



## 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 <b>nicht</b> zur Verfügung	

#### **Anlage/n**

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