahmen des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Die bisher dargestellte Fläche des Sondergebietes für Ferienhausbebauung, die im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wurde, soll wieder rückabgewickelt werden. Die Zielsetzungen der Stadt Bad Doberan gehen dahin, auf den Flächen am Ortsrand von Heiligendamm gemäß Zielsetzung des

Bebauungsplanes Nr. 18 die Wohnentwicklung im Sinne des allgemeinen Wohnens und des Zweitwohnens vordergründig zu entwickeln. Zusätzlich bietet sich damit die Möglichkeit weitere Alternativen anzubieten. Da es sich um Flächen handelt, die bereits planungsrechtlich vorbereitet sind, werden hier gute Alternativen für den Wohnungsbau zusätzlich zur Wohnungsmarktbilanz in der 3. Fortschreibung des ISEK der Stadt Bad Doberan gesehen. Zu den Wohnbaupotenzialen gehören auch diejenigen, die sich im Bereich des Wohngebietes Norddorf Vorder Bollhagen anbieten. Ebenso gehören dazu Kapazitäten, die im Gutshofareal von Vorder Bollhagen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan zu bestimmen sind.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungen in Heiligendamm ist die Realisierung des Golfplatzes im Flächennutzungsplan bereits nicht mehr berücksichtigt. Unabhängig davon sollen alternative verkehrliche Anbindungen für den Bebauungsplan Nr. 18 geprüft werden.

3. Flächenbilanz

Für die Bearbeitung liegt derzeit folgende Flächenbilanz zugrunde. Hierbei werden die Darlegungen gemäß wirksamer 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Bereichen der zur Aufstellung vorgesehenen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenübergestellt.

Die Flächenbilanz ist im Folgenden dargelegt und lässt die vergleichende Betrachtung der bisherigen Arten der Nutzung mit den zukünftigen Arten der Nutzung zu. Details sind im weiteren Aufstellungsverfahren abzustimmen.

Die Summe der Teilflächen in allen Geltungsbereichen beträgt ca. 131 ha. Maßstabgebend sind dabei insbesondere die Pferderennbahn, die bereits bebauten Flächen im Teilbereich 5 in Vorder Bollhagen Süd sowie die für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen Richtung Warnemünde am nördlichen Ortsausgang sowie die bereits planungsrechtlich geregelten Flächen im Teilbereich 15 für Heiligendamm.

FLÄCHENBILANZ		November 2024		
Projekt:	DBR FNP 5. Änderung – BV Vorentwurf			
	Wirksame Ziele		Ziele in Aufstellung	
Teilbereich 1	Grünflächen	9.694,36	G	4.251,71
			SO / SR	5.442,65
	Summe:	9.694,36		9.694,36
Teilbereich 2	Pferdebahn öffentlich	179.875,47	SO / PR +V	377.819,32
	S / PR	24.599,28	SO / Ca	12.843,20
	öffentliche Parkflächen	33.614,52	Parkanlage	16.588,40
	öffentliche Grünflächen	169.161,65		
	Summe:	407.250,92		407.250,92
Teilbereich 3	G / 3	19.390,60	SO	19.390,60
	naturbel. Grünfläche	27.667,60	GE / ZV	27.667,60
	Summe:	47.058,20	Summe:	47.058,20
Teilbereich 4	Ackerfläche	1.433,30	W	1.433,30
	Summe:	1.433,30	Summe:	1.433,30
Teilbereich 5	GW / II	8.746,37	Grünfläche	40.788,78
	ND / Parkanlage	17.160,53	SO	108.346,69
	S / T	112.145,01	MD	33.786,33
	MD / 14	44.869,89		
	Summe:	182.921,80		182.921,80
Teilbereich 6	M / 8	14.166,24	W / Kita	46.018,84
	Rarkanlage	33.836,96	SO / EH	4.569,47
	Parkplatz	2.585,11		
	Summe:	50.588,31		50.588,31
Teilbereich 7	W / 19	1.563,68	W	12.124,85
	Parkanlage	10.561,17		
	Summe:	12.124,85		12.124,85
Teilbereich 8	S / IIGGS	7.396,90	M	7.396,90
	Summe:	7.396,90	Summe:	7.396,90
Teilbereich 9	naturbel. Grünfläche	42.982,75	SO / SB oder SO / RE	42.982,75
	Summe:	42.982,75		42.982,75
Teilbereich 10	naturbel. Grünfläche	195.656,77	G	195.656,77
	Summe:	195.656,77	Summe:	195.656,77
Teilbereich 11	naturbel. Grünfläche	35.364,87	W	35.364,87
	Summe:	35.364,87	Summe:	35.364,87
Teilbereich 12	Grünfläche	38.210,48	W	38.210,48
	Summe:	38.210,48	Summe:	38.210,48
Teilbereich 13	naturbel. Grünfläche	53.694,74	SO / RE oder SO / SB	53.694,74
	Summe:	53.694,74	Summe:	53.694,74
Teilbereich 14	Grünfläche	3.945,66	SO / RE	3.945,66
	Summe:	3.945,66	Summe:	3.945,66
Teilbereich 15	S / FH	218.523,40	W	225.714,10
	öffentl. Verkehrsfläche	7.190,70		
	Summe:	225.714,10	Summe:	225.714,10

4. Schlussbemerkung

Für die einzelnen Teilbereiche sind die Zielsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne in Bezug auf die Auswirkungen des Flächennutzungsplanes zu überprüfen. Insbesondere in Bereichen wie am Jahnweg, Teilbereich 7 der beabsichtigten Änderung, und im Teilbereich 6, Bereich „Am Drümpel“ ist abzustimmen, inwiefern hier Anforderungen an die Flächennutzungsplanung entstehen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus den Planungsanzeigen für den Bebauungsplan Nr. 44 und den Bebauungsplan Nr. 45 in Vorder Bollhagen, Teilbereiche 4 und 5 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung sind die Zielsetzungen für die Stadt Bad Doberan, für die Entwicklung von Heiligendamm und für Vorder Bollhagen auf die Wohnbauflächenanalyse im Zusammenhang mit dem ISEK „**Integriertes Stadtentwicklungskonzept**“ abzustimmen. Neben der kapazitiven Betrachtung ist eine flächenseitige Betrachtung in Bezug auf die Auswirkungen und Entwicklung als Entscheidungsgrundlage zu fertigen. Auf der Grundlage der städtebaulichen Konzepte für die verbindlichen Bauleitplanungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben des ISEK werden die Zielsetzungen des Vorentwurfs für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterentwickelt.

Wichtiger Themenkomplex im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Beachtung regenerativer Energien. Ggf. können Energiekonzepte, die im Rahmen der Nachhaltigkeitskonzeption der Stadt Bad Doberan erstellt werden, integriert werden. Bisher bestehen maßgeblich 2 Standortszielsetzungen in Bad Doberan am Thünenhof und in Heiligendamm beim Heizhaus. Die Stadt Bad Doberan wird die Entwicklung regenerativer Energien im Stadtgebiet forcieren. Hierzu sollen städtische Initiativen genutzt werden. In Heiligendamm ist zusätzlich durchaus beim Saisonparkplatz der Einsatz einer Solarthermieanlage im Weiteren zu prüfen. Es ist stets eine Benutzung im Kreislauf zwischen Erzeugung, Speicherung und Nutzung vorgesehen. Dabei sollen die städtischen Einrichtungen wie BHKW und die Einrichtungen und Anlagen des Zweckverbandes mitgenutzt werden. Tiefenbohrungen sollen unabhängig bei konkreter und detaillierter Planungsvorbereitung als Möglichkeit in Betracht gezogen werden. Ursprüngliche Zielsetzungen für die Entwicklung von PV-Anlagen im südwestlichen Gemeindegebiet in Richtung Stülow wurden zurückgestellt. Limitierend sind hier die Anforderungen an den Landschaftsschutz. Die Zielsetzungen werden nicht weiterverfolgt.

Als Grundsatz besteht in der Stadt Bad Doberan die Absicht, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausschließlich im Stadtgebiet umzusetzen. Dies ist bei der Bearbeitung der Umweltbelange und bei der Erstellung des Umweltberichtes zu beachten.

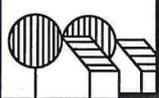
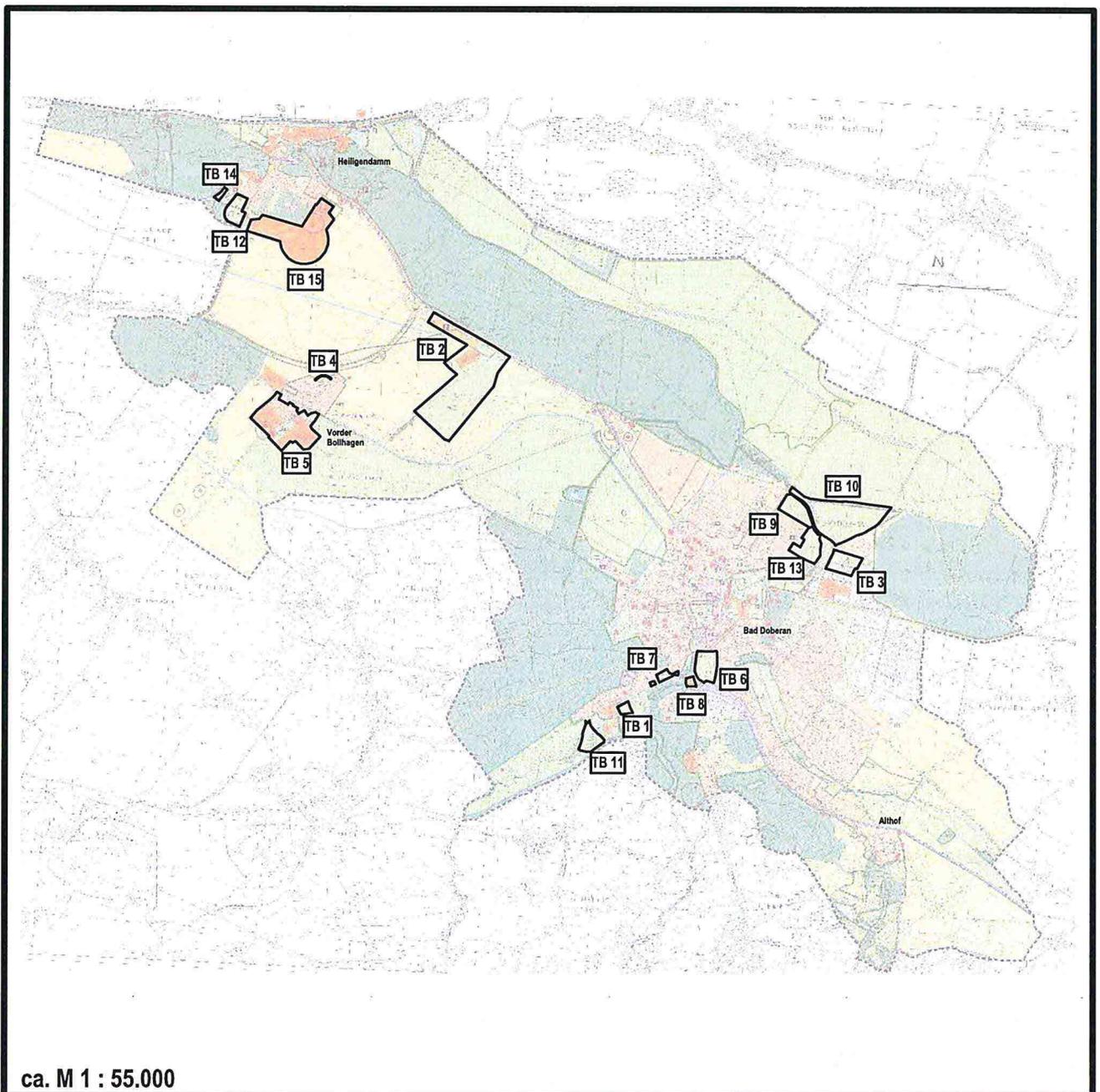
Die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange ergeben sich aus den Vorgaben der Stadt und der Beteiligung der Behörden und TÖB zu den Planungszielen. Die Planungsziele sind geeignet, erste Vorabstimmungen mit den Behörden und TÖB durchzuführen.

Aufgestellt für die Erörterung und Diskussion der Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan:

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

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BAD DOBERAN

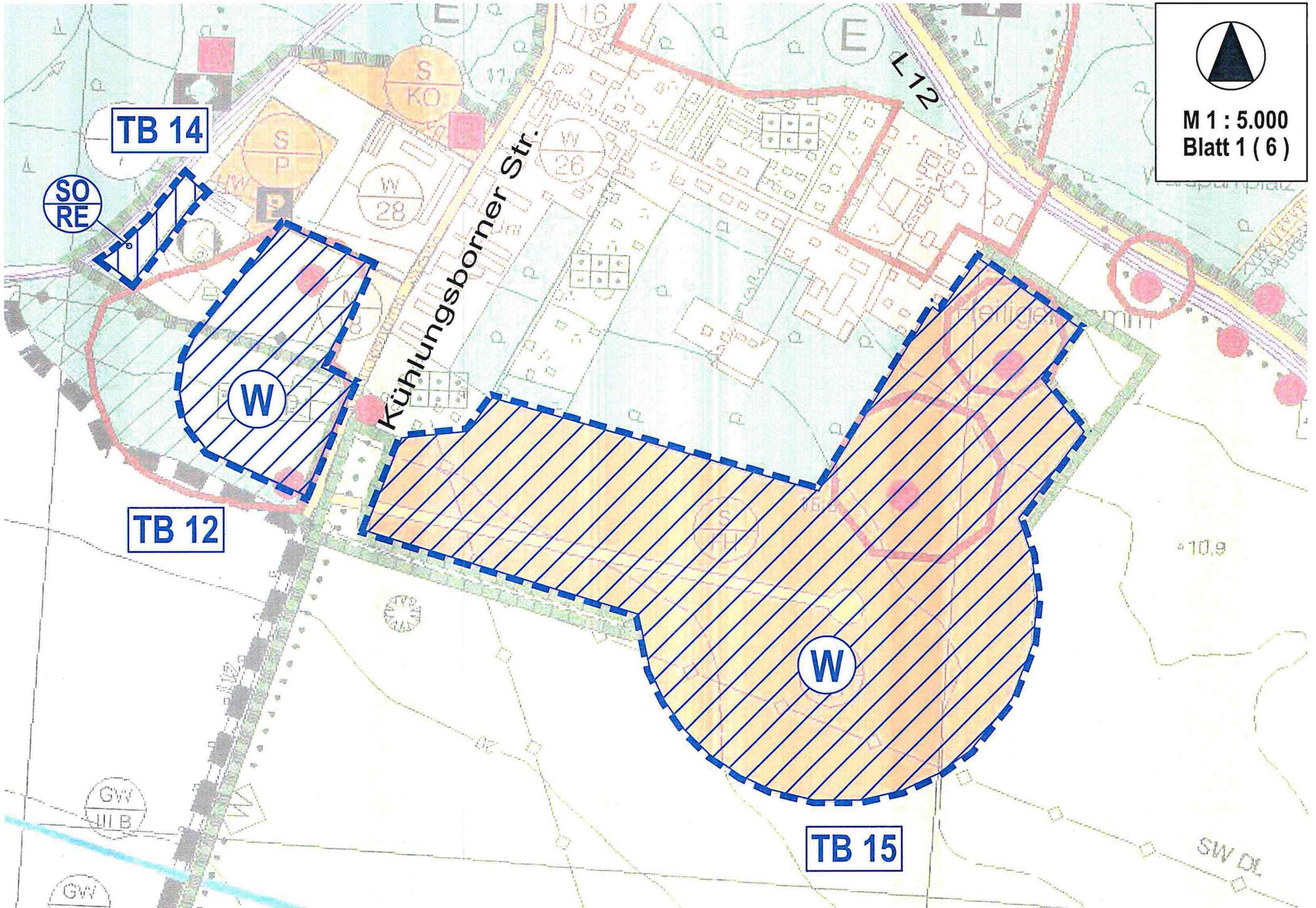
Teilbereiche TB1- TB15



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23036 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

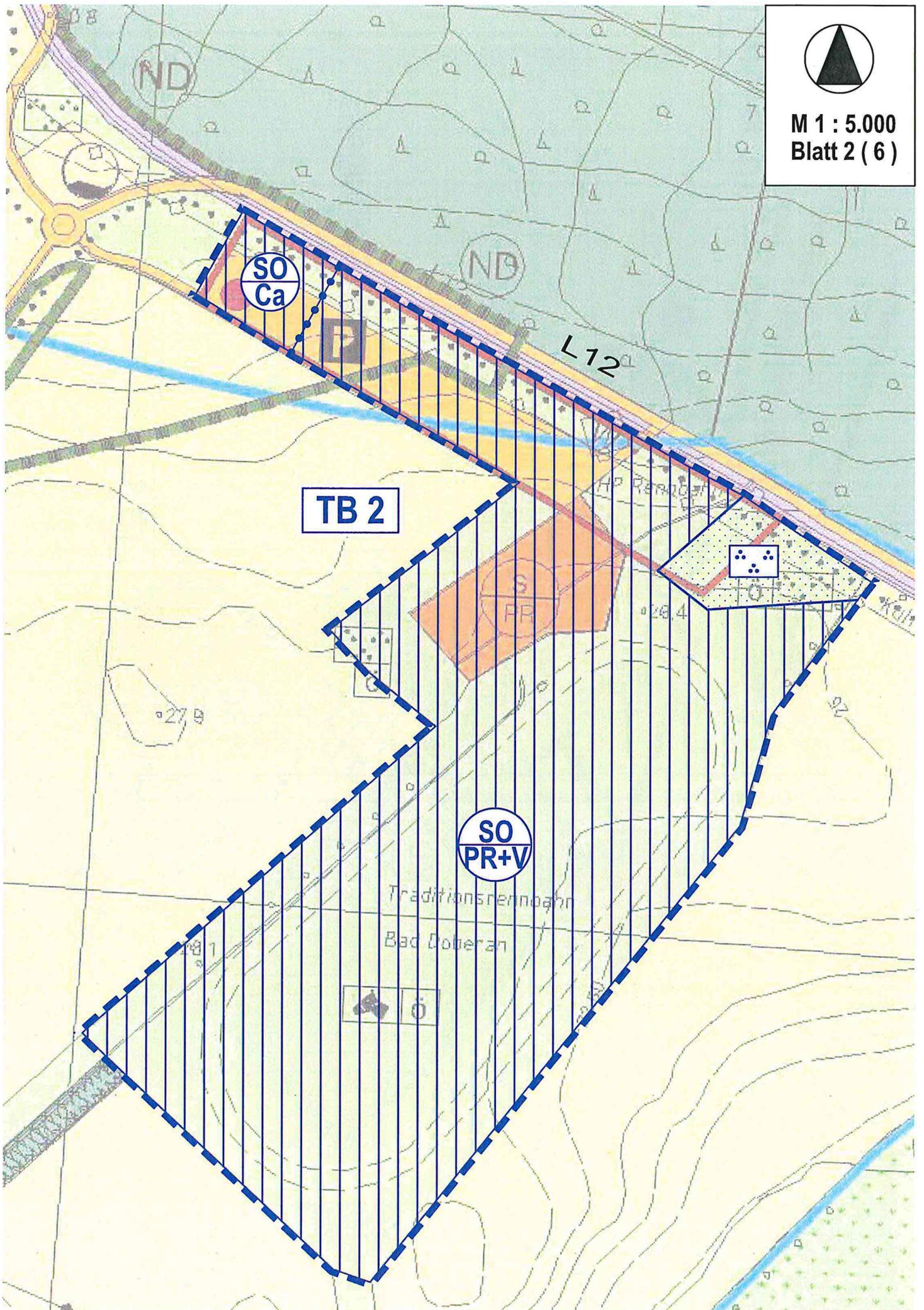
Planungsstand/Arbeitsstand:
November 2024

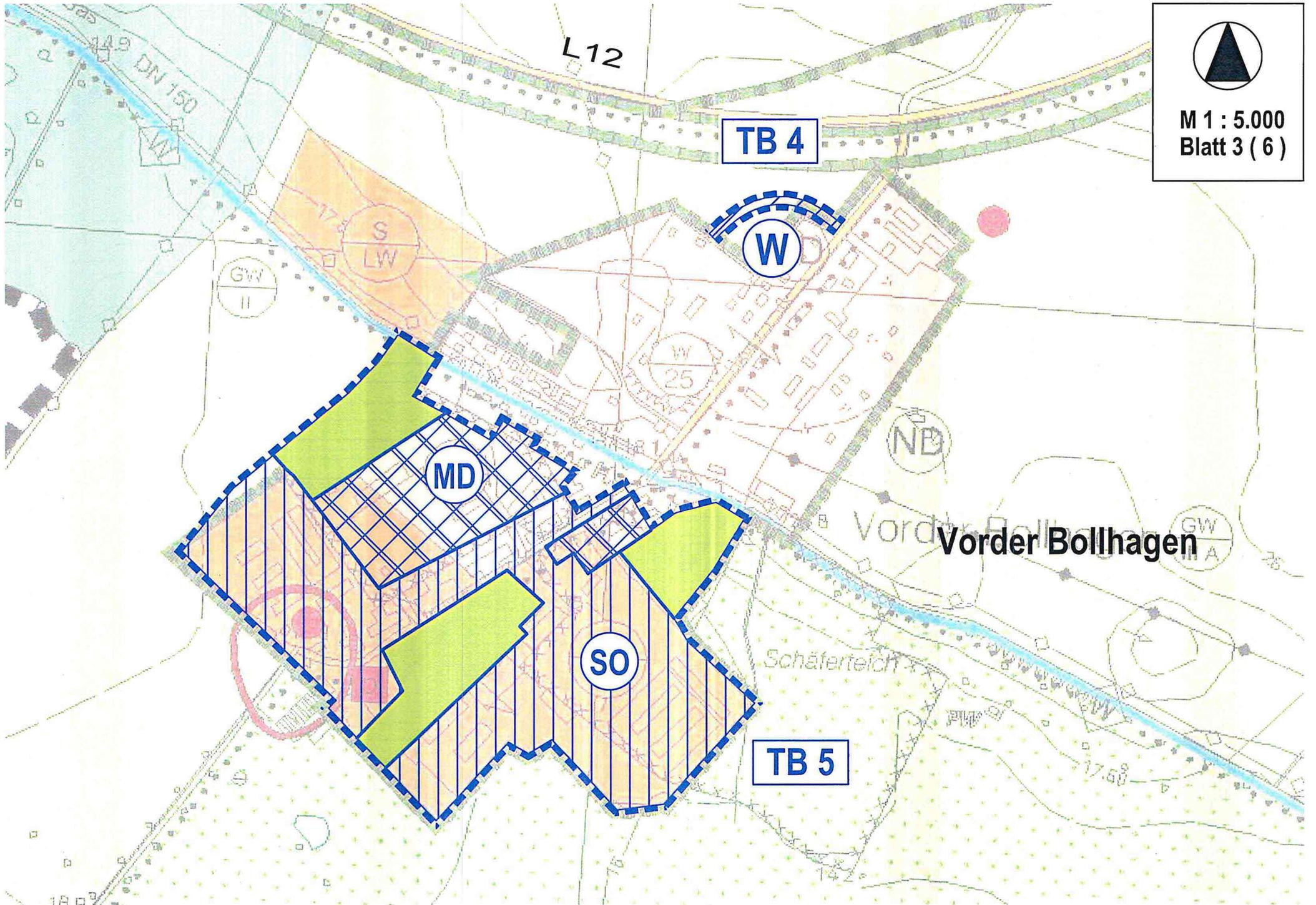


M 1 : 5.000
Blatt 1 (6)



M 1 : 5.000
Blatt 2 (6)





M 1 : 5.000
Blatt 3 (6)

TB 4

W

MD

SO

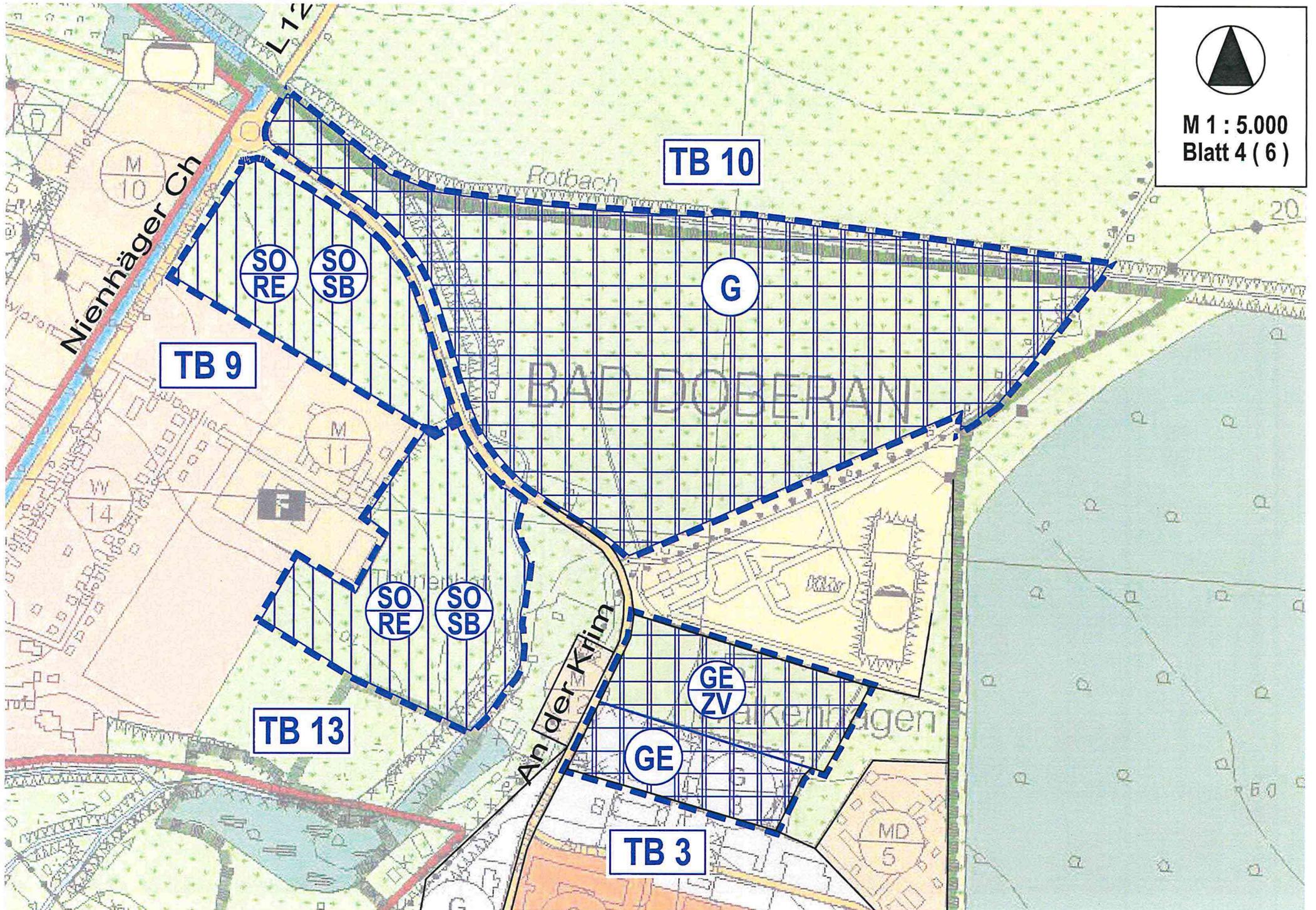
NB

Vorder Bollhagen

TB 5

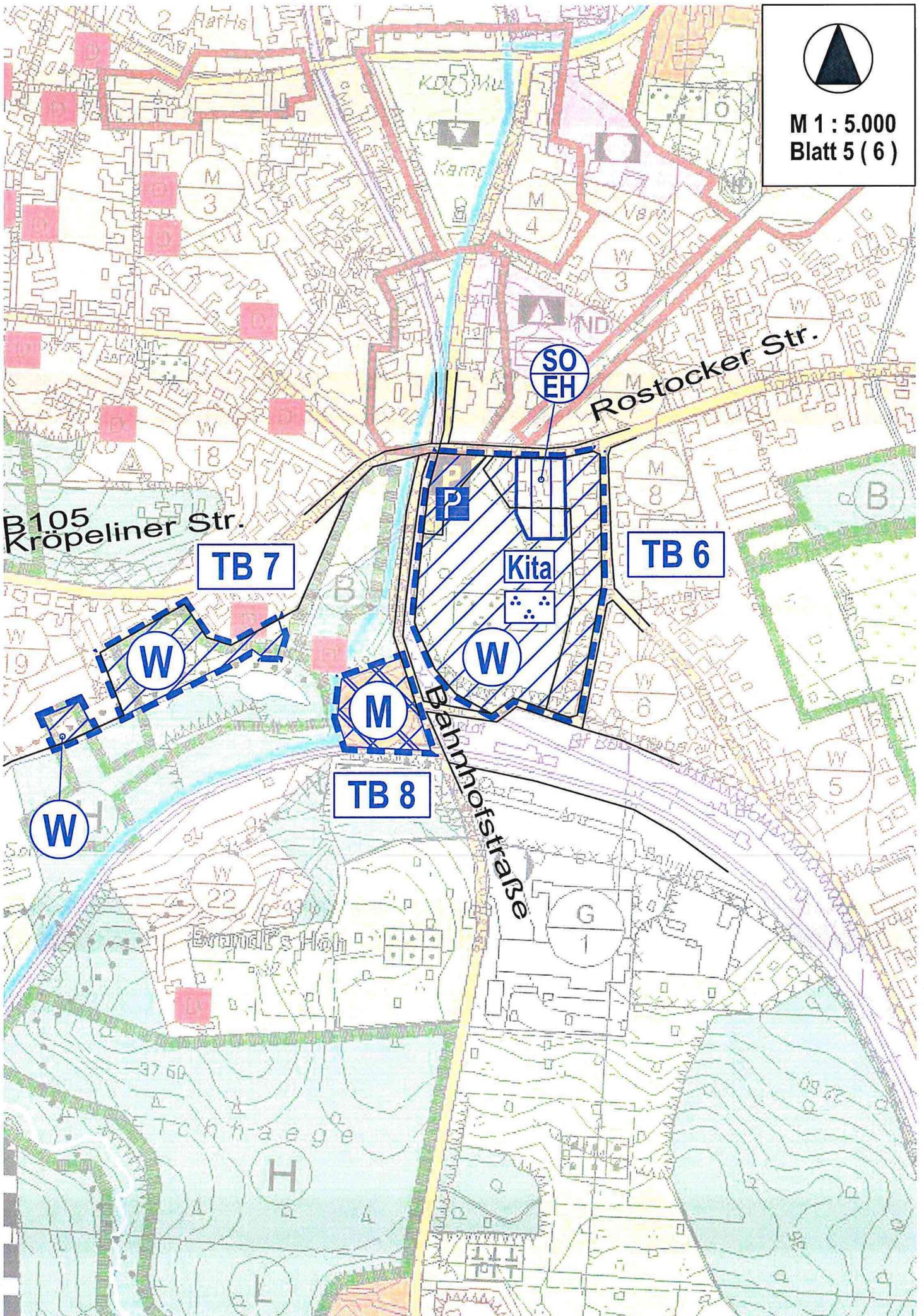


M 1 : 5.000
Blatt 4 (6)



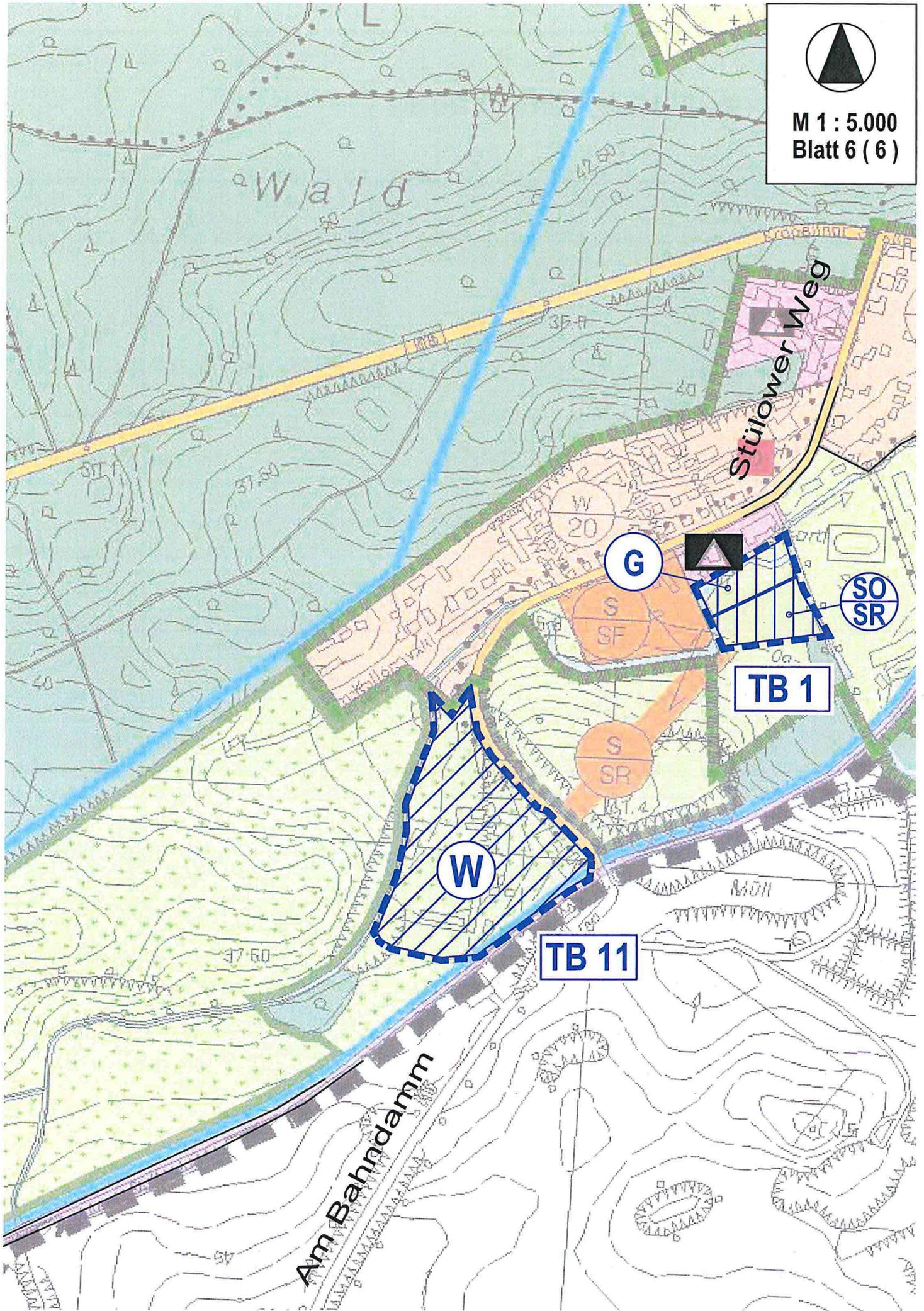


M 1 : 5.000
Blatt 5 (6)





M 1 : 5.000
Blatt 6 (6)



Wald

Stülower Weg

Am Bahndamm

G

W

TB 1

TB 11

SO
SR



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baurutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 53), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	(Rechtsgrundlage)
Bauflächen		(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
Wohnbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Wohnbauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Gemischte Bauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Dorfgebiete	(§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
Gewerbliche Bauflächen:		(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	gewerbliche Bauflächen	
	Sonderbauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
	Zweckbestimmung:	
	HH	Ferienhausgebiet
	FV	Fremdenverkehr
	KV	Kultur und Verwaltung
	RK	Rehaklinik
	SR	Sommerrodelbahn
	P	Parkhaus
	PR	Pferderennbahn
	SF	Sport und Freizeit

HGGS Gesundheit/ Hotel/Gastronomie/ Sport

KO Kongresszentrum

HA Handel

T Tourismus

LW Landwirtschaft

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN
DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF,
FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



GB Flächen für Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:



Öffentliche Verwaltungen



Schule



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und
Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und
Einrichtungen



kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN
HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



öffentliche Parkfläche



Busbahnhof



Bahnanlagen



Hauptwanderweg, Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLEN/SORGUNG UND
ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, 14 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:



Fernwärme



Wasser



Abwasser



Regenrückhaltung

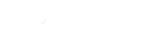
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



oberirdisch

(hier: für Elektroenergie)



unterirdisch

(hier: für Gas, Schmutzwasser und Elektroenergie)

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Grünflächen



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Pferdekarabahn



Unverkäuflicher



Freizeitanlage



Hausgärten



Friedhof



Schießsportanlage



Schutzgrün



Sportplatz



Spielplatz



naturbelassene Grünfläche



Strand



Badestrand

ND

Naturdenkmal

B

Biotop

K

Küstenschutzgebiet

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



geschützte Bodendenkmale und Umgrenzung von geschützten Bodendenkmalbereichen



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes



Grenzen anderer Gemeinden



Zuordnung



Freihaltezone Richtfunkstrecke

Planzeichen Erläuterung (Rechtsgrundlage)
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB



Wasserflächen



Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (auch außerhalb des Stadtgebietes)

Zweckbestimmung:



Schutzgebiet für Wasser- und Quellwassergewinnung



Schutzzone II



Schutzzone III

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)



Flächen für Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)



Ersalzaufforstung



Erholungswald (Kurwald)



Heilwald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10, 25 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:



Landschaftsschutzgebiet

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER



Abgrenzung der Änderungsbereiche



Wohnbauflächen

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



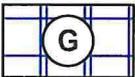
Gemischte Bauflächen

§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



Dorfgebiete

§ 5 BauNVO



gewerbliche Bauflächen

§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO



Gemeinbedarfsfläche, Schule

§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO



Gewerbegebiete

§ 8 BauNVO



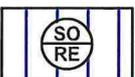
Gewerbegebiete, zug. Zweckverband Kühlung

§ 8 BauNVO



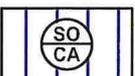
Sonstige Sondergebiete, Dauerwohnen und Tourismus

§ 11 Abs. 2 BauNVO



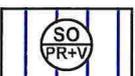
Sonstige Sondergebiete, Regenerative Energien

§ 11 Abs. 2 BauNVO

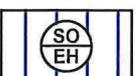


Sonstige Sondergebiete, Campingplatz Stellplätze

§ 11 Abs. 2 BauNVO

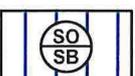


Sonstige Sondergebiete, Pferderennbahn und Veranstaltungen § 11 Abs. 2 BauNVO



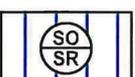
Sonstige Sondergebiete, Einzelhandel

§ 11 Abs. 2 BauNVO



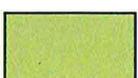
Sonstige Sondergebiete, Schwimmbad

§ 11 Abs. 2 BauNVO



Sonstige Sondergebiete, Sommerrodelbahn

§ 11 Abs. 2 BauNVO



Grünflächen