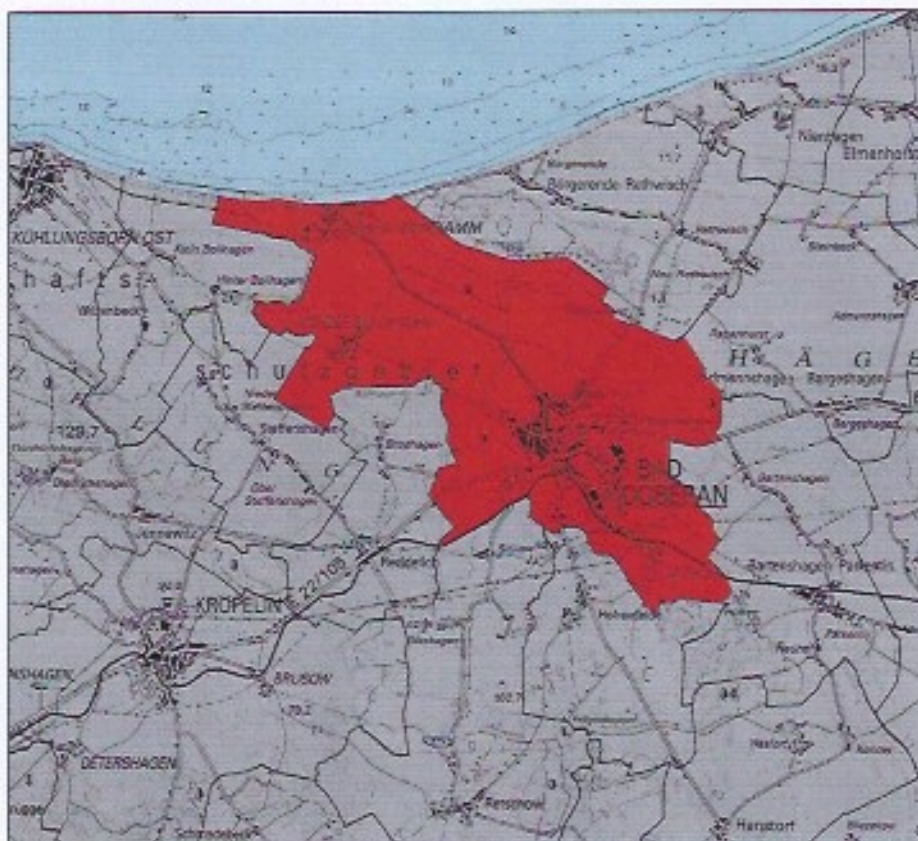




STADT BAD DOBERAN

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

abschließender Beschluss am: 22.02.2021

wirksam seit: 05.08.2021

Bad Doberan, 27.07.2021



Jochen Arenz
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis:

Begründung

1. Vorbemerkungen.....	4
1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Bad Doberan.....	4
1.2 Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans und Verfahren.....	5
1.3 Angestrebte Planänderungsziele.....	6
1.4 Übersicht zum Verfahren	7
1.3 Darstellungen	7
2. Planungsgrundlagen.....	8
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen	8
2.2 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	8
3. Bestandsaufnahme und weitere Entwicklung	11
3.1 Bevölkerung	11
3.2 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	13
4. Inhalte und Auswirkungen der Änderungen	16
4.1 Aktualisierungen von Darstellungen und Aussagen im FNP	16
4.1.1 Kartengrundlage.....	16
4.1.2 Waldflächen	16
4.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope.....	16
4.1.4 Denkmale.....	17
4.1.5 Trinkwasserschutzgebiete	18
4.1.6 Mobilfunk.....	19
4.2 Änderungsbereiche	20
Übersicht	20
4.2.1 Änderungsbereich südliches Stadtgebiet.....	22
4.2.1.1 An der Sommerrodelbahn.....	22
4.2.1.2 Altes Moorbad.....	23
4.2.1.3 Glashäger.....	24
4.2.1.4 Wald bei Moorbad-Klinik	25
4.2.1.5 Grünfläche entlang <i>Althöfer Bach</i>	27
4.2.2 Änderungsbereiche Althof und Eikboom.....	28
4.2.2.1 <i>Althof</i>	28
4.2.2.2 <i>Eikboom</i>	29
4.2.2.3 <i>Am Fuchsberg</i>	31
4.2.2.4 <i>Straße nach Althof</i>	32
4.2.3 Änderungsbereich nördliches Stadtgebiet	33
4.2.3.1 <i>Thünenhof</i>	33
4.2.3.2 <i>Walkenhagen</i>	34
4.2.3.3 <i>Nienhäger Chaussee</i>	35
4.2.4 Änderungsbereich Heiligendamm.....	37
4.2.4.1 Bebauungsplan Nr. 25.....	37
4.2.4.2 Bebauungsplan Nr. 32.....	38
4.2.4.3 Bebauungsplan Nr. 33.....	39
4.2.4.4 Straße zum <i>Kinderstrand</i>	40
4.2.4.5 Küstenwanderweg.....	41
4.2.4.6 Umwandlung Grünfläche.....	43
4.2.4.7 KGA Gartenstraße	44
4.2.5 Änderungsbereich Vorder Bollhagen	45
4.2.5.1 Vorder Bollhagen.....	45
4.3 Flächenbilanz der 4. Änderung des FNP	49

5. Anlagen

- Anlage 1** Liste der gesetzlich geschützten Biotope
- Anlage 2** Liste der registrierten Baudenkmale
- Anlage 3** Übersichtskarte der Bodendenkmalbereiche
- Anlage 4** Wasserschutzgebiete
- Anlage 5** Liste der Altlastenverdachtsflächen
- Anlage 6** Umweltbericht (*Stand 08.12.2020*)
- Anlage 7** Artenschutzrechtliche Voreinschätzung (*Stand 10.12.2020*)

Verfasser: Flächennutzungsplan	Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn in Bürogemeinschaft mit Dipl.-Ing. Ulrike Küster	(0381) 127 345 77 kbk.hro@icloud.com (0381) 778 76 10 ulrikekuester@gmx.de
Verfasser: Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Voreinschätzung	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Babette Lebahn Dipl.-Ing. Brit Schoppmeyer	(038295) 777 148 lebahn@umwelt-planung.eu schoppmeyer@umwelt-planung.eu

1. Vorbemerkungen

Aufgabe und Inhalt von Flächennutzungsplänen werden in § 5 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt. Demnach stellt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Der Flächennutzungsplan ist vorbereitender Bauleitplan, aus dem verbindliche Bebauungspläne zu entwickeln sind. Aufstellungsverfahren und Inhalt sind durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt übernimmt eine wesentliche Steuerungsfunktion für die städtebauliche Entwicklung von Bad Doberan in den nächsten Jahren. Im Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan haben vorwiegend behördeninterne Rechtsbindung, sie begründen keinen Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. auf Nutzung der Grundstücke entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Bad Doberan

Lage

Die Stadt Bad Doberan liegt im Nordwesten des Landkreises Rostock und ist nicht amtsangehörig. Sie besteht aus der Stadt Bad Doberan mit ihren Ortsteilen Heiligendamm, Vorder Bollhagen und Althof. Die Gesamtfläche der Stadt beträgt 3.276 ha, davon sind 47,2% landwirtschaftliche Nutzfläche und 27,9% Waldfläche. Siedlungsfläche sind 24,9% des Stadtgebiets.

Bevölkerung

Zum Stichtag 31.12.2017 waren laut aktuell vorliegendem Monitoring zur Stadtentwicklung¹ 12.518 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Bad Doberan registriert. Im Monitoring wird festgestellt, dass es im Zeitraum 2001 bis 2016 einen leichten Einwohnerzuwachs von 5,4% (ca. 630 Einwohner) gab, was vorwiegend durch Wanderungsbewegungen bestimmt war. Für die kommenden Jahre wird im aktuellen Monitoring zur Stadtentwicklung ein stetiger, leichter Anstieg der Einwohnerzahlen prognostiziert. Bis zum Jahr 2030 wird ein Einwohnergewinn von 5,6% (ca. 690 Einwohner) vorausgesagt. Die Bevölkerungszahl würde dann bei 13.100 Einwohnern liegen. Die Realentwicklung lag in den Jahren 2016 und 2017 leicht unter der Prognose. Der Einwohnergewinn verteilt sich laut Monitoring nicht gleichmäßig auf die verschiedenen Altersgruppen Während bei Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 bis 18 Jahren der größte Zuwachs zu erwarten ist, wird die Zahl der Erwerbstätigen abnehmen. Die Zahl der Senioren wird in den kommenden Jahren leicht rückläufig sein, aber bis 2030 insgesamt ansteigen.

Naturräumliche Situation

Der Raum Bad Doberan liegt am Nordosthang der *Kühlung*, ein von der Eiszeit geformter Höhenzug mit Erhebungen von bis zu + 129 m über HN. Bereits seit 1966 sind große Teile der *Kühlung* Landschaftsschutzgebiet. Im Nordosten grenzt die Stadt Bad Doberan an die Niederung des *Conventer Sees*, ein Moorgebiet, das ebenfalls von der Eiszeit geformt wurde und unter Schutz steht.

Zwischen diesen beiden geologischen Strukturen liegt ein diagonal von West-Nordwest nach Ost-Südost verlaufender Streifen Grundmoräne, auf dem die Stadt Bad Doberan errichtet wurde. Eine weitere Gliederung dieses Grundmoränenstreifens erfolgt durch die in gleicher Richtung verlaufenden Bäche (*Althöfer Bach*, *Mühlenfließ*, *Bollhagener Fließ*).

Mit Ausnahme des bebauten Stadtgebietes und der Flächen östlich des Ortsteiles Bad Doberan gehört das Stadtgebiet zum Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*.

Verkehr

Die Stadt Bad Doberan liegt an der Bahnlinie Rostock-Wismar, mit der Bäderbahn *MOLLI* gibt es einen Anschluss nach Heiligendamm und Kühlungsborn. Mehrere Buslinien verbinden den Ort mit der umliegenden Region. Die Autobahn A 20 führt ca. 15 km südlich an der Stadt vorbei, die Bundesstraße B 105 durchquert die Stadt und verbindet sie mit den Hansestädten Rostock und Wismar.

¹Monitoring zur Stadtentwicklung, Berichtsjahr 2017 (Oktober 2018 Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung, Barnstorfer Weg 6 in 18057 Rostock)

Kur- und Erholungswesen.

Bad Doberans geschichtliche Bedeutung ist eng verknüpft mit der Entwicklung des Kur- und Erholungswesens. 1793 wurde in Heiligendamm das erste Seebad Deutschlands gegründet, 1921 wird Doberan zum Kurbad erhoben und darf sich *Bad Doberan* nennen. Im Jahr 2000 wurde der Stadt Bad Doberan der Titel *Heilbad* verliehen. Es liegt im Interesse der Stadt, die Bedeutung des Kur- und Erholungswesens im Einklang mit einer einmaligen historischen Umgebung und Landschaft zu fördern und die damit verbundene Infrastruktur und den Dienstleistungssektor auszubauen. Die größten Arbeitgeber auf diesem Gebiet sind die *Median-Klinik* und das *Grand-Hotel* in Heiligendamm sowie die *Moorbadklinik* in Bad Doberan.

Wirtschaft

Hauptarbeitgeber in Bad Doberan ist das Gesundheits- und Sozialwesen mit 28% aller sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (Stand 2016), auf Platz 2 sind öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung mit 17,2%. Die nachfolgenden Wirtschaftszweige sind Handel und Instandhaltung / Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 12,6% und Gastgewerbe mit 10,2%.²

Das Gewerbe konzentriert sich auf die beiden Gewerbegebiete *Eikboom* und *Walkenhagen* am Ortsausgang nach Rostock. Ansässig sind u.a. *rebus Regionalbus Rostock GmbH*, *Veolia Umweltservice Nord*, große Anbieter von Haustechnik sowie Autohäuser.

Der Marktführer bei Mineralwasser in Mecklenburg-Vorpommern *Glashäger Brunnen GmbH* hat seit 1908 seinen Sitz am heutigen Standort nahe dem Bahnhof in Bad Doberan.

1.2 Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans und Verfahren

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans - wirksam seit dem 01.09.2016 - wurde das gesamtgemeindliche Entwicklungsgefüge hinsichtlich der großen Wohn- bzw. Sonderbauflächen dargestellt. Weitere kleinteilige Änderungen in der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der sich daraus ergebenden Bodennutzung konnten auf Grund von zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossenen Prüfungen und dem laufenden Mediationsverfahren Heiligendamm in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt werden. Das erfolgt nun im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Entwicklung der letzten Jahre in Heiligendamm macht Korrekturen im Flächennutzungsplan erforderlich. Das „Mediationsverfahrens Heiligendamm“ wurde abgeschlossen und die Ergebnisse werden in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Für die geplante Straße durch den *Kleinen Wohld* zum Kinderstrand mit einer Querung des MOLLI-Gleises gibt es keinen Bedarf mehr, der geänderte Verlauf des Küstenwanderweges ist korrekt darzustellen und die Umwandlung von Kleingartenflächen in der Gartenstraße zu prüfen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 erfolgten mit dem Verweis auf eine nachfolgende Anpassung des Flächennutzungsplans, was mit der 4. Änderung des FNP erfolgen wird.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbebauung und Stellplatzanlage in Heiligendamm“ wurde am 29.01.2018 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt ein Wohngebiet, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus und zwei kleine Gewerbegebiete fest. Der wirksame Flächennutzungsplan weist im Plangebiet Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr, Versorgungs- und Grünflächen auf. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 33 wurde durch den Landrat des Landkreises Rostock am 15.05.2018 erteilt. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Doberan werden die korrekten Darstellungen vorgenommen.

Im Stadtgebiet besteht weiterer, vorwiegend kleinteiliger Änderungsbedarf, der sich aus der Entwicklung der letzten Jahre ergeben hat und in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht berücksichtigt wurde.

Im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen für die Bereiche Denkmale, Bodendenkmalfundgebiete, Geschützte Biotope, Trinkwasserschutzbereiche und Altlastenverdachtsflächen unter Mitwirkung der Behörden geprüft.

² Monitoring Stadtentwicklung, Berichtsjahr 2017 (Oktober 2018 Wimes - Stadt- und Regionalplanung, Barnstorfer Weg 6 in 18057 Rostock)

1.3 Angestrebte Planänderungsziele

Am 29.05.2017 beschloss die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan, die seit 01.09.2016 wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad erneut zu ändern.

Im Beschluss zur Erstellung der 4. Änderung wurden folgende Planänderungsziele genannt:

1. Wandlung der Wohnbaufläche W 20 neben *Sommerrodelbahn* in SO/Sport und Freizeit
2. Altes Moorbad: Wandlung der Wohnbaufläche W 21 in SO/Hotel, Gastronomie, Sport, Gesundheitseinrichtungen
3. Glashäger: Anpassung an tatsächliche Nutzung - Vergrößerung der Gewerbefläche GE 1 in Richtung Bahnanlagen, Verkleinerung der Bahnanlagenfläche
4. Wald bei Moorbadklinik (Eickhäge): Darstellung als *Heilwald*,
Darstellung einer Querung über die Gleisanlagen (Fußgängerbrücke) in Richtung Innenstadt
5. Althof: Arrondierung der Wohnbaufläche W 24 (südlich vom Mühlenweg)
6. Verbindungsstraße B 105-Althöfer Weg: Prüfung des Wegfalls der Anbindung an Althöfer Weg
7. Thünenhof: Arrondierung der Wohnbaufläche W 14
8. B 25 Darstellung Service und Spielplatz an der Seedeichstraße als SO/Fremdenverkehr (3.Änderung des B 25)
9. B 32 Darstellung des Saisonparkplatzes an der Seedeichstraße
10. B 33 Vergrößerung der Wohnbaufläche W 28,
Verkleinerung der Versorgungsfläche und Wandlung in Gewerbeflächen,
Straße durch Wald (Kleiner Wohld) entfällt
11. Straße zum Kinderstrand: Entfall der vorgesehenen Verbindung durch Wald (Kleiner Wohld);
betrifft auch Parallelverfahren zu B 33
12. Küstenwanderweg: Korrektur der Darstellung
13. Kleingartenanlage Gartenstraße
Prüfung der Umwandlung der Kleingartenflächen in SO/FeWo (Anpassung an Bestand)
14. Vorder Bollhagen:
 - Arrondierung der Wohnbaufläche W 25 entsprechend der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet
 - Umwandlung Parkplatz in Grünfläche

Während der Erarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen für folgende Bereiche unter Mitwirkung der Behörden geprüft und aktualisiert:

- a) Denkmale (D)
- b) Bodendenkmalfundgebiete
- c) Geschützte Biotope
- d) Trinkwasserschutzgebiete
- e) Altlastenverdachtsflächen

Mit der Bezeichnung „angestrebte Planänderungsziele“ wird zum Ausdruck gebracht, dass die Zielvorgaben im Arbeitsprozess präzisiert und geändert werden können, sofern sie nicht Grundsätze der Planung betreffen. Mit dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan steuert die Stadtvertreterversammlung die städtebauliche Entwicklung der Stadt, um entsprechend ihrer voraussehbaren Bedürfnisse die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen.

Die Stadt plant, dass der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung, die er durch die Änderung erfahren hat, neu bekannt gemacht wird. Gemäß § 6 Abs.6 BauGB ist es dafür erforderlich, mit dem abschließenden Beschluss zu

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (FNP)	Begründung
STADT BAD DOBERAN	

bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist.

1.4 Übersicht zum Verfahren

29.05.2017	Beschluss der Stadtvertreterversammlung, den Flächennutzungsplan zu ändern (4. Änderung FNP); Bekanntmachung im Ostsee-Anzeiger am 08. Juni 2017
06/2017-04/2018	Arbeit am Vorentwurf
05/2018	Erörterung in den Ausschüssen und Billigung durch Stadtvertreterversammlung
07-08/2018	frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB
20.09.2018	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
2019	Arbeit am Entwurf
01-02/2020	Erörterung in den Ausschüssen und Billigung durch Stadtvertreterversammlung, Beschluss zur öffentlichen Auslegung
23.03.-24.04.2020	öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB
22.02.2021	abschließender Beschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Stadtvertretung Bad Doberan
28.06.2021	Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch Bescheid des Landrates, Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung

1.3 Darstellungen

Im Flächennutzungsplan werden entsprechend § 1 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen) dargestellt. Bauflächen bezeichnen die allgemeine Art der baulichen Nutzung. Die konkreten Baugebiete und deren besondere Art der baulichen Nutzung werden in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt.

Falls erforderlich, kann die besondere bauliche Nutzung auch als Darstellung in den Flächennutzungsplan eingehen. So werden die Sonderbauflächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung näher charakterisiert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden für gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen die Symbole GE bzw. SO verwendet, die für die Festsetzung von Baugebieten in Bebauungsplänen verbindlich sind. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend § 1 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen die Symbole G und S verwendet.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgen gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung:

- Wohnbauflächen W mit Rot mittel
- gemischte Bauflächen: M mit Braun mittel
- Gewerbliche Bauflächen: G mit Grau mittel
- Sonderbauflächen: S mit Orange mittel

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird zwischen Grünflächen und naturbelassenen Grünflächen unterschieden. Die Darstellung erfolgt mit verschiedenen Grüntönen. Diese sind nicht immer eindeutig zuzuordnen. Aus diesem Grund werden in der 4. Änderung die naturbelassenen Grünflächen zusätzlich mit einer Schraffur belegt. An der Zuordnung ändert sich nichts.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728) geändert worden ist.

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22.08. 2011

Ein von den Stadtvertretern gebilligter Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet liegt nicht vor.

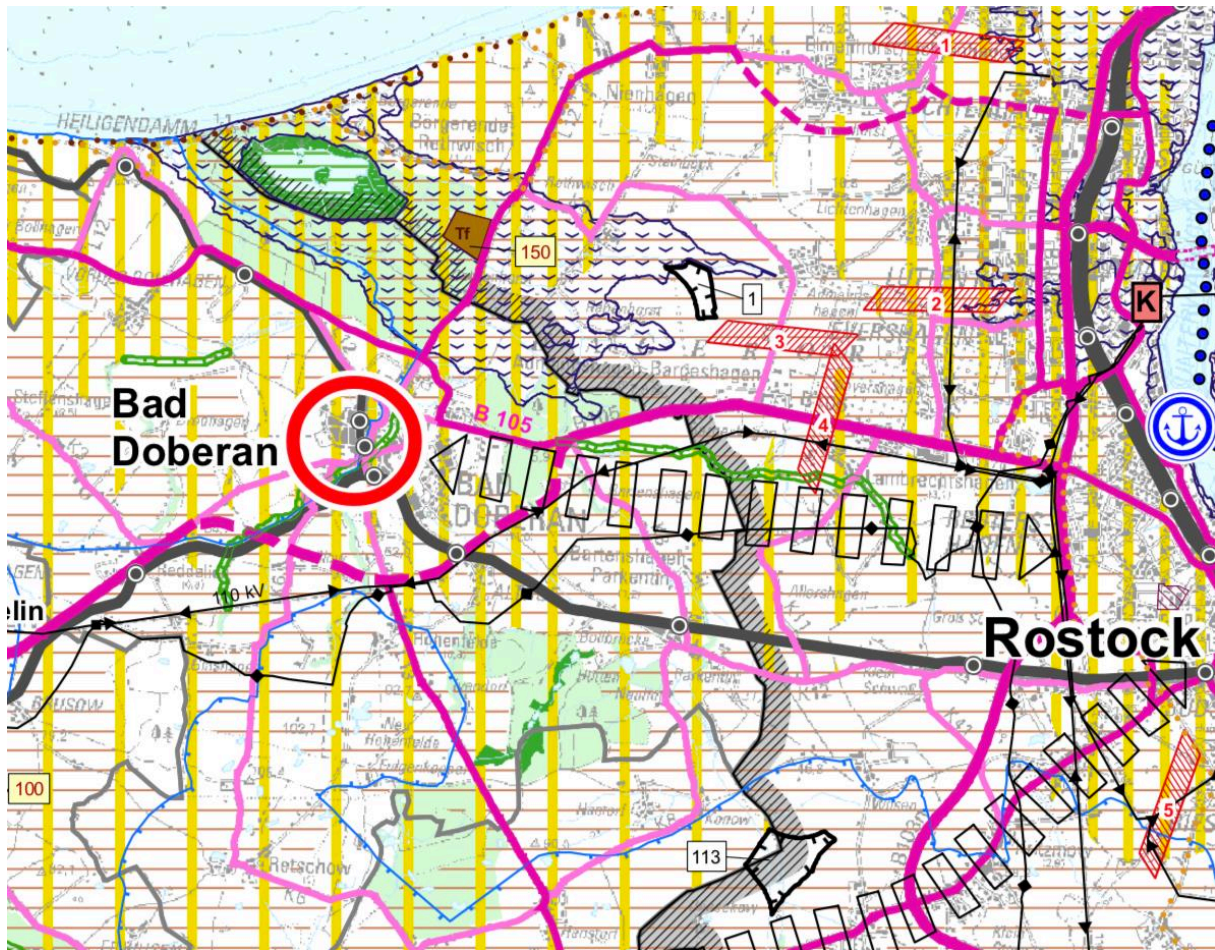
2.2 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Das aus dem *Landesraumentwicklungsprogramm* (LEP M-V) entwickelte *Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock* (RREP MM/R M-V, veröffentlicht am 21.08.2011), nennt Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Raumes, die in der Abwägung mit besonderem Gewicht zu beachten sind.

Im Landesraumentwicklungsprogramm (Programmsatz 3.2.1 (3)) wird Bad Doberan verbindlich als Mittelzentrum festgelegt. Grundlage für die Festlegung sind die Zahl der Einwohner in der Stadt und im Mittelbereich sowie die Zahl der Beschäftigten und der Einpendler.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung enthält folgende, auf Bad Doberan bezogene Darstellungen:

- Bad Doberan ist Mittelzentrum (roter Kreis).
- Die östlichen Nachbargemeinden (Börgerende-Rethwisch, Admannshagen-Bargeshagen und Bartenshagen-Parkentin) gehören zum Stadt-Umland-Raum Rostock (Grenze grau schraffiert).
- Rostock ist Oberzentrum (*rechter Rand des Kartenausschnitts, nicht vollständig abgebildet*).
- Bad Doberan liegt am Ende der Siedlungsachse, die von Rostock in westlicher Richtung bis nach Bad Doberan führt (*schwarze Rechtecke in Kette*) - RREP MMR-LVO M-V.
- Bad Doberan hat nördlich der B 105 ein „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ (*hellgrüne Fläche*).
- Bad Doberan hat 3 „Haltepunkte Regionalverkehr“ (*schwarze Punkte mit weißem Rand*).
- Bad Doberan liegt im Tourismusentwicklungsraum (*gelbe senkrechte Schraffur mit breitem Abstand der Linien*). Der Ortsteil Heiligendamm liegt im Tourismusschwerpunktraum (*gelbe senkrechte Schraffur mit schmalem Abstand der Linien*).



Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, August 2011
Grundkarte der räumlichen Ordnung, ohne Maßstab, Ausschnitt

Im RREP MM/R³ werden zu Bad Doberan als Mittelzentrum folgende Grundsätze formuliert:

3.1.1 Ländliche Räume:

- G (2) Die Mittel- und Grundzentren sind Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum und werden daher als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Bad Doberan wird als Tourismusschwerpunktraum, insbesondere als traditioneller Kur- und Erholungsort genannt. Es sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

3.1.3 Tourismusräume

- G (2) In Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der **qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung** durchgeführt werden.
- G (9) Besonders die traditionellen Kur- und Erholungsorte (...) ^[SEP] sollen sich aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als **Standorte des Gesundheits- und Wellnesstourismus entwickeln**. Dabei sollen die Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft stärker für touristische Zwecke u.a. für den Wellnesstourismus genutzt werden.

³ Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, August 2011

Bad Doberan liegt am Ende der Siedlungsachse, die von Rostock in westlicher Richtung bis nach Bad Doberan führt. Dementsprechend sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

4.1 Siedlungsstruktur:

- Z (3) *Der **Nutzung erschlossener Standortreserven** sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.*
- G (4) *Im Verlauf der Siedlungsachsen soll die **Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet** werden. Bei einer Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sollen diese vorrangig in den Einzugsbereichen der Haltepunkte des Schienenverkehrs angeordnet werden.*
- G (7) *Der besonderen Attraktivität des küstennahen Raumes und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung soll durch eine **sensible Ausweisung von Siedlungsflächen** – unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft – entsprochen werden.“*

Die **Erläuterungskarten** zum RREP MM/R³ enthalten folgende Darstellungen, die für den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan relevant sind:

Karten-Nr.	Darstellung
3.1.3	Bad Doberan als Tourismusschwerpunktraum
5.5	Bad Doberan mit Trinkwasserschutzgebiet
6.4	Bad Doberan mit südlicher Ortsumgehung, überregionale Verbindung, Vorbehaltstufe II (dicke, rosa gestrichelte Linie in der Grundkarte der räumlichen Ordnung) Das Vorhaben ist nicht mehr im Bundesverkehrswegeplan enthalten und wird deshalb im wirksamen FNP nicht mehr dargestellt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme vom 23.07.2018 festgestellt, dass nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange die im Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Doberan vorgesehenen Anpassungen und Korrekturen sowie die Vorbereitung weiterer Wohnbauflächen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Die Aussage wurde in der Stellungnahme vom 09.04.2020 zum Entwurf bekräftigt.

3. Bestandsaufnahme und weitere Entwicklung

3.1 Bevölkerung

Es liegt eine vom Landkreis Rostock beauftragte Bevölkerungsprognose 2030⁴ vor. Darin wird ausgehend vom Zeitraum 2001-2015 die künftige Einwohnerentwicklung prognostiziert. Laut der Studie hat sich die Einwohnerzahl in der Stadt Bad Doberan in den Jahren 2001-2015 um 705 Personen (6,0%) auf 12.409 Einwohner Ende 2015 erhöht. Dabei fielen in den Jahren 2013-2015 besondere hohe Einwohnerzuwächse auf, die vor dem Hintergrund des Zuzugs von Asylsuchenden zu sehen sind. Die Zahl der Ausländer hat sich zwischen 2012 und 2015 mehr als verdoppelt, was insbesondere in den Altersgruppen Kindes- und Jugendalter sowie in der Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren zu hohen Zuwächsen geführt hat.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung lag bis 2012 bei 3,5-4%, in den Folgejahren stieg der Anteil auf Grund der Flüchtlingszuwanderung auf bis zu 7 % im Jahr 2015 an. Seitdem ist der Anteil wieder rückläufig und lag Ende 2016 bei 5,7 % (709 Menschen). Die Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung unterscheidet sich deutlich von der Struktur der Gesamtbevölkerung in Bad Doberan. Der Anteil der ausländischen Jugendlichen ist im Vergleich zur Gesamtbevölkerung fast dreimal so hoch. Der Anteil von Kindern im Kindergarten- und Schulalter liegt mit +0,9 % und +4 % über den Anteilen an der Gesamtbevölkerung. Ebenfalls höher ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung im erwerbstätigen Alter (6,1 % über dem Anteil der Gesamtbevölkerung), dahingegen ist der Anteil der Ausländer in der Altersgruppe über 65 Jahre sehr gering.

Die Bevölkerungsvorausberechnung erfolgt mit dem regional-realistischen Szenario, das sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle), als auch Wanderungsbewegungen (Zu- und Wegzüge) berücksichtigt. In der Bevölkerungsprognose⁴ von Wimes wird bis zum Ende des Prognosezeitraums ein positiver Wanderungssaldo unterstellt, die absolute Zahl der Wanderungen wird aber geringer als in den Jahren 2013-2015 angenommen.

In der Prognose⁴ heißt es: *Als Zuzugsmotive wirken die hohen Erwerbsquoten, die niedrigen Arbeitslosenquoten, eine hohe Kaufkraft der Bevölkerung, eine gute Ausstattung der Stadt Bad Doberan mit sozialer Infrastruktur sowie die gute Lage zum Naturraum und die Nähe zur Hansestadt Rostock, die über ein hohes Arbeitsplatzaufkommen verfügt. Zudem wurde ein Nachzug von rund 150 Familienangehörigen der ca. 300 Flüchtlinge mit Aufenthaltsgenehmigung, die in Bad Doberan wohnen (Stand Dezember 2016), angenommen.*

Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung sagt die Prognose⁴: *Die Zahl der Geburten wird bis zum Jahr 2022 voraussichtlich ansteigen und in den Folgejahren bis 2030 wieder auf das Niveau des Jahres 2015 sinken. Bei den Sterbefällen wird ein leichter Anstieg angenommen. Für die Stadt Bad Doberan werden im gesamten Prognosezeitraum Negativsalden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.*

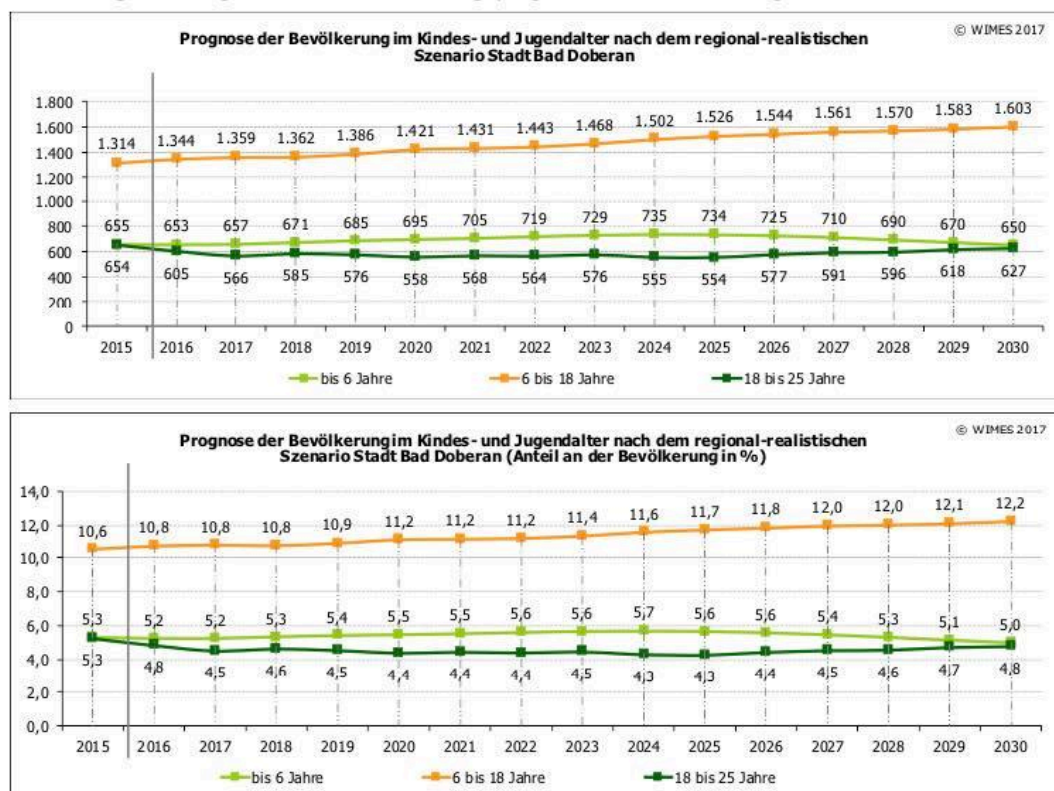
Die Prognose⁴ kommt zu dem Ergebnis, *dass nach dem regional-realistischen Szenario die Einwohnerentwicklung aufgrund von positiven Wanderungssalden stetig ansteigen wird. Die negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung schwächen die Wanderungsgewinne dabei merklich ab.*

Insgesamt wird bis zum Jahr 2030 ein Einwohnergewinn von 5,6% (ca. 690 Einwohner) erwartet. Die Gesamtbevölkerungszahl wird dann auf 13.100 geschätzt.

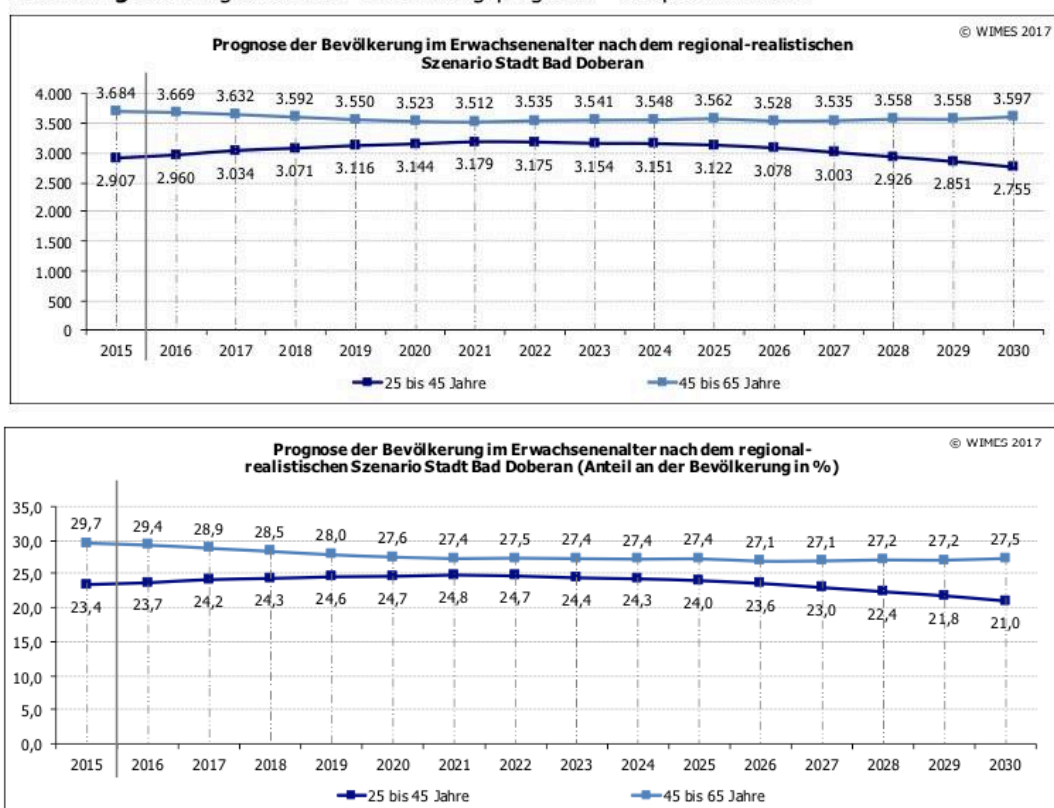
Der Einwohnergewinn verteilt sich laut Prognose⁴ nicht gleichmäßig auf die verschiedenen Altersgruppen. Während bei Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 bis 18 Jahren ein Zuwachs zu erwarten ist, wird die Zahl der Erwerbstätigen abnehmen. Die Zahl der Senioren wird zwar in den kommenden Jahren leicht rückläufig sein, aber bis 2030 stark ansteigen. Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wird sich voraussichtlich von 18,6% (2015) auf 21,7% (2030) erhöhen.

Die nachfolgenden Abbildungen aus der Bevölkerungsprognose zeigen die Entwicklung detailliert:

⁴ Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock, (Januar 2017, Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung)

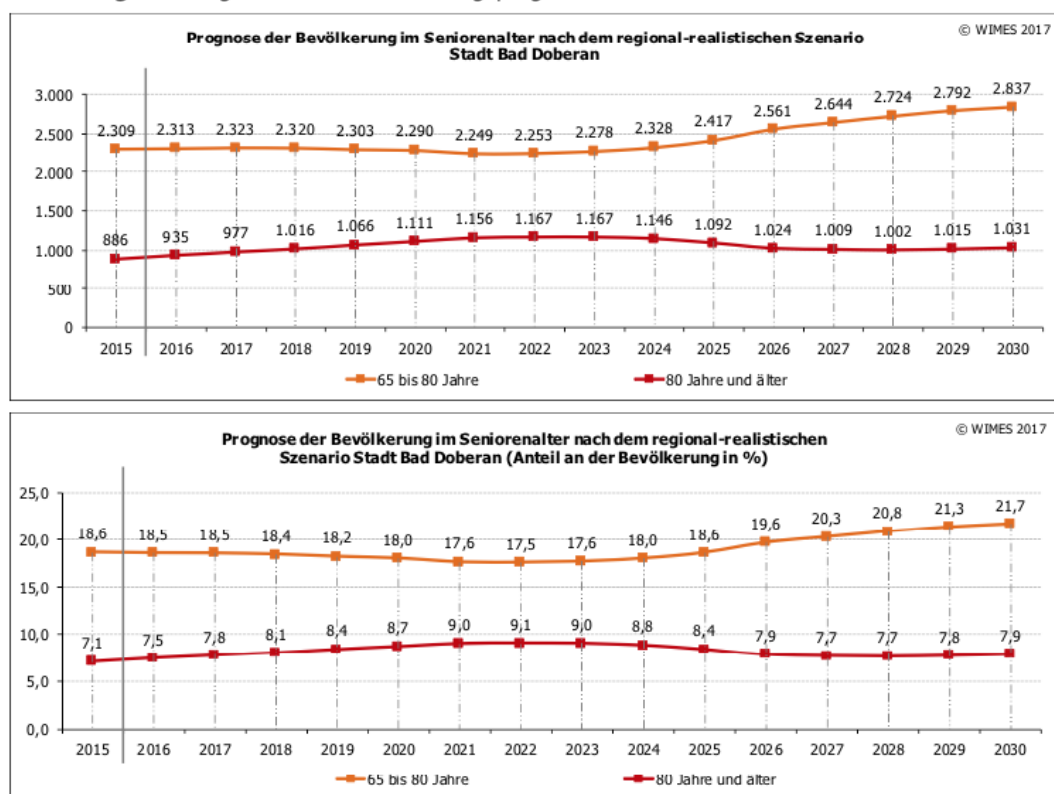
Abbildung 278: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder- und Jugendalter

5

Abbildung 279: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Haupterwerbsalter

5

⁵ Grafik aus Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock, (Januar 2017, Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung)

Abbildung 280: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Seniorenalter

6

3.2 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Dem *Monitoring zur Stadtentwicklung*⁷ ist zu entnehmen, dass 95,4 % der Einwohner in der Kernstadt Bad Doberan leben. In den Ortsteilen Heiligendamm, Vorder Bollhagen und Althof leben 1,4 %, 1,9 % bzw. 1,3 % der Bevölkerung.

Laut aktuell vorliegendem *Monitoring zur Stadtentwicklung*⁷ gab es 6.495 Wohnungen (Stichtag 31.12.2017) in Bad Doberan und den zugehörigen Ortsteilen. Ungefähr zwei Drittel (66,4%) des Gebäudebestandes in Bad Doberan sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Diese finden sich zum großen Teil in den Wohngebieten *Kammerhof* und *Buchenberg* mit industriell gefertigten Wohnhäusern. Knapp ein Viertel des Gebäudebestandes (23,7%) sind Einfamilienwohnhäuser, die übrigen Gebäude haben zwei Wohnungen.

Die gleiche Studie sagt, dass zum Stichtag 31.12.2017 in Bad Doberan 87 Wohnungen leer standen, was einer Leerstandsquote von nur 1,3% entspricht. Mit 0,9% Leerstand ist die Quote im industriell gefertigten Wohnungsbestand besonders niedrig. Im Jahr 2007 lag die Leerstandsquote noch bei 6,1%. Die prognostizierte Leerstandsquote wird laut *Monitoring zur Stadtentwicklung*⁷ bis 2025 auf 1,1% sinken.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt seit Jahren kontinuierlich ab und lag Ende 2017 in Bad Doberan bei 1,99 Personen je Haushalt. Einer der Gründe dafür ist der demografische Wandel, aus dem der wachsende Anteil der Über-65-Jährigen resultiert und der maßgeblich zur Zunahme von Einpersonenhaushalten führt. Ein weiterer Grund ist die Hartz-IV Reform, die Paare, Lebensgemeinschaften etc. mit getrenntem Wohnraum finanziell deutlich besser stellt.

Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs und die voraussichtlich weiter sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße (Prognose: 1,84 in 2025) führen dazu, dass die Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wesentlich schneller als die Gesamtbevölkerungszahl steigen wird.

Wohnungslerstand befindet sich in unbewohnbarem Gebäudebestand vor allem in Heiligendamm und z.T. auch noch in der Altstadt. Gründe für den Leerstand liegen vor allem im schlechten Bauzustand der jeweiligen Gebäude, wobei es keine Anhaltspunkte gibt, dass bauplanungsrechtliche Hindernisse einer

⁶ Grafik aus Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock, (Januar 2017, Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung)

⁷ Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2017 (Oktober 2018, Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung)

STADT BAD DOBERAN

erforderlichen Sanierung im Wege stehen. Im Sanierungsgebiet Altstadt reduzierte sich in den Jahren 2012 bis 2016 laut Monitoring⁸ die Wohnungsleerstandsquote durch Sanierungsfortschritt auf die Hälfte. Dieser Trend hat sich in den beiden letzten Jahren fortgesetzt.

Berücksichtigt man, dass sich von den insgesamt 36 leerstehenden Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt 20 Wohnungen in unbewohnbaren Gebäuden befinden und deshalb dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, lag die Leerstandsquote zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme⁸ im März 2018 im Sanierungsgebiet bei nur 1,2%.

Im Vergleich zum Basisjahr 2001 wuchs der Wohnungsbestand in Bad Doberan um 659 Wohnungen, der Zuwachs erfolgte zu 95% durch Eigenheimbau. In diesem Bereich ist die Nachfrage weiterhin sehr groß.

Bad Doberan wird laut LEP M-V⁹, Programmsatz 3.2 Z (3) als Mittelzentrum eingestuft und darf über den mit 3% festgelegten Eigenbedarf hinaus wachsen (RREP MM/R¹⁰, Programmsatz 4.1 G (1)).

Aus dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von ca. 4,8% bis 2025 und der weiter sinkenden Haushaltsgröße (1,84 in 2025^x), kann mit einem Bedarf an neuen Wohnungen von 724 WE gerechnet werden. Darin enthalten ist eine geschätzte Leerstandsquote von 1,1%^x.

Die Stadt Bad Doberan hat mit der Aufstellung von Bebauungsplänen Voraussetzungen für Wohnungsneubau geschaffen. Im Bereich des seit 27.01.2016 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 *Erweiterung Kammerhof* steht Bauland für ca. 200 Eigenheime und 20 Grundstücke für Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Der Bebauungsplan Nr. 33 *Wohnbebauung und Stellplatzanlage in Heiligendamm* bietet Bauland für Geschosswohnungsbau, der gezielt für Mitarbeiter von Grand-Hotel und Median-Klinik geschaffen wird. Für weitere Baulandflächen befinden sich die Bebauungspläne Nr. 40 *Eikboom* (ca. 50 WE in Eigenheimen und Geschosswohnungsbau) und Nr. 41 *Nienhäger Chaussee* (ca. 25 Eigenheime) in der Aufstellung.

Kurz- und mittelfristiger Wohnungsneubau:

Bebauungsplans Nr. 12 <i>Erweiterung Kammerhof</i>	200 Eigenheime ca. 100 WE in Geschosswohnungsbau
Bebauungsplan Nr. 33 <i>Wohnbebauung und Stellplatzanlage in Heiligendamm</i>	ca. 70 WE in Geschosswohnungsbau
Bebauungsplan Nr. 40 <i>Eikboom</i> (in Aufstellung)	ca. 85 WE in Eigenheimen und ca. 30 WE in Geschosswohnungsbau
Bebauungsplan Nr. 41 <i>Nienhäger Chaussee</i> (in Aufstellung)	25 Eigenheime
Summe	510 WE

Weitere Flächenreserven für Eigenheimwohnungsbau sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich Thünenhof vorhanden, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht hier eine moderate Erweiterung vor (Kapitel 4.2.3.1). Weitere Wohnbauflächen werden in Vorder Bollhagen dargestellt (Kapitel 4.2.5.1).

Die zu erwartende Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung mit entsprechendem Pflege- und Betreuungsaufwand bedeutet einen besonderen Wohnraumbedarf. Neben speziellen Pflegeeinrichtungen liegt für diese Altersgruppe der Fokus auf barrierearmer bzw. barrierefreier Gestaltung der Wohnumgebung und einer guten infrastrukturellen Anbindung innerhalb des Stadtgebiets.

Die erforderliche Wohnungsart und -größe kann für den altersgerechten Wohnungsbau nicht pauschal festgelegt werden, da die Bedürfnisse und Möglichkeiten in Abhängigkeit von gesundheitlichen Einschränkungen sowie zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln individuell höchst unterschiedlich sind.

Der große Anteil von Mehrfamilienhäusern im Gebäudebestand bietet ein Potential, dem altersgerechten Wohnen durch Umbau und Anpassung im Bestand gerecht zu werden und Angebote zu schaffen. Aber auch in Eigenheimen kann altersgerechtes Wohnen durch entsprechenden Umbau

⁸ Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2017 (Oktober 2018, Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung)

⁹ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2016

¹⁰ Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, August 2011

ermöglicht werden. Die Vielfalt des Angebots ist entscheidend, um den verschiedensten Bedürfnissen gerecht zu werden.

Einrichtungen der Altenpflege

Laut Monitoring zur Stadtentwicklung¹¹ ist im Hinblick auf die Versorgung mit Einrichtungen der Altenpflege vor allem die Altersgruppe ab 80 Jahre von Bedeutung. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 30% dieser Bevölkerungsgruppe Wohnraum mit Pflege benötigen.

Es wird prognostiziert, dass die Bevölkerungsgruppe der Über-80-Jährigen von 2015 bis 2022 besonders stark zunehmen wird, während die Zahl der Menschen zwischen 65 und 80 Jahren in diesem Zeitraum zurückgehen wird. In den Jahren 2022 bis 2030 wird mit einem leichten Rückgang in der Bevölkerungsgruppe der Über-80-Jährigen gerechnet.

Ausgehend von der Annahme, dass ca. 30% der Über-80-Jährigen Wohnraum mit Pflege (betreutes Wohnen bzw. teil- oder vollstationäre Pflege) benötigen, liegt der Bedarf bei 350 Plätzen im Jahr 2022. Es ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Bedarf noch etwas höher sein wird, auf Grund von Nachfrage aus den Umlandgemeinden. Zum Stichtag 31.12.2017 gab es laut Monitoring zur Stadtentwicklung¹¹ ca. 400 Plätze in Bad Doberan. Angesichts des guten Angebots und in Hinblick auf den erwarteten Rückgang der Bevölkerungsgruppe der Über-80-Jährigen in den Jahren nach 2022 besteht zurzeit kein Handlungsbedarf.

¹¹ Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2017 (Oktober 2018, Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung)

4. Inhalte und Auswirkungen der Änderungen

4.1 Aktualisierungen von Darstellungen und Aussagen im FNP

Die Darstellungen und Aussagen im Flächennutzungsplan werden unter Mitwirkung der zuständigen Behörden und Betroffenen aktualisiert.

4.1.1 Kartengrundlage

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Juli 2014 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schwerin die Kartengrundlage zur Verfügung gestellt. Diese Unterlage wird auch für die 4. Änderung des FNP verwendet. Der Quellenvermerk „© GeoBasis-DE/MV <2014>“ befindet sich auf der Planzeichnung der 4. Änderung Flächennutzungsplan.

Die Kartengrundlage wurde zur besseren Handhabung von *Reprotechnik Leipzig* vektorisiert.

Die Darstellungen auf der Kartengrundlage im FNP erfolgen gemäß Planzeichenverordnung für Bauleitpläne.

Die Planzeichen sind in Farbton und Strichstärke den Planzielen so angepasst, dass deren Inhalt erkennbar bleibt.

4.1.2 Waldflächen

Im Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Doberan wurde die Darstellung der Waldflächen in Abstimmung mit dem Forstamt Bad Doberan aktualisiert.

Zur Größe und zu den Abgrenzungen der Waldflächen gibt es gelegentlich Unklarheiten. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10.000 können - insbesondere bei kleinen Flächen - nicht exakt sein.

In der Regel haben hochbauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zu Waldflächen einzuhalten. Diese Waldabstandsflächen sind in der 4. Änderung des FNP nicht immer als Grünflächenstreifen dargestellt, sondern auch als Bauflächen. Exakte Festsetzungen zu Waldgrenze und Waldabstand sind in den jeweiligen Bebauungsplansatzungen in Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde zu treffen. In Waldabstandsflächen sind Verkehrsanlagen zulässig, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden, sondern Teil von Baugebietsflächen (z.B. Wohngebietsstraßen) sind.

Die Darstellungen von Waldflächen der 3. Änderung des FNP werden in die 4. Änderung übernommen.

In der Stellungnahme der Landesforst, Forstamt Bad Doberan vom 18.07.2018 wurde darauf hingewiesen, dass *durch Ausbleiben der Bewirtschaftung von Grundstücken Wald im Sinne § 2 LWaldG¹² entstehen kann.*

4.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung geschützter Biotope aktualisiert. Bereits in Vorbereitung des Vorentwurfs zur 4. Änderung des FNP wurde die Untere Naturschutzbehörde im Landkreis um Zuarbeit gebeten.

Die Liste der mindestens 1 ha großen, gesetzlich geschützten Biotope, die sich ausschließlich im Stadtgebiet befinden sowie der geschützten Biotope, die sich über das Stadtgebiet hinaus erstrecken, ist in der Anlage 1 zur Begründung zu finden. Im Flächennutzungsplan wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

In der Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden z.T. auch kleinere Biotope markiert, auf Grund des Maßstabs aber nur symbolisch.

¹² Landeswaldgesetz

4.1.4 Denkmale

Es ist sicherzustellen, dass die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden. Deshalb sind in der Darstellung des Flächennutzungsplans die nachfolgend aufgeführten Denkmalbereiche und Bodendenkmalbereiche gekennzeichnet.

Die Einzeldenkmale können auf Grund des Maßstabs des Flächennutzungsplans nicht immer exakt dargestellt werden, sie sind in Anlage 2 aufgelistet. Diese Baudenkmale sind bekannt und in der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.“

Denkmalbereiche in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

- 1) Bad Doberan, „Kamp“¹³
Amtliches Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 5 vom 18. 5. 1999, S. 8-9.
- 2) Bad Doberan, „Kloster Doberan“¹³
Amtliches Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 5 vom 18. 5. 1999, S. 10- 12.
- 3) Bad Doberan, „Alexandrinienplatz“¹³
Amtliches Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 5 vom 18. 5. 1999, S. 12- 14.
- 4) Bad Doberan, „Markt“¹³
Amtliches Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 5 vom 18. 5. 1999, S. 14- 16.
- 5) Heiligendamm, „Heiligendamm“¹³
Amtliches Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 5 vom 18. 5. 1999, S. 16- 18. - 1.
Änderung der Verordnung in Amtliches Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 8 vom 02.08.2004 (betr. Veränderung der Grenzen des Bereiches).

Geschützte Bodendenkmale

- 1) Gruppe von 5 Hügelgräbern etwa 1000 m südlich des Bahnhofes, westlich der Chaussee Bad Doberan-Hanstorf im "Quellenholz". Mbl.¹³ 1937, H 59 95 540-800; R 44 93 680-800
- 2) Hügelgrab im Südteil des "Cepelin-Gehölzes", Höhe 55,6 etwa 1000 m westlich von Althof, Mbl. 1937, H 59 95 680; R 44 94 300
- 3) Hügelgrab im Nordteil des "Cepelin-Gehölzes", unmittelbar südlich der Bahnstrecke, Mbl. 1937, H 59 95 760; R 44 940 600
- 4) 1 Hügelgrab 250 m östlich HP Rennbahn, Mbl. 1837; R 44 99 500; H 59 99 360; Forstabt. 19
- 5) Gruppe von 25 Hügelgräbern 450 m östlich HP Rennbahn, Mbl. 1837; R 44 92 900; H 59 99 180; Forstabt. 20
- 6) Gruppe von 4 Hügelgräbern 750 m ost-südöstlich HP Rennbahn, Mbl. 1837; R 44 93 140; H 59 99 060; Forstabt. 21“

In Anlage 3 zur Begründung sind in einer Karte die bekannten Bodendenkmalbereiche dargestellt. Diese sind nachrichtlich in die jeweiligen Bebauungspläne zu übernehmen. Dabei ist zu beachten:

- Die Farbe Rot kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 (4) DSchG MV¹⁴ (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zugestimmt werden kann.
- Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmalbereiche, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6

¹³ Messtischblatt

¹⁴ Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

STADT BAD DOBERAN

(5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Im Flächennutzungsplan können auf Grund des Maßstabs nicht alle Bodendenkmale dargestellt werden.

4.1.5 Trinkwasserschutzgebiete

Die Stadt Bad Doberan wird aus dem öffentlichen Netz des Zweckverbandes Kühlung (ZVK) mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserfassungen nutzen ein oberflächennahes, Verunreinigungen direkt ausgesetztes Grundwasser. Die öffentliche Wasserversorgung hat Vorrang vor allen anderen Benutzungen des Grundwassers. Es sind daher im Einzugsgebiet von Trinkwassergewinnungsanlagen zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung zusätzlich zu den rechtlichen Anforderungen, die allgemein für den Grundwasserschutz gelten, weitere Maßnahmen (Nutzungsbeschränkungen und Verbote) festgelegt.

Aufbauend auf dem flächendeckenden Grundwasserschutz gliedern sich die Wasserschutzgebiete in der Regel in 3 Trinkwasserschutzzonen (TWSZ):

Trinkwasserschutzzone I

Fassungsbereich = der unmittelbare Bereich um die Brunnen (mind. 10 m). Dieser ist eingezäunt und darf weder land-, forstwirtschaftlich noch gartenbaulich genutzt werden.

Trinkwasserschutzzone II

engere Schutzzone = beträgt 50 bis mehrere 100 m. Hier gilt eine stark eingeschränkte Nutzung (z. B. keine Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen).

Trinkwasserschutzzone III

weitere Schutzzone = reicht in der Regel bis zur Grenze des unterirdischen Einzugsgebietes der Trinkwasserfassung.

In begründeten Fällen kann die TWSZ III in die Zonen IIIA und IIIB unterteilt werden.

Der westliche Teil des besiedelten Stadtgebietes von Bad Doberan liegt in den Trinkwasserschutzzonen IIIB und teilweise IIIA. Daran schließt sich in Richtung Westen die Trinkwasserschutzzone II an. Vorder Bollhagen liegt in den Trinkwasserschutzzonen II und IIIA, Heiligendamm liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB.

Die Trinkwasserschutzzonen sind im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und werden in der 4. Änderung übernommen. Eine Übersicht zu den Trinkwasserschutzgebieten gibt es in Anlage 4 zur Begründung.

Der zuständige Wasser- und Bodenverband *Hellbach - Conventer Niederung* weist in seiner Stellungnahme vom 10.07.2018 darauf hin, dass es eine Vielzahl von Gewässern II. Ordnung im Bereich des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Doberan gibt. Es ist zu beachten, dass an den Gewässern II. Ordnung grundsätzlich ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von mind. 5 m ab Böschungsoberkante notwendig ist. Dieser Streifen ist aus Gewässerschutzgründen (ökologische Entwicklung) sowie zur Absicherung der Gewässerunterhaltung (Sicherung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses auch bei Hochwasser) erforderlich.

Das *Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg* verweist in seiner Stellungnahme vom 13.07.2018 auf die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und die im Bereich des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Doberan liegenden, nach WRRL berichtspflichtigen Gewässer. Die Wasserrahmenrichtlinie wurde im Jahre 2000 von der EU erlassen und verpflichtet alle Mitgliedsstaaten die in der WRRL formulierten Ziele in einer bestimmten Frist zu erreichen. Zu den Zielen der WRRL gehören:

- den Zustand der Gewässerökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern
- eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern
- die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die Gewässer zu reduzieren oder einzustellen
- die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und
- die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern.

Die Wasserrahmenrichtlinie schreibt für Oberflächengewässer als Bewirtschaftungsziel den guten Zustand vor, d.h. einen Zustand, der gering vom Naturzustand abweicht. Der gute Zustand ist nach WRRL bis zum Jahre 2015 zu erreichen. Wird festgestellt, dass Oberflächengewässer den guten Zustand verfehlen und ihn ohne Maßnahmen bis zum Jahre 2015 nicht erreichen werden, hat die Wasserwirtschaftsverwaltung die Ziele bis zum Jahre 2021, spätestens bis 2027 zu erreichen.

Aussagen zu den in den Änderungsbereichen liegenden, nach WRRL berichtspflichtigen Gewässern werden in den jeweiligen Kapiteln gemacht.

4.1.6 Mobilfunk

Im Stadtgebiet befinden sich eine Reihe von Richtfunktrassen, die Festsetzungen zu Bauhöhenbeschränkungen erforderlich machen. In der Stellungnahme der *Telefónica Germany GmbH & Co. OHG* vom 23.07.2018 werden die Richtfunktrassen und die zu berücksichtigenden Belange genannt.

Im Flächennutzungsplan werden die Arten der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Art und Maß der baulichen Nutzung, wie z.B. Festsetzungen zu Bauhöhen werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt. Die Hinweise, die dem Schutz der Richtfunktrassen dienen, werden ebenfalls Bestandteil von Bebauungsplansatzungen. Dazu gehören, dass geplante Konstruktionen, auch Baukräne nicht in die Richtfunktrassen reichen dürfen. Eine Übernahme in die Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist für die Verbesserung der Infrastruktur (z.B. 5G) unerlässlich. In Bebauungsverfahren sollte prinzipiell die Zulässigkeit derartiger Anlagen geprüft werden.

Die *DFMG Deutsche Funkturm GmbH* weist in ihrer Stellungnahme vom 29.06.2018 darauf hin, dass für den Fall, dass Bauhöhenbeschränkungen auferlegt werden, es zu gestatten ist, dass Antennenanlagen diese überschreiten dürfen. Die Antennen müssen immer oberhalb der umliegenden Bebauung und des Baumbestandes montiert werden. Diese Festsetzung kann ebenfalls erst auf Bebauungsplanebene getroffen werden. Konkret ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass Sendeanlagen auf vorhandenen Bauwerken oder, wenn es keine entsprechenden Möglichkeiten gibt, die Errichtung eines Bauwerks (Antennenträger) zur Verbesserung der Infrastruktur Funk zu gestatten sind.

4.2 Änderungsbereiche

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans gibt es 5 Änderungsbereiche mit 19 Einzeländerungen.

Übersicht

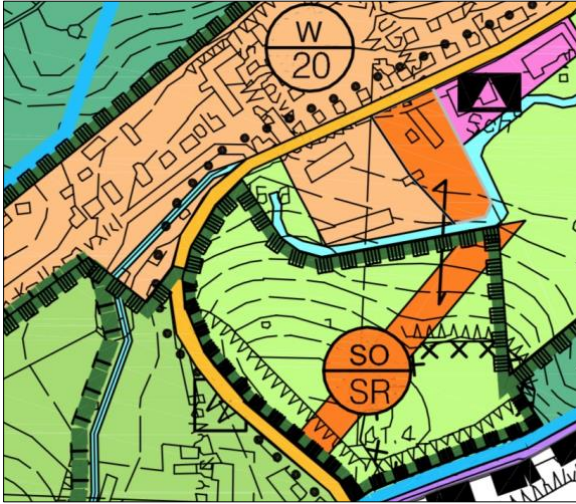
Nr.	Änderungsbereich	Kurzbezeichnung	Inhalt der Änderung
4.2.1	südliches Stadtgebiet		<u>An der Sommerrodelbahn</u> - Teilweise Wandlung der Wohnbaufläche W 20 in Sonderbaufläche / Sport und Freizeit
		4.2.1.1	
			Altes Moorbad: Wandlung der Wohnbaufläche W 21 in Sonderbaufläche / Gesundheitseinrichtungen, Hotel, Gastronomie und Sport
		4.2.1.2	
			<u>Glashäger</u> : Anpassung an tatsächliche Nutzung - Vergrößerung der Gewerbefläche G 1 in Richtung Bahngleise, Verkleinerung der Bahngleisfläche sowie Vergrößerung nach Süden
		4.2.1.3	
			Wald bei Moorbadklinik (<u>Quellholz-Eickhäge</u>) Darstellung als <u>Heilwald</u> ; Darstellung einer Querung über die Gleisanlagen (Fußgängerbrücke) in Richtung Innenstadt
		4.2.1.4	
4.2.2	Althof		<u>Althöfer Bach</u> Reduzierung der Wohnbaufläche W 5 entsprechend der vorhandenen Grünfläche
		4.2.1.5	
			<u>Althof</u> - Arrondierung der Wohnbaufläche W 24 (südlich vom Mühlenweg)
		4.2.2.1	
			<u>Eikboom</u> - Erweiterung der Wohnbaufläche W 9/ Reduzierung der Gewerbebaufläche G 6
4.2.3	nördliches Stadtgebiet	4.2.2.2	
			<u>Am Fuchsberg</u> - Darstellung von Grünfläche auf dem Gelände der Pension <u>Am Fuchsberg</u>
		4.2.2.3	
			<u>Straße nach Althof</u> - Wegfall der Darstellung einer Straße nach Althof
		4.2.2.4	
4.2.4	Heiligendamm		<u>Thünenhof</u> - Arrondierung der Wohnbaufläche W 14
		4.2.3.1	
			<u>Walkenhagen</u> - Teilweise Umwandlung der Sonderbaufläche / Handel (S/HA) in Gewerbebaufläche
		4.2.3.2	
			<u>Nienhäger Chaussee</u> - Teilweise Umwandlung der Mischbaufläche M 10 in Wohnbaufläche
4.2.4	Heiligendamm	4.2.3.3	
			<u>Änderungsbereich entfällt</u>
			B-Plan Nr. 25: Darstellung Sonderbaufläche/ Fremdenverkehr (S/FV) an der Seedeichstraße und Wegfall Fußweg zur Seebrücke
4.2.4	Heiligendamm	4.2.4.1	
		4.2.4.2	B-Plan Nr. 32: Darstellung des Saisonparkplatzes an der Seedeichstraße

4.2.4	Heiligendamm		<u>B-Plan Nr. 33:</u> Vergrößerung der Wohnbaufläche W 28, Darstellung der Sonderbaufläche/Parkhaus (SO/P) Verkleinerung der Versorgungsfläche und Wandlung in Gewerbeflächen
		4.2.4.3	
			<u>Straße zum Kinderstrand:</u> Entfall der vorgesehenen Verbindung durch Wald (Kleiner Wohld); betrifft auch Änderungsbereich 4.2.4.3 zu B 33
		4.2.4.4	
			<u>Küstenwanderweg:</u> Korrektur der Darstellung
		4.2.4.5	
			<u>Umwandlung der Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz</u> in Fläche für die Landwirtschaft
		4.2.4.6	
4.2.5	Vorder Bollhagen		<u>KGA Gartenstraße</u> Prüfung der Umwandlung von Kleingarten-flächen in Sonderbaufläche/Ferienhäuser
		4.2.4.7	
			<u>Vorder Bollhagen</u> - Korrektur der Darstellung der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Kühlung (nachrichtliche Übernahme) - Darstellung von Sonderbaufläche für Tourismus im Süden - Darstellung einer Sonderbaufläche für Landwirtschaft im Westen - Erweiterung der Wohnbaufläche im Norden
		4.2.5.1	

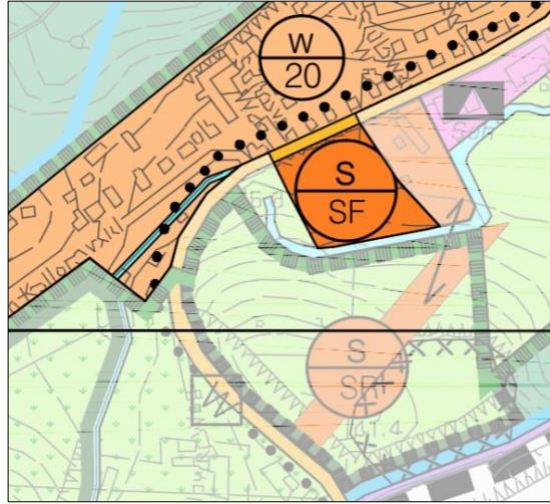
4.2.1 Änderungsbereich südliches Stadtgebiet

4.2.1.1 An der Sommerrodelbahn

4.2.1.1



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan für die *Sommerrodelbahn* auf dem Gelände der ehemaligen Mülldeponie am Ortsausgang von Bad Doberan in Richtung Kröpelin ist am 15.11.2012 in Kraft getreten.

Die Sommerrodelbahn am *Stülower Weg* ist seit August 2013 in Betrieb. Die Einrichtung hat sich als beliebtes Ausflugsziel für Einheimische und Urlauber aus der gesamten Region etabliert. Geplant ist hier der weitere Ausbau des Freizeitangebots durch Angebote wie z. B. Boulderhalle und Hostel (Beherbergung von Jugendgruppen).

Die Stadt Bad Doberan plant, dem Betreiber der Sommerrodelbahn die Möglichkeit zu geben, sich räumlich zu erweitern, um die Attraktivität des Standorts zu erhöhen.

Die Wohnbaufläche W 20 liegt nördlich und südlich des *Stülower Weges* am Ortsausgang von Bad Doberan in Richtung Kröpelin. Der südlich des *Stülower Weges* liegende Teil der Wohnbaufläche W 20 (ca. 0,86 ha) grenzt unmittelbar an den Bereich der Sommerrodelbahn. Bislang gibt es dort keine Wohnbebauung. Das Gelände wurde ehemals gewerblich genutzt und ist hochgradig versiegelt.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Teil der Wohnbaufläche W 20 südlich des *Stülower Weges* ist für eine Wohnbebauung auch auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Sommerrodelbahn wenig attraktiv. Deshalb plant die Stadt Bad Doberan diesen Bereich künftig als Sonderbaufläche Sport und Freizeit (S/SF) darzustellen. Die konkrete bauliche Nutzung wird in einem aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt.

Die Sonderbaufläche grenzt an den nach der Wasserrahmenrichtlinie in Mecklenburg-Vorpommern berichtspflichtigen, renaturierten *Stülower Bach*. Laut Wasserkörpersteckbrief der Bundesanstalt für Gewässerkunde ist der ökologische Zustand mäßig und der chemische Zustand nicht gut. Es ist vorgesehen, bis 2027 einen guten Zustand zu erreichen. Das StALUMM verweist in seiner Stellungnahme vom 13.07.2018 auf die Hinweise, die das Amt bereits zur 3. Änderung des FNP bezüglich der zu nahen Nutzung am renaturierten *Stülower Bach* gegeben hat. Der erforderliche Abstand der Nutzung vom Gewässer lässt sich im groben Maßstab des Flächennutzungsplans nicht darstellen. Das erfolgt auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, wo die Belange zum Schutz des *Stülower Baches* detailliert berücksichtigt werden.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock weist in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2020 darauf hin, dass für das WRRL-relevante Gewässer das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot gilt. Es wird auf die unbedingte Einhaltung des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 7 m am renaturierten *Stülower Bach* hingewiesen. Konkrete Vorgaben für die Rahmenbedingungen einer Niederschlagswassereinleitung in die Vorflut werden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren gegeben.

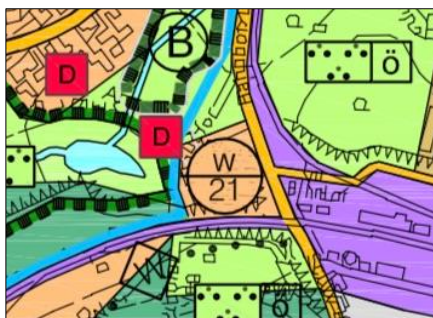
Auch der zuständige Wasser- und Boden-Verband weist in seiner Stellungnahme vom 24.04.2020 unter Bezugnahme auf § 36 WHG¹⁵ -Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern- und § 38 WHG -Gewässerrandstreifen- auf den erforderlichen Gewässerrandstreifen hin.

Am Standort sind laut der Übersicht zu den Altlastenverdachtsflächen keine Altlasten vorhanden. Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans muss untersucht werden, ob aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung eventuell Altlasten vorhanden sind und wie ggf. damit zu verfahren ist.

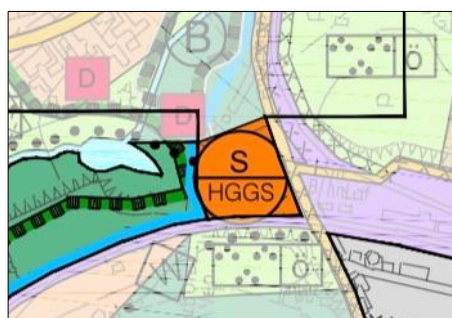
Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sommerrodelbahn beträgt 1,25 ha. Die Fläche der geplanten angrenzenden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit beträgt ca. 0,86 ha.

4.2.1.2 Altes Moorbad

4.2.1.2



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Seit der Gründung des ersten deutschen Seebades in Heiligendamm war Doberan ein Anziehungspunkt für Kurgäste. Doberan war Wohn- und Vergnügungsort der Heiligendammer Badegäste. Auf Veranlassung Friedrich Franz I. wurde 1822 mit dem *Stahlbad* (später Moorbad) der Grundstein für einen eigenen Kurbetrieb gelegt. Ursprünglich wurde das *Stahlbad* von Carl Theodor Severin eingeschossig als Putzbau mit Walmdach errichtet. 1902 wurde das Gebäude um ein Stockwerk erweitert.

Zunächst war Doberan hauptsächlich für seine Eisenquelle bekannt. Der Schwerpunkt verlagerte sich später auf Moorbäder. 1948 wurde der Name der Einrichtung in der *Bahnhofstraße* in *Eisenmoorbad* geändert, später folgte eine erneute Umbenennung in *Moorbad*.

1996 wurde durch die Dr.-Ebel-Fachkliniken ein neues Moorbad etwa 800 Meter südlich des alten Standorts errichtet. Das alte Moorbad steht seitdem leer. Am 12. Dezember 2006 kam es zu einem Brand, bei dem der Dachstuhl zerstört wurde. Das Gebäudeinnere ist seitdem der Witterung ausgesetzt und verfällt. (<https://de.wikipedia.org>)

Auf dem Gelände des alten Moorbades ist im wirksamen Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche W 21 dargestellt. Die zentralörtliche Lage entspricht zwar dem Ziel des LEP M-V¹⁶, Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale auszurichten, aber eine Wohnbebauung an diesem Standort ist unter dem Gesichtspunkt der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung besonders in Hinblick auf Lärmimmissionen, die von den unweit der Wohnbaufläche verlaufenden Bahnlinien und von der Gewerbefläche GE 1 ausgehen, schwer zu realisieren.

Der jetzige Eigentümer des alten Moorbades möchte ein Hotel mit Gastronomie errichten. Die Stadt Bad Doberan hält eine Hotelnutzung in Kombination mit Gesundheits-, Wellness- und Sporteinrichtungen an diesem Standort für sinnvoll. Das würde eine erwünschte Ergänzung zu den bestehenden Einrichtungen des Gesundheitstourismus in Bad Doberan darstellen und entspricht auch den raumordnerischen Vorgaben (RREP MM/R¹⁷ 3.1.3 G (9)), wonach besonders die traditionellen Kur- und Erholungsorte sich aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standorte des Gesundheits- und Wellness-tourismus entwickeln sollen.

¹⁵ Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1408)

¹⁶ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2016

¹⁷ Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, August 2011

STADT BAD DOBERAN

Um mit einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen, wird die darzustellende Sonderbaufläche für die Nutzungen Gesundheit, Sport, Hotel und Gastronomie ausgewiesen. Das ermöglicht eine Bandbreite von baulichen Nutzungen, die in einem aufzustellenden Bebauungsplan konkretisiert werden müssen.

Die *Landesforst, Forstamt Bad Doberan*, hat in der Stellungnahme vom 18.07.2018 darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des *Alten Moorbades* Wald im Sinne des § 2 LWaldG¹⁸ befindet. Der Wald hat sich im Laufe der Jahre durch Ausbleiben der Bewirtschaftung entwickelt. Sowohl die Nutzung der noch vorhandenen baulichen Anlagen als auch eine eventuelle Erweiterung dieser, machen eine Waldumwandlung erforderlich. Eine Waldumwandlung setzt ein öffentliches Interesse an der geplanten Nutzung voraus. In der Stellungnahme der *Landesforst* heißt es: *Mit Aufstellung des Bebauungsplans ist für die dargestellte Nutzung das öffentliche Interesse sowie die Notwendigkeit der Waldumwandlung schriftlich nachzuweisen.*

Der *Zweckverband Kühlung* weist in seiner Stellungnahme vom 12.07.2018 darauf hin, dass das Grundstück derzeit nicht erschlossen ist und die äußeren Anschlüsse durch den ZVK hergestellt werden müssen. Diese Problematik wird auf der Bebauungsplanebene bzw. der dann erforderlichen Erschließungsplanung geklärt.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock weist in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2020 auf den nahe gelegenen Stülower Bach hin. Es gilt das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot für WRRL-relevante Gewässer. Es wird auf die unbedingte Einhaltung des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 7 m am renaturierten Stülower Bach hingewiesen. Konkrete Vorgaben für die Rahmenbedingungen einer Niederschlagswassereinleitung in die Vorflut werden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren gegeben.

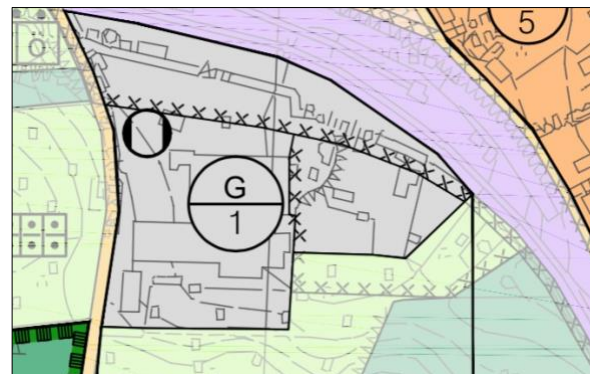
Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises hat in seiner Stellungnahme vom 20.04.2020 darauf aufmerksam gemacht, dass wertvolle Einzelbäume in dem Bereich vorhanden sind. Über den Umgang damit ist auf der nachfolgenden Planungsebene mit einem Gutachter zu entscheiden.

4.2.1.3 Glashäger

4.2.1.3



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des
Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab)

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche GE 1 wird zum allergrößten Teil von der Firma *Glashäger Brunnen GmbH* genutzt. Auf dem Gelände wird seit 1908 das Glashäger Mineralwasser abgefüllt.

Die dargestellte Gewerbefläche GE 1 entspricht nicht der realen Ausdehnung der Gewerbefläche. Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine entsprechende Korrektur vorgenommen, d.h. die Gewerbefläche GE 1 wird nach Norden um ca. 1,5 ha in Richtung Bahngleise vergrößert. Die Fläche der Bahnanlagen wird entsprechend verkleinert. Diese Anpassung entspricht der jetzigen Nutzung und den vorhandenen Eigentumsverhältnissen.

Zur Erweiterung der Kapazitäten plant die Firma *Glashäger Brunnen GmbH* auch eine Erweiterung in Richtung Süden und hat bereits Flächen der Kleingartenanlage aufgekauft. Um den Gewerbestandort

¹⁸ Landeswaldgesetz - LWaldG

für die Traditionsfirma langfristig zu sichern, wird die Gewerbefläche um ca. 0,48 ha nach Süden erweitert.

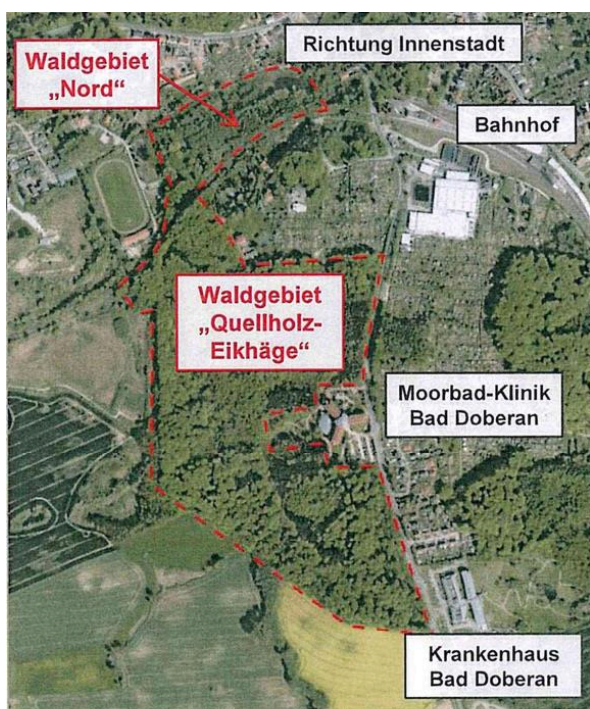
4.2.1.4 Wald bei Moorbad-Klinik

4.2.1.4

Die Stadt Bad Doberan plant gemeinsam mit der *Moorbad Klinik* das ca. 36 ha große, an das Klinikgelände angrenzende Waldgebiet *Quellholz-Eickhäge* zum **Heilwald** zu entwickeln. Das Waldgebiet *Quellholz-Eickhäge* befindet sich im Südwesten der Stadt Bad Doberan. Es wird begrenzt von der *Schwaaner Chaussee* und der Moorbad-Klinik, der Bahnstrecke Wismar-Rostock, der ehem. Mülldeponie sowie von Ackerflächen im Süden.

Der Bereich nördlich der Bahnlinie (Waldgebiet Nord, ca. 2 ha), ein durch Eigenentwicklung entstandener Wald um Stülower Bach und Mühlenteich westlich des ehemaligen Moorbades, soll zusätzlich in den Heilwald integriert und mit einer geplanten Fußgängerbrücke über die Gleise an das Waldgebiet der Moorbadklinik angebunden werden. Eine Verbindung der Waldbereiche nördlich und südlich der Gleise liegt im Interesse von Moorbad-Klinik und Krankenhaus Bad Doberan.

Das Waldgebiet *Quellholz-Eickhäge* wird bereits durch Erholungssuchende und Klinikpatienten frequentiert und ist durch schöne Rundwege gut erschlossen. Das Waldgebiet in unmittelbarer Nähe zur *Moorbad Klinik* und im Nahbereich des Krankenhauses Bad Doberan ist sowohl für Therapiezwecke als auch für Maßnahmen der Rehabilitation und der Gesundheitsvorsorge gut geeignet. Für mobile Patienten sind Fußwegeverbindungen, die auch größere Bewegungsräume erschließen, wichtig. Die geplante Fußgängerbrücke über die Gleise verbindet nicht nur die beiden Waldgebiete nördlich und südlich der Gleise, sondern ermöglicht auch, fußläufig und abseits vom Straßenlärm, zur Sommerrodelbahn und entlang am Stülower Bach und Mühlenteich in das Stadtzentrum von Bad Doberan zu gelangen.



Quelle Luftbild: GAIA-M-V

Abbildung aus Maßnahmeplanung vom Büro PLANAKZENT Rostock

Die Schaffung fußläufiger Verbindungen zwischen der Innenstadt und den Randbereichen in naturnaher Umgebung ist ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung des sanften Tourismus und entspricht den raumordnerischen Vorgaben (RREP MM/R 3.1.3 G (9), wonach besonders die traditionellen Kur- und Erholungsorte sich aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standorte des Gesundheits- und Wellness Tourismus entwickeln sollen.

Die Ausweisung von Kur- oder Heilwäldern erfolgt per Rechtsverordnung auf Grundlage von § 22 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) durch die oberste Forstbehörde nach Prüfung des öffentlichen Interesses und aller gesetzlichen Voraussetzungen. Besonders hervorzuheben sind die faktischen Mindestvoraussetzungen in Bezug auf Planung und Gestaltung, um eine zweckentsprechende Nutzung dauerhaft zu gewährleisten. Die Interessen des Waldbesitzers und der Öffentlichkeit sind bei Prüfung und Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Kur- oder Heilwaldverordnung sichert die Vorrangnutzung der Gesundheitsfunktionen des Waldes und schafft Planungs- und Rechtssicherheit für Waldbesitzer, Kommunen und Akteure der Gesundheitswirtschaft.

Zur Einleitung des Verfahrens wurde bereits 2013 ein Waldgutachten erarbeitet, das die indikationsbezogenen Nutzungen bewertete und im Ergebnis das Waldgebiet für Patienten mit folgenden leicht- bis mittelgradigen Erkrankungen empfiehlt:

- Orthopädische Erkrankungen
- Neurologische Erkrankungen

STADT BAD DOBERAN

- Herz-Kreislauferkrankungen ^{[L] [SEP]}
- Erkrankungen der Atemwege ^{[L] [SEP]}
- Psychische und psychosomatische Erkrankungen ^{[L] [SEP]}
- Onkologische Erkrankungen.

Im Gutachten werden für potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten konkrete Hinweise zur Ausgestaltung der Infrastruktur gegeben:

- Nutzbarmachung des Quellbaches für Heilanwendungen ^{[L] [SEP]}
- Vorhandene Wanderwege und Anlagen ausbauen ^{[L] [SEP]}
- Aussichtspunkte/Rastplätze erneuern bzw. anlegen ^{[L] [SEP]}
- In unmittelbarer Nähe zum Waldgebiet befindet sich die *Glashäger Brunnen GmbH*, die ^{[L] [SEP]} das Mineralwasser, das auch den Quellbach speist, zur Herstellung von Getränken nutzt. ^{[L] [SEP]} Hier ließe sich hervorragend die Verbindung „Natur und Gesundheit“ herstellen, z.B. ^{[L] [SEP]} durch die Anlage eines Trinkbrunnens im Quellholz als zusätzliche Attraktion und Ziel ^{[L] [SEP]} für Waldbesucher. ^{[L] [SEP]}
- Bei allen Planungen und Maßnahmen sind gesetzliche Belange, vorrangig des Naturschutz- und Waldgesetzes, zu berücksichtigen. Sensible Bereiche, insbesondere in der Nähe des Baches oder im Gebiet des Mühlenteiches, sind vor Störungen durch Erholungssuchende bzw. Patienten zu schützen. Dies gilt auch für die Steilhänge und Waldrandbereiche. Mit gezielten Maßnahmen der Besucherlenkung und nur wenigen, möglichst naturverträglich gestalteten Anziehungspunkten im Wald, sollten sich Kompromisse zwischen Walderleben und Walderhaltung finden lassen. ^{[L] [SEP]}

Das Büro PLANAKZENT aus Rostock hat eine Maßnahmeplanung entsprechend dem Kriterienkatalog für infrastrukturelle Ausgestaltung von Kur- und Heilwäldern (Bäderverband e.V. M-V, 2015) erarbeitet. Die erforderlichen Maßnahmen bezüglich Umfeldes, gesundheitsfördernder Aspekte, Beschilderung, Wegenetzes, Infrastruktur und Therapiemöglichkeiten werden für den Standort konkretisiert. Dabei gilt der Grundsatz, dass nicht schädigend in den Naturhaushalt eingegriffen wird und Einbauten wie z.B. Schilder, Geräte, Sitzmöglichkeiten sich optisch in den Wald einfügen,.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern fördert das Projekt mit 350.000 €.

Die Darstellung des Waldgebiets *Quellholz-Eickhäge* und des nördlich angrenzenden Waldstücks am Stülower Bach und Mühlenteich als **Heilwald** im Flächennutzungsplan dokumentiert den Planungswillen der Stadt. Das Rechtssetzungsverfahren wird durch die oberste Forstbehörde (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern) durchgeführt. Ein entsprechender Antrag ist durch die Stadt als Waldeigentümer formlos an das zuständige Forstamt zu stellen, nachdem die Ausstattung des Heilwaldes den erforderlichen Kriterien entspricht. Nach positiver Prüfung wird von der obersten Forstbehörde eine Heilwaldverordnung erlassen.

Der *Zweckverband Kühlung* weist in seiner Stellungnahme vom 12.07.2018 darauf hin, dass anfallendes Niederschlagswasser vom östlich angrenzenden Wohngebiet *Am Moorbad* in das Waldgebiet eingeleitet wird. Diese Problematik ist in der Maßnahmeplanung für den Heilwald zu berücksichtigen.

Darstellung einer Querung über die Gleisanlagen (Fußgängerbrücke) in Richtung Innenstadt

Für die touristische Attraktivität von Bad Doberan mit dem Schwerpunkt Erholung ist es wichtig, fußläufige Verbindungen abseits der Hauptverkehrsstraßen zu schaffen. Bei den Verbindungen geht es nicht um kurze Wege, vielmehr steht die Erholungsfunktion im Vordergrund. Mit der Verbindung der Waldbereiche südlich und nördlich der Bahnlinie wird eine übergeordnete Verbindung zur Innenstadt geschaffen, die das Stadterleben für den nicht motorisierten Verkehr spürbar aufwertet.

Die Stadt plant, das Waldgebiet *Quellholz-Eickhäge* mit einer niveaufreien Querung der Bahngleise für Fußgänger und Radfahrer (Brückenbauwerk) an das Wegenetz im Wald um den Stülower Bach und den Mühlenteich anzubinden. Damit wird auch die Sommerrodelbahn fußläufig von Süden gut erreichbar.

Eine jetzt vorhandene, illegale und risikoreiche Querung wird mit der neuen Fußgängerbrücke unattraktiv. Das Brückenbauwerk wird in das vorhandene Wegenetz integriert.

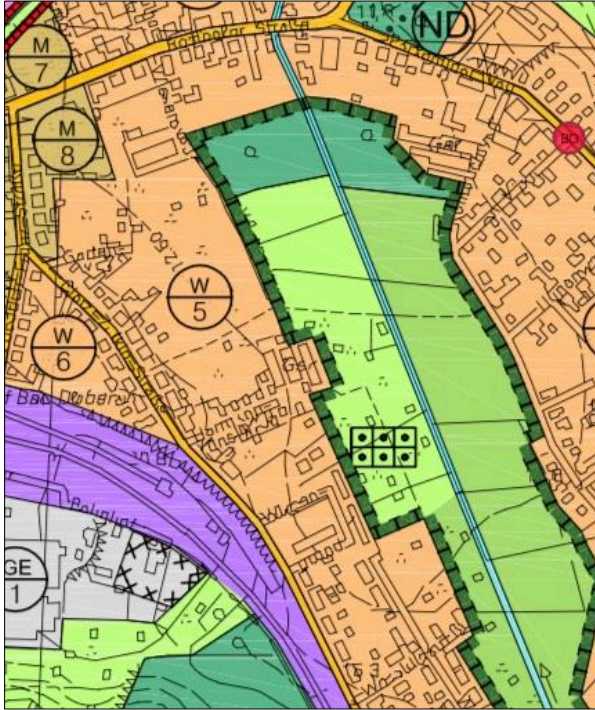
Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock weist in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2020 auf bestehende wasserrechtliche Erlaubnisse und die damit verbundene Vernässung hin. Diese sind bei weiteren Planungen als Bestand zu berücksichtigen.

Das Forstamt Bad Doberan weist in seiner Stellungnahme vom 24.04.2020 darauf hin, dass mit der Errichtung einer Fußgängerbrücke über die Gleisanlage eine Inanspruchnahme von Wald gegeben ist.

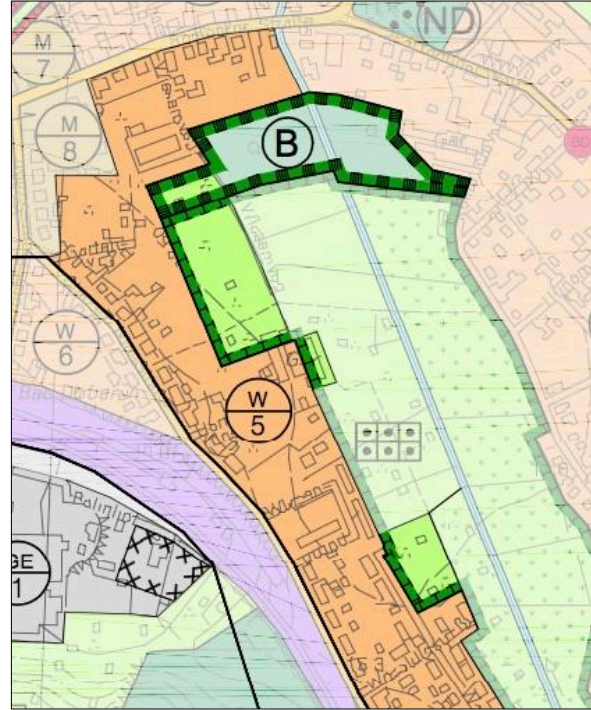
In der weiterführenden Planung muss die konkrete Inanspruchnahme des Waldes berücksichtigt werden.

4.2.1.5 Grünfläche entlang Althöfer Bach

4.2.1.5



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Der Althöfer Bach ist ein nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer. Der ökologische Zustand des Baches ist laut Wasserkörpersteckbrief der Bundesanstalt für Gewässerkunde mäßig, der chemische Zustand insgesamt nicht gut. Es ist vorgesehen, bis 2027 einen guten Zustand zu erreichen. Streckenweise wurde der Althöfer Bach bereits renaturiert. Die den Bach umgebende Grünfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Maßnahmefläche dargestellt. Im Geodatenviewer GeoPortal.MV sind eine Reihe von kleinen, gesetzlich geschützten Biotopen in diesem Bereich registriert (Naturnahe Feldgehölze, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Röhrichtbestände und Riede). Die Biotope sind kleiner als 1 ha und werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die Prüfung zu Bestand und Zustand der Biotope ist auf Bebauungsplanebene durchzuführen.

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird die dargestellte Wohnbaufläche W 5 zugunsten der Grünfläche westlich vom Althöfer Bach reduziert.

Die Rücknahme von Bauflächen bedeutet, dass potentiell versiegelte Flächen vom Althöfer Bach wegrücken und die natürliche Gewässerfunktion in diesem Bereich dauerhaft geschützt wird. Das entspricht dem Ziel der WRRL, den Zustand der Gewässerökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern.

Der gesamte Grünbereich entlang des Althöfer Bachs (Wiesengrund) ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der entsprechenden Randsignatur (T-Linie) dargestellt. Die Randsignatur wird auf die neuen Grünflächen ausgedehnt.

Die Stadt Bad Doberan plant die Errichtung eines „Natur- und Erlebnis-Pfads durch das Wiesengrund-Gelände zwischen den Klöstern Doberan und Althof“. Das Vorhaben des Natur- und Erlebnispfads ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept festgelegt. Ziel ist die Verknüpfung von naturnahem Tourismus und Erlebbarkeit der Geschichte des Doberaner Klosters, die mit der Gründung des Zisterzienserklosters in Althof 1171 begann. Es ist geplant, den Grünzug Wiesengrund langfristig zu sichern und als besondere Naturfläche zu entwickeln.

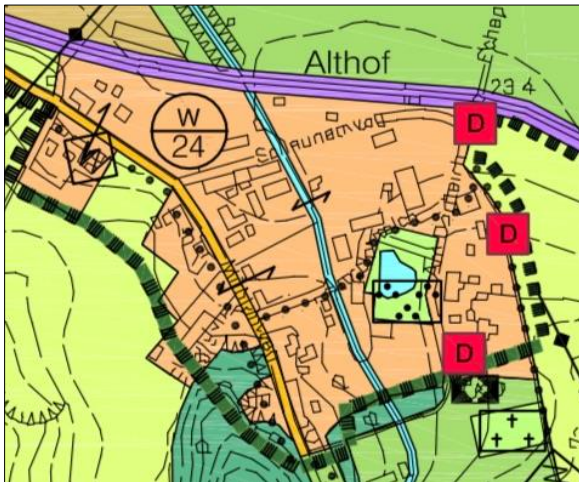
Auf den Flächen, die bislang als Wohnbauflächen und künftig als Grünflächen (2,57 ha) dargestellt werden, befinden sich Kleingärten, die als solche auch Bestand haben. Eine Wohnbebauung ist an

diesem Standort nicht mehr vorgesehen. Die künftig darzustellende Grünfläche wird mit dem Symbol Dauerkleingärten gekennzeichnet.

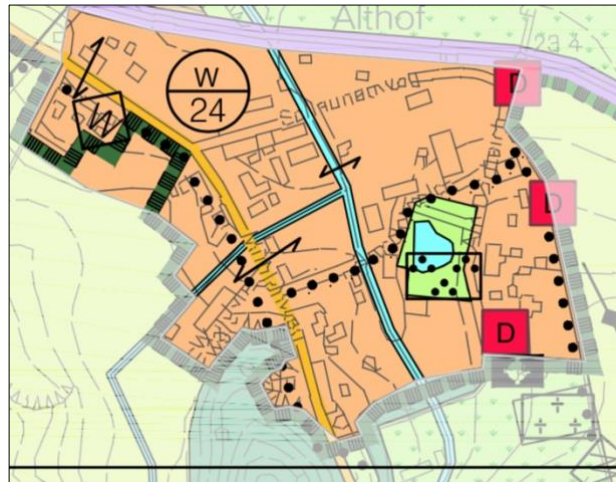
4.2.2 Änderungsbereiche Althof und Eikboom

4.2.2.1 Althof

4.2.2.1



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Die Wohnbaufläche W 24 in Althof erstreckt sich südlich und nördlich des Mühlenweges sowie jenseits des Althöfer Baches in Althof. Die Stadt Bad Doberan strebt ein geschlossenes Ortsbild an, deshalb ist geplant, südlich des Mühlenwegs, eine Arrondierung der Wohnbaufläche vorzunehmen. Teile der Flurstücke 102/2 und 103/1 werden künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich um ca. 0,4 ha. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird auch so genutzt. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern¹⁹ wird zur Sicherung bedeutsamer Böden in Programmsatz Z 4.5 (2) festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Fläche, die hier in Wohnbaufläche umgewandelt werden soll, hat eine Ackerzahl von 44 und eine Grünlandzahl von 38 und liegt damit deutlich unter der Bodenwertzahl von 50.

Eine Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung hält die Stadt an dieser Stelle für sinnvoll und ortsbildprägend. Der Entzug von ca. 0,4 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche an diesem Standort wird als tragbar eingestuft, weil es sich um eine Fläche in der Ortslage handelt und durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Doberan im gesamten Stadtgebiet sehr viel neue landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.

Innerhalb der Erweiterungsfläche sind Böden mit einer Ackerwert-/Grünlandzahl von 054/053 und 048/043 anzutreffen. Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden und eine Wertzahl >50 aufweisen, dürfen laut Landesraumentwicklungsprogramm Kapitel 4.5 (2) nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Im konkreten Fall handelt es sich nur um eine ca. 0,25 ha große Fläche. Damit ist keine Raumbedeutsamkeit gegeben.

Eine Überprüfung des Grenzverlaufs des Landschaftsschutzgebietes *Kühlung* im Bereich Althof ergab, dass es Abweichungen zur *Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Kühlung Landkreis Bad Doberan* vom 22.03.2000 gibt. Der Grenzverlauf ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht korrekt dargestellt. Es wird eine Korrektur entsprechend dem tatsächlichen Grenzverlauf vorgenommen. Die Fläche, die mit der 4. Änderung in die Wohnbaufläche W 24 integriert werden soll, liegt demnach innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Da eine straßenbegleitende Bebauung städtebaulich an dieser Stelle sehr sinnvoll ist, plant die Stadt Bad Doberan, für diese Fläche eine Anpassung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes *Kühlung* beim Landkreis Rostock zu beantragen.

¹⁹ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2016

STADT BAD DOBERAN

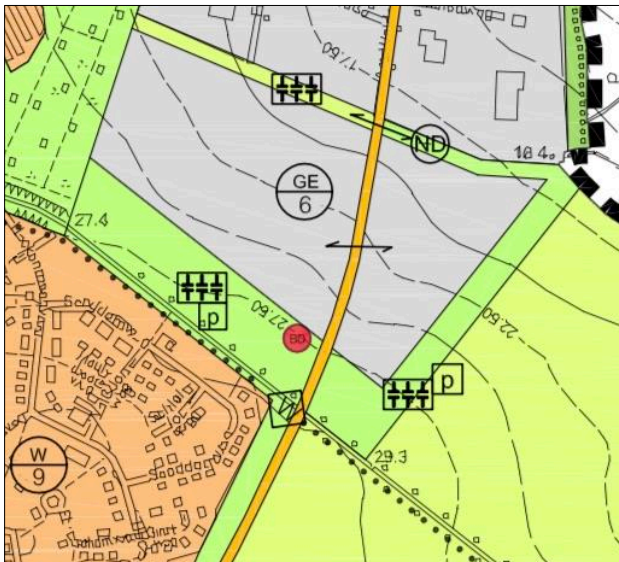
Vorausgesetzt, die Fläche ist nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebietes *Kühlung*, können Bauanträge nach § 34 BauGB beurteilt werden. Ein Bebauungsplan ist nach Herauslösung aus dem LSG an dieser Stelle nicht erforderlich, da es sich um eine Baulücke handelt.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock weist in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2020 auf das Gewässer II. Ordnung 14/1/10 hin, das die Grundstücke der Gemarkung Althof, Flur 1, Flurstücke 97/2, 98, 10/1, 10/2, 11/6, 13, 14/7 und 16/3 durchfließt und in den Althöfer Bach mündet. Das Gewässer liegt nicht in der geplanten Erweiterungsfläche des Änderungsbereichs, wird aber in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen. Da das Gewässer in der Kartengrundlage nicht dokumentiert ist, kann der Verlauf nur schematisch dargestellt werden.

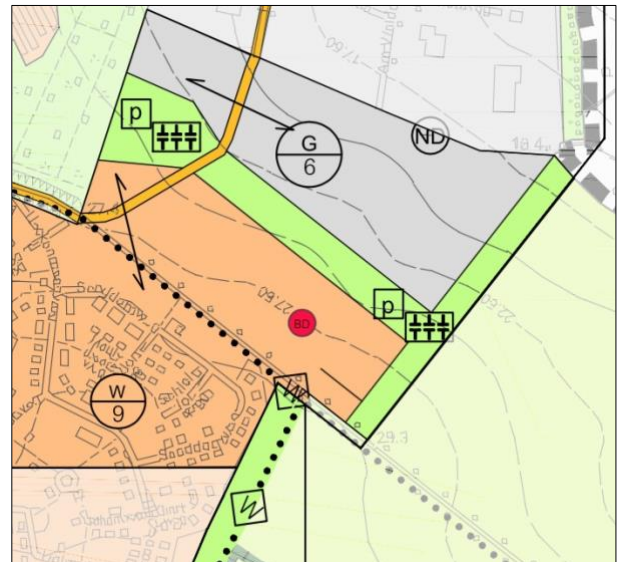
In der Stellungnahme wird weiter darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen zu Beeinträchtigungen von einigen Grundstücken kommt, weil die Vorflut nicht ausreichend dimensioniert ist. An einem Hochwasserkonzept wird gearbeitet. Im Ergebnis werden Maßnahmen umzusetzen sein, die derzeit noch nicht örtlich eingeordnet werden können

4.2.2.2 Eikboom

4.2.2.2



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan ist die Gewerbebaufläche GE 6 als Erweiterung des Gewerbegebietes *Eikboom* in südlicher Richtung dargestellt. Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung W 9 südlich des *Parkentiner Weges* und der Gewerbebaufläche GE 6 ist Grünfläche dargestellt. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes *Eikboom* wird z.Zt. an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 gearbeitet.

Die in Kapitel 3 erläuterte Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes zeigen, dass mit wachsendem Bedarf an Wohnbauland zu rechnen ist. Die Stadt Bad Doberan hat als Mittelzentrum ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und kann über den im RREP MM/R formulierten Programmsatz Z 4.1 (2) definierten 3%igen Eigenbedarf hinaus wachsen. Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist zu berücksichtigen, dass den im RREP MM/R formulierten Ziel, die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden, Rechnung getragen wird.

Die Nachfrage nach Bauland für den Eigenheimbau ist anhaltend hoch, die Flächenreserven im Stadtgebiet sind bis auf wenige Lücken ausgeschöpft. Die Grundstücke im Wohngebiet Kammerhof (B-Plan Nr. 12, rechtskräftig seit 27.01.2016) sind weitgehend vermarktet. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 der Stadt Bad Doberan ist auf Grund der großen Nachfrage nach Wohnbauland die Idee entstanden, abweichend von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan nicht nur Gewerbebauflächen auszuweisen, sondern auch Baurecht für Wohnungsbau zu schaffen.

Die Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen hat ergeben, dass abgesehen von vereinzelten Lückenschließungen kein Potenzial für stark nachgefragtes Wohnbauland vorhanden ist. In den Änderungsbereichen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans *An der Sommerodelbahn, Altes Moorbad und Althöfer Bach* wird Wohnbaufläche reduziert, insgesamt ca. 4 ha. Gründe dafür sind ungünstige Standortbedingungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie Belange von Natur- und Trinkwasserschutz. Im Bereich Eikboom ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Gewerbebaufläche dargestellt. Die Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt in Anbindung an das bestehende Wohngebiet *Parkentiner Landweg*.

Die verkehrliche Anbindung in Richtung Norden an die B 105 erfolgt durch das Gewerbegebiet Eikboom. In Richtung Süden ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Verkehrsverbindung bis an den Althöfer Weg dargestellt. Der südliche Teil dieser Straße ist Teil des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 *Parkentiner Landweg* und soll die Wohngebiete *Parkentiner Landweg* und *Am Fuchsberg* besser an die verkehrliche Infrastruktur der Stadt anbinden.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Straßenverbindung nach Althof künftig nicht mehr als Verkehrsfläche dargestellt. Der Änderungsbereich 4.2.2.2 *Eikboom* überschneidet sich mit dem Änderungsbereich 4.2.2.4 *Straße nach Althof*. Die Erläuterung zum Wegfall der Verkehrsfläche ist in Kapitel 4.2.2.4 zu finden.

Die Einbindung der neuen Wohnbaufläche in das Netz der Hauptverkehrswege der Stadt erfolgt über den Knotenpunkt *Parkentiner Weg/Fritz-Reuter-Straße/Ehm-Welk-Straße*. In der Stellungnahme des Amtes für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock vom 14.04.2020 wurde empfohlen, den Straßenzug der neu geplanten Verbindung zwischen diesem Knotenpunkt und der B105/Eikboomstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße analog der übrigen Straßen höherer Verkehrsbedeutung im Stadtgebiet darzustellen. Der Anregung folgt die Stadt und nimmt eine entsprechende Darstellung vor.

Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur kann auf Kita und Schule im Gebiet Buchenberg verwiesen werden, Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Walkenhagen, nördlich der B 105. Die Anbindung an das Stadtzentrum von Bad Doberan ist auch für Fußgänger und Radfahrer gegeben.

Die Darstellung der Wohnbaufläche nördlich des *Parkentiner Landweges* entspricht dem Grundsatz des RREP MM/R²⁰, wonach vorhandene Infrastruktur zu nutzen ist und neue Bauflächen an bebaute Ortslagen anzubinden sind.

Die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche W 9 nach Norden umfasst ca. 6,4 ha. Die dargestellte Gewerbebaufläche GE 6 wird gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan um ca. 4 ha kleiner.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche wird nach Norden verschoben und etwas verkleinert. In Richtung Westen befindet sich ein kleines, gesetzlich geschütztes Biotop (DBR02505, Baumgruppe, naturnahes Feldgehölz) mit einer Fläche von 0,28 ha. Das Biotop ist von der dargestellten Grünfläche umgeben und hat eine Verbindung zur offenen Landschaft.

Der Zweckverband Kühlung stellt in seiner Stellungnahme vom 12.07.2018 fest, dass eine Erschließung grundsätzlich möglich ist. Eine im südlichen Bereich vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung vom ZVK muss gesichert bzw. verlegt werden. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Niederschlagswasseranlage überwaldet ist.

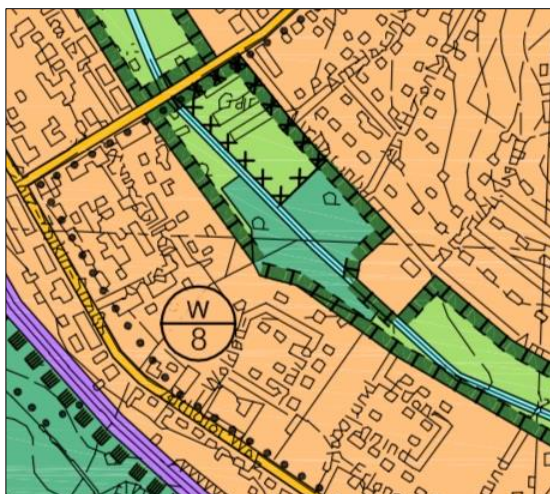
Auf den nordöstlich angrenzenden Wald, den gesetzlichen Waldabstand und das Thema der Niederschlagswasserableitung weist auch das Forstamt in seiner Stellungnahme vom 18.07.2018 hin.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 40 werden die vorgenannten Themen im Detail behandelt.

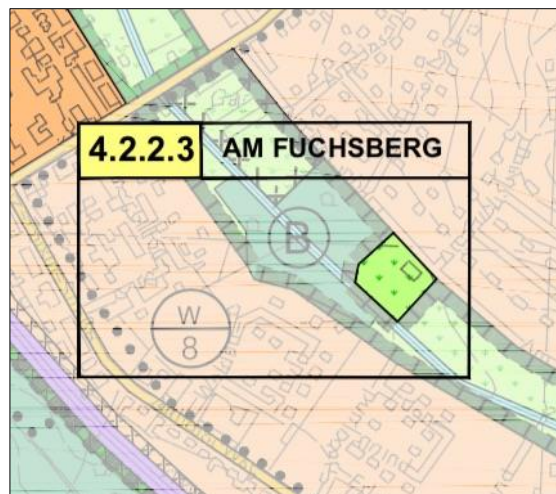
²⁰ Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, August 2011

4.2.2.3 Am Fuchsberg

4.2.2.3



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab)

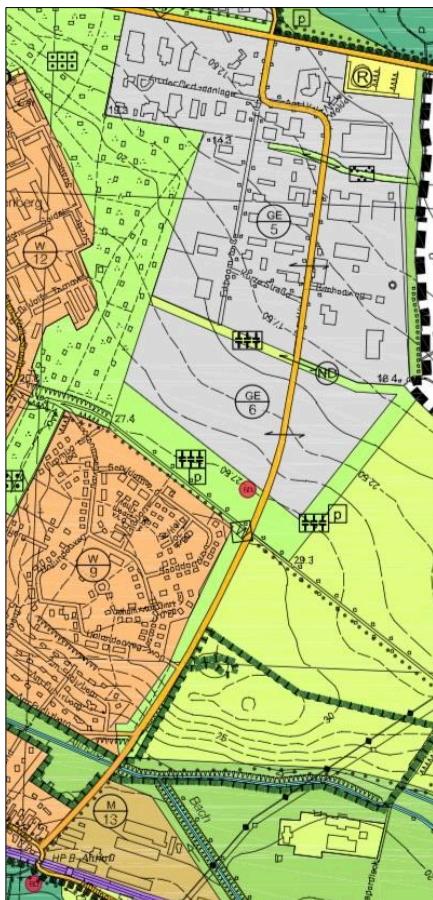
Im wirksamen Flächennutzungsplan sind südlich der Straße *Am Fuchsberg* rund um den Bereich der Pension *Am Fuchsberg* ca. 0,34 ha Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Bereich plant die Stadt keine Wohnbauflächenentwicklung und stellt deshalb Grünfläche dar.

Die Pension *Am Fuchsberg* genießt Bestandsschutz. Die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan hat keine Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit der Pension.

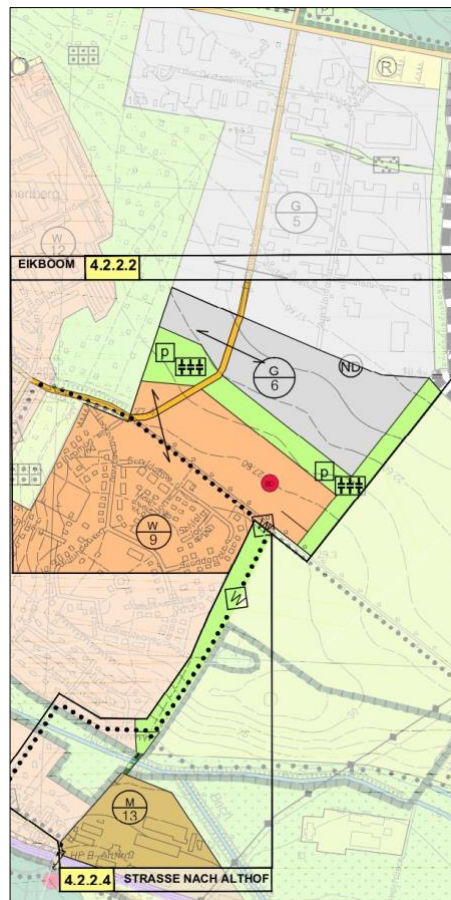
Das Forstamt Bad Doberan weist in seiner Stellungnahme vom 24.04.2020 darauf hin, dass es sich bei der dargestellten Grünfläche auf Grund der Bestockung teilweise schon um Wald handelt. Da der Bereich eingezäunt ist und deshalb eine Begehrbarkeit nicht möglich war, konnte keine konkrete Abgrenzung vorgenommen werden. Es wird für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans an der Darstellung *Grünfläche* festgehalten. Das Forstamt weist allgemein darauf hin, dass durch ein Ausbleiben der Bewirtschaftung von Grundstücken Wald im Sinne des § 2 LWaldG entstehen kann.

4.2.2.4 Straße nach Althof

4.2.2.4



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab)

Im Flächennutzungsplan werden Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die Hauptverkehrszüge dargestellt. Die Darstellung der Nebennetze ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan ist eine durchgängige Straßenverbindung zwischen der B 105 im Norden und dem Althöfer Weg im Süden dargestellt. Es war geplant, an diese Trasse die Wohngebiete *Parkentiner Landweg* und *Am Fuchsberg* anzuschließen, um den Verkehr im Stadtzentrum von Bad Doberan zu entlasten und den Anwohnern eine bessere Verbindung zur B105 in Richtung Rostock und auch nach Heiligendamm zu gewährleisten. Für den öffentlichen Personennahverkehr bietet diese Trasse die Möglichkeit, eine Ringlinie zu betreiben. Die Straße ist Teil des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 *Wohngebiet südlich des Parkentiner Landwegs*. Die Anbindungskorridore sind in den Wohngebieten *Parkentiner Landweg* und *Am Fuchsberg* bereits vorhanden.

Bislang sind ca. 0,6 km dieser Straßenverbindung gebaut (*Eikboomstraße* im Gewerbegebiet Eikboom). Die Verlängerung nach Süden bis zum *Parkentiner Landweg* wird Bestandteil des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 40 (*Erweiterung des Gewerbegebiets Eikboom*).

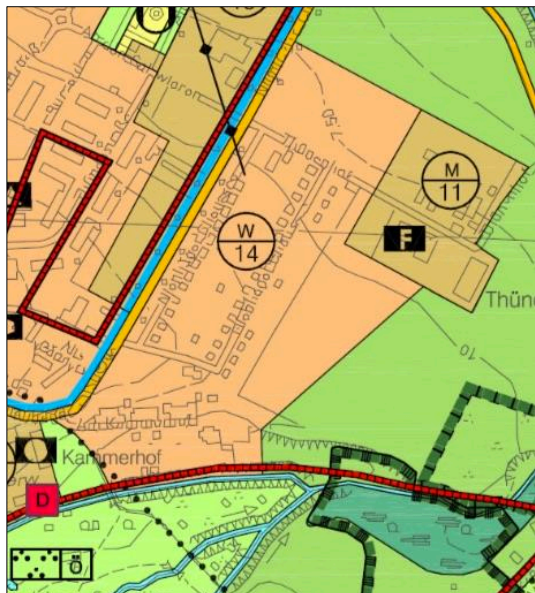
Der südliche Abschnitt der geplanten Verbindung zwischen der Straße *Am Fuchsberg* und dem *Althöfer Weg* stellt mit der Querung des *Althöfer Baches* und seiner Niederung einen erheblichen Eingriff in Natur und Umwelt dar und ist deshalb sehr kostenintensiv. Die Prognose der zu erwartenden Verkehrsströme in diesem Abschnitt liegt bei ca. 750 PKW/24 h und rechtfertigt weder den hohen finanziellen Aufwand noch die Beeinträchtigung des Naturraums um den Althöfer Bach.

Mit dem Wegfall des Straßenabschnitts nach Althof entfällt für die bislang dargestellte Verkehrsverbindung zwischen der B105 und Althof der Charakter eines Hauptverkehrszugs im Stadtgebiet. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Doberan wird die Verkehrsverbindung nicht mehr dargestellt. Der Änderungsbereich 4.2.2.4 *Straße nach Althof* überschneidet sich mit dem Änderungsbereich 4.2.2.2 *Eikboom*. Zwischen *Parkentiner Landweg* und Althof erfolgt anstelle der Darstellung einer Verkehrsfläche die eines Fuß- und Radwegs.

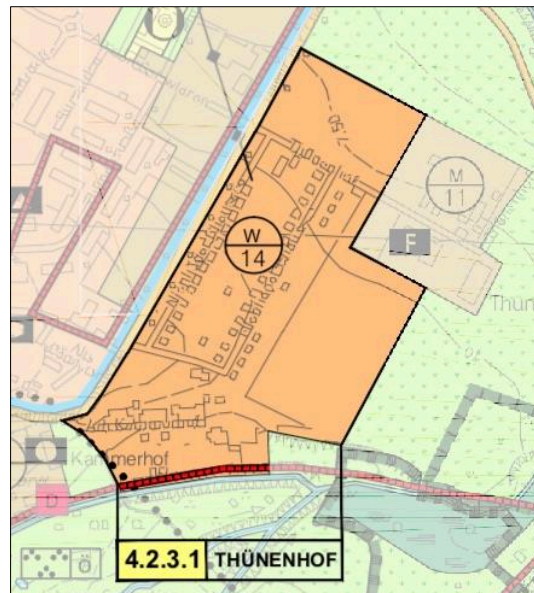
4.2.3 Änderungsbereich nördliches Stadtgebiet

4.2.3.1 Thünenhof

4.2.3.1



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab)

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche W 14 (Thünenhof) beinhaltet noch unbebaute und auch unbeplante Flächen. Für den nördlichen Bereich, jenseits der Straße Thünenhof, wurde der Bebauungsplan (B-Plan Nr. 41 *Wohnanlage Nienhäger Chaussee*) aufgestellt, der seit dem 28.03.2019 rechtswirksam ist.

Der östliche Bereich, der sich südlich an das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr anschließt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Grünfläche dargestellt, wird aber z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Die in Kapitel 3 erläuterte Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes zeigen, dass mit wachsendem Bedarf an Wohnbauland zu rechnen ist.

Um langfristig Flächenpotenzial für Wohnungsbau zu sichern, plant die Stadt Bad Doberan die Wohnbaufläche W 14 in östlicher Richtung zu erweitern. Es erfolgt eine Arrondierung der bislang dargestellten Wohnbaufläche und damit eine Erweiterung um ca. 1 ha. Die Wohnbaufläche W14 mit der vorgesehenen Erweiterung bindet an eine bebaute Ortslage an. Die Ausweisung der Erweiterungsfläche folgt dem im RREP MM/R²¹ formulierten Ziel, die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Die notwendige Infrastruktur ist vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind mit den Discounter NORMA und Penny an der Nienhäger Chaussee gegeben. In der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018²² wird der Bereich als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung *Nahversorgungszentrum* genannt. Mittelfristig wird hier das Angebot vielfältiger werden. In fußläufiger Entfernung sind mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen sowie Arztpraxen vorhanden. Auch das Stadtzentrum ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Die Belange der verkehrlichen Anbindung an die Nienhäger Chaussee bzw. die Umgehungsstraße werden auf Bebauungsplanebene untersucht.

Der *Zweckverband Kühlung* stellt in seiner Stellungnahme vom 12.07.2018 fest, dass eine Erschließung grundsätzlich möglich ist. Hinsichtlich der Trink- und Schmutzwasseranlage ist ein Lückenschluss zur Straße *Am Kammerhof* und eine mögliche Vorflut der Niederschlagswasserableitung ins *Bollhäger Fließ* zu prüfen. Für die Löschwasserversorgung ist ein Ausbau der Anlage erforderlich. Die detaillierte

²¹ Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, August 2011

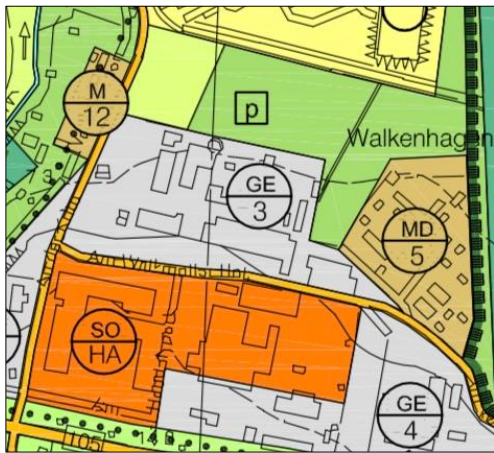
²² CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Doberan - Fortschreibung 2018

Betrachtung erfolgt im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in der anschließenden Erschließungsplanung. Mit dem ZVK ist zu gegebener Zeit ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Südlich der künftig dargestellten Wohnbaufläche befindet sich das Bollhäger-/Mühlenfließ, ein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer. Laut Wasserkörpersteckbrief der Bundesanstalt für Gewässerkunde ist der ökologische Zustand unbefriedigend und der chemische Zustand nicht gut. Es ist vorgesehen, bis 2027 einen guten Zustand zu erreichen. Zwischen der dargestellten Wohnbaufläche und dem Gewässer ist im Flächennutzungsplan naturbelassene Grünfläche dargestellt. Im späteren Bebauungsplanverfahren ist die Niederschlagswasserableitung der Bauflächen zu klären, um das Ziel, einen guten ökologischen und chemischen Zustand bis 2027 zu erreichen, nicht zu verfehlen.

4.2.3.2 Walkenhagen

4.2.3.2



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Die Sonderbaufläche/Handel (S/HA) am Standort *Walkenhagen* (nördlich der B 105 aus Richtung Rostock kommend am Ortseingang von Bad Doberan) hat im Rahmen der Einkaufszentrenstruktur des Mittelzentrums Bad Doberan die Funktion, die Nahversorgung der Einwohner des Mittelzentrums (sowohl Einwohner, die im fußläufigen Einzugsbereich wohnen, als auch Autokunden) zu sichern. Darüber hinaus übernimmt es auch Nahversorgungsfunktionen für die Einwohner des östlichen Einzugsbereichs des Mittelzentrums sowie von Touristen.

Für den Bereich *Walkenhagen* ist der Bebauungsplan Nr. 1 *-Gewerbegebiet Walkenhagen-* in der Fassung der 3. Änderung seit dem 13.09.2012 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt zwei Sondergebiete für Einzelhandel, eine Reihe Gewerbegebiete und ein dörfliches Mischgebiet fest.

Im Bebauungsplan wurden die Sondergebiete für den Einzelhandel mit eng umgrenzten Vorgaben zu Sortiment und maximaler Verkaufsraumfläche festgesetzt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde erforderlich, da die Einschränkungen des Sortiments und der Nutzflächengröße einer Modernisierung und notwendigen Anpassung an aktuelle Marktbedingungen entgegenstanden. Die Änderung betraf nur den westlichen Teil der Sonderbaufläche/Handel (S/HA). Die festgesetzte Sortimentsstruktur umfasst in erster Linie nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Getränke, Blumen, Lebensmittelhandwerksbetriebe etc.). Das erfolgt durch die Kombination von Lebensmittelvollsortimenter (hier Edeka) und Lebensmitteldiscounter (hier ALDI) und sonstigen Einzelhandelsläden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (z.B. Getränke, Blumen, Zeitungen, Zeitschriften) auf einer Fläche von 6.150 m². Auf den Restflächen sind auch zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Im Ergebnis befindet sich hier ein gut etabliertes Einkaufszentrum, das seiner Aufgabe, die Nahversorgung der Einwohner des Mittelzentrums, des östlichen Einzugsbereichs des Mittelzentrums sowie von Touristen, gerecht wird.

Der östliche Teil jenseits der Straße *Am Handelspark* ist im Bebauungsplan mit maximal 4.000 m² Verkaufsraumfläche und stark eingeschränkter Sortimentsstruktur festgesetzt. Gewünscht war an dieser Stelle ein Baumarkt. Auf Grund der Einschränkungen zu Größe und Sortiment konnte bislang

STADT BAD DOBERAN

kein Anbieter von Baumarktartikeln für diesen Standort gewonnen werden. Die Fläche ist vergleichsweise klein und in der Umgebung von Bad Doberan sind große Baumärkte, die ein breit gefächertes Sortiment bieten, mit dem Auto schnell erreichbar. Z.Zt. ist dort ein Restpostenmarkt (REPO-Markt) ansässig. Die vom REPO-Markt genutzten Gebäude sind alt und stark sanierungsbedürftig. Sie wurden ehemals landwirtschaftlich genutzt (Kartoffelsortierhalle u.ä.). Mit dem Restpostenmarkt ist die entsprechend dem Bebauungsplan zulässige Verkaufsraumfläche ausgeschöpft.

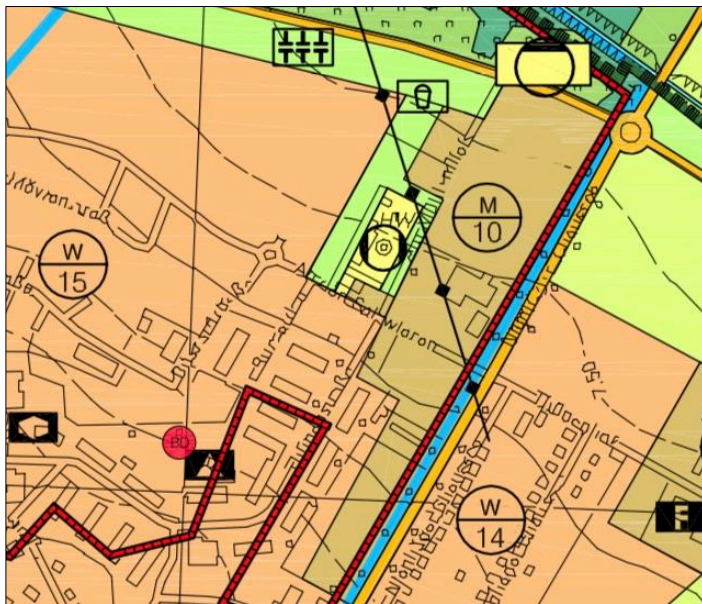
Eine Änderung des Bebauungsplans, um eine Erweiterung des Einkaufszentrums *Walkenhagen* für Nahversorgung oder eine Ausdehnung auf zentrenrelevante Sortimente zu ermöglichen, ist weder erforderlich noch an dieser Stelle zulässig.

Um dem Standort eine Entwicklungsperspektive zu geben, plant die Stadt Bad Doberan, einen Teil der östlich der Straße *Am Handelspark* liegenden Sonderbaufläche/Einzelhandel (S/HA) als Gewerbebaufläche darzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 1 muss entsprechend geändert werden.

Nördlich der gewerblichen Baufläche G 3, angrenzend an die Straße *An der Krim* und die Kläranlage liegt eine im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche (0,83 ha). Sie hat eine Ackerzahl von 44 und eine Grünlandzahl von 38. Auf Grund der geringen Größe ist diese Fläche nur bedingt landwirtschaftlich nutzbar und wird in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt.

4.2.3.3 Nienhäger Chaussee

4.2.3.3



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)

Auf der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche M 10, die westlich der Nienhäger Chaussee im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 liegt, haben sich die Lebensmitteldiscounter Penny im Norden und NORMA (südlich der Straße *An den Salzwiesen*) angesiedelt. In den letzten Jahren sind weitere Angebote wie Getränkemarkt, Angelgeschäft (mit Lotto-Annahme), Küchenstudio, Bar/Kneipe, SB-Waschsalon und Heißmangel, Friseursalon, Hundesalon, Physiotherapie sowie eine Kindertagesstätte hinzugekommen. Südlich von NORMA entsteht z.Zt. Geschosswohnungsbau.

Der Vorentwurf sah vor, den Bereich südlich von NORMA und den verbleibenden schmalen Streifen entlang der Nienhäger Chaussee (ca. 1,3 ha) der Wohnbaufläche W 15 zuzuordnen. Auf der verbleibenden Mischbaufläche wäre dann die Ansiedlung von Wohnungsbau erforderlich gewesen, um der Nutzungsmischung einer Mischbaufläche zu entsprechen. Weitere Handelseinrichtungen, insbesondere mit Vollsortiment, hatte die Stadt an diesem Standort nicht für vertretbar gehalten.

Dem steht entgegen, dass der Standort vom Landkreis für die Errichtung eines Marktes mit Vollsortiment prinzipiell als geeignet beurteilt wurde und die im Entwurf vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018²³ das bestätigt.

Im Einzelhandelskonzept²² wird festgestellt, dass die dynamische Wohnbauentwicklung im Bereich Kammerhof (B-Pläne Nr. 11 und 12) in den letzten Jahren und auch künftig zu einer Zunahme der Bevölkerungszahl im fußläufigen Umfeld führt und die Ausweisung des Bereichs an der Nienhäger Chaussee als zentralen Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung *Nahversorgungszentrum* rechtfertigt.

Weiter heißt es im Einzelhandelskonzept²²: *Im Standortumfeld haben sich zahlreiche neue zentrenprägende Nutzungen angesiedelt und die ansässigen Lebensmittelmärkte werden nicht nur von Pkw-Kunden frequentiert, sondern auch von vielen Fußgängern und Fahrradfahrern aus den angrenzenden Wohngebieten, wodurch sich auch die Austauschbeziehungen und Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Läden erkennbar verbessert haben.*

Es wird weiter ausgeführt, dass mit der Ausweisung des Standortbereichs als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung *Nahversorgungszentrum* auch der planerische Wille zum Ausdruck gebracht werden soll, diesen Standort künftig noch weiter in seiner wohnortnahen Versorgungsfunktion zu stärken. In diesem Zusammenhang stellt das Einzelhandelskonzept²¹ fest, dass die Versorgung am Standort zwar quantitativ ausreichend ist, aber qualitativ verbessert werden sollte. Das kann z.B. ein Lebensmittelvollsortimenter sein (i.d.R. mit deutlich größerer Sortimentsbreite und -tiefe als Lebensmitteldiscounter), aber auch die Ansiedlung ergänzender kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, wie z.B. Fleischer, Kiosk (möglichst mit Post-Shop), Apotheke oder Blumenladen. Des Weiteren sind gastronomische Angebote und medizinische Versorgungseinrichtungen wünschenswert.

Die im Vorentwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans angedachte Darstellung von ca. 1,34 ha Wohnbaufläche (W 15) anstelle der Mischbaufläche (M 10) wird verworfen. Eine im Einzelhandelskonzept²¹ und durch den Landkreis befürwortete Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist auf Grund zu erwartender Lärmemissionen in einem Wohngebiet nicht umsetzbar. Die Darstellungen der Mischbaufläche M 10 und der Wohnbaufläche W 15 bleiben unverändert. Das entspricht auch dem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelten und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11.

Der Änderungsbereich 4.2.3.3 *Nienhäger Chaussee* entfällt im weiteren Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Doberan.

²³ CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Doberan - Fortschreibung 2018

4.2.4 Änderungsbereich Heiligendamm

4.2.4.1 Bebauungsplan Nr. 25

4.2.4.1



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

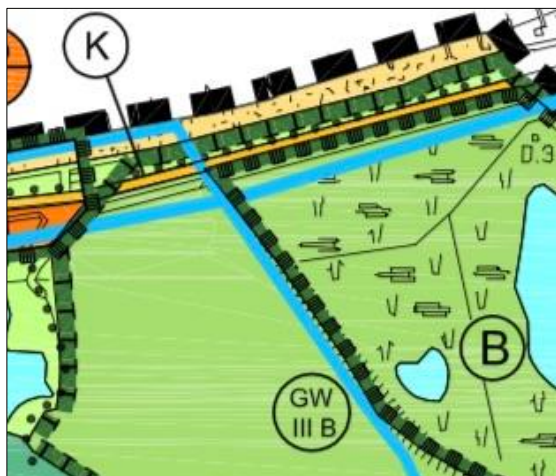
Der Bebauungsplan Nr. 25 (*Sondergebiete Hotel, Thalasso-Zentrum, öffentl. Servicebereich*) wurde bereits viermal geändert. Die am 05.04.2012 in Kraft getretene Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 beinhaltete die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Strandversorgung mit WC-Anlage auf der bisherigen Fläche für Versorgungsanlagen. Die Fläche für Versorgungsanlagen wurde ungefähr halbiert und an den Bestand angepasst. Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu korrigieren. Neben der verkleinerten Versorgungsfläche wird Sonderbaufläche für den Fremdenverkehr dargestellt.

Die seit 18.10.2017 rechtskräftige Satzung des Bebauungsplans Nr. 25 in der Fassung der 4. Änderung beinhaltet u.a., den Wegfall des öffentlichen Fußwegs, der bislang zwischen den Kolonnaden und dem Severin-Palais festgesetzt war. Der Weg sollte eine kurze fußläufige Verbindung zwischen dem Kurwald und der Strandpromenade mit der Seebrücke bieten, war aber auf Grund privater Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Fußweg entfällt in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

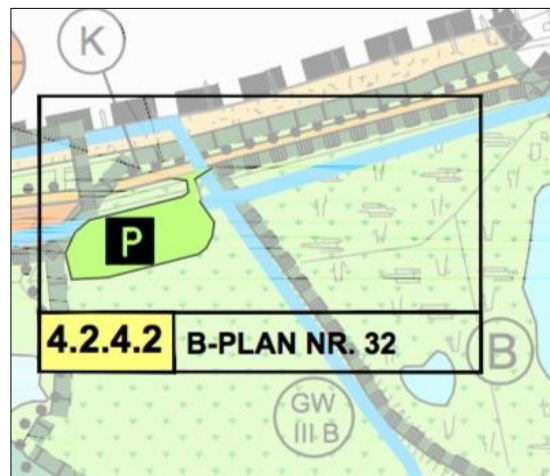
In den Verfahren zur 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans wurden u.a. auch die forst- und naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt, so dass es seitens des Forstamtes keine Bedenken gegen die korrigierte Darstellung im Flächennutzungsplan gibt.

4.2.4.2 Bebauungsplan Nr. 32

4.2.4.2



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des
Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab)

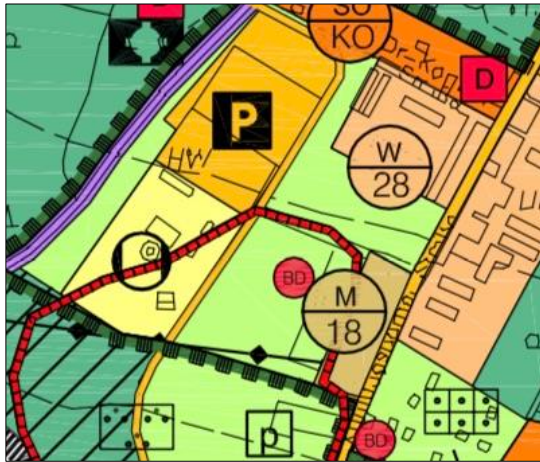
Der Bebauungsplan Nr. 32 (*Saisonparkplatz Heiligendamm*) ist seit dem Juni 2013 in Kraft, die Maßnahme umgesetzt. Der Saisonparkplatz direkt an der Seedeichstraße hinter dem *Heiligen Damm* im Nordosten von Heiligendamm bietet während der Sommermonate 180 Stellplätze für Tagestouristen, die den Strand besuchen.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 wurden alle Belange für die im Küsten- und Landschaftsschutzgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung intensiv geprüft und berücksichtigt. Die Nutzung des Parkplatzes ist auf die Zeit von Mai bis September eingeschränkt. Das erlaubt, die Stellplatzflächen nur in ungebundener Bauweise herzustellen. Außerhalb der zulässigen Nutzungszeit wird der Parkplatz mit einer Schranke geschlossen. Die ungebundene Bauweise (bindemittellos in sandgeschlämmter Schotterbauweise) erlaubt die Versickerung des Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser fließt über den Randgraben im Großen Wohld in die Vorflut ab.

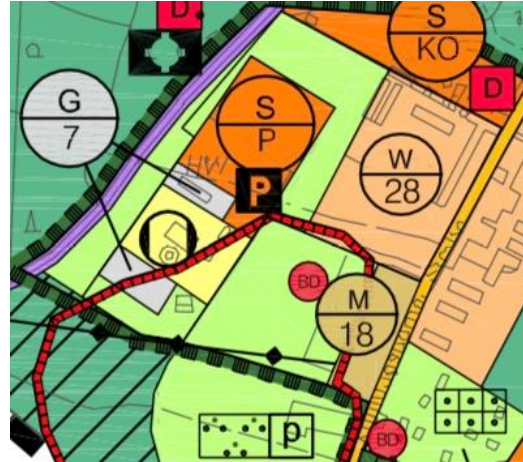
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine naturbelassene Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Symbol **P** für Parkplatz auf der Grünfläche eingefügt. Der Parkplatz hat mit Zufahrtsbereich und Randbepflanzung eine Fläche von ca. 0,68 ha. Die Darstellung kann auf Grund des Maßstabs von 1:10.000 nur schematisch erfolgen.

4.2.4.3 Bebauungsplan Nr. 33

4.2.4.3



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des
Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan Nr. 33 (*Wohnbebauung und Stellplatzanlage in Heiligendamm*) im Bereich um das Heizkraftwerk Heiligendamm wurde aufgestellt, der Satzungsbeschluss am 29.01.2018 durch die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan gefasst. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan entwickelt wurde, musste die Genehmigung des Bebauungsplans beim Landrat des Landkreises Rostock beantragt werden. Sie wurde im Mai 2018 erteilt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan sind in diesem Bereich Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme), Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr und Grünfläche dargestellt. Ebenfalls dargestellt ist die Straße zum Kinderstrand, die nicht mehr Planungsziel der Stadt ist (siehe Kapitel 4.2.4.4).

Ziele des Bebauungsplans war die Schaffung der Voraussetzungen für mehrgeschossigen Wohnungsbau in Nachbarschaft zum vorhandenen Geschosswohnungsbau in der Dr.-Kortüm-Straße, die Schaffung von Baurecht für ein Parkhaus und die Ausweisung von zwei kleinen Gewerbegebieten.

Es besteht dringender Wohnbedarf insbesondere zur Unterbringung von Angestellten und Auszubildenden der touristischen, gastronomischen und medizinischen Einrichtungen in Heiligendamm. Zur Aufrechterhaltung der hochwertigen touristischen, aber auch der medizinischen Angebote ist qualifiziertes Personal erforderlich. Um das Personal am Standort zu halten, muss für angemessenen Wohnraum gesorgt werden. Standortreserven, die durch Umnutzung oder Nachverdichtung genutzt werden können, gibt es in Heiligendamm nicht. Wohnungsleerstand ist in stark sanierungsbedürftigen oder unbewohnbaren Gebäuden z.T. noch vorhanden, allerdings zahlenmäßig nicht relevant.

Geplant ist Geschosswohnungsbau (ca. 70 WE in 2 Mehrgeschosshäusern), um bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme eine große Anzahl kleiner Wohnungen anbieten zu können.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist geplant, die Wohnbaufläche W 28 um 0,82 ha nach Süden auszudehnen. Dementsprechend verkleinert sich die Grünfläche.

Die geplanten Gewerbebauflächen sind Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen. Die in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Fläche für Versorgungsanlagen verkleinert sich um 0,31 ha. Das Heizkraftwerk wird durch die Flächenreduzierung in seiner Funktion nicht beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan festgeschriebenen zulässigen Nutzungen beschränken sich auf die in § 8 (2) Nr. 1 (BauNVO) genannten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die in § 8 (2) Nr. 2 (BauNVO) genannten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Auf der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus sowie Grünfläche festgesetzt.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 33 wurden der Umweltbericht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Weitere Gutachten beinhalten eine verkehrstechnische Untersuchung, ein Niederschlagswasserentsorgungskonzept sowie eine Schalltechnische Untersuchung.

Inhalt der verkehrstechnischen Untersuchung war die Anbindung an die Kühlungsborner Straße mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen nach Realisierung aller Bauvorhaben. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Anbindung an die Kühlungsborner Straße in der vorhandenen Form ausreichend ist.

Die Niederschlagswasserentwässerung der Flächen des Bebauungsplangebietes erfolgt bislang unkontrolliert durch unbekannte Querungen unter der MOLLI-Trasse in das nordwestlich angrenzende Waldgebiet *Kleiner Wohld*. Im Falle einer Havarie kann es zu Überflutungen der Baugebiete und der MOLLI-Trasse kommen. Das Niederschlagswasserentsorgungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugebieten in Rigolenkörpern zu sammeln und über einen Staukanal DN 1.000 in Richtung Kühlungsborner Straße abzuleiten. Im Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Untere Wasserbehörde und der Zweckverband Kühlung dem Konzept zugestimmt.

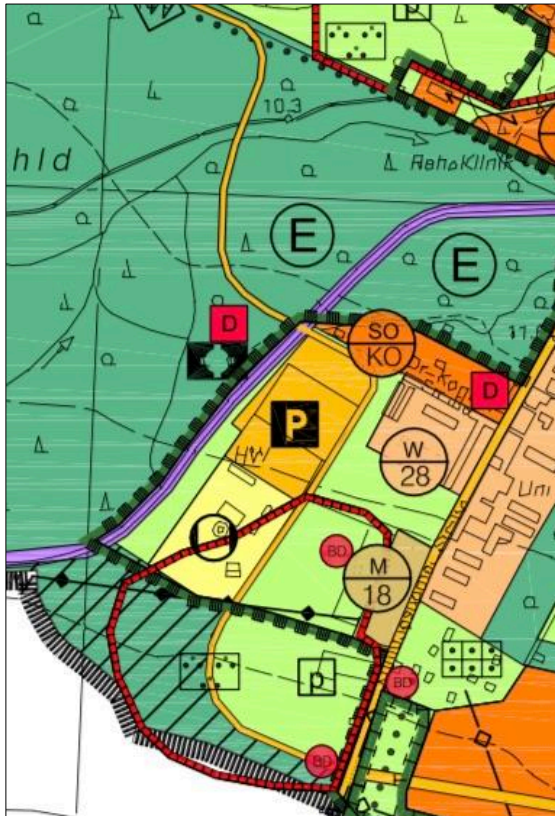
Die schalltechnische Untersuchung hat die Lärmimmissionen, denen die schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet ausgesetzt sind, untersucht und entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurden entsprechende textliche Festsetzungen in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 getroffen.

Die untere Forstbehörde wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung erfolgte die Klärung aller forstrechtlichen Belange. Zur Umsetzung der Planung ist eine Waldumwandlung erforderlich, die genehmigt ist. Das Forstamt Bad Doberan weist in seiner Stellungnahme vom 24.04.2020 darauf hin, dass die genehmigte Waldumwandlung bis zum 12.03.2024 befristet ist.

4.2.4.4 Straße zum *Kinderstrand*

4.2.4.4

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan dargestellte Straße zum Kinderstrand, die ausgehend von der Kühlungsborner Straße in Verlängerung der Hapterschließung der dargestellten Sonderbaufläche / Ferienhäuser im Süden von Heiligendamm die *MOLLI*-Trasse queren und durch den *Kleinen Wohld* führen sollte, ist nicht mehr Planungsziel der Stadt Bad Doberan. Der Eingriff in Natur und Umwelt und der finanzielle Aufwand eines beschränkten Bahnübergangs stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen dieser Straße.



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab)

Die Darstellung der Straße zum Kinderstrand, die auch den Änderungsbereich 4.2.4.3 (Bebauungsplan Nr. 33) betrifft, erfolgt zur Veranschaulichung im Verfahren linear. Diese Darstellung wird in der Endfassung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans entfallen. Die vorhandene Straße zum Kinderstrand hat Bestand. Sie wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, weil sie kein Hauptverkehrszug ist.

4.2.4.5 Küstenwanderweg

4.2.4.5



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan sind Hauptwanderwege dargestellt (schwarze Punktlinie).

Der Fernwanderweg E 9 entlang der Ostseeküste / Rund um die Ostsee hat große nationale und internationale Bedeutung. Entlang dieses Weges liegen bedeutsame touristische Ziele und Erlebnisbereiche. Der insgesamt 4.500 km lange Fernwanderweg E 9 verbindet als internationaler Küstenwanderweg den Atlantik mit der Ostsee. Er beginnt in Portugal und führt über Spanien, Frankreich, England, Belgien, die Niederlande und Deutschland bis nach Polen und Estland. Dabei verläuft er auf 400 km durch Mecklenburg-Vorpommern, überwiegend unmittelbar an der Ostsee entlang. So kann man auf dem Europäischen Fernwanderweg E 9 von der Lübecker Bucht bis auf die Insel Usedom wandern oder mit dem Rad fahren.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan ist der Hauptwanderweg konsequent direkt an der Ostseeküste dargestellt und liegt somit nördlich des Denkmalbereiches in Heiligendamm. Im

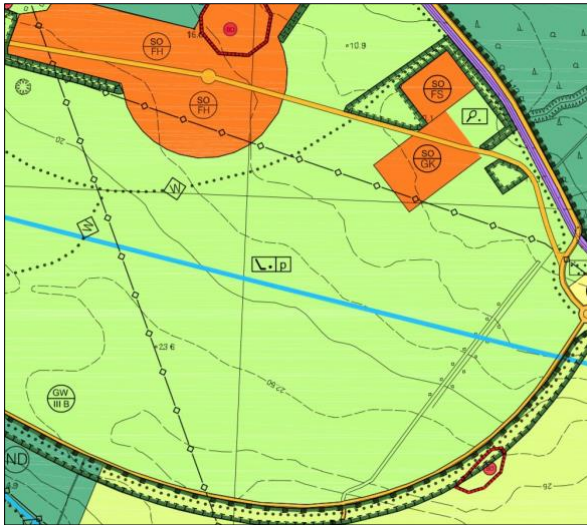
Hinblick auf die Bedeutung als überregionaler Radweg ist eine gute Befahrbarkeit des Weges wichtig. Deshalb erfolgt die Wegeführung nicht durchgehend entlang der Küste. Der Fernwanderweg E9 weicht von Westen kommend in Heiligendamm an der Straße zum Kinderstrand von der Küste ab und führt südlich am Denkmalsbereich in Heiligendamm vorbei. Mit der Seedeichstraße erreicht der Wanderweg wieder die Ostseeküste. Dieser Wegeverlauf ist auch Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25 in der Fassung der 4. Änderung. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung dementsprechend.

Zusätzlich zur geänderten Wegeführung des Fernwanderwegs E9 hat die Stadt das Planungsziel einer strandnahen Ost-West-Verbindung, um die bestehende sackgassenähnliche Situation an der Promenade zu lösen und einen barrierefreien Rundweg um Heiligendamm zu ermöglichen. Die Darstellung des Wegeverlaufs im Flächennutzungsplan ist nicht verbindlich und trägt nur vorbereitenden, informativen Charakter. In der Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt wird der Wanderweg an der Küste zwischen Alexandrinen-Cottage und Seebrücke an die Geltungsbereichsgrenze verschoben.

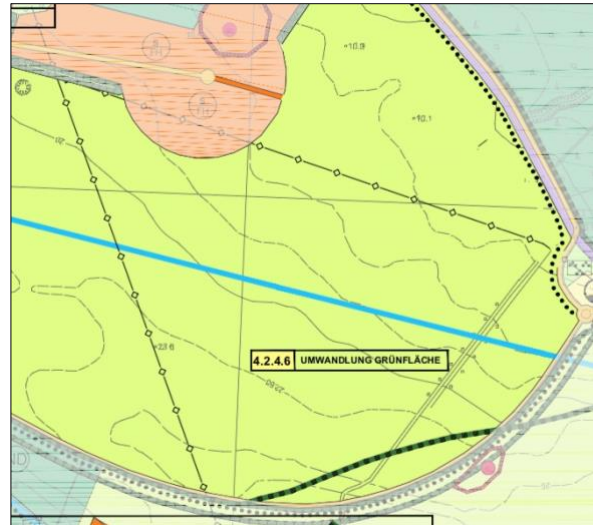
Die Darstellung des Weges hat informativen Charakter. Aufgabe und Inhalt von Flächennutzungsplänen sind in § 5 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt. Im Flächennutzungsplan werden Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Die Darstellung der Nebennetze ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

4.2.4.6 Umwandlung Grünfläche

4.2.4.6



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab)

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 (*Golfplatz Heiligendamm*) ist seit 21.07.1998 rechtskräftig. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 Sonderbauflächen für Freizeitsport und Golfclub, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Golfplatz* sowie für den Ausgleich erforderliche Maßnahmeflächen dargestellt. Seit der In-Kraft-Setzung des Bebauungsplans Nr. 19 im Jahre 1998 wurde noch keins der geplanten Vorhaben realisiert. Es ist nicht mehr davon auszugehen, dass der Investor die geplanten Vorhaben umsetzen wird.

Die Stadt Bad Doberan erwägt, den Bebauungsplan Nr. 19 aufzuheben. Die Flächen werden in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, was auch der aktuellen Nutzung entspricht. Damit bleibt landwirtschaftliche Nutzfläche langfristig als solche erhalten und es kann in Erwägung gezogen werden, die Fläche wieder in das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* einzugliedern. Die geplante Erschließung für die dargestellte Sonderbaufläche für Ferienhäuser (SO/FH) wird nur noch von westlicher Richtung erfolgen.

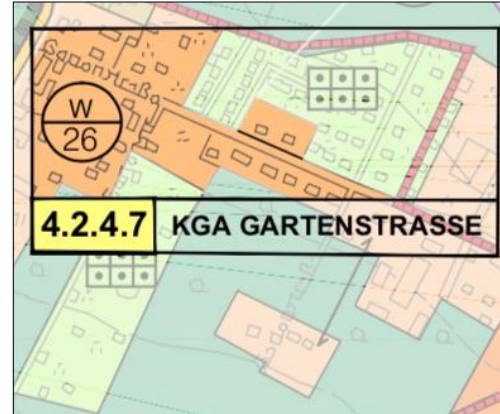
Die jetzige Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans korrekt dargestellt.

4.2.4.7 KGA Gartenstraße

4.2.4.7



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Im wirksamen Flächennutzungsplan sind an der Gartenstraße in Heiligendamm zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. In dem Bereich befinden sich drei Kleingartenanlagen:

- KGA „Sonnenblick e.V.“ und „Naherholung e.V.“ nördlich, parallel zur Gartenstraße
- KGA „Pappelhain e.V.“ südlich der Gartenstraße, umgeben von Wald

Im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird geprüft, ob die vorhandenen Nutzungen der Darstellung entsprechen bzw. eine Umwandlung von Teilflächen in eine Sonderbaufläche (Orange mittel) – Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (S/FH) - sinnvoll ist.

Die Stadt Bad Doberan unterhält für die Flächen der drei Gartenanlagen einen Generalpachtvertrag mit dem *Verband der Freunde des Gartens*, der mit den jeweiligen Gartenanlagen Unterpachtverträge abgeschlossen hat. Die Gartenanlagen unterliegen dem Bundeskleingartengesetz. Eine anderweitige Nutzung ausgeschlossen.

Eine Umwandlung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet kommt nicht in Frage. Die Darstellung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Dauerkleingärten* wird in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beibehalten. Für die Kleingartenflächen nördlich der Gartenstraße wird die Zweckbestimmung *Dauerkleingärten* ebenfalls mit dem entsprechenden Symbol dargestellt.

Die Grundstücke in der Gartenstraße 16 und 17 sind nicht Bestandteil der Kleingartenanlagen. Dort befinden sich genehmigte Wohnhäuser. Diese Fläche wird der Wohnbaufläche W 26 zugeordnet.

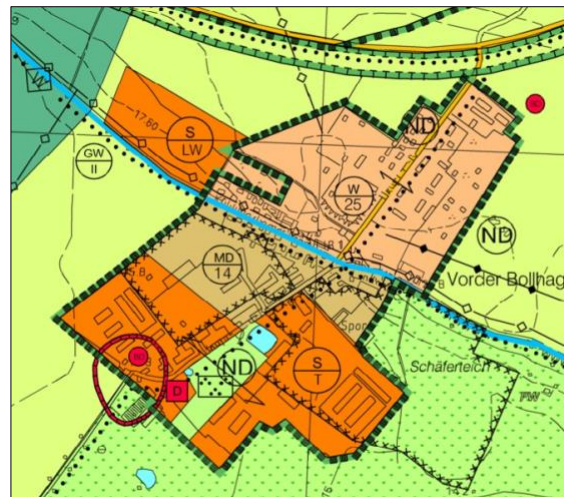
4.2.5 Änderungsbereich Vorder Bollhagen

4.2.5.1 Vorder Bollhagen

4.2.5.1



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Die Bauflächen von *Vorder Bollhagen* sind umgeben vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Kühlung*. Die Überprüfung der dargestellten Grenzen des Landschaftsschutzgebietes *Kühlung* hat ergeben, dass die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan nicht der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* vom 22.03.2000 sowie deren 1. Änderungsverordnung vom 09.10.2001 entspricht. Die Darstellung der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets wird als nachrichtliche Übernahme entsprechend korrigiert.

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). Die Grenze zwischen den beiden Schutzonen wird im Flächennutzungsplan mit einer mittelblauen Linie markiert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird auf Altlastenverdachtsflächen im südlichen Bereich hingewiesen. Altlastenverdacht besteht in folgenden Bereichen:

- Maschinenhalle und Werkstatt (Flurstück 48/49 Flur 1 Vorder Bollhagen)
- Tankstelle (Flurstück 18/6 Flur 1 Vorder Bollhagen)
- illegale Mülldeponie (Flurstück 6/5 Flur 1 Vorder Bollhagen)
- ehemalige Mülldeponie (Flurstücke 16/5, 17/3 und 18/6 Flur 1 Vorder Bollhagen)

Der Altlastenverdacht, der aus der jahrzehntelangen landwirtschaftlichen Nutzung mit intensiver Viehhaltung resultierte, hat sich nicht bestätigt.

Der Ortsteil Vorder Bollhagen wird vom *Gut Vorder Bollhagen* geprägt. Seit 2004 wird hier ökologischer Landbau betrieben. Schwerpunkt des Betriebes auf insgesamt 670 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche ist der Marktfruchtbau mit Saatgutvermehrung und Konsumgetreide sowie Speise- und Pflanzkartoffeln. Die Viehhaltung von Rindern, Schafen, Ziegen, Hühnern, Enten und Gänsen ermöglicht eine breite Produktpalette für die Direktvermarktung. Neben dem Verkauf im eigenen Hofladen wird auch gehobene Gastronomie beliefert. Auf dem Gut sind derzeit elf Menschen in Vollzeit beschäftigt.

Das *Gut Vorder Bollhagen* plant, grundwasserbelastende Nutzungen aus dem südlichen Bereich von *Vorder Bollhagen* in den Bereich nördlich des *Kühlungsborner Landwegs*, d.h. aus der Trinkwasserschutzzone II in die Trinkwasserschutzzone IIIA zu verlegen. Das Gut Vorder Bollhagen hat bereits Gespräche mit der *Unteren Wasserbehörde*, dem *Wasser- und Bodenverband Hellbach-Conventer Niederung* sowie dem *Zweckverband Kühlung* geführt.

Die Stadt Bad Doberan unterstützt die Planungen von *Gut Vorder Bollhagen*, um den Standort zu sichern, weitere Arbeitsplätze zu schaffen und auch Flächen für Wohnungsbau zu generieren. Die entsprechenden Darstellungen in der 4. Änderung im Flächennutzungsplan bringen die Vorstellungen vom Gut Vorder Bollhagen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Vorder Bollhagen in Übereinstimmung.

Im südlichen Bereich von Vorder Bollhagen, der schwerpunktmäßig dem Tourismus dienen soll, wird an Stelle des dörflichen Mischgebiets eine Sonderbaufläche für Tourismus dargestellt. Stallanlagen aus DDR-Zeiten sollen abgerissen bzw. umgebaut, die historischen Ställe umgenutzt werden. Geplante Nutzungen im südlichen Bereich von Vorder Bollhagen sind neben Gewächshäusern, Kleintierställen und Hofladen auch Ferienwohnungen, Gastronomie, Seminar- und Veranstaltungsräume. Es ist eine behutsame touristische Nutzung mit dem Fokus auf Landurlaub mit exzellentem Komfort geplant. Die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Neuansiedlung von Stallanlagen und technischen Einrichtungen, die für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind, soll im Westen von Vorder Bollhagen erfolgen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist hier Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Gut Vorder Bollhagen benötigt Stallungen für ca. 250-320 GVE (Großvieheinheit), eine Mistplatte und Lagerfläche für Silage, Lagerflächen für Getreide, Kartoffeln und andere landwirtschaftliche Produkte sowie Garagen für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen, inklusive Kfz-Werkstatt und Tankstelle für den internen Gebrauch. Eine vom Gut Vorder Bollhagen in Auftrag gegebene Untersuchung zur prognostizierten Immissionssituation für Geruch, Ammoniak und Stickstoff für die geplante Ansiedlung der Stallanlagen westlich der Wohnbebauung ergab, dass die laut Geruchs-Immissionsrichtlinie ausgewiesenen Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten werden. Aus der Höhe der prognostizierten Werte hinsichtlich der Ammoniakkonzentration sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Biotope zu erwarten. Auch Beeinträchtigungen durch Stickstoffdeposition können ausgeschlossen werden.

Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, sind im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen und die Erschließung sichergestellt ist. Die vorgesehene Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*. Damit steht der Planung ein öffentlicher Belang entgegen. Die Darstellung der betroffenen Fläche als Baufläche (Sonderbaufläche *Landwirtschaft*, ca. 3,2 ha) macht es bereits im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, zu klären, ob eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* (Verordnung vom 22.03.2000 und 1. Veränderungsverordnung vom 09.10.2001) durch den Landkreis Rostock in Aussicht gestellt wird.

Ein anderer öffentlicher Belang ist der Schutz des Grundwassers. Der Zweckverband Kühlung stellt in seiner Stellungnahme vom 08.04.2020 fest, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers im Bereich Vorder Bollhagen bislang gering ist. Die Auslagerung der grundwassergefährdenden Nutzungen aus der Trinkwasserschutzzone II werden sowohl von der unteren Wasserschutzbehörde als auch vom Zweckverband Kühlung (ZVK) ausdrücklich begrüßt. Die geplante Sondergebietsfläche für Landwirtschaft nördlich des Kühlungsborner Landwegs liegt in einem Bereich, aus dem so gut wie kein Zustrom von Grundwasser in Richtung der Trinkwasserbrunnen vorhanden ist. Aus Sicht des Zweckverbands *Kühlung* ist dieser Standort deshalb für den Neubau der landwirtschaftlichen Anlagen des *Guts Vorder Bollhagen* besonders gut geeignet.

In der Standortprüfung war die Funktionalität des landwirtschaftlichen Betriebes von großer Bedeutung. Dazu gehören die Anbindung an Weideflächen sowie kurze und sichere Wegeverbindungen innerhalb des Gutes. Der favorisierte Standort westlich an die Ortslage angrenzend, hat den Vorteil der Nähe zu vorhandenen Nutzungen auf dem Gut, die, sofern sie nicht grundwassergefährdend sind bzw. in das touristische Konzept eingebunden werden können, dort auch verbleiben sollen.

Der bäuerliche Betrieb verursacht außerdem ein Verkehrsaufkommen, das die vorhandene Wohnbebauung möglichst wenig beeinträchtigen soll. Ein Standort östlich oder nördlich von Vorder Bollhagen würde die Ortsdurchfahrt stark beanspruchen und damit die vorhandene Wohnbebauung in Mitleidenschaft ziehen. Der gewählte Standort westlich von Vorder Bollhagen kann die bereits vorhandene Umfahrung des Gutes am westlichen Ortsrand nutzen.

Im Bereich östlich von Vorder Bollhagen weist die Topografie ein relativ stark bewegtes Gelände auf. Größere Geländehöhen zwischen den geplanten baulichen Anlagen in der Sonderbaufläche für die Landwirtschaft beeinträchtigen die Funktionalität. Deshalb wurde dem Standort westlich von Vorder Bollhagen der Vorzug gegeben.

In einem Gespräch am 01.07.2020 unter Teilnahme von Vertretern der Stadt, der Unteren Naturschutzbehörde, des Zweckverbands *Kühlung*, des *Guts Vorder Bollhagen* und des Planungsbüros wurde von Seiten des ZVK die dringende Notwendigkeit des Rückbaus der potentiell grundwassergefährdenden Nutzungen in der Trinkwasserschutzzone II unterstrichen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen wie Ställe, Dungplatte etc. sind in einem maroden Zustand. Die Grundwasserleiter, aus denen Trinkwasser südlich von Vorder Bollhagen entnommen wird, liegen sehr oberflächennah in nur ca. 9 m Tiefe. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen und der Rückbau muss mit einer Bodensanierung, d.h. Austausch der belasteten Böden einhergehen, um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser durch Niederschläge zu vermeiden.

Um Rückbau und Bodensanierung wirtschaftlich zu gestalten ist eine alternative Nutzung des Bereichs südlich des Kühlungsborner Landwegs geplant. Der ZVK steht der geplanten Nutzung als Sondergebiet für Tourismus im Vergleich zu eventueller Wohn- oder Gewerbenutzung, was in einem dörflichen Mischgebiet (Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan) entwickelt werden könnte, positiv gegenüber. Bei einer touristischen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Intensität der Nutzung wesentlich geringer ist, als bei dauerhafter Wohn- oder Gewerbenutzung. In seiner Stellungnahme vom 08.04.2020 stellt der Zweckverband *Kühlung* klar, dass Altanlagen mit Stoffen, die nachhaltig das Grundwasser beeinflussen können in der Trinkwasserschutzzone II zurückzubauen bzw. fachgerecht zu sanieren sind. Zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist eine zusätzliche Versiegelung von Flächen in der TWSZ II auszuschließen.

Der ZVK hat in dem Gespräch am 01.07.2020 betont, dass die ökologische Landwirtschaft, die das Gut Vorder Bollhagen betreibt, ein wichtiger Faktor für die Qualität des Grundwassers ist.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock hat in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2020 die Herausnahme der grundwasserbelastenden Nutzungen des Gutsbetriebs aus dem Bereich der Trinkwasserschutzzone II befürwortet. In der Stellungnahme wird aber auch festgestellt, dass die Herausnahme nicht automatisch die Umnutzung oder Neubebauung im südlichen Bereich der Ortslage Vorder Bollhagen gestattet. Die betroffenen Flächen sind großflächig zu entsiegeln und belastete Flächen entsprechend wasser- und bodenschutzrechtlicher Vorgaben zu sanieren. Die angedachte Entwicklung im Bereich der Trinkwasserschutzzone III wird seitens der Unteren Wasserbehörde als genehmigungsfähig angesehen.

Die in Kapitel 3 der Begründung erläuterte Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes zeigen, dass weiterhin mit wachsender Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen ist. Neben der Verdichtung der innerörtlichen Bereiche in Vorder Bollhagen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, ist es geplant, auch neue Wohnbauflächen auszuweisen. Die Wohnbaufläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan nördlich von Kühlungsborner und Doberaner Landweg dargestellt ist, wird in Richtung Osten und Westen bis an die in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans korrekt dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebiets *Kühlung* ausgeweitet (ca. 0,4 ha im Osten und 0,6 ha im Westen). Zusammen mit der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten aber bislang nicht entwickelten Wohnbaufläche, steht eine Fläche von ca. 3,6 ha zur Verfügung, auf der durch die Aufstellung von Bebauungsplänen auf Grundlage des Flächennutzungsplans die Entwicklung von Wohnbauland möglich ist. Die im Entwurf zur 4. Änderung vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche in das Landschaftsschutzgebiet hinein ist nicht mehr Planungsziel der Stadt, weil die Größe von Vorder Bollhagen nur eine behutsame Erweiterung der Siedlungsfläche zulässt und vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde die Herausnahme von Flächen aus dem LSG für

STADT BAD DOBERAN

Wohnbauflächenentwicklung nicht in Aussicht gestellt wird. Es bleibt bei der Darstellung von Wohnbauflächen außerhalb des LSG *Kühlung*.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist nördlich des *Kühlungsborner Landwegs* bereits eine Fläche von ca. 0,5 ha innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Kühlung* dargestellt. Diese Darstellung wird in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beibehalten, die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises auf Grund der Nutzungssituation in Aussicht gestellt.

Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist insbesondere die Niederschlagswasserproblematik zu untersuchen, da es im Bereich des *Kühlungsborner Landwegs* bereits jetzt Probleme mit dem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen gibt. Im Zusammenhang mit zusätzlicher Flächenversiegelung ist ein funktionierendes Niederschlagswassermanagement erforderlich.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Parkplatzfläche (ca. 0,5 ha) im Osten von Vorder Bollhagen liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Kühlung* und wird an diesem Standort als wenig sinnvoll angesehen. Sie wird in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr dargestellt. Das Gut Vorder Bollhagen plant, am nördlichen Ortseingang einen Parkplatz zu errichten und die touristischen Einrichtungen mit einem Shuttle-Service zu versorgen. Ziel ist es, den Individualverkehr im Ort zu reduzieren. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, die Anlage eines Parkplatzes ist auf Bauflächen zulässig, die konkrete Lage wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Doberan werden Bauflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Kühlung* dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass die Darstellung von Bauflächen innerhalb des LSG noch keine Änderung der Grenzen bedeutet und die Stadt auch keine Befugnis hat, die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes zu ändern. Mit der Darstellung von Bauflächen innerhalb des LSG wird zum Ausdruck gebracht, dass langfristig eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt entspricht. Im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist zu klären, ob für die betreffenden Flächen (ca. 3,2 ha Sonderbaufläche *Landwirtschaft* und ca. 0,5 ha Wohnbaufläche) die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* (Verordnung vom 22.03.2000 und 1. Veränderungsverordnung vom 09.10.2001) durch den Landkreis Rostock in Aussicht gestellt wird. Zu diesem Zweck ist zu prüfen, welche Flächen zum Ausgleich an anderer Stelle in das LSG eingegliedert werden können. Ziel ist es, einzugliedernde Flächen im gleichen Umfang wie die auszugliedernden Flächen zu finden und einen Flächenausgleich von 1:1 herzustellen. Die einzugliedernden Flächen sind vorzugsweise auf dem Gebiet der Stadt zu suchen. Alternativ sind Umfang und Standorte von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und festzulegen.

Die Herausnahme von Flächen aus dem LSG *Kühlung* wird im Verfahren zum Flächennutzungsplan nicht abschließend geklärt werden. Die Stadt beabsichtigt, an den Landrat einen Antrag auf Herausnahme der dargestellten Sonderbaufläche für Landwirtschaft aus dem LSG *Kühlung* zu stellen. Die in Erwägung gezogene Aufhebung des Bebauungsplans Nr.19 in Heiligendamm bietet die Möglichkeit, eine große Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, in das Landschaftsschutzgebiet einzugliedern.

Die Erfassung von geänderten Grenzen des LSG erfolgt dann in einer Änderungsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* durch den Landrat.

Das *Forstamt* weist in seiner Stellungnahme vom 18.07.2018 darauf hin, dass es sich bei der im nördlichen Bereich von *Vorder Bollhagen* vorhandenen Grünfläche zum aktuellen Zeitpunkt nicht um Wald im Sinne § 2 LWaldG²⁴ handelt, aber bei ausbleibender Bewirtschaftung die Wahrscheinlichkeit groß ist, dass sich Wald im Sinne von § 2 LWaldG entwickelt.

²⁴ Landeswaldgesetz- LWaldG

4.3 Flächenbilanz der 4. Änderung des FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden folgende Änderungen vorgenommen.

Nr.	Änderungsbereich	Wohnbau- fläche ha	Gewerbe- baufläche ha	Mischbau- fläche ha	Sonderbau- fläche ha	Verkehrs- fläche ha	Versorgungs- fläche ha	Grün- fläche ha	Fläche für Landwirtsch. ha	Wald ha
4.2.1	Südl. Stadtgebiet									
4.2.1.1	An der Sommerodelbahn	- 0,86			+ 0,86					
4.2.1.2	Altes Moorbad	- 0,66			+ 0,66					
4.2.1.3	Glashäger		+ 2,01			-1,53		- 0,48		
4.2.1.4	Wald bei Moorbadklinik									Heilwald (unverändert 35,79)
4.2.1.5	Althöfer Bach	- 2,57						+ 2,57		
4.2.2	Althof und Eikboom									
4.2.2.1	Althof	+ 0,40							- 0,40	
4.2.2.2	Eikboom	+ 4,38						- 4,38		
		+ 1,99	- 1,99							
			+ 1,08					- 1,08		
			- 3,08					+ 3,08		
4.2.2.3	Am Fuchsberg	- 0,34						+ 0,34		
4.2.2.4	Straße nach Althof	+ 0,24	+ 0,12	+ 0,42		-2,27		+ 1,49		
4.2.3	Nördliches Stadtgebiet									
4.2.3.1	Thünenhof	+ 1,05						- 1,05		
4.2.3.2	Walkenhagen		+ 1,23		- 1,23			+ 0,83	- 0,83	

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (FNP)

Begründung

STADT BAD DOBERAN

Nr.	Änderungsbereich	Wohnbau- fläche ha	Gewerbe- baufläche ha	Mischbau- fläche ha	Sonderbau- fläche ha	Verkehrs- fläche ha	Versorgungs- fläche ha	Grün- fläche ha	Fläche für Landwirtsch. ha	Wald ha
4.2.4	Heiligendamm									
4.2.4.1	B 25				+ 0,22		- 0,22			
4.2.4.2	B 32									
	B 33					- 1,10		+ 1,10		
							- 0,31	+ 0,31		
			+ 0,35			- 0,35				
4.2.4.3		+ 0,82						- 0,82		
						- 0,68		+ 0,68		
						- 0,42		+ 0,42		
4.2.4.4	Straße zum Kinderstrand					- 0,68				+0,68
	Umwandlung Grünfläche (Zweck-bestimmung Golfplatz) in Fläche für die Landwirtschaft				+ 0,20	- 0,20				
4.2.4.6					- 5,48				+ 5,48	
						- 1,20			+ 1,20	
								- 5,13	+ 5,13	
								ca. - 160 (Golfplatz)	ca. + 160	
4.2.4.7	KGA Gartenstraße	+ 0,23						-0,23		
4.2.5	Vorder Bollhagen									
	Vorder Bollhagen	- 2,31		+ 2,31					- 0,85	
4.2.5.1		+ 0,85							- 0,39	
		+ 0,39		- 10,54	+ 10,54 + 3,20				- 3,20	
	Bilanz	+ 3,61	- 0,28	- 7,81	+ 8,97	- 8,43	- 0,53	- 162,35	+ 166,14	+ 0,68
		Bauflächen: + 4,49 ha				Verkehrs- und Versorgungsflächen: - 8,96 ha		offene Flächen: + 4,47 ha		

Gesetzlich geschützte Biotope

Nachfolgend sind tabellarisch aufgeführt die gesetzlich geschützten Biotope, die ausschließlich im Stadtgebiet liegen sowie die, die sich über die Grenzen der Stadt Bad Doberan hinaus erstrecken und größer als 1 ha sind.

Lage in Stadt/Gemeinden (Reihenfolge entspricht Flächenanteil)	Nummerierung des Biotops in den Verzeichnissen	Biotopname(n)	gesetzlicher Name	Größe gesamt (ha)
Stadt Bad Doberan, Wittenbeck	DBR01716	Hecke	Naturnahe Feldhecken	1,21
Stadt Bad Doberan, Stadt Kühlungsborn, Wittenbeck	DBR01724	Kliffküste westlich von Heiligendamm	Fels- und Steilküsten	13,46
Stadt Bad Doberan, Wittenbeck	DBR01725	Hecke, Küstenwald	Naturnahe Feldhecken	4,1
Stadt Bad Doberan, Börgerende- Rethwisch	DBR01770	Feuchtgrünland, Phragmites-Röhricht, aufgelassen	Röhrichtbestände und Riede	11,33
Stadt Bad Doberan, Reddelich, Retschow	DBR02115	Naturnaher Bachlauf östlich von Reddelich	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Ufervegetation, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Naturnahe Sümpfe	1,04
Stadt Bad Doberan, Reddelich, Steffenhagen	DBR02169	Bach, Erle, Weide, teilweise verbaut	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	1,02
Stadt Bad Doberan, Steffenhagen	DBR02183	Feldgehölz, Erle, frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze	1,77
Stadt Bad Doberan, Börgerende- Rethwisch	DBR02222	Verlandungsbereich des "Conventer Sees"	Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Naturnahe Sümpfe	141,22
Stadt Bad Doberan, Hohenfelde	DBR02454	permanentes Kleingewässer, verbuscht, Phragmites-Röhricht, Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	3,87

STADT BAD DOBERAN

Liste der gesetzlich geschützten Biotope

Lage in Stadt/Gemeinden (Reihenfolge entspricht Flächenanteil)	Nummerierung des Biotops in den Verzeichnissen	Biotopname(n)	gesetzlicher Name	Größe gesamt (ha)
Stadt Bad Doberan, Hohenfelde, Retschow	DBR02455	Bachabschnitt im Waldgebiet Eichhaege	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Ufervegetation	1,8
Stadt Bad Doberan	DBR02465	Erlenbruch mit beeinträchtigtem Bachlauf südöstlich von Althof	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Röhrichtbestände und Riede, Quellbereiche, einschl. der Ufervegetation	2,81
Stadt Bad Doberan	DBR02466	Feuchtbrache mit Grauweidengebüsch südwestlich v. Althof	Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Sümpfe, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen	2,22
Stadt Bad Doberan	DBR02477	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze	1,44
Stadt Bad Doberan	DBR02482	Feuchtwiese im Stadtzentrum von Bad Doberan	Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Röhrichtbestände und Riede	1,26
Stadt Bad Doberan	DBR02497	permanentes Kleingewässer, Torfstich, Gehölz	Torfstiche, einschl. der Ufervegetation	2,96
Stadt Bad Doberan	DBR02505	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze	0,28
Stadt Bad Doberan	DBR02514	Feuchtbrache nordwestlich von Bad Doberan	Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Naturnahe Sümpfe	1,09
Stadt Bad Doberan	DBR02518	Feldgehölz, Erle, frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze	1,82
Stadt Bad Doberan	DBR02530	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze	1,61
Stadt Bad Doberan	DBR02538	Feldgehölz, Erle, Bruchwald, frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze	1,48

Lage in Stadt/Gemeinden (Reihenfolge entspricht Flächenanteil)	Nummerierung des Biotops in den Verzeichnissen	Biotopname(n)	gesetzlicher Name	Größe gesamt (ha)
Stadt Bad Doberan	DBR02539	Feldgehölz, Birke, Erle, Weide, frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze	1,16
Stadt Bad Doberan, Hohenfelde	DBR03942	Bachtal östlich von Hohenfelde	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Ufervegetation., Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Quellbereiche, einschl. der Ufervegetation	7,19
Stadt Bad Doberan, Hohenfelde	DBR03956	Feldgehölz, Erle, frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze	1,21
Stadt Bad Doberan	DBR03965	Feuchtbrache östlich von Hohenfelde	Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Sümpfe	1,27
Stadt Bad Doberan, Hohenfelde	DBR04103	temporäres Kleingewässer, Hochstaudenflur, undiff. Röhricht, Teich	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	1,09

Verzeichnis der Naturdenkmale

Im Gemeindegebiet Bad Doberan sind folgende Natur- und Flächennaturdenkmale unter Schutz gestellt:

Ort	ND-Name	Bezeichnung	Standort
Bad Doberan	004ND01	Stieleiche	Kamp
Bad Doberan	004ND02	Rotbuche	Paradiesgarten
Bad Doberan	004ND05	2 Eichen	Südwestecke desselben Gehölzes
Bad Doberan	004ND07	3 Eichen	Am Südwestecke des Gehölzes am Buchenberg am Parkentiner Weg
Bad Doberan	004ND08	Stieleiche	Gewerbegebiet ca. 300 m südl. d. F 105, ca. 200 m westl. d. Walkmüllerholzes
Bad Doberan	004ND09	Allee	Dammchausee
Bad Doberan	004ND10	Maulbeere	Am Bahnhof in Althof
Bad Doberan Heiligendamm	004ND11	Findling (Gedenkstein mit Inschrift)	Auf dem Platz vor dem Kurhaus
Bad Doberan	004ND12	Ilex	Im Vorgarten des Hauseigentümers, Lindenstraße 14
Bad Doberan	004ND13	2 Linden	Im Garten vor dem Forsthaus
Bad Doberan	004ND14	Buche	ebendort 15 m von der Südmauer, 10 m vom Grenzgraben entfernt
Bad Doberan	004ND15	Buche	Ebendort, am Grenzgraben, von der Brücke 15 m entfernt
Bad Doberan	004ND16	Buche	Ebendort, am Südrand 19 m von der Straße entfernt
Bad Doberan	004ND17	Buche	An der Nordwestecke der Wiese nördlich der Kirche
Bad Doberan	004ND18	Buche	An der Wiese, 34 m südlich der Nordwestecke
Bad Doberan	004ND19	Buche	22 m südlich der Ruine (Wolfsscheune)
Bad Doberan	004ND20	Eiche	Unmittelbar neben der Buche Nr. 480

Ort	ND-Name	Bezeichnung	Standort
Bad Doberan	004ND21	Esche	7 m südlich der Brücke zwischen den beiden Teichen
Bad Doberan	004ND22	Esche	In der Mitte vom westlichen Teich und den Ausgang für Fußgängerverkehr
Bad Doberan	004ND23	Eiche	An der Nordseite der Straße gegenüber dem Garten des Heimatmuseums
Bad Doberan	004ND24	Buche	60 m nördlich des Osteinganges
Bad Doberan	004ND26	3 Ulmen	Auf der Nordseite der Straße zwischen Osteingang des Parks und Kreuzgang
Bad Doberan	004ND28	Allee	Bad Doberan 1837 R: 93150 H: 99500 Großer Wohld Forstrevier Bad Doberan am Weg zwischen Abt. 20 und 24 insgesamt: 57 Stück
Bad Doberan	004ND29	4 Tulpenbäume	Bad Doberan 1837 R: 93360 H: 99360; Großer Wohld Forstrevier Bad Doberan Abt. 20 südlich der Lebensbaumallee
Bad Doberan	004ND30	Ginkgo	Bad Doberan 1837 R: 94580 H: 97460; Am Buchenberg bei Falk
Bad Doberan	004ND31	Kaukasische Flügelnuss	Bad Doberan 1837 R: 93300 H: 97500; Vor dem Gericht in Bad Doberan, Straße des Friedens
Bad Doberan	004ND32	Baumbestand des "Prinzengartens" Eichen, Eschen, Robinien, Kastanien Douglasien	Zwischen den Grundstücken der Oberschule, der Dienstwohnung des Oberstudiendirektors, der Post und dem Prinzenpalais einerseits und dem Wallgraben andererseits gelegen
Bad Doberan Heiligendamm	004ND33	Findling (Granit)	Am Strande rechts: 88,28
Bad Doberan Heiligendamm	004ND34	Findling (Granit)	Am Strande rechts: 88,56
Bad Doberan Heiligendamm	004ND35	Findling (Gneis)	Am Strande rechts: 89,--

Verzeichnis der Naturdenkmale

Im Gemeindegebiet Bad Doberan sind folgende Natur- und Flächennaturdenkmale unter Schutz gestellt:

lfd. Nr.	Art	Standort Umfang und Größe
1.	Gemeine Hülse	Bad Doberan, Lindenstraße 14 U = 1,23 m
2.	Riesenlebensbaumallee	Großer Wohld, Forstrevier Bad Doberan am Weg zwischen Abt. 20 und 24 insgesamt: 57 Stück U = 1,60 m
3.	4 Tulpenbäume	Großer Wohld, Forstrevier Bad Doberan Abt. 20 überöstlich der Lebensbaumallee U = 1,07 m; 1,46 m; 1,35 m und 1,63 m
4.	Winterlindenallee	Straße zwischen Bad Doberan/Straße des Friedens und Heiligendamm 1854 vom Gärtnermeister Bang gepflanzt
5.	Stieleiche	Acker zwischen Buchenberg und Walkmüller Holz U = 3,05 m
6.	Ginkgo	Am Buchenberg bei Falk U = 2,00 m
7.	7 Stieleichen	Bad Doberan, Buchenberg/Ecke Parkentiner Weg U max = 4,23 U = 3,50 m
8.	Stieleiche	Bad Doberan, Wallgraben 30 m südwestlich des Überganges vom Rosenwinkel U = 5,58 m
9.	Stieleiche	Bad Doberan, Wallgraben 55 m nordöstlich des Überganges vom Rosenwinkel U = 3,85 m
10.	Stieleiche	Bad Doberan, Wallgraben 100 m nordöstlich des Überganges vom Rosenwinkel U = 4,55 m
11.	Trollblumenwiese	Wiese östlich der Windsbeck Althof; 1 km südlich von Althof; Forstrevier Ivendorf 0,5 ha
12.	Kaukasische Flügelnuss	Vor dem Gericht Bad Doberan, Straße des Friedens U = 2,80 m
13.	Pappel	Gutshof Vorder Bollhagen

Baudenkmalliste

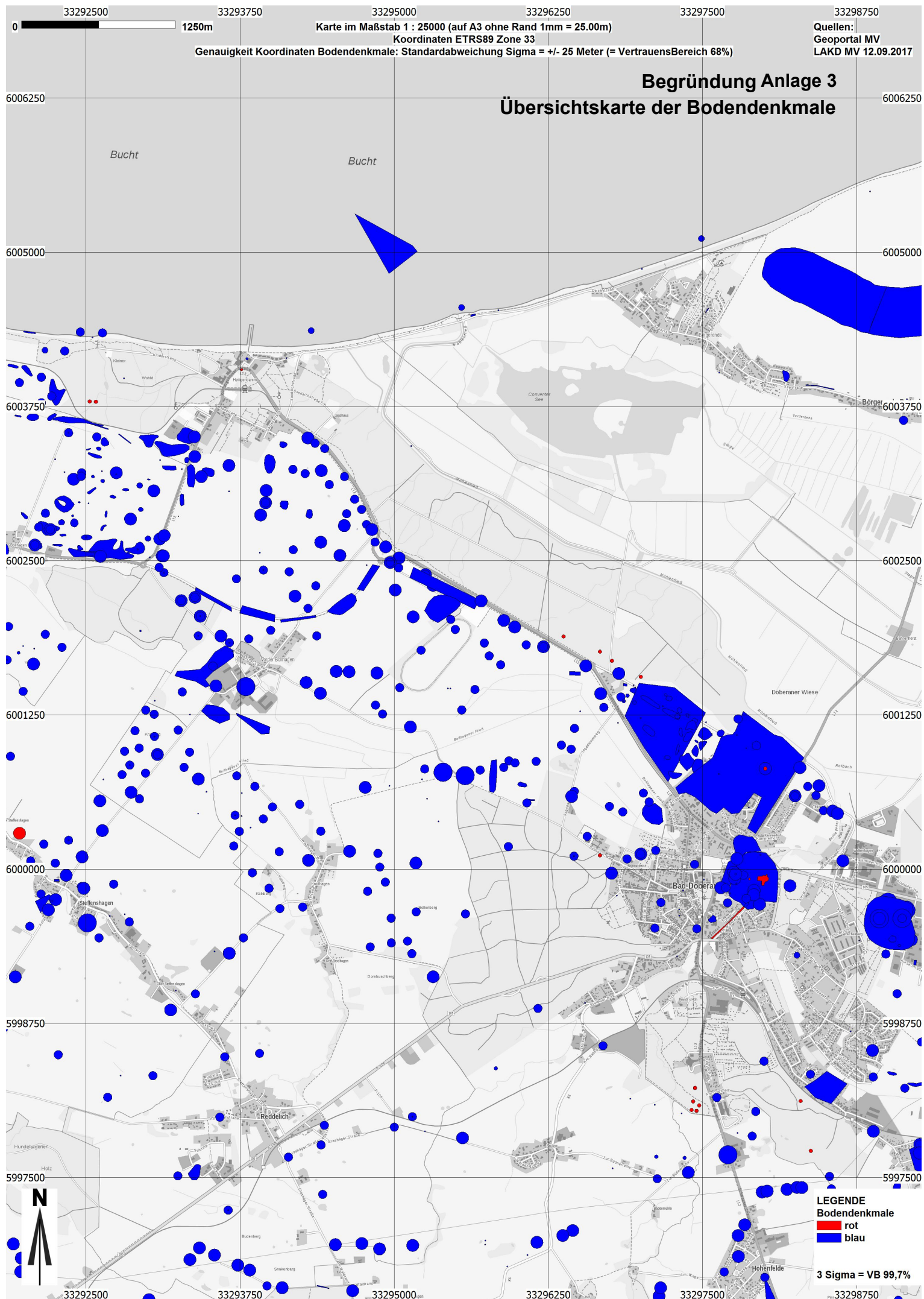
Nr. DL	PLZ	Ort	Standort	Objektbezeichnung
10	18209	Althof		Kapelle
11	18209	Althof	Am Dorfteich	Ruine der Klosterscheune
12	18209	Althof	Am Dorfteich 7	Herrenhaus
22	18209	Bad Doberan	Alexandrinienplatz 1	Wohn- und Geschäftshaus
23	18209	Bad Doberan	Alexandrinienplatz 1a	Kaufhaus
24	18209	Bad Doberan	Alexandrinienplatz 4	Wohnhaus
25	18209	Bad Doberan	Alexandrinienplatz 5	Haus „Gottesfrieden“
26	18209	Bad Doberan	Alexandrinienplatz 6	Haus „Nizza“
27	18209	Bad Doberan	Alexandrinienplatz 7	Haus „Brügge“ mit Stall
28	18209	Bad Doberan	Alexandrinienplatz 8	Lessing-Schule (ehem. Prinzenpalais) mit Hintergebäude
29	18209	Bad Doberan	Alexandrinienplatz 9	Postamt
30	18209	Bad Doberan	Alexandrinienplatz 10	Wohnhaus
31	18209	Bad Doberan	Alexandrinienplatz 11	Gymnasium „Friderico-Francisceum“
32	18209	Bad Doberan	Am Buchenberg	Postmeilenstein
34	18209	Bad Doberan	Am Kamp 10	Wohn- und Geschäftshaus
35	18209	Bad Doberan	Am Kamp 12	Wohnhaus
36	18209	Bad Doberan	Am Markt 3	Wohnhaus
37	18209	Bad Doberan	Am Markt 5	Wohnhaus
38	18209	Bad Doberan	Am Markt 6	Wohnhaus
39	18209	Bad Doberan	Am Markt 12	Wohn- und Geschäftshaus
40	18209	Bad Doberan	Am Markt 13/13a	Wohn- und Geschäftshaus
41	18209	Bad Doberan	Am Markt 14	Wohn- und Geschäftshaus
42	18209	Bad Doberan	Am Mühlenteich 1	Wohnhaus
43	18209	Bad Doberan	Auf dem Kamp	Roter Pavillon
44	18209	Bad Doberan	Auf dem Kamp	Weißer Pavillon
45	18209	Bad Doberan	Auf dem Kamp	Plastik „Der Melker“
47	18209	Bad Doberan	August-Bebel-Str. 2	Kurhotel (ehem. Logierhaus) mit Wirtschaftsgebäuden I und II
48	18209	Bad Doberan	August-Bebel-Str. 3	Salongebäude
49	18209	Bad Doberan	August-Bebel-Str. 4	Palais mit Palais-Garten
50	18209	Bad Doberan	Bahnhofstraße	Bahnhof mit Empfangsgebäude, Perron-Überdachung mit früherem Aufsichts- und Toilettengebäude, Kiosk und Stellwerk, Fahrzeugbestand der Schmalspurbahn „Molli“
51	18209	Bad Doberan	Bahnhofstraße 8	ehem. Moorbad, Liegehalle, Heizhaus, Schornstein
52	18209	Bad Doberan	Baumstr. 1	Wohn- und Geschäftshaus

Nr. DL	PLZ	Ort	Standort	Objektbezeichnung
53	18209	Bad Doberan	Baumstr. 11	Wohnhaus
54	18209	Bad Doberan	Baumstr. 37	Wohnhaus
55	18209	Bad Doberan	Beethovenstr. 2	Wohn- und Geschäftshaus
56	18209	Bad Doberan	Beethovenstr. 4	Wohnhaus
57	18209	Bad Doberan	Beethovenstr. 6	Wohnhaus
58	18209	Bad Doberan	Beethovenstr. 7	Wohnhaus
59	18209	Bad Doberan	Beethovenstr. 8	„Möckelhaus“ mit Gartenmauer und Nebengebäude
60	18209	Bad Doberan	Beethovenstr. 9/11	Doppelwohnhaus
61	18209	Bad Doberan	Beethovenstr. 13	Wohnhaus
62	18209	Bad Doberan	Beethovenstr. 14	Wohnhaus (gestrichen)
63	18209	Bad Doberan	Beethovenstr. 17	Wohnhaus
64	18209	Bad Doberan	Beethovenstr. 19	Wohnhaus
65	18209	Bad Doberan	Bergstraße	ehem. Feuerwehr
66	18209	Bad Doberan	Buchenberg	Kriegerdenkmal 1914/18 (gestrichen)
neu o. Pos.	18209	Bad Doberan	Dammchausee 3	Villa
67	18209	Bad Doberan	Dammchausee 4	Villa
68	18209	Bad Doberan	Dammchausee 5	Villa
69	18209	Bad Doberan	Dammchausee 6	Villa
70	18209	Bad Doberan	Dammchausee 14	Villa „Winter“ und Gartenzaun
71	18209	Bad Doberan	Dammchausee 20	Villa
72	18209	Bad Doberan	Dammchausee 23	Ehm-Welk-Haus (inkl. Arbeitszimmer) mit Garten, Grundstücksmauer und Pavillon sowie Reliefwand
73	18209	Bad Doberan	Dammchausee 24	Villa
74	18209	Bad Doberan	Dammchausee 26	Villa
75	18209	Bad Doberan	Dr.-Leber-Str. 16	Wohnhaus
76	18209	Bad Doberan	Ehm-Welk-Straße	Plastik „Schreitender“ (Bronze)
77	18209	Bad Doberan	Eickhöfer Weg 3/3a	Villa und Wohn- und Wirtschaftsgebäude und ehem. Waschhaus
78	18209	Bad Doberan	Friedhofstr.	Friedhof mit Friedhofskapelle, ehem. Mausoleum und Grabmal v.Lohe / v.Schack
79	18209	Bad Doberan	Friedhofstr. 13/15	Wohnhaus
80	18209	Bad Doberan	Friedrich-Franz-Str. 10/11	Wohnhaus
81	18209	Bad Doberan	Goethestr. 16	Wohnhaus
neu o. Pos.	18209	Bad Doberan	Goethestr. 20	Villa
82	18209	Bad Doberan	Goethestr. 26	Villa
83	18209	Bad Doberan	Goethestr. 30	Wohnhaus

Nr. DL	PLZ	Ort	Standort	Objektbezeichnung
84	18209	Bad Doberan	Goethestr. 39	Villa
85	18209	Bad Doberan	Im Bachgarten	Ehrenmal der OdF
86	18209	Bad Doberan	Im Bachgarten	Schwanen-Denkmal (Plastik)
87	18209	Bad Doberan	Kamp	Parkanlage
88	18209	Bad Doberan	Kastanienstr.4/6	Wohnhaus
89	18209	Bad Doberan	Kastanienstr. 13	Wohnhaus
90	18209	Bad Doberan	Klosteranlage	Klosterkirche (Münster)
91	18209	Bad Doberan	Klosteranlage	Ruine des Kreuzgang-Ostflügels
92	18209	Bad Doberan	Klosteranlage	Beinhaus (Ossarium)
93	18209	Bad Doberan	Klosteranlage	Klostermauer mit Ost-, West-, Nord-, Südtor
94	18209	Bad Doberan	Klosteranlage	ehem. Kornhaus
95	18209	Bad Doberan	Klosteranlage	ehem. Wirtschaftsgebäude (mit „Mühle“)
96	18209	Bad Doberan	Klosteranlage	Ruine der „Wolfsscheine“ (ehem. Gästehaus)
97	18209	Bad Doberan	Klosteranlage	Parkanlage („Bachgarten“) mit Friedhof
neu o. Pos.	18209	Bad Doberan	Klosteranlage	ehem. Remise
neu o. Pos.	18209	Bad Doberan	Klosteranlage/Beethovenstraße	mittelalterliches Mauerstück (hinter den Grundstücken Nr. 7, 9, 11, 16 und 15)
98	18209	Bad Doberan	Klosterhof 4	ehem. Forsthaus mit Wohnhaus und ehem. Stall
99	18209	Bad Doberan	Klosterstr./Beethovenstraße	Wohnhaus
neu o. Pos.	18209	Bad Doberan	Klosterstr. 1	Torhaus
neu o. Pos.	18209	Bad Doberan	Klosterstr. 1	Hofmauer
neu o. Pos.	18209	Bad Doberan	Klosterstr. 1	Wirtschaftsgebäude „Hengstenstall“ = ehem. Vogtai
100	18209	Bad Doberan	Klosterstr. 1	ehem. Amtshaus
101	18209	Bad Doberan	Klosterstr. 2	Pfarrhaus und Wirtschaftsgebäude
102	18209	Bad Doberan	Küstergang 5	Wohnhaus
103	18209	Bad Doberan	Küstergang 10/12	Wohnhaus
104	18209	Bad Doberan	Lettowsberg 11	Wohnhaus
105	18209	Bad Doberan	Lettowsberg 15	Wohnhaus
106	18209	Bad Doberan	Mollistr. 22	Wohnhaus
NT	18209	Bad Doberan	Neue Reihe 15	Wohnhaus
107	18209	Bad Doberan	Neue Reihe 46	Forstthof mit Dienstvilla, 2 Fachwerkstallscheunen, kleiner Stall und Hofmauer
108	18209	Bad Doberan	Neue Reihe 67	Wohnhaus, sog. „Sander'sches Haus“

Nr. DL	PLZ	Ort	Standort	Objektbezeichnung
109	18209	Bad Doberan	Kammerhof 1	Wohnhaus und Stallscheune
NT	18209	Bad Doberan	Parkentiner Weg 31	Haustür (Nachtrag-Nr. 782 v. 04.03.1996)
110	18209	Bad Doberan	Parkentiner Weg/B 105	Gedenkstein für Michail Gorbatschow
111	18209	Bad Doberan	Severinstr. 5	Wohnhaus „Medini“
112	18209	Bad Doberan	Severinstr. 6	ehem. Hotel „Lindenhof“ mit Saalanbau (gestrichen)
113	18209	Bad Doberan	Severinstr. 7	Wohn- und Geschäftshaus
444	18209	Bad Doberan	Severinstr. 8	Wohn- und Geschäftshaus (gestrichen)
115	18209	Bad Doberan	Severinstr. 11	Wohn- und Geschäftshaus
116	18209	Bad Doberan	Stülower Weg 2a	Villa mit Park und Remise
117	18209	Bad Doberan	Tempelberg	Wasserturm
308	18209	Heiligendamm	Kühlungsborner Str. 4	Bahnhof, Empfangsgebäude
309	18209	Heiligendamm	Gartenstr. 1	Wohnhaus
310	18209	Heiligendamm	Gartenstr.	Wohnhaus
311	18209	Heiligendamm	Gartenstr.	Wohnhaus
312	18209	Heiligendamm	Ortsausgang nach Kühlungsborn	Kirche evangelisch
313	18209	Heiligendamm	Ortsausgang nach Bad Doberan	Kirche katholisch
314	18209	Heiligendamm	Kühlungsborner Str. 1	Wohnhaus
315	18209	Heiligendamm	Kühlungsborner Str. 4/5	Wohn- und Geschäftshaus (gestrichen)
316	18209	Heiligendamm	Kühlungsborner Str.	Wirtschaftsgebäude, Wagenremise (gestrichen)
317	18209	Heiligendamm	Kühlungsborner Str. 20	Wohnhaus, ehem. Hotel „Fürstenhof“
	18209	Heiligendamm	Kühlungsborner Str. 19	Wohnhaus (Neuaufnahme beantragt?)
318	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 1	Alexandrinien-Cottage
319	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 2	Marien-Cottage
320	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 3	Haus „Krone“
321	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 4	Haus „Burg“
322	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 5a	Haus „Mecklenburg“ (ehem. Badehaus), Demmlerflügel-Fassaden, Seeflügel-Fassaden, Dachstuhl
323	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 5b	Kurhaus
324	18209	Heiligendamm	Platz vor dem Kurhaus	Gedenkstein zur Gründung 1. Seebad
325	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 6	Grand-Hotel, Fassaden
326	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 7	Haus „Perle“ (gestrichen)
327	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 8	Haus „Greif“
328	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 9	Haus „Möwe“ (gestrichen)
329	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 10	Haus „Seestern“
330	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 11	Haus „Schwan“ (gestrichen)

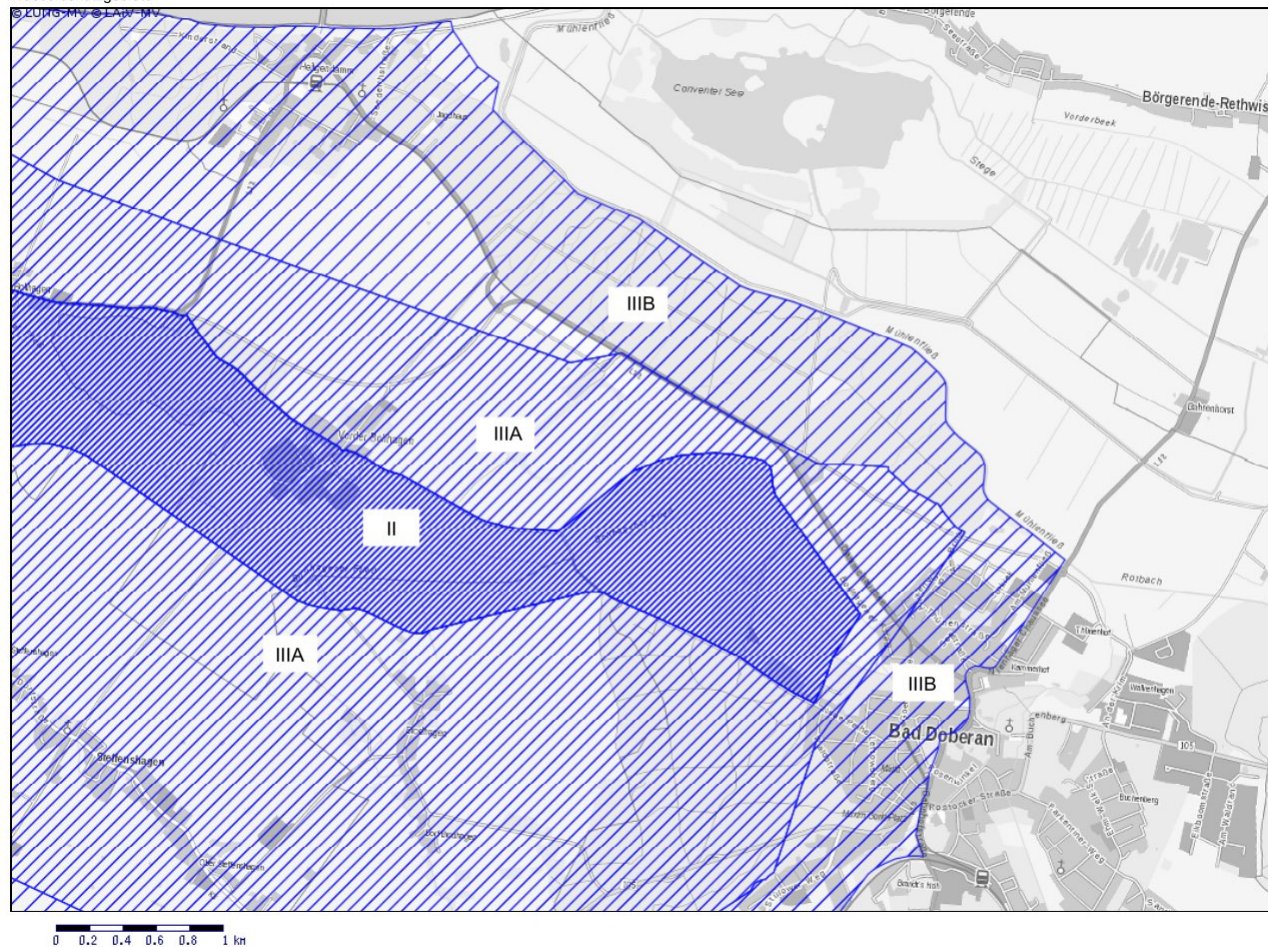
Nr. DL	PLZ	Ort	Standort	Objektbezeichnung
331	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 12	Haus „Hirsch“
332	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 13	Haus „Anker“
333	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 18	Haus „Bischafsstab“
334	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 19	Haus „Max Planck“
335	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 20a-d	Kolonnaden (ehem. „Kaufhalle“)
336	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 28/29	ehem. Wäscherei, Fassaden und Dachstuhl
337	18209	Heiligendamm	Prof.-Dr.-Vogel-Str. 30	Wohnhaus Haus „Brahm“
338	18209	Heiligendamm	Seedeichstr. 16	Wohnhaus „Villa Sporn“
339	18209	Heiligendamm	Seedeichstr. 17	Wohnhaus „Villa Adler“
752	18209	Vorder Bollhagen		Gutshaus und Waschhaus



Begründung Anlage 4 Wasserschutzgebiete

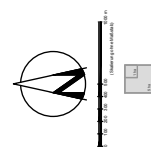
Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Wasserschutzgebiete

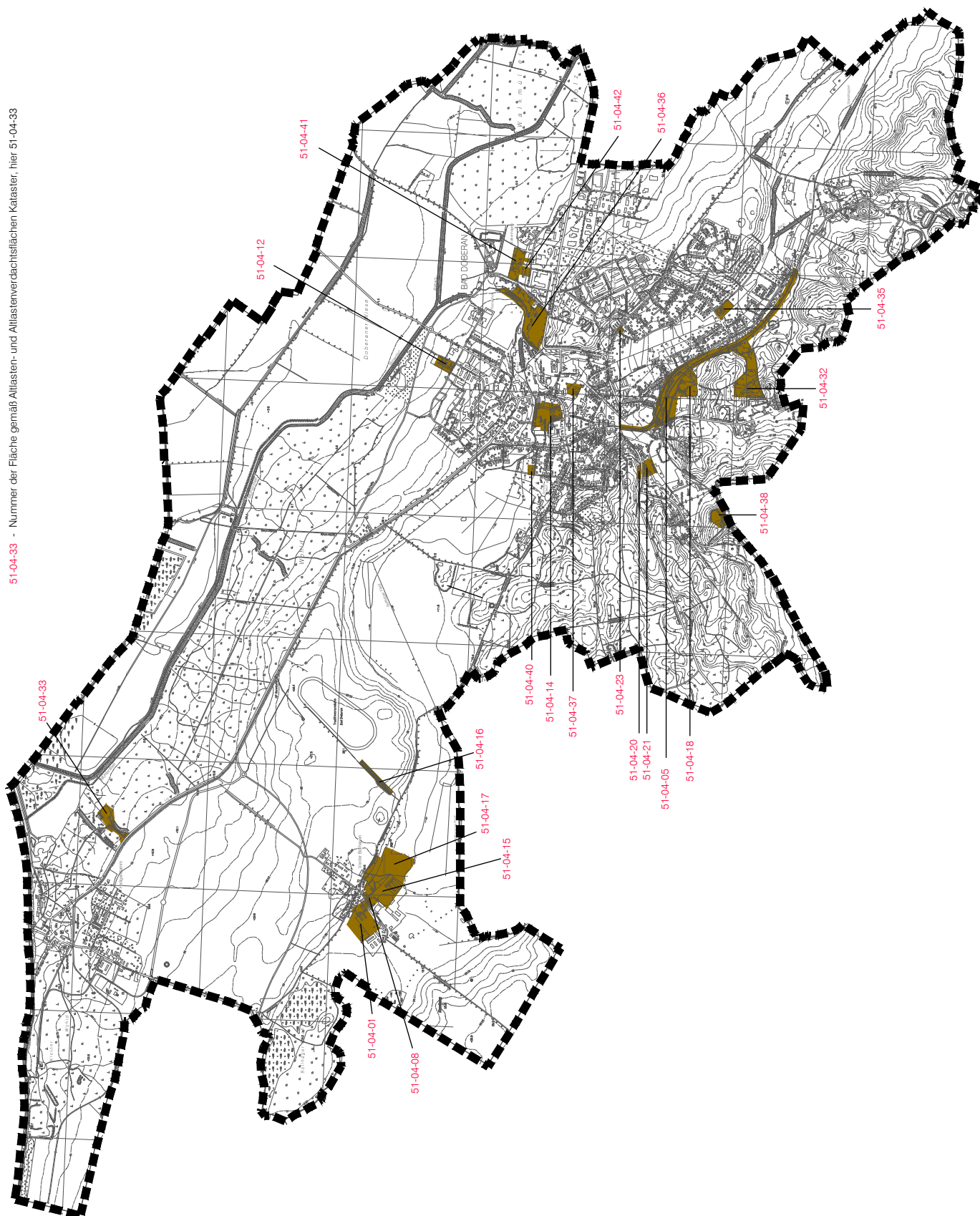


KZ-AL	KZ-AL-n	Bez-AL	Gemarkung
51-04-01	72-006-009	Maschinenhalle, Werkstatt, Stützpunkt	Vorder Bollhagen
51-04-05	72-006-001	ALVF 08 Kohlebansen Molli	Bad Doberan
51-04-08	72-006-003	Tankstelle, Stützpunkt	Vorder Bollhagen
51-04-12	72-006-002	Kohlelagerplatz	Bad Doberan
51-04-14	72-006-005	ehemalige Mülldeponie Sportplatz	Bad Doberan
51-04-15	72-006-006	ehemalige Mülldeponie Schäferteich	Vorder Bollhagen
51-04-16	72-006-004	illegale Müllkippe	Vorder Bollhagen
51-04-17	72-006-007	ehemalige Mülldeponie	Vorder Bollhagen
51-04-18	72-006-017	Gaswerk Doberan	Bad Doberan
51-04-20	72-006-010	Minol-Tankstelle nördliche Seite	Bad Doberan
51-04-21	72-006-011	Minol-Tankstelle südliche Seite	Bad Doberan
51-04-23	72-006-013	Tankstelle Hameister	Bad Doberan
51-04-32	72-006-025	Deponie Karstberg KGA	Bad Doberan
51-04-33	72-006-015	Schießplatz Heiligendamm	Bad Doberan
51-04-34		Deponie Stülow neu	Stülow
51-04-35	72-006-026	Deponie Garagenkomplex Fr.-Reuter-Straße	Bad Doberan
51-04-36	72-006-016	Werkstatt Wabnitz	Bad Doberan
51-04-37	72-006-030	Möbelwerke Bad Doberan	Bad Doberan
51-04-38	72-006-027	Deponie Stülow alt	Bad Doberan
51-04-39		Fäkaldeponie Stülow	Stülow
51-04-40		Altablagerung KGA Heinrich-Heine-Straße	Bad Doberan
51-04-41	72-006-028	Chemische Werke mit Tabakhalde Doberan	Bad Doberan
51-04-42	72-006-029	KLH Technik und Service GmbH	Bad Doberan

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER STADT BAD DOBERAN
4. ÄNDERUNG



ALTLASTEN-
UND ALTLASTEN-
VERDACHTSFLÄCHEN
Übersicht ohne Maßstab
Anlage 5 Altlastenverdachtsflächen



51-04-33 - Nummer der Fläche gemäß Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen Kataster, hier 51-04-33