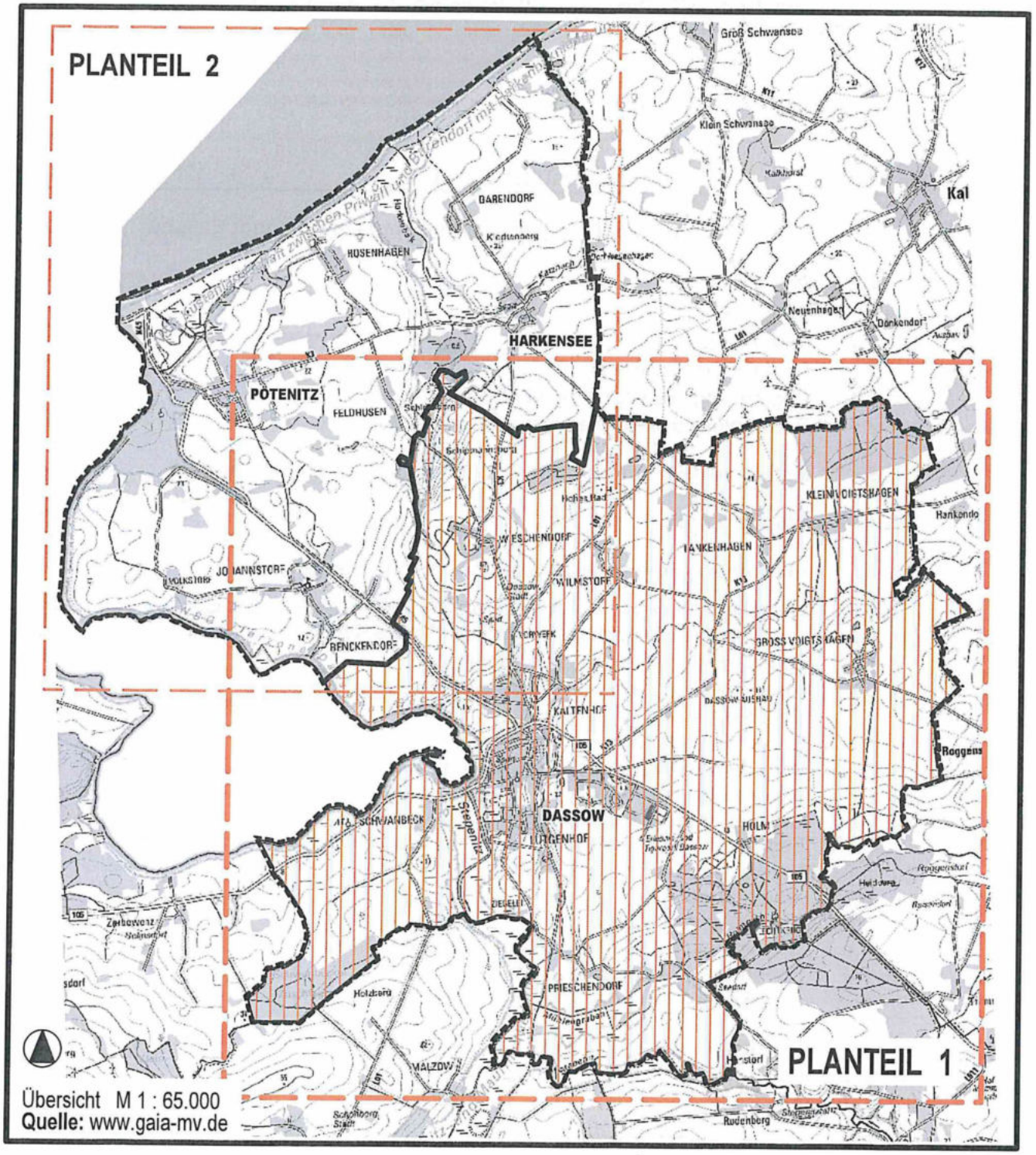
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT DASSOW IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG 2019



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. Juni 2023

ENDGÜLTIGES EXEMPLAR

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	**Städtebaulicher Teil**	**12**
1.	**Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow**	**12**
2.	**Allgemeines**	**13**
2.1	Vorbemerkungen	13
2.2	Kartengrundlage	14
2.3	Rechtsgrundlagen	14
2.4	Abgrenzung der Änderungsbereiche	15
2.5	Bestandteile des Flächennutzungsplanes	16
3.	**Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**	**17**
4.	**Planverfahren**	**19**
5.	**Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**	**28**
5.1	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	28
5.2	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg	28
5.3	Landesraumentwicklungsprogramm	28
5.4	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	29
5.5	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	42
5.6	Soziale Infrastruktur	48
5.7	Wirtschaft und Arbeit - Neuausweisung von Gewerbeflächen	49
5.7.1	Allgemeines	49
5.7.2	Bewertung der Gewerbeflächen	50
5.7.3	Begründung des Bedarfes an weiteren Gewerbeflächen	51
5.8	Entwicklung von Wohnbauflächen	53
5.8.1	Allgemeines	53
5.8.2	Ermittlung der "freien" Wohnkapazitäten	54
5.8.3	Begründung des Bedarfes an weiteren Wohnkapazitäten	63
5.9	Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen	74
5.10	Landschaftsplan	76
6.	**Schutzgebiete**	**76**
6.1	Natura 2000-Gebiete	76
6.2	Naturschutzgebiete	77
6.3	Landschaftsschutzgebiete	77
6.4	Naturdenkmale	77

6.5	Gesetzlich geschützte Biotope	77
7.	**1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung**	**78**
7.1	Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	78
7.2	Planungsziele und Darstellungen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung – allgemeine Zielsetzung	80
7.3	Wohnentwicklung	82
7.4	Gewerbe	87
7.4.1	Planungsalternativen für die gewerbliche Entwicklung	87
7.4.2	Zielabweichungsverfahren	88
7.4.3	Darstellung von Gewerbeflächen	92
7.5	Sondergebiete	94
7.5.1	Bestand und Entwicklungsziele	94
7.5.2	Einzelhandel	97
7.5.3	Raumordnerische Bewertung	113
7.5.4	Naturschutzfachliche Belange	113
7.6	Flächen für Gemeinbedarf	114
7.6.1	Variantenuntersuchung für sportive und Freizeitinfrastruktur	114
7.6.2	Darstellung von Gemeinbedarfsflächen	116
7.7	Gemischte Bauflächen	117
7.8	Verkehrsflächen, Flächen für ruhenden Verkehr	120
7.9	Schlussbemerkung	123
8.	**Immissionsschutz**	**124**
8.1	Allgemeines	124
8.2	Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen	125
9.	**Klimaschutz**	**137**
10.	**Verkehr**	**138**
10.1	Straßenverkehr	138
10.2	Bahnverkehr	139
11.	**Technische Infrastruktur**	**139**
11.1	Wasserversorgung	140
11.2	Schmutzwasserentsorgung	140
11.3	Niederschlagswasserableitung	140
11.4	Elektroenergieversorgung	142
11.5	Gasversorgung	142
11.6	Fernmeldeversorgung	142
11.7	Brandschutz und Löschwasserversorgung	143
11.8	Abfallbeseitigung	144
12.	**Flächenbilanz**	**144**
13.	**Auswirkungen der Planung**	**149**

13.1 Auswirkungen auf die Umwelt 149
13.2 Auswirkungen auf die Flächennutzungen im Flächennutzungsplan der Fassung der Neubekanntmachung 149
13.3 Auswirkungen auf die verkehrliche Anbindung 150

14. Nachrichtliche Übernahmen 150

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale 150
14.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone 151

15. Hinweise 151

15.1 Bodenschutz 151
15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 152
15.3 Munitionsfunde 152
15.4 Kataster- und Vermessungswesen 152

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 154

1. Einleitung 154

2. Anlass und Aufgabenstellung 154

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 155

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 157

4.1 Fachgesetze 157
4.2 Fachpläne 159
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm 159
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 159
4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 159
4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 159
4.2.5 Landschaftsplan 173

5. Schutzgebiete und Schutzobjekte Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz 174

5.1 Natura 2000-Gebiete 174
5.2 Naturschutzgebiete 194
5.3 Landschaftsschutzgebiete 198
5.4 Naturdenkmale 203
5.5 Gesetzlich geschützte Biotope 204
5.6 Wasserrahmenrichtlinie 219
5.7 Grünes Band 220

6. Festlegungen von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 221

7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 225

7.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens 225
7.2 Bewertungsmethodik 227

7.3	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	228
7.3.1	Schutzgut Tiere	235
7.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	237
7.3.3	Schutzgut Fläche	240
7.3.4	Schutzgut Boden	241
7.3.5	Schutzgut Wasser	242
7.3.6	Schutzgut Klima/ Luft	245
7.3.7	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	247
7.3.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	247
7.3.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	248
7.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	250
7.4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	250
7.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	251
7.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	253
7.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	254
7.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	255
7.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	256
7.4.7	Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete	257
7.4.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	258
7.4.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	259
7.4.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	260
7.4.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	261
7.4.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	261
7.4.13	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	261
7.4.14	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	262
7.4.15	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	262
7.4.16	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der Bauleitplanung (dem Bebauungsplan) zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	263
7.4.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	263
7.4.18	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	263
7.4.19	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	263
7.4.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	263
8.	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**	**264**
9.	**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**	**268**
9.1	Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen	268
9.2	Relevanzprüfung	270
9.3	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	271
9.4	Zusammenfassung	272

10. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 273

10.1 Gesetzliche Grundlagen 275
10.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 276
10.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes 277
10.3.1 Ermittlung des Lagefaktors 278
10.3.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen) 279
10.3.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen) 281
10.3.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 282
10.3.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 282
10.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes 283
10.5 Ermittlung des Kompensationsumfanges 284
10.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ) 287

11. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 288

12. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 289

13. Zusätzliche Angaben 291

13.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Kenntnislücken 291
13.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans 292
13.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 293
13.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 294

TEIL 3 Ausfertigung 296

1. Beschluss über die Begründung 296

2. Arbeitsvermerke 296

TEIL 4 Anlagen 297

Anlage 1: Flächennutzungsplan gemäß Neubekanntmachung für den Planteil 1 (2019) mit Darstellung der Änderungsbereiche 297
Anlage 2: Flächennutzungsplan Planteil 1 Vorentwurf der 1. Änderung in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 mit Darstellung der Änderungsbereiche 297
Anlage 3: Karten bezüglich der Umweltbelange 297
Anlage 3.1: Karte 1 Nach §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope 297
Anlage 3.2: Karte 2 Alleen- und Baumreihen 297
Anlage 3.3: Karte 3 Bodendenkmale 297
Anlage 3.4: Karte 4 Ausgleichsflächen 297

Anlage 3.5: Karte 5 Grund- und Oberflächenwasser (Bestand und Bewertung) 297
Anlage 3.6: Karte 6 Geologie/ Boden (Bestand) 297
Anlage 3.7: Karte 7 Landschaftsbild/ Erholung Bestand und Bewertung 297
Anlage 3.8: Karte 8 Biotope (Bestand; Aufnahmen 2017) 297

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Darstellung der Teilbereiche der Änderungen 1 - 17 Blatt 1(2) 24
Abb. 2: Darstellung der Teilbereiche der Änderungen 1 - 17 Blatt 2(2) 25
Abb. 3: Auszug topogr. Karte mit Darstellung der Teilbereiche (Stand: Vorentwurf) 1(2) 26
Abb. 4: Auszug topogr. Karte mit Darstellung der Teilbereiche (Stand: Vorentwurf) 2(2) 27
Abb. 5: Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 Auszug Stadt Dassow 29
Abb. 6: Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 Auszug Stadt Dassow 30
Abb. 7: Entwicklung der Altersstruktur für die Jahre 2003, 2010 und 2016 48
Abb. 8: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Wilmstorf in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind 57
Abb. 9: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Tankenhagen und Klein Voigtshagen in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind 57
Abb. 10: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Groß Voigtshagen in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind 58
Abb. 11: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Vorwerk und Kaltenhof in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind 58
Abb. 12: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Dassow in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen, die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind 59
Abb. 13: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Pötenitz in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden 61
Abb. 14: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Rosenhagen in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden 61
Abb. 15: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Barendorf in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden 62
Abb. 16: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Harkensee in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden 62
Abb. 17: Darstellung der Änderungsbereiche Ä1 bis Ä 40 auf der Fassung der Neubekanntmachung des FNP mit Kennzeichnung der entfallenden Änderungsbereiche Ä5, Ä6 und Ä28 (Stand Entwurf), unmaßstäblich 79

Abb. 18: Darstellung der Änderungsbereiche Ä1 bis Ä 40 in der Fassung der 1. Änderung des FNP mit Kennzeichnung der entfallenden Änderungsbereiche Ä5, Ä6 und Ä28 (Stand Entwurf), unmaßstäblich 83
Abb. 19: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019, hier Variantenuntersuchung Gewerbe (Stand: Vorentwurf) 89
Abb. 20: zentrenprägende Nutzungen im Ortskern von Dassow 99
Abb. 21: Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort Grevesmühlener Straße 100
Abb. 22: Übersicht der Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort an der B 105 (Quelle: Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA, 8. November 2021) 101
Abb. 23: Übersicht der prägenden Versorgungsstandorte in Dassow 102
Abb. 24: fußläufigen Erreichbarkeiten der in Dassow vorhandenen Lebensdiscounter (Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow) 104
Abb. 25: Übersicht der Prüfstandorte (Quelle: Planungsbüro Mahnel 2021 Ausschnitt) 107
Abb. 26: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019, hier Variantenuntersuchung Sportanlagen (Stand: Vorentwurf) 116
Abb. 27: Lage der Teilbereiche, die in der Machbarkeitsstudie gemäß Planungsstand Vorentwurf untersucht wurden 126
Abb. 28: Lage des Plangebietes 156
Abb. 29: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ 176
Abb. 30: Lage und Ausdehnung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Traveförde und angrenzende Flächen“ 182
Abb. 31: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) in S-H in der Umgebung des Plangebietes 183
Abb. 32: Lage und Ausdehnung des VSG „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ und „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ 186
Abb. 33: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Traveförde“ 191
Abb. 34: Lage und Ausdehnung der verschiedenen Naturschutzgebiete 197
Abb. 35: Lage und Ausdehung der LSG „Pallinger Heide und der Halbinsel Teschow“ und „Lenorenwald“ 203
Abb. 36: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung der Naturdenkmale im Ortsteil Schwanbeck (PBM, 2022) 204
Abb. 37: Darstellung der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes (rot umrandet) im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 205
Abb. 38: Übersicht der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes (rot umrandet) 206
Abb. 39: Auszug mit Darstellung der geschützten Biotope gemäß wirksamen FNP in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 209
Abb. 40: Auszug mit Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope gemäß Umweltportal MV in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 209

Abb. 41: Auszug mit Darstellung der geschützten Biotope gemäß wirksamen FNP in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 210
Abb. 42: Auszug mit Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope gemäß Umweltportal MV in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 211
Abb. 43: Auszug mit Darstellung der geschützten Biotope gemäß wirksamen FNP in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 212
Abb. 44: Auszug mit Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope gemäß Umweltportal MV in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 212
Abb. 45: Auszug mit Darstellung der geschützten Biotope gemäß wirksamen FNP in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 213
Abb. 46: Auszug mit Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope gemäß Umweltportal MV in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 214
Abb. 47: Auszug mit Darstellung der geschützten Biotope gemäß wirksamen FNP in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 215
Abb. 48: Auszug mit Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope gemäß Umweltportal MV in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 215
Abb. 49: Auszug mit Darstellung der geschützten Biotope gemäß wirksamen FNP in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 216
Abb. 50: Auszug mit Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope gemäß Umweltportal MV in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 216
Abb. 51: Auszug mit Darstellung der geschützten Biotope gemäß wirksamen FNP in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 217
Abb. 52: Auszug mit Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope gemäß Umweltportal MV in den Änderungsbereichen gemäß 1. Änderung des wirksamen FNP (Kartengrundlage GIS GDI DTK WMS, 2022) 217
Abb. 53: Darstellung der Alleen und Baumreihen im Plangebiet 218
Abb. 54: Darstellung Verlauf Grünes Band mit eigener Bearbeitung 221
Abb. 55: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung (Stand: Entwurf), PBM, (unmaßstäbig) 229
Abb. 56: Auszug 2 aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung (Stand: Entwurf) PBM, (unmaßstäbig) 230
Abb. 57: Übersichtskarte Waldflächen im Stadtbereich mit eigener Bearbeitung 239
Abb. 58: Karte mit Darstellung der bekannten Bodendenkmale 249
Abb. 59: Darstellung der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes (rot umrandet) in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung 266
Abb. 60: Darstellung bilanzierter Änderungsbereiche (Ä) und Wohnbaufläche nördlich des Änderungsbereiches Ä12 274

Abb. 61: Auszug aus 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019, hier Variantenuntersuchung Gewerbe 290

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tab. 1: Auszug der Altersverteilung von Dassow von 0 - 35 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 9. Juli 2021) 44
Tab. 2: Auszug der Altersverteilung von Dassow von 35 - ... (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 9. Juli 2021) 45
Tab. 3: Auszug der Bevölkerungsentwicklung von Dassow von 2011 bis 2015 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 27.02.18) 46
Tab. 4: Auszug der Bevölkerungsentwicklung von Dassow von 2010 bis 1990 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 28.02.18) 47
Tab. 5: überschlägige Wohnkapazitäten – Gegenüberstellung Stand wirksamer FNP und 1. Änderung des FNP 55
Tab. 6: Flächenbilanz für Planteil 1 der Fassung der Neubekanntmachung des FNP (ohne Änderungsbereiche) – Anteil noch nicht bebauter Flächen innerhalb der Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M)/ Stand: wirksamer FNP 56
Tab. 7: Flächenbilanz für Planteil 2 der Fassung der Neubekanntmachung des FNP (ohne Änderungsbereiche) – Anteil noch nicht bebauter Flächen innerhalb der Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M)/ Stand: wirksamer FNP 60
Tab. 8: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne/ städtebaulichen Satzungen in der Stadt Dassow in Bezug auf die Wohnbaupotenziale 67
Tab. 9: Übersicht über die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne in der Stadt Dassow in Bezug auf die Wohnbaupotenziale 70
Tab. 10: Übersicht Ackerwertzahl/ Grünlandzahl in den Änderungsbereichen 75
Tab. 11: Flächenbilanz /Stand: Fassung der Neubekanntmachung 145
Tab. 12: Flächenbilanz /Stand: Entwurf 147
Tab. 13: Lebensraumtypen nach Standarddatenbogen (DE 2031-301) 177
Tab. 14: Zielarten nach Standarddatenbogen (DE 2031-301) 177
Tab. 15: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (DE 2031-301) 178
Tab. 16: Lebensraumtypen nach Standarddatenbogen (DE 2132-303) 179
Tab. 17: Zielarten nach Standarddatenbogen (DE 2132-303) 180
Tab. 18: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (DE 2132-303) 181
Tab. 19: Lebensraumtypen nach Standarddatenbogen (DE 2030-392) 183
Tab. 20: Zielarten nach Standarddatenbogen (DE 2030-392) 184
Tab. 21: Andere wichtige Pflanzen- und Tierarten nach Standarddatenbogen (DE 2030-392) 185
Tab. 22: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (DE 2030-392) 185
Tab. 23: Vögel nach Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG (DE 2031-471) 187
Tab. 24: Vögel nicht nach Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG (DE 2031-471) 187
Tab. 25: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (DE 2031-471) 188
Tab. 26: Vögel nach Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG (DE 2233-401) 189
Tab. 27: Vögel nicht nach Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG (DE 2233-401) 190
Tab. 28: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (DE 2233-401) 190
Tab. 29: Vögel nach Anhang I Richtlinie 2009/147/EG (DE 2031-401) 192
Tab. 30: Vögel nicht nach Anhang I Richtlinie 2009/147/EG (DE 2031-401) 193
Tab. 31: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (DE 2031-401) 194

Tab. 32: Übersicht Naturdenkmale im Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung 203
Tab. 33: Übersicht Anzahl nach § 20 NatSchAG M-V geschützter Biotope im Plangeltungsbereich 206
Tab. 34: Übersicht Änderungsbereiche 231
Tab. 35: Übersicht der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Gebiet der Stadt Dassow, Planteil 1 265
Tab. 36: Änderungsbereiche in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung, die grob bilanziert werden 273
Tab. 37: Bereiche in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung, die in der weiteren Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert werden 275
Tab. 38: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 277
Tab. 39: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V) 278
Tab. 40: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 279
Tab. 41: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust) 280
Tab. 42: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 282
Tab. 43: Multifunktionaler Kompensationseingriff 282
Tab. 44: Zuordnung Eingriffsflächenäquivalent auf Eingriffsbereiche 283
Tab. 45: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 283
Tab. 46: Kompensationsmaßnahmen 287

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow

Die Stadt Dassow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil der Region Westmecklenburg. Die Stadt Dassow soll in ihrer Funktion als Grundzentrum zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Mittelzentrum Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße B105, die die o.g. Zentren miteinander verbindet, und im Schnittpunkt mit der Landesstraße L01, die von Dassow nach Klütz führt, ist Dassow sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt Dassow wird vom „Amt Schönberger Land" verwaltet. Zum Gebiet der Stadt Dassow gehören neben der Stadt Dassow mit Vorwerk und Siedlung auch die Ortsteile Tankenhagen, Groß Voigtshagen, Klein Voigtshagen, Holm, Wilmstorf, Wieschendorf, Lütgenhof, Flechtkrug, Prieschendorf, Kaltenhof, Schwanbeck, Harkensee, Barendorf, Rosenhagen, Feldhusen, Johannstorf, Benckendorf, Volkstorf und Pötenitz. Derzeit leben in der Stadtgemeinde 4.102 Einwohner (gemäß Statistisches Landesamt M-V – Bevölkerungstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020).

Die Landschaftsvielfalt und die Lage unmittelbar an der Ostsee bieten für die Stadt Dassow beste natürliche Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung.

Der sich entwickelnde Fremdenverkehr in der Stadt Dassow sowie die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Raum Lübeck-Travemünde bzw. Ostholstein bringen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen und Fremdenverkehrsinfrastruktur mit sich.

Die gewerbliche Entwicklung hat sich in Dassow sehr gut vollzogen. Es wird weiterhin Bedarf an Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe abzusichern sein. Die gewerblichen Anforderungen an die Stadt Dassow sollen insbesondere im Raum der Metropolregion Hamburg/Lübeck bewertet und berücksichtigt werden. Auch Einzelstandorte sollen für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe in Stadtnähe vorbereitet werden.

Aufgrund der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre besteht dringend der Bedarf zur Ausweisung von verfügbaren und umsetzbaren Flächen für Wohnnutzungen und die Wohngebietsadäquate Infrastruktur.

Die Stadt Dassow möchte ihrer Funktion als Grundzentrum der Region für die umliegenden Gemeinden nachhaltig gerecht werden. Die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen entsprechend dem anstehenden und dem zu erwartenden Bedarf ist wichtiges Ziel der Stadt. Es besteht in der Stadt Dassow die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung, um einer Abwanderung der Bevölkerung in andere Städte und Gemeinden entgegen zu wirken und den Status als Grundzentrum zu sichern. Zudem ist es notwendig für die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes Flächen für Wohnbebauung bereitzustellen, um Arbeitskräfte am Ort mit Wohnungen auszustatten. Die notwendigen Infrastrukturen im Stadtgebiet sind vorhanden und für eine langfristige Nutzung ausgelegt. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine

darüberhinausgehende Entwicklung bildet für die Stadt Dassow eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums.

Die Stadt Dassow befindet sich innerhalb des Tourismusentwicklungsraumes und die Beherbergungskapazitäten sowie die touristische Infrastruktur sollen weiterentwickelt werden. Die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten sollen bei allen Entwicklungsabsichten der Stadt Dassow und ihrer Ortsteile berücksichtigt werden.

2. Allgemeines

2.1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan" stellt die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Dassow in seinen Grundzügen dar. Die Stadt Dassow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung, Bekanntmachung vom 30. August 2019. Der Beschluss über den Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung erfolgte am 14. Mai 2019. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat gemäß § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplanes um die nördlichen Teilbereiche der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) sowie aller bis dahin wirksam gewordenen Änderungen sowie Berichtigungen beschlossen. Dieser Flächennutzungsplan erfährt für den Teilbereich Süd Änderungen. Im Rahmen der Änderungen des Flächennutzungsplanes für den Teil Süd erfolgt eine Bezugnahme auf den Teil Nord.

Innerhalb des Flächennutzungsplanes für den Teil Süd werden maßgeblich Flächen für die zukünftige gewerbliche und die Wohnentwicklung sowie für Sondergebiete für den Einzelhandel und Sportanlagen entsprechend Entwicklungsbedarf untersucht und Zielsetzungen entwickelt. Die Siedlungsflächenentwicklung hat bedarfsgerecht und zugleich flächensparend entsprechend den Erfordernissen zur Stärkung des Grundzentrums zu erfolgen. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wird auf das erforderliche Maß beschränkt und die Anforderungen an das Schutzgut Boden beachtet. Für die Stadt Dassow bedeutet dies, für die notwendige Siedlungsentwicklung ausreichend Wohn- und Gewerbeflächen sowie Infrastrukturflächen (Einzelhandel, Sportanlagen, Verkehrsanlagen, ...) ausweisen zu können und dabei auch die Neuausweisung von Flächen auf den tatsächlichen Bedarf mit entsprechender Begründung zu beschränken.

Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit gegenüber der Öffentlichkeit entfaltet der Flächennutzungsplan nicht. Es können daraus keine Ansprüche, beispielsweise an eine bauliche Nutzung eines Grundstückes abgeleitet werden.

Mit dem Beschluss über den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 hat die Stadt Dassow entschieden, die Zielsetzungen für die gekennzeichneten Teilbereiche Ä5, Ä6 und Ä28 wie in der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung zu belassen. Das heißt hier ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Art der Nutzung. Deshalb werden die betroffenen Flächen in der weiteren Darstellung in Klammern gesetzt ((Ä5), (Ä6), (Ä28)) um die Plausibilität in den Darstellungen zu belassen. Insbesondere im Zusammenhang mit den Flächenpotentialen und die Wohnentwicklung bleibt eine Bezugnahme auf die Teilflächen erhalten, auch wenn sich keine Änderungen in Bezug auf die Art der Nutzung ergeben. Ableitungen in Bezug auf die Umweltbelange bleiben auch für diese Flächen erhalten. Sie sind ohnehin im Rahmen der weitergehenden verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren für die betroffenen Flächen zu beachten.
In den weiteren Ausführungen wird für die Teilflächen Ä5, Ä6 und Ä28 nicht differenziert auf die Änderungen eingegangen. Dies ergibt sich für die Teilflächen Ä5, Ä6 und Ä28 dadurch das sie Klammern gesetzt sind und in der Planzeichnung hinsichtlich der Art der Nutzung ausgekreuzt sind. Aufgrund der Bezugnahme bei der Bestimmung der Wohnbaupotentiale und bei der Betrachtung der Umweltbelange werden die Ausführungen für die Teilflächen, die auch unabhängig von der Art der Nutzung gelten, beibehalten.

2.2 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (für den Planteil 1- Stadtgebiet und zugehörige Ortsteile, Teil Süd) wird die wirksame Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow genutzt. Im Rahmen der Neubekanntmachung wurde die Kartengrundlage der Planzeichnung des Planteil 1 mit der derzeit geltenden topographischen Karte aktualisiert (Stand 2017-01). Hingegen wurde die Kartengrundlage hinter der Planzeichnung des Planteils 2, im laufenden Verfahren ohne Änderungen, nicht aktualisiert. Aufgrund der Aktualisierung der Kartengrundlage wurden - wenn notwendig - Lagekorrekturen in geringfügigem Umfang im Sinne einer redaktionellen Anpassung für den Planteil 1 vorgenommen.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung (Planteil 1) werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des

Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVBl. M-V S. 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S.3908).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866).
- AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserfährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
- EG-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7).
- Natura 2000-LVO M-V – Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.
- ÖkoKtoVO M-V - Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung und Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22.04.2014-Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorpo. Gl.Nr.791-9-7). Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) – Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Neufassung 2018.

2.4 Abgrenzung der Änderungsbereiche

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung (Planteil 1/ Planteil Süd) werden Änderungsbereiche entsprechend Bedarf und Entwicklungsabsicht der Stadt Dassow berücksichtigt. Teilweise fußen diese Änderungsbereiche auch auf

städtebaulichen Variantenuntersuchungen. Für das Planverfahren werden die Änderungsbereiche sowohl

- auf dem Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung (Planteil 1/ Planteil Süd) und
- auf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung 2019, mit dem entsprechenden Planungsstand (hier Entwurf) und entsprechend Bearbeitungsstand dargestellt.

Auf die Veränderungen in den einzelnen Planungsständen wird nicht eingegangen. Dies ergibt sich aus der Verfahrensdokumentation.

Mit dem Beschluss über den Entwurf vom 17. Mai 2022 sind die Absichten zur Änderung zur Art der Nutzung für die Teilflächen (Ä5), (Ä6) und (Ä28) im Vergleich zur Plandokumentation der Beschlussvorlage Entwurf entfallen. Im Zusammenhang mit Ableitungen zur Wohnbauentwicklung behalten diese Flächen entsprechend Bedeutung und es wird der Bezug hergestellt. Die Teilflächen werden in der Dokumentation in Klammern gesetzt bzw. auf der Planzeichnung als entfallend dargestellt. Die laufenden Nummern (durchgekreuzt) bleiben jedoch Bestandteil der Planzeichnung und der Begründung, um hier die laufenden Nummern in Folge darstellen zu können. Ein gänzlicher Verzicht auf die (durchgekreuzten) laufenden Nummern erfolgt nicht, um die Planplausibilität und die Plausibilität der Begründung weiterhin aufrecht zu erhalten.

Erklärend ist hier dargestellt, dass im Rahmen der Vorentwurfsphase die Änderungsbereiche als Teilbereiche (TB) gekennzeichnet waren.
Unter Berücksichtigung maßgeblicher Änderungen und auch Ergänzungen von Änderungsbereichen in der Phase Entwurf wurde die Darstellungsweise verändert, um hier wiederum eine fortlaufende Nummerierung zu ermöglichen. Die Änderungsbereiche werden gekennzeichnet (Ä und laufende Nummer). In einzelnen Fällen erfolgt die Bezugnahme auf Änderungsbereiche gemäß Vorentwurf. Deshalb wird dem Flächennutzungsplan die Planzeichnung mit Stand Vorentwurf, 16. Juni 2020, beigefügt.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 wurde durch den Landkreis im Rahmen der Stellungnahme vom 02.11.2022 darauf hingewiesen, dem Plan zur besseren Übersichtlichkeit auch die Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung beizufügen. Die Stadt Dassow ist bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit der Anlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14. Mai 2019 gefolgt; ergänzend zur gesamtheitlichen Darstellung werden die Teilblätter analog der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Fassung der Neubekanntmachung in den Formaten A3/A4 beigefügt.

2.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow (Planteil 1 – Teil Süd) besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung inklusive Umweltbericht. Durch Kennzeichnung der Änderungsbereiche auf der Fassung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung und innerhalb der 1. Änderung des

Flächennutzungsplanes ist eine vergleichende Betrachtung der Änderungen möglich. Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden folgende Gutachten erstellt, die für die Begründung des Flächennutzungsplanes genutzt werden:

- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow, Hoffmann & Leichter Ingenieurgesellschaft, Verkehrsplanung, Straßenentwurf, Straßenverkehrstechnik, Immissionsschutz, Projektsteuerung, Berlin, Stand 2. September 2021,
- Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, Strategieplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, CIMA, Lübeck, 8. November 2021,
- Natura 2000-Vorprüfung für die europäischen Vogelschutzgebiete (VSG):
  „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See" (DE2031-471),
  „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine" (DE2233-401),
  „Traveförde" (DE2031-401), Planungsbüro Mahnel, Stand 29. März 2021 für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung,
- Natura 2000-Vorprüfung für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):
  „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE2031-301),
  „Stepenitz-, Radegast- und Maurintal mit Zuflüssen" (DE2132-303),
  „Traveförde und angrenzende Flächen" (DE2030-392), Planungsbüro Mahnel Stand 29. März 2022 für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung.

Maßgeblich für die Bewertung im Rahmen der gewerblichen Entwicklung waren die Abstimmungen zum Zielabweichungsverfahren der Stadt Dassow. Nach intensiven Abstimmungen in einem Antragsverfahren hat die Stadt Dassow am 12.10.2021 den Beschluss zur Rücknahme des Antrages auf Zielabweichung gefasst. Die Rücknahme des Antrages ist durch die Stadt Dassow mit Schreiben vom 05.10.2021 erfolgt. Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern hat durch Mitteilung vom 14.10.2021 mitgeteilt, dass der Vorgang abgeschlossen ist, der den Inhalt des Antrages auf Zielabweichung der Stadt Dassow mit Aktenzeichen 61.21.17.40 beinhaltete. Diese Unterlagen werden Gegenstand der Verfahrensdokumentation.

3. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Für die Stadt Dassow besteht die Aufgabe, die planerischen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung und insbesondere für einheimische Familien zu schaffen.

Ebenso besteht das Erfordernis, Flächen für die Anforderungen zur weiteren gewerblichen Entwicklung innerhalb des Gebietes der Stadt Dassow zu schaffen.
Bisher konnte der Nutzung vorhandener Bauflächen für die Wohnbauentwicklung Vorrang eingeräumt werden. Die Flächen für gewerbliche Entwicklung wurden vollständig entwickelt oder für die Entwicklung an Gewerbetreibende übereignet.
Die Stadt Dassow verfügt aktuell nicht mehr über Bauland für den individuellen Eigenheimbau und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und kann die kurzfristige Bereitstellung von Flächen, die in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung, Teil Süd, enthalten sind, nicht realisieren. Es gibt Flächen, die im Flächennutzungsplan für eine Wohnnutzung vorbereitet sind; diese stehen jedoch für eine Entwicklung von Baugebieten nicht zur Verfügung. Deshalb werden Alternativflächen notwendig, über die die Stadt Dassow verfügen kann.
Die Stadt Dassow verfügt innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Die Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, stehen aufgrund von bestehenden Eigentumsverhältnissen kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung. Die Stadt Dassow versucht im Rahmen des Wohnbauflächenmanagements die Verfügbarkeit der Flächen abzusichern.
Es besteht in der Stadt Dassow die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für die Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Einer der gewählten Standorte des Flächennutzungsplanes soll hierfür genutzt werden. Die Stadt Dassow bedient sich für die Realisierung eines konkreten Wohnbedarfsprojektes eines Entwicklungsträgers. Es gilt den Wohnstandort in Dassow zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Die Nachfrage nach Wohnungen und an Eigenheimbauplätzen besteht nach wie vor. Die Flächen für die Wohnbebauung, die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich dargestellt sind, sind aus Sicht der Stadt Dassow geeignet, den Bedarf abzudecken.
Innerhalb des Flächennutzungsplanes wurde es erforderlich Flächen für die gewerbliche Entwicklung vorzubereiten. Auf der Grundlage einer Variantenuntersuchung von Flächen und auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse werden Flächen für die gewerbliche Entwicklung dargestellt, die mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurden.
Die Ortsteile der Stadt Dassow sollen im Wesentlichen in ihrem Bestand erhalten werden und im Rahmen der Innenverdichtung genutzt werden; die darin enthaltenden Potentiale werden bei der Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung mit dargestellt. Hierbei werden auch die Potentiale in den Ortsteilen des Teil 2, Teil Nord bewertet. Aufgrund der Verfestigung soll der Ortsteil Holm als Wohnbaufläche mit der Qualität eines Ortsteiles ausgewiesen und dargestellt werden.
Für den Ortsteil Wilmsdorf erfolgt nach Bewertung der Wohnbaukapazitäten in den ländlichen Ortsteilen eine Reduzierung der im Bereich der L01 gelegenen Flächen, die ursprünglich der landwirtschaftlichen Nutzung und gewerblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Viehhaltung) dienten. Diese Flächen werden für eine Wohnbauentwicklung nicht mehr vorgesehen (Ä32).

4. Planverfahren

Die Stadt Dassow stellt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung im zweistufigen Regelverfahren auf.

Die Stadtvertretung der Stad Dassow hat am 15.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Seinerzeit wurde der Beschluss noch unter dem Gesichtspunkt der Fortschreibung des südlichen Teils des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow als 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Stadt Dassow hatte sich zwischenzeitlich entschieden, im Rahmen einer Neubekanntmachung mit Stand vom 14. Mai 2019 die Teilbereiche Nord und Süd für die Stand Dassow und für die nördlich gelegenen ländlichen ehemaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz zusammenzuführen (rechtswirksame Flächennutzungspläne inkl. rechtswirksame Änderungen).
Bis zum Beschluss über die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes vom 14. Mai 2019 bestanden die Teilflächennutzungspläne für die Stadt Dassow unabhängig nebeneinander. Hierzu war eine Vielzahl von Änderungen im Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow für den Teil Süd zu berücksichtigen. Für die gesamtheitliche Betrachtung ist es vorteilhaft, auf der Grundlage der Neubekanntmachung die Änderungsabsichten darzustellen und zu formulieren und ins Verhältnis zur Gesamtentwicklung der Stadt Dassow zu setzen. Mit Vorlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow mit Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne Nord und Süd und der Neubekanntmachung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB ergibt sich die Möglichkeit, die Änderungsabsichten gesamtkonzeptionell darzustellen.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Motocrossanlage ist entsprechend beachtet und berücksichtigt. Mit Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Stand Mai 2019 ergibt sich für die Stadt Dassow die Möglichkeit, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung durchzuführen. Anstelle der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow für den Teil Süd wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 durchgeführt; damit ist eine gesamtheitliche Betrachtung der Änderungen möglich.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung erfolgt eine umfassende Überarbeitung des Flächennutzungsplanes unter Bezugnahme auf das gesamte Stadt- und Gemeindegebiet mit den Teilbereichen Nord und Süd, wobei die Änderungsbereiche nur innerhalb des südlichen Teiles liegen.

Die Planungsziele wurden im Aufstellungsbeschluss wie folgt formuliert:

- Darstellung von Flächen für die Entwicklung von Wohnen, Gewerbe und Sondergebietsflächen in der Ortslage Dassow bzw. in unmittelbarer Nähe über die bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (südlicher Teil) hinaus,
- Beachtung der Abstandsanforderungen zur vorhandenen Kläranlage mit schutzwürdigen Nutzungen, Darstellung der Hauptverkehrsachsen, insbesondere für den südlichen Bereich,

- Berücksichtigung von ggf. notwendigen Ausgleichsflächen,
- nachrichtliche Übernahme der Natura-2000-Gebiete sowie Nachweis der Verträglichkeit mit den Natura-2000-Gebieten bei Erfordernis,
- nachrichtliche Übernahme der nationalen Schutzgebiete, wie LSG und NSG und Nachweis mit den nationalen Schutzgebieten bei Erfordernis,
- Berücksichtigung energetischer Aspekte bei Ausweisung von gewerblichen Flächen, Unterbringung von erneuerbaren Energien, wie Photovoltaikanlagen oder Biogasanlagen, innerhalb der gewerblichen Flächen, Überprüfung zu Konzentrationswirkungen für Anlagen und Einrichtungen erneuerbarer Energien,
- keine Schaffung von Planungsrecht für Windenergieanlagen,
- Stärkung der Sportinfrastruktur,
- Ausweisung einer Fläche für den ruhenden Verkehr im Innenstadtbereich,
- Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow (Zusammenlegung des nördlichen und des südlichen Teilflächennutzungsplanes in einem Planwerk inklusive rechtskräftiger Änderungen und der hier in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung).

Die Änderungsbereiche 1 - 10 gemäß Aufstellungsbeschluss sind aus den nachfolgenden Übersichtskarten (Abb. 1 und 2) zu ersehen.

Die Änderungsbereiche wurden im Einzelnen definiert und wurden wie im Folgenden dargestellt benannt. Die konkrete Abgrenzung wurde in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses definiert.

Teilbereich 1 – Kaltenhof

Teilbereich 2 – Schloss Lütgenhof

Teilbereich 3 – Vorwerk

Teilbereich 4 – Speicher

Teilbereich 5 – Sonstiges Sondergebiet Windenergieanlagen

Teilbereich 6 – Bereich Sportplatz südlich der Grevesmühlener Straße bis hin zu einer südlichen Umfahrt

Teilbereich 7 – Fläche nördlich des Travemünder Weges (Kreisstraße 45)

Teilbereich 8 – Abrundung Ortskern zwischen Grevesmühlener Straße und B 105

Teilbereich 9 – Parkplatz Innenstadt zwischen Lübecker Straße und Ernst-Thälmann-Straße

Teilbereich 10 – Gewerbefläche

Neben diesen Änderungsbereichen hatten sich weitere Teilbereiche für die Betrachtung der Änderungen im Zusammenhang mit der Wohnentwicklung

ergeben. Dies wird im Folgenden dargestellt. Die Teilbereiche TB 11 bis TB 16 werden gemeinsam mit den Teilbereichen gemäß Aufstellungsbeschluss im nachfolgenden dargestellt (siehe Abb. 1 und Abb. 2).

Am 29.08.2017 wurde eine Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz an das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg gerichtet.

Im Ergebnis der Planungsanzeige fand am 16.11.2017 eine Ortsbegehung mit Vertretern des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zu den Planungszielen der Stadt Dassow und den Änderungsbereichen statt. Die Belange der Raumordnung wurden in Bezug auf die Zielsetzungen der Stadt Dassow abgestimmt und erörtert.

Zur weiteren Präzisierung und Erörterung der Planungsabsichten und in Vorbereitung einer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zu den Planungsabsichten fand am 06.03.2018 ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg und einem Vertreter der Landesplanung statt.
Im Vorfeld der Erörterung waren vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Anforderungen

- an die Bevölkerungsentwicklung und Prognose,
- an die soziale Infrastruktur,
- an Wirtschaft und Arbeit,
- an die Neuausweisung von Gewerbeflächen,
- an die Neuausweisung von Wohnbauflächen und in Bezug auf den Bodenwert landwirtschaftlicher Flächen an die Stadt Dassow

herangetragen worden.

Die Abstimmung im Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde in einem Gesprächsvermerk, Stand 06.03.2018, festgehalten. Die Neuausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen ist im Zusammenhang zu betrachten. Bei einer großflächigen Gewerbeflächenausweisung ist es notwendig auch das Angebot an Wohnraum zu stärken. Die Zahl der Einpendler nach Dassow beträgt etwa 682 (Stand 2013). Diese Zahl ist bei der Entwicklung der Wohnbauflächen zu beachten. Die Stadt Dassow kann davon ausgehen, dass nach Rücknahme der Teilbereiche 3 (TB 3o und TB 3w) in Kaltenhof die Wohnbauentwicklung grundsätzlich befürwortet wird. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung bestand weiterhin Abstimmungsbedarf. Es wurde über die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens in diesem Zusammenhang entschieden.

Die Stadt Dassow hat hierzu die Anforderungen zur gesamträumlichen Entwicklung ergänzt und um die angeforderten Punkte präzisiert. Maßgeblich wurden folgende Anforderungen erörtert und präzisiert und hier im Wesentlichen wiedergegeben:

Grundlage für die Ziele der Stadt Dassow ist die Bezugnahme auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, bestimmt durch das LEP 2016 und das RREP 2011. In Bezug auf das RREP 2011 nimmt die Stadt Dassow hier maßgeblich Bezug auf ihre Funktion und Entwicklungsmöglichkeit gemäß den

Anforderungen an Grundzentren. Hierfür gelten maßgeblich die Bestimmungen gemäß 3.2.2 (2) und (3) des RREP Westmecklenburg. Danach heiß es:
„Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren… Dassow… sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen."
Unter diesem Gesichtspunkt hat die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen überprüft.
Im Rahmen weitergehender Abstimmungen zur bedarfsorientierten gewerblichen Entwicklung in der Stadt Dassow wurde mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt, dass Dassow unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung als Medizintechnik-Cluster für Westmecklenburg betrachtet werden kann.

Dabei ist beachtlich, dass sich der Gewerbestandort Dassow in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt hat und durch Ansiedlungen über die Landes- und Bundesgrenzen hinaus agierender Unternehmen, wie z.B. Euroimmun, EndoComplete, GPE, Entwicklungsimpulse ausgelöst werden, die auch weiteren Bedarf verursachen. Es ergibt sich somit wechselseitiger Bedarf für die Entwicklung der Wohn- und Gewerbefunktion und der damit verbundenen Aufgaben zur täglichen Daseinsvorsorge, auch für Flächen des Gemeinbedarfs in der Stadt Dassow. Für die Unternehmen ist es von Bedeutung, dass neben der Stärkung der gewerblichen Funktionen und Berücksichtigung der Anforderungen der Gewerbebetriebe an dem Standort Dassow auch die Wohnfunktion und die Freizeitfunktion adäquat entwickelt werden, um Mitarbeiter gewinnen zu können.

Für die Entwicklung der Wohnfunktion wurden neben den Entwicklungsflächen, die bereits in den Teilbereichen 1 bis 10 im Aufstellungsbeschluss betrachtet wurden, weitergehend Flächen untersucht und bewertet. Hierzu gehören auch Verdichtungspotentiale, die genutzt werden sollen. Diese werden im Folgenden aufgeführt:

- TB 11 hinter dem Volkshaus, bereits im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt,
- TB 12 östlich der Hermann-Litzendorf-Straße, überwiegend bereits im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt,
- TB 13 Flächen am Ulmenweg in Lütgenhof, bereits im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt,
- TB 14 Ergänzungsfläche westlich der Herman-Litzendorf-Straße, zum Teil bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt,
- TB 15 Flächen in der Siedlung, bereits im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt,
- TB 16 in Kaltenhof, bereits im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Für die vorgenannten Flächen lässt sich darstellen, dass bis auf die Teilfläche 14 (TB 14) sämtliche übrige Flächen bereits Bestandteil der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow sind. Da im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der

Neubekanntmachung die Auswirkungen der Flächenneuausweisung bzw. realen Änderung betrachtet werden, verzichtet die Stadt Dassow auf weitergehende Darlegungen zu den bereits geregelten Teilbereichen und verweist auf diesbezügliche Darlegungen hierzu im Rahmen der Abstimmungen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes. Im Vorentwurf wurde die Entwicklung der TB 11, TB 12, TB 13, TB 15 und TB 16 im Rahmen der Darlegung der gesamten Planungsziele betrachtet und bewertet. Die Ausgestaltung dieser Flächen obliegt der Stadt Dassow außerhalb der Betrachtung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zusätzlicher Bedarf ergibt sich für die Stadt Dassow auch in Bezug auf Flächen für Freizeitbetätigung und Aktivität im Fremdenverkehrsrückraum. Neben dem Tigerpark gibt es Interessenlagen, den fremdenverkehrlichen Infrastrukturbereich zu ergänzen. Hierfür sah die Stadt Dassow die Überprüfung des TB 17 (Vorentwurf) vor.

Maßgebliches Ziel der Stadt Dassow auf der Ebene des Vorentwurfs war es auch, die Zielsetzungen für die Verkehrsinfrastruktur zu präzisieren. Für Abstimmungen wurde deshalb der TB 6 (Vorentwurf) in die TB 6 Nord und Süd differenziert. Die sogenannte „Südspange", von der B 105 über das Gewerbegebiet und südlich der Siedlung vorbei bis zur Bahnhofstraße führen sollte, wurde als Zielsetzung formuliert und für die Abstimmungen im Beteiligungsverfahren begründet.

Von zentraler Bedeutung für die Stadt Dassow ist die Entwicklung weiterer Gewerbestandorte und Gewerbeflächen. Hierfür wird konsequent verfolgt, die Flächen nördlich der B 105 (TB 10) gegenüber dem etablierten Gewerbestandort vorzubereiten. Die Flächen eignen sich durch ihre Lagegunst und ihren Standort östlich des Stadtgebietes (Hauptort Dassow). Die verkehrliche Anbindung soll über den Ausbau des geordneten Kreuzungspunktes, der bereits den bestehenden Gewerbestandort erschließt, erfolgen. Eine etappenweise Entwicklung des Bereiches ist hier möglich. Im Rahmen ihrer vorsorglichen Tätigkeit und Flächenausweisung haben die Gewerbeentwicklungsflächen für die Stadt Dassow vorwiegend Priorität.

In der gesamträumlichen Betrachtung wird sowohl die städtebauliche als auch die ausgewogene landschaftliche Entwicklung betrachtet. Die Abgrenzungen der Teilbereiche zur Änderung gemäß Aufstellungsbeschluss und der im weiteren ergänzten Teilbereiche sind in den nachfolgenden Übersichten (Abb. 1 und Abb. 2) dargestellt und wurden neben weiteren Änderungsflächen im Rahmen des Vorentwurfsverfahrens mit Behörden und TöB und der Öffentlichkeit sowie mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

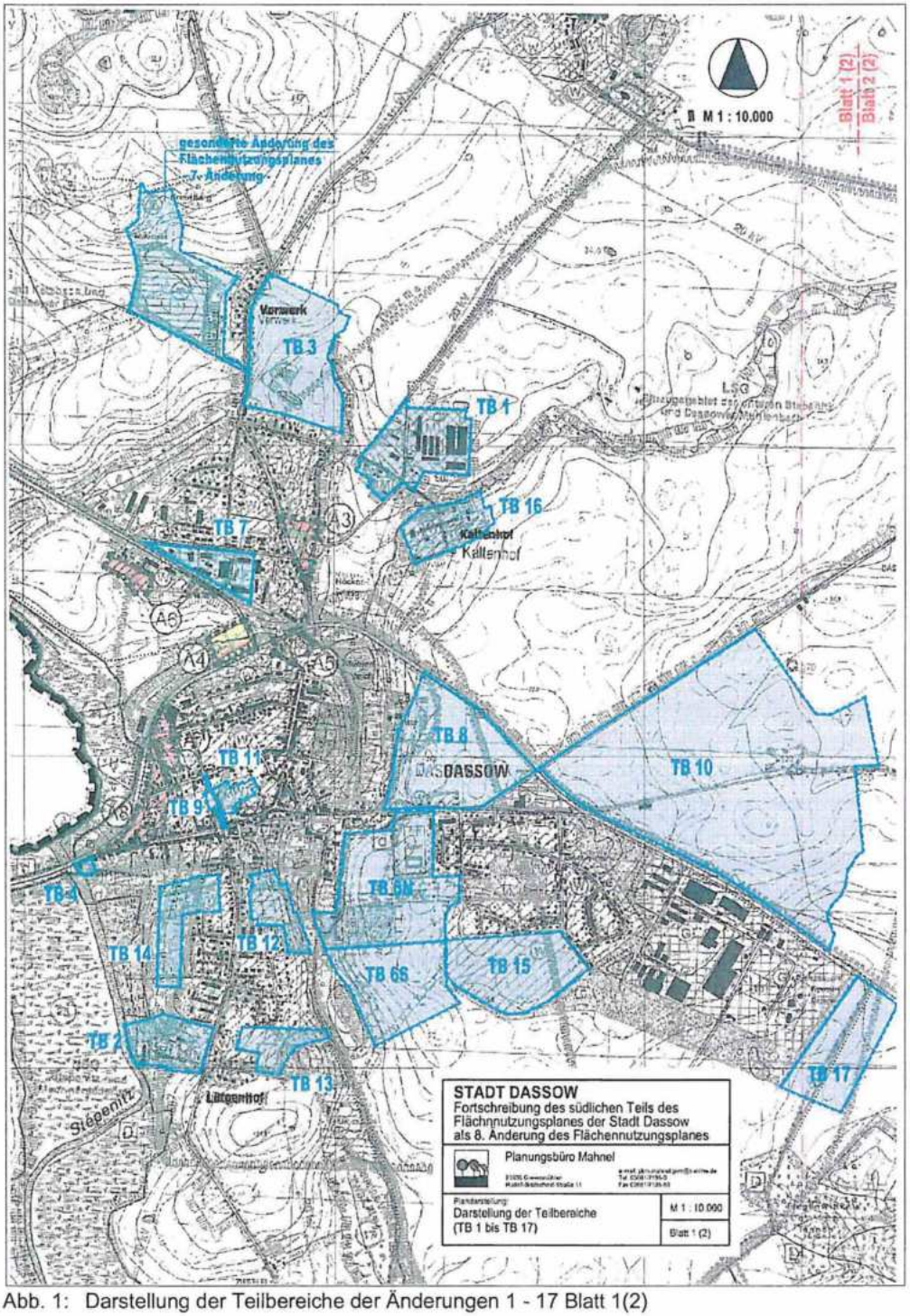


Abb. 1: Darstellung der Teilbereiche der Änderungen 1 - 17 Blatt 1(2)

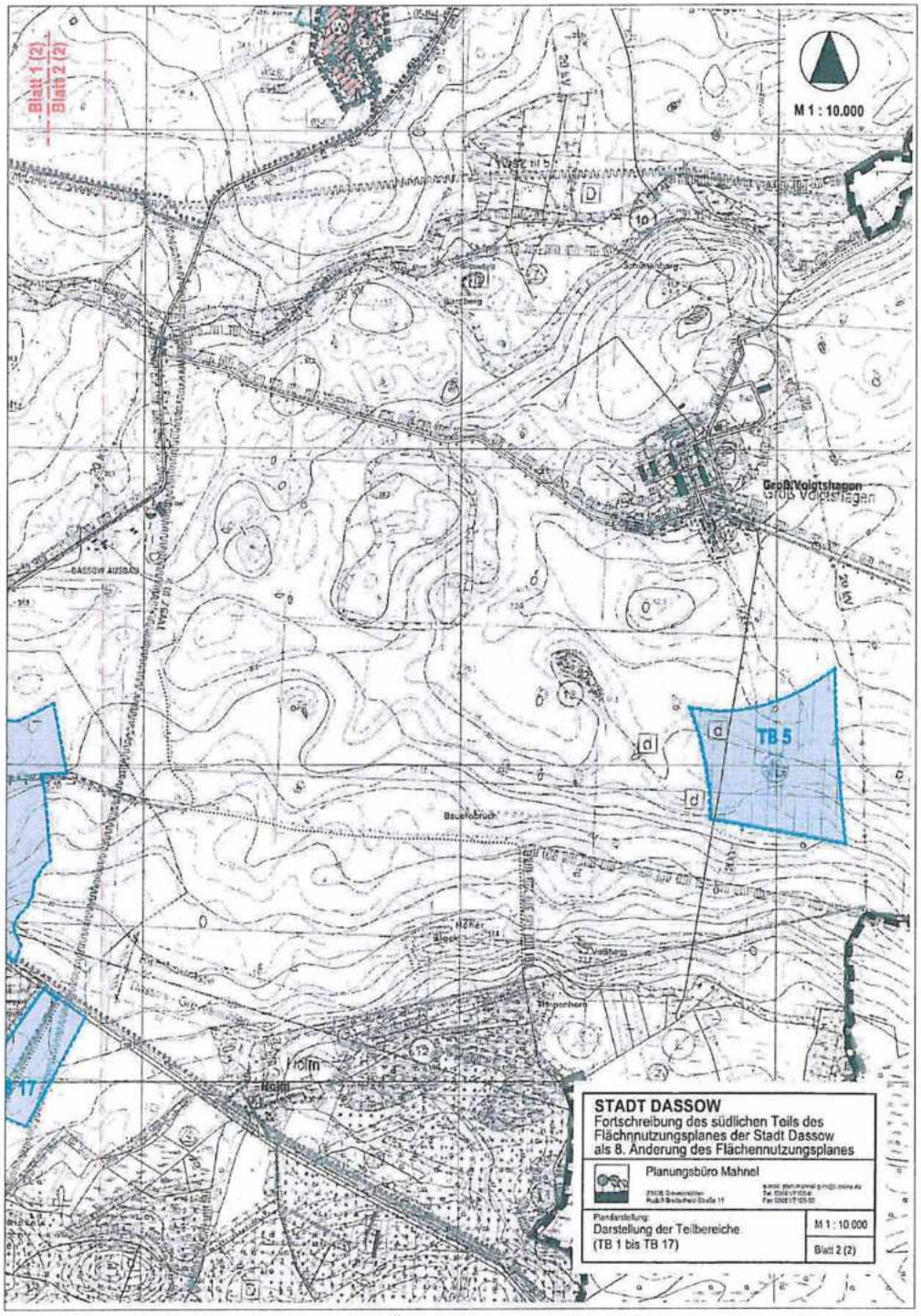


Abb. 2: Darstellung der Teilbereiche der Änderungen 1 - 17 Blatt 2(2)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf waren für die Teilbereiche auch Flächenbilanzen beigefügt. Die Stadt Dassow hatte somit für das Beteiligungsverfahren hinreichend Dokumentation und Information für das Stellungnahmeverfahren zur Verfügung gestellt.
Für eine vergleichende Betrachtung wird im Beteiligungsverfahren für den Entwurf die Darstellung der Planungsziele für den Vorentwurf als Anlage

beigefügt. Letztlich bezog sich der Vorentwurf auf 26 Teilbereiche (sh. nachfolgende 2 Abbildungen).

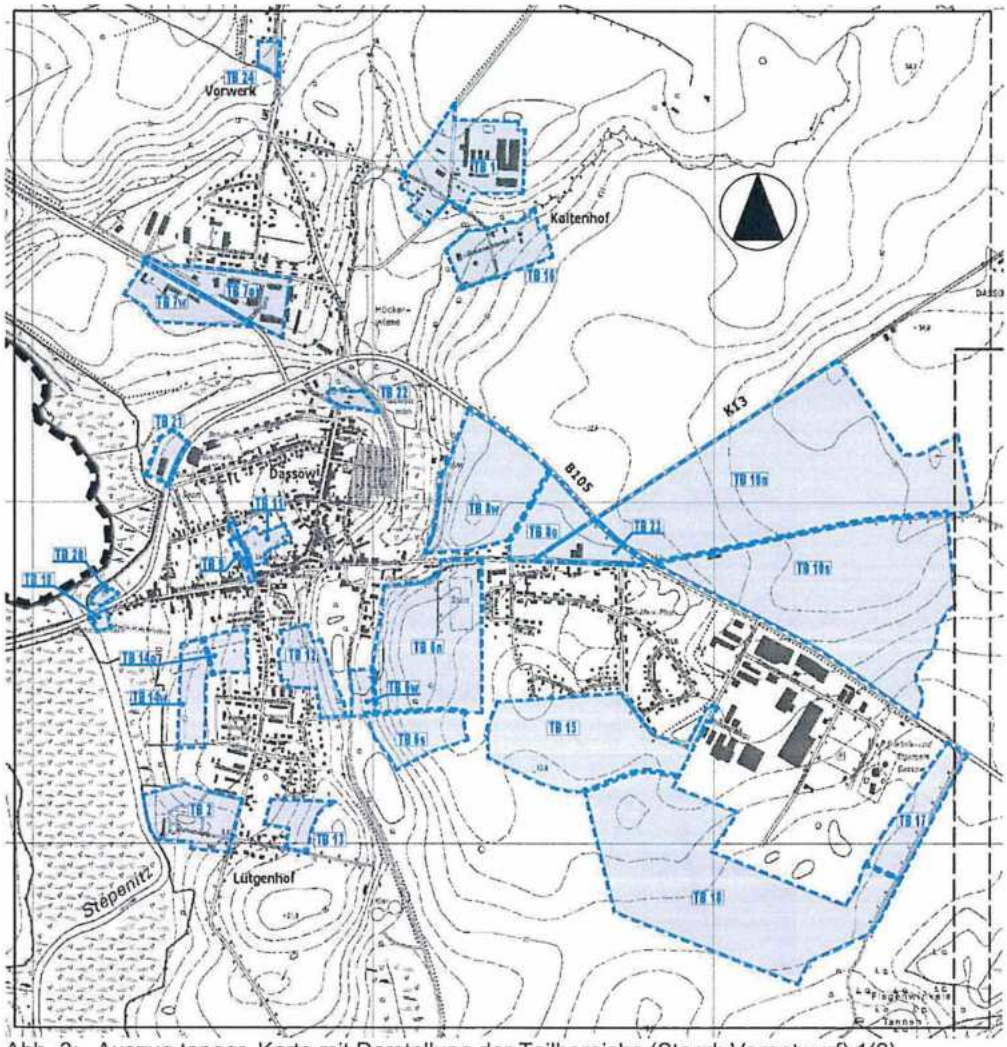


Abb. 3: Auszug topogr. Karte mit Darstellung der Teilbereiche (Stand: Vorentwurf) 1(2)

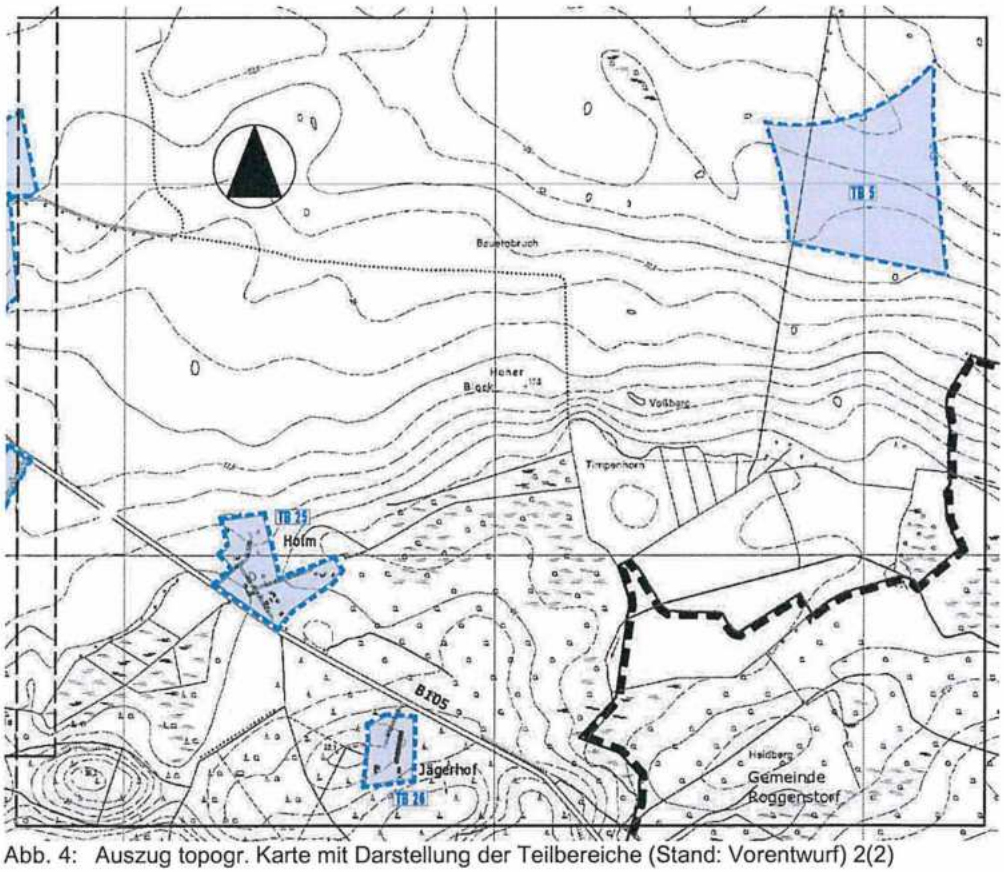


Abb. 4: Auszug topogr. Karte mit Darstellung der Teilbereiche (Stand: Vorentwurf) 2(2)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgenommen (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. gemäß § 4 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand letztlich für 26 Teilbereiche (TB 1 bis 26) in der Zeit vom 25. August 2020 bis einschließlich 28. September 2020 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 31. August 2021 unter Fristsetzung eines Monats.
Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖB eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet. Es wurden die ergänzenden Gutachten zum Einzelhandel und zum Schallschutz sowie die gutachterlichen Bewertungen der Natura 2000-Schutzgebietskulisse erarbeitet und erstellt. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Abwägung wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow am 11. Januar 2022 empfohlen.

Nunmehr wird auf die Beteiligungsverfahren mit dem vorliegenden Entwurf orientiert. Die Stadt Dassow hat sich mit der Festlegung der Änderungsbereiche nochmals befasst. Da in dem Vorentwurf in den Teilbereichen TB 1 bis TB 26 auch einige bereits dargestellte Nutzungen einbezogen waren, hat sich entschlossen, weitestgehend auf die Änderungen gegenüber der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes zu orientieren und verwendet nun (ab dem Entwurf) die Änderungsbereiche Ä1 bis Ä40.

Auf der Grundlage des Beschlusses über den Entwurf des Flächennutzungsplanes wird das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Weitere Ausführungen erfolgen gemäß Stand der Vorbereitung im Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖB.

5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

5.1 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landschaftsprogramm ist die Grundlage für die regionale und kommunale Landschaftsplanung. Dies sind der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg und der Landschaftsplan der Stadt Dassow.

Im Landschaftsprogramm werden die Ziele und Inhalte der Landschaftsplanung beschrieben. Außerdem werden ausführlich die wesentlichen naturräumlichen Merkmale und Erfordernisse dargelegt. Dabei bleiben die Aussagen zum größten Teil auf naturschutzfachliche Inhalte und Wirkmechanismen ohne einen konkreten Lagebezug beschränkt. Entwicklungshinweise orientieren sich räumlich an den vorhandenen Landschaftszonen. Das Plangebiet gehört sowohl zur Landschaftszone des Ostseeküstengebietes als auch zur Landschaftszone der Höhenrücken und der Mecklenburgischen Seenplatte.

5.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden durch den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung vom September 2008 (GLRP WM, 2008) ausgeformt. Die Stadt Dassow liegt in der Planregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Die Darstellungen für die Stadt Dassow im GLRP WM sind im Teil 2 unter Punkt 4.2.4 ausführlich beschrieben.

5.3 Landesraumentwicklungsprogramm

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat im Sommer 2016 in Kraft (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-V Nr. 11, vom 8.6.2016, S. 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 sind für die Stadt Dassow folgende Darstellungen getroffen:

- Die Stadt Dassow liegt Bereich des Mittelzentrums Grevesmühlen und des Oberzentrums Schwerin.
- Infrastrukturell wird die Stadt Dassow durch die Bundesstraße 105 erschlossen.
- Mit Ausnahme der Naturschutzgebiete liegt die Stadt Dassow im Vorbehaltsgebiet Tourismus.

- Mit Ausnahme der Naturschutzgebiete liegt die Stadt Dassow im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Der Küstenbereich ist als Vorranggebiet der Schifffahrt ausgewiesen.
- Der nordwestliche Teil der Stadt ist als Vorranggebiet bzw. als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Im östlichen Bereich der Stadt befinden sich Vorbehaltsgebiete der Trinkwassersicherung.

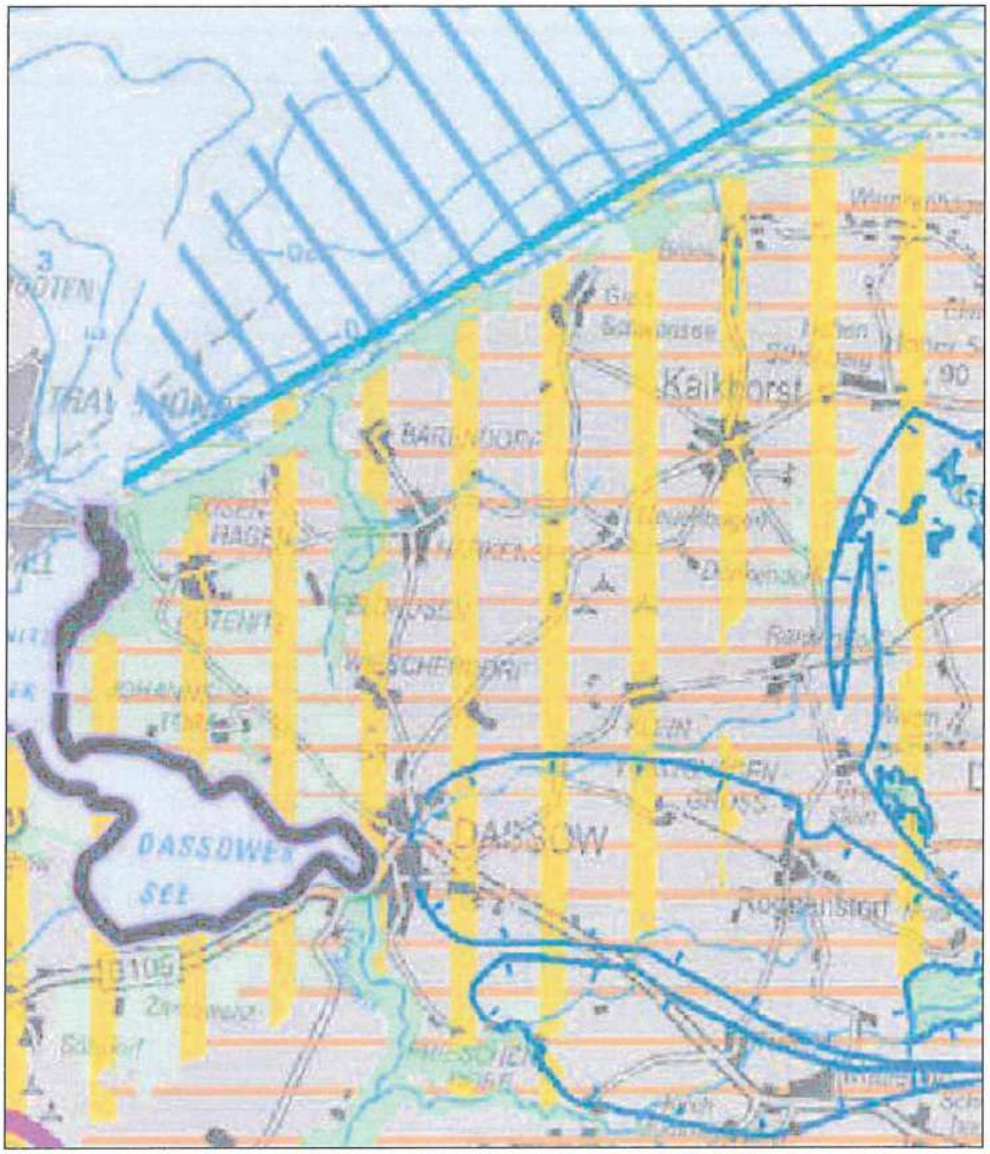


Abb. 5: Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 Auszug Stadt Dassow

5.4 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionales Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOB.M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) stellt ein Planwerk für eine geordnete räumliche Entwicklung der Planungsregion dar. Die mit den Programmsätzen formulierten Ziele und Grundsätze sind die verbindliche Rechtsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung, für die verschiedenen Fachplanungen und für alle raumwirksamen Einzelplanungen.
Folgende Informationen zum Stadtgebiet Dassow lassen sich dem RREP WM textlich und kartografisch entnehmen:

Abb. 6: Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 Auszug Stadt Dassow

Regionale Siedlungsstruktur

Oberzentrum

Mittelzentrum

Grundzentrum

Siedlungsschwerpunkt

Stadt-Umland-Raum

Mittelbereich

Nahbereich

Vorranggebiet Gewerbe und Industrie

Bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie

Regionale Freiraumstruktur

Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege

Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern

Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege

Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern

Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung

Tourismusschwerpunktraum

Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Vorranggebiet Trinkwasser

Vorbehaltsgebiet Trinkwasser

Vorranggebiet Küsten- und Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz

Vorranggebiet Rohstoffsicherung
Nummerierung entspr. Anlage zu 5.6
Kiessand Ks; Sand S; Ton T; Torf Tf

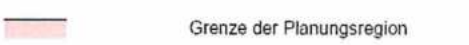
Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung
Nummerierung entspr. Anlage zu 5.6
Kiessand Ks; Sand S; Ton T; Torf Tf

Eignungsgebiet Windenergieanlage
Nummerierung entspr. Anlage zu 6.5

Regionale Infrastruktur

Nachrichtliche Übernahme

Grenzen



Rasterdaten der Kreiskarte DKK 1:100 000 Mecklenburg-Vorpommern, LVermA M-V

© LVermA M-V Nr V/3/2000

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herstellers. Als Vervielfältigung, auch von Teilen, gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.

Stand: August 2011

Gesamträumliche Entwicklung

Das Grundzentrum Dassow befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg, es gehört zum gleichnamigen Nahbereich und zum Mittelbereich Grevesmühlen. Darüber hinaus befindet sich die Stadt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Lübeck und im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg.

- Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Dies gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung. Im Stadt-Umland-Raum Lübeck sollen Landesgrenzen überschreitend Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen abgestimmt werden.
- Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.

Mit Ausnahme der Naturschutzgebiete ist die Stadt Dassow als Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Hier gelten folgende Festlegungen:

- Der Eignung, Sicherung und Funktion der Gebiete für Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist in Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- Die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung sollen stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.
- Kulturhistorische Sehenswürdigkeiten, Altstadtkerne, touristische Infrastruktur und kulturelle Angebote sollen weiter erschlossen und ausgestaltet werden. Für den Erhalt der kultur- und bauhistorisch wertvollen Schlösser, Guts- und Herrenhäuser einschließlich der dazugehörigen Parkanlagen soll deren Nutzung für touristische und kulturelle Zwecke angestrebt werden.
- Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden.
- Für den Reittourismus sollen in Verbindung mit Reiterhöfen und Reitsportmöglichkeiten unter Schonung von Natur und Landschaft Reitwege ausgewiesen und regional sowie überregional vernetzt werden.
- Zur Entwicklung des Wandertourismus sollen Wanderwege abseits befahrener Straßen in abwechslungsreichen Landschaften ausgewiesen und vernetzt werden.
- Campingplätze sollen erhalten, bedarfsgerecht quantitativ erweitert und qualitativ entwickelt werden. Dabei soll die Intensität ihrer Nutzung

an die Belastbarkeit des Naturraumes und der Infrastruktur angepasst werden.
- Der Gesundheits- und Wellnesstourismus soll als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden.

Siedlungsentwicklung

Siedlungsstruktur
- Gewachsene Siedlungsstrukturen sind zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Aspekten der Umweltverträglichkeit erfolgen.
- Bezüglich des Siedlungsbedarfs soll einer Innen- vor einer Außenentwicklung Vorrang gegeben werden. Erschlossene Standortreserven sollen genutzt und Siedlungsflächen verdichtet werden. Bauflächen außerhalb bebauter Ortslagen sind nur dann auszuweisen, wenn die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.
- Die Ausweisung von Wohnbau- und Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden.
- Exponierte Landschaftsteile sind zu erhalten.

Stadt- und Dorfentwicklung
- Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktionalität erhalten bleiben, Umbau und Erneuerung sollen im Rahmen dessen gefördert werden.
- Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen.
- Insbesondere einkommensschwache Bevölkerungsgruppen soll ein nach Qualität und Quantität ausreichender und bezahlbarer Wohnraum angeboten werden.
- Ortsbildprägende, historisch wertvolle Gebäude sollen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes möglichst erhalten und einer zeitgemäßen, sinnvollen Nutzung zugeführt werden.
- Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden.

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen
- Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie können an Einzelstandorten zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist.
- Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen, das Siedlungsgefüge nicht beeinträchtigen sowie gut erreichbar sein.
- in Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege können größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Raum- und Umweltverträglichkeit festgestellt sowie die Verträglichkeit mit den Natura-2000-Zielen geprüft wurde.

Freiraumentwicklung
Umfangreiche Landschaftsräume der Stadt Dassow liegen im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dabei handelt es sich um:

- FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave"
- FFH-Gebiet DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegas- und Maurinetal mit Zuflüssen"
- SPA-Gebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine"
- SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See"
- NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung" (Nr. 144).
- NSG „Uferzone Dassower See" (Nr. 143).
- NSG „Stepenitz- und Maurine-Niederung" (Nr. 259)

Als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ist angegeben:
- SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See"
- LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow" (Nr. 121)

Für die internationalen Schutzgebiete des Schutzgebietssystems „Natura 2000" werden heute die Bezeichnungen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) verwendet. Dabei entspricht die Bezeichnung GGB der früheren gebräuchlichen Bezeichnung FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat) und die Bezeichnung VSG der früheren gebräuchlichen Bezeichnung SPA-Gebiet (Special Protections Area).

Folgende Inhalte des RREP WM werden daher als relevant erachtet:

Umwelt- und Naturschutz
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Erhalt des Lebensraumes des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes geschützt werden. Dazu sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderliche wiederhergestellt, gepflegt und entwickelt werden.
- Die Nutzungsansprüche an Naturgüter sollen so abgestimmt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt.
- Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zum dauerhaften Erhalt der regionstypischen Ökosysteme sollen die bestehenden großräumigen Verbundstrukturen konkretisiert und zu einem landesweiten Biotopverbundsystem vernetzt werden. Dieses soll durch die Flächen des regionalen Biotopverbundes untersetzt werden.
- In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist es Ziel dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen

Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen.
- In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Pflanzen und Tiere
- Die heimischen Tier- und Pflanzenarten, insbesondere die seltenen und bestandsgefährdeten Arten, sollen durch Sicherung, Pflege und Entwicklung ihrer Lebensräume erhalten werden. Zentrale, landesweit bedeutsame Rast- und Nahrungsplätze durchziehender Tierarten sollen durch geeignete Maßnahmen in ihrer Funktion erhalten werden.
- Die Funktionen der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume, insbesondere in ihrer Bedeutung für störungsempfindliche Tierarten, sollen bei Infrastrukturplanungen besonders berücksichtigt werden.

Landschaft
- Die Kulturlandschaft Westmecklenburgs soll in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Das charakteristische Relief mit den naturnahen Wäldern, Mooren und Gewässern sowie landschaftscharakteristische Vegetationsstrukturen wie Alleen, Kopfweiden, Hecken und Parks sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Ausgeräumte Landschaftsteile sollen mit landschaftstypischen Strukturelementen angereichert werden.
- Der Landschaftsverbrauch soll möglichst geringgehalten und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Bauvorhaben sollen durch angepasste Standortwahl, Dimension und Bauweise das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- Zur Erhaltung des Landschaftsbildes, zur Sicherung der Erholung in Natur und Landschaft und zum Schutz störungsempfindlicher Tier- und Pflanzenarten sollen wenig zerschnittene, störungsarme Landschaftsräume erhalten werden.

Gewässer
- Gewässer sollen als Bestandteile des Naturhaushaltes nachhaltig genutzt werden, damit sie gleichzeitig ihre ökologischen Funktionen erfüllen können sowie dem Wohl und Nutzen der Allgemeinheit dienen. Die Wasserqualität soll erhalten und so weit als möglich ein guter ökologischer und chemischer Zustand für die Gewässer erreicht werden. Beim Schutz der Gewässer sollen auch ihre Einzugsgebiete Berücksichtigung finden.
- Die Uferbereiche von Küstengewässern einschließlich der Strände, Dünen, Strandwälle und Küstenwälder sowie die Uferbereiche von Fließ- und Standgewässern sollen außerhalb bebauter Ortslagen von Bebauung freigehalten werden. Die Zugänglichkeit von Gewässern für Erholungssuchende soll grundsätzliche gesichert werden.
- Die Nutzung von Grundwasservorkommen soll im Rahmen ihrer ökologischen Funktionen erfolgen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sowie Veränderungen der Grundwassermenge und –beschaffenheit sollen vermieden werden.

Die Entnahme an Grundwasser soll dessen Neubildung nicht übersteigen.
- Gewässer sollen als zentrale Elemente in das Biotopverbundsystem einbezogen werden. Die vielfältigen Gewässerlandschaften sollen als natürliche Lebensräume für bedrohte Tiere und Pflanzen erhalten und ggf. wiederhergestellt werden.

Boden, Klima und Luft
- Die Böden sollen in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit als Lebensgrundlage für Flora und Fauna, Filter und Puffer für den Wasserhaushalt sowie als Produktionsfaktor für Land- und Forstwirtschaft gesichert und entwickelt werden. Bodenschädigungen wie Bodenerosion, Verdichtung, Schadstoffeinträge und –anreicherungen sowie der Degradierung von Moorböden soll entgegengewirkt werden. Altlasten sollen möglichst beseitigt werden.
- Um den Verbrauch belebter Bodenfläche möglichst gering zu halten, gilt der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung versiegelter Flächen und Nutzungsbündelung sollen verstärkt auch im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaß-(Kompensationsmaßnahmen) zur Anwendung kommen.
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen die Belange des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Auf eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Erhaltung und Verbesserung lokaler Klimaverhältnisse sowie die Verminderung der Luft- und Lärmbelästigung soll hingewirkt werden.

<u>Erholung in Natur und Landschaft</u>
- Natur und Landschaft sollen so geschützt, gepflegt und nachhaltig entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für landschaftsbezogene Erholungsformen gesichert werden. Für Erholungszwecke besonders geeignete Natur- und Landschaftsräume sollen weder durch entgegenstehende Nutzungen, noch durch die Erholungsnutzung selbst beeinträchtigt werden. Erholungseinrichtungen in der freien Natur sollen dem Bedürfnis der Erholungssuchenden nach Ruhe und dem Erleben von Natur und Landschaft dienen.
- Für Erholungszwecke geeignete Natur- und Landschaftsräume sollen für die Allgemeinheit erschlossen, zugänglich und erlebbar werden.
- In Westmecklenburg sollen für die Bevölkerung in allen Teilräumen Einrichtungen und Möglichkeiten der Naherholung in angemessener Erreichbarkeit vorgehalten werden. Insbesondere in den Stadt-Umland-Räumen Schwerin, Wismar und Lübeck sollen die Freiräume für die Freizeitgestaltung und Erholung erhalten, vor Beeinträchtigungen geschützt und neu geschaffen werden.

<u>Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz</u>
- An der Ostseeküste und den oberirdischen Gewässern sollen insbesondere die im Zusammenhang bebauten Gebiete vor Sturmfluten und Hochwasser durch Maßnahmen und Bauwerke des Küsten- und Hochwasserschutzes gesichert werden.
- Überflutungs- und Überschwemmungsgebiete in natürlichem oder naturnahem Zustand sollen erhalten bleiben. Für eingedeichte

Überschwemmungsgebiete soll geprüft werden, ob ihre Funktion als natürliche Hochwasserrückhalteräume wiederhergestellt werden kann. Die Errichtung von baulichen Anlagen soll möglichst vermieden werden.

Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

Landwirtschaft

Der Südteil der Stadt Dassow liegt – mit Ausnahme der Naturschutzgebiete - im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Hier soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist in der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Folgende Ziele des RREP MV werden für die Stadt Dassow als zutreffend angesehen:

- Landwirtschaft und Ernährungsgewerbe sollen als regionstypische, wettbewerbsfähige und vielseitig strukturierte Wirtschaftszweige, unter Beachtung des Verbraucher-, Umwelt- und Tierschutzes, gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen dazu beitragen
  - gesunde Lebensmittel, nachwachsende Rohstoffe und Grundstoffe für die Wirtschaft zu erzeugen,
  - die ländlichen Räume als Arbeits-, Lebens- und Erholungsraum zu stabilisieren und zu entwickeln,
  - die Kulturlandschaft durch Nutzung zu bewahren, zu pflegen und zu gestalten
  - Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen.
- Eine flächendeckende Landbewirtschaftung soll angestrebt werden.
- Die Böden sollen umweltverträglich und standortgerecht bewirtschaftet werden, sodass die natürliche Ertragsfähigkeit gesichert bleibt. Flächenentzug und Zerschneidung sollen so gering wie möglich gehalten werden.
- Die Tierbestände sollen entwickelt werden, sodass die Veredelungswirtschaft gesichert und gestärkt, sowie der Selbstversorgungsgrad erhöht wird.
- In Tourismusschwerpunkträumen sollen extensive Formen der Tierhaltung bevorzugt werden.
- Die regionale und überregionale Vermarktung soll gesichert und ausgebaut werden. Regionale Wirtschaftskreisläufe sollen besonders entwickelt werden.
- Ökologisch wirtschaftende Betriebe sollen unter Berücksichtigung der Marktfähigkeit unterstützt werden.
- Zum Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe und zur Bindung von Arbeitskräften sollen weitere Erwerbsalternativen entwickelt und aufeinander abgestimmt werden.
- Für die Nutzung landwirtschaftlicher Biomasse als nachwachsende Rohstoffe sollen die Voraussetzungen für deren Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung unter Berücksichtigung der Naturgüter und bestehender Kreisläufe gestärkt und ausgebaut werden. Monokulturen sollen vermieden werden.

Forstwirtschaft

- die ordnungsgemäße und nachhaltige Forstwirtschaft sowie das holzverarbeitende Gewerbe sollen als wichtige Wirtschaftszweige in der Region gesichert und weiterentwickelt werden.

- Der Wald soll erhalten und so bewirtschaftet werden, dass die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen nachhaltig gesichert werden. Besondere Waldfunktionen sollen bei Planungen und Maßnahmen mit Auswirkungen auf Waldgebiete besonders berücksichtigt werden.
- Der Waldanteil in der Region soll erhöht werden. Waldmehrungen sollen, insbesondere in den Stadt-Umland-Räumen erfolgen
- Waldränder sollen zur Erfüllung ihrer Erholungs- und Schutzfunktion sowie zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand grundsätzlich geschützt werden.

Fischerei

- Die Fischerei an der Ostseeküste und in den Binnengewässern soll als regionstypischer Wirtschaftszweig unter Beachtung des Verbrauer-, Umwelt- und Tierschutzes erhalten und entwickelt werden. Die Verarbeitung soll in der Region und die Vermarktung regional und überregional erfolgen.
- Für die Fischereibetriebe sollen die notwendigen räumlichen Voraussetzungen unter Beachtung insbesondere der Belange des Naturschutzes sowie des Tourismus gesichert und entwickelt werden.

Ressourcenschutz Trinkwasser

Der Südteil der Stadt Dassow befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Folgende Ziele des RREP MV gelten:

- Die Grundwasservorkommen Westmecklenburgs sollen als natürliche Lebensgrundlage zur bedarfsgerechten und stabilen Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit qualitätsgerechtem Trink- und Brauchwasser in allen Teilräumen nachhaltig gesichert werden.
- Im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Wasserentnahme muss die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleiben. Flächenhafte Grundwasserabsenkungen sollen vermieden werden.
- Auf eine sparsame Verwendung der Wasservorkommen soll hingewirkt werden. Industrie-, Gewerbe- und Landwirtschaft sollen ihren Wasserbedarf möglichst aus Oberflächen- und Regenwasser decken und den Wasserverbrauch durch Kreislaufführungen bzw. Mehrfachnutzungen mindern.
- Der Wasserbedarf soll vorzugsweise durch zentrale Wasserversorgungsanlagen gedeckt werden. In den dünn besiedelten ländlichen Räumen soll eine bedarfsgerechte und wirtschaftlich effiziente Wasserversorgung gewährleistet werden.
- Abwässer sollen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen so gereinigt und beseitigt werden, dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen und eine Belastung der oberirdischen Gewässer durch Nähr- und Schadstoffeintrag weitestgehend vermieden wird.
- Abwasser soll grundsätzlich in der Nähe des Anfallortes behandelt werden. Dabei soll die Abwasserbeseitigung in Gebieten mit höherer Siedlungsdichte über leistungsgebundene öffentliche Abwasseranlagen erfolgen. In dünn besiedelten Gebieten, bei

Einzelgehöften und in Außenbereichen kann die Abwasserbeseitigung auch langfristig über dezentrale Lösungen (Kleinkläranlagen) erfolgen, wenn die Errichtung zentraler Ortsentwässerungssysteme unverhältnismäßig ist.

Verkehr und Kommunikation

Fußgänger und Fahrradverkehr

- Die Bedingungen für den Rad- und Fußgängerverkehr als Teil des Gesamtverkehrssystems sollen verbessert werden. Verknüpfungen mit dem ÖPNV und eine entsprechende Infrastrukturausstattung sollen integriert werden.
- Das bestehende Radwegenetz aus straßenbegleitenden, kommunalen und touristischen Radwegen soll erhalten und zu einem flächendeckenden Gesamtnetz ausgebaut und verknüpft werden. Nach Möglichkeit soll das land- und forstwirtschaftliche Wegenetz integriert werden.
- Das durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg mit besonderer Bedeutung für die touristische Entwicklung erarbeitete Regionale Radwegekonzept soll zügig weiter umgesetzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf die regional bedeutsamen Radwanderwege und auf die Radfernwege gelegt werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sieht die Stadt Dassow sich als Grundzentrum in dem im besonderen Maße die Entwicklung der Wohnfunktionen und des Gewerbes im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck entwickelt werden soll. Zudem soll die Fremdenverkehrsinfrastruktur weiter ausgebaut und entwickelt werden.

Die Teilfortschreibung des RREP WM erfolgt derzeit sowohl für das Kapitel "Siedlungsentwicklung" als auch für das Kapitel "Energie". Die Teilfortschreibung des Kapitels "Energie" ist bereits vorangeschritten, jedoch noch im Verfahren.
Im Zusammenhang mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zur Entwicklung regenerativer Energien und der Ausweisung von Vorranggebieten in Programmen und Plänen, die für die Stadt Dassow verbindlich sind, verzichtet die Stadt Dassow auf die Darstellung von Sondergebieten für Flächen für regenerative Energien, wie z.B. für Standorte für Windenergieanlagen. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Windeignungsgebietes zur Berücksichtigung der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung gemäß 3. Entwurf der Teilfortschreibung des RREP Westmecklenburg.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 07.02.2022 mitgeteilt, dass die in dem Teilbereich 5 (im Entwurf: Änderungsbereich Ä 40) vorgesehene Entwicklung (Fläche für die Landwirtschaft) mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Es handelt sich hier um die Rücknahme des ursprünglich dargestellten Sondergebietes für Windenergieanlagen. Anstelle des Sondergebietes tritt die nachrichtliche Übernahme des Windeignungsraumes gemäß Arbeitsstand 06/2021 der 3. Teilfortschreibung des RREP Westmecklenburg. Zur Steuerung der Errichtung von Windenergieanlagen im Gebiet der Stadtgemeinde Dassow wird der Windeignungsraum übernommen.

Zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil 1) der Stadt Dassow liegt die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 14.11.2022 vor und wurde im Planverfahren entsprechend beachtet. Bestätigt wurde, dass mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 07.02.2022 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bis auf wenige Ausnahmen bereits zugestimmt wurde. Auf einzelne maßgebliche Belange im Beteiligungsverfahren und die Bewertung der Stadt Dassow wird hier eingegangen.
Auszug aus der Stellungnahme:
„Mit Blick auf die Bestandssicherung des Ortsteils Holm und die geplante maßvolle Ergänzung des vorhandenen wohnbaulichen Bestandes wurde mitgeteilt, dass insbesondere unter Berücksichtigung des Programmsatzes 4.1 (6) Z LEP M-V keine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass seitens der Stadt eine Ergänzung der bestehenden Bebauung vorgesehen ist und somit von einer Verfestigung des Siedlungssplitters auszugehen ist. Die Darstellung von Wohnbauflächen im vorliegendem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit entsprechend zu streichen (ÄB21). Dies hätte bereits im Rahmen der Abwägung zum Vorentwurf berücksichtigt werden müssen."
Die Stadt Dassow hat sich mit diesen Belangen beschäftigt. Die Stadt Dassow hält weiterhin die Arrondierung der Ortslage und der Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsinfrastruktur als geeignet, Holm als Wohnbaufläche darzustellen. Siehe hierzu die Darlegungen zum Änderungsbereich 21 (Ä21) unter dem Gliederungspunkt 7.3 Wohnbauentwicklung.

Auszug aus der Stellungnahme:
„Derzeit stehen in der Stadt Dassow keine Flächen für die Ansiedlung von neuen und für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe zur Verfügung. Es werden somit dringend zusätzliche gewerbliche Bauflächen für die Sicherung und Entwicklung ortsansässiger Betriebe benötigt. Seitens der Stadt Dassow erfolgt im Rahmen der Entwurfsfassung der 1. Änderung des FNP eine deutliche Reduzierung der vorgesehenen gewerblichen Flächen von ca. 82 ha auf nunmehr ca. 8 ha (brutto) im Änderungsbereich 10. Als tatsächliche Siedlungsfläche für einen sich ansiedelnden Gewerbebetrieb ist eine Fläche von maximal 5 ha vorgesehen. Somit kann eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.5 (2) LEP M-V hergestellt werden."
Die Zielsetzungen der gewerblichen Entwicklung werden somit bestätigt.

Das abschließende Bewertungsergebnis stellt somit klar, dass die gewerbliche Entwicklung im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Dem Bewertungsergebnis, dass die vorgesehene Wohnbaufläche im Ortsteil Holm dem Ziel der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.1 (6) LEP M-V entgegensteht wird mit Aufrechterhaltung des Änderungsbereiches 21 (Ä21) unter entsprechender Begründung nicht entsprochen.
Die gewerbliche Entwicklung wird gemäß Zielvorgabe der Raumordnung Landesplanung fortgeführt. In Bezug auf die Ortslage Holm sieht die Stadt Dassow eine Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung durchaus als gerechtfertigt an, weil vorhandene

Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt werden sollen, um die Ortslage zu arrondieren. Es handelt sich nicht um ein Ausufern der Ortslage, sondern um eine Arrondierung. Deshalb belässt es die Stadt Dassow bei der Darstellung der Ortslage.

5.5 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Grundlage für die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dassow bilden die in größeren Abständen stattfindenden Volkszählungen des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern. Die letzte Volkszählung wurde am 09.05.2011 durchgeführt. Entnommen wurden die Daten aus den statistischen Berichten für den Zeitraum von 2000 bis 2015.
Weiterhin liegen die "5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 - Landesprognose" und die "5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 – Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte" vor. Damit wurde die bisherige 4. Bevölkerungsprognose bis 2030 aktualisiert und erweitert den Prognosehorizont bis 2040. Die 5. Bevölkerungsprognose enthält neue Grundannahmen bezogen auf das Basisjahr 2017 (Veröffentlichung beim Statistischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern). Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2040 des Mittelbereiches Grevesmühlen wurde mit einer Abnahme um ca. 10,1 % ("stark negativ") ermittelt.
Für die Stadt Dassow fehlt hier eine weitergehende differenzierte Betrachtung der Bereiche und Gebiete im Mittelbereich Grevesmühlen.
Die Stadt Dassow hält die Bevölkerungsprognose des Landes M-V bis 2040 für nicht repräsentativ. Der Bestand an gewerblichen Unternehmungen und die geplante Zunahme der gewerblichen Kapazitäten und damit einhergehend die Zunahme der Wohnkapazitäten, um den in Dassow Arbeitenden vor Ort Wohnraum zu ermöglichen und das Einpendeln zu minimieren, wurde hier nicht genügend berücksichtigt. Für die Vielzahl an Pendlern sollen Möglichkeiten für Wohnraum in Dassow geschaffen werden.

Im Jahr 2020 (31.12.2020) betrug die Anzahl der Einwohner 4.102 (gemäß Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020). 2004 betrug die Anzahl der Einwohner 4.018 (sh. nachfolgende Tabelle).
Der zu ersehende starke Anstieg der Einwohnerzahl der Stadt Dassow im Jahr 2004 gegenüber dem Jahr 2003 basiert auf der Fusion mit den ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee.
Die Einwohnerzahl in der Stadt Dassow ist seit 2004 leicht angestiegen (von 4.018 auf 4.102).
Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist aus den nachfolgenden Tabellen ersichtlich. Der Zeitpunkt der Fusion der Stadt Dassow mit den Ortsteilen Pötenitz und Harkensee (ehemalige Gemeindegebiete) im Jahr 2004 ist mit abgebildet. Tiefen in der Zahl der Bevölkerung ab 2004 sind im Wesentlichen von der Entwicklung des Gewerbestandortes in Dassow geprägt. Mittlerweile ist der Gewerbestandort gefestigt und eine kontinuierliche positive Entwicklung ist zu verzeichnen. Die Stadt Dassow hat sich ab der politischen Wende von einem inhomogenen und wirtschaftlich nicht leistungsfähigen Standort zu einem leistungsfähigen und umfassend ausgeprägten Standort für Wohnen, Gewerbe, Freizeit entwickelt.

Änderungen der Einwohnerzahlen haben sich auch dadurch ergeben, dass der Wohnraum nicht weiter auf den militärisch dienenden Bereich ausgerichtet ist, sondern zwischenzeitlich eine städtebauliche Struktur in der Synergie von Wohnen und Gewerbe entstanden ist. Wohnraum in Verbindung mit der militärischen Nutzung wurde dem allgemeinen Wohnen zugeführt. Die Einwohnersituation, basierend auf einer einseitigen Wohnnutzung mit maßgeblich Auspendlern wurde im Laufe der Jahre durch die Entwicklung als Gewerbestandort überwunden. Ein Bedarf an Wohnraum - und somit für die Stabilisierung der Einwohnerzahl wichtig - wurde auch durch die Entwicklung von Baugebieten in der Siedlung, in der Hermann-Litzendorf-Straße und in der Grevesmühlener Straße (ehemalige Diamant-Werke) gedeckt.

Der Raum profitiert von den Zuzügen. Seit dem Jahr 2011 weist die Stadt Dassow in der Regel Wanderungsgewinne auf, zuletzt im Jahr 2020 von 59 Personen (sh. Tab. 3). Ausnahmen bilden in diesem Zeitraum die Jahre 2018 (mit einem Wanderungsverlust von 34 Personen) und 2013 (mit einem Wanderungsverlust von 5 Personen). In dem vorgenannten Zeitraum überwiegen die Zuzüge gegenüber den Fortzügen.

Die Abbildung 7 zeigt eine Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde Dassow an.

Die Bilanzierung der Geburten- und Sterbefälle gibt für die Gemeinde Dassow für den Zeitraum 1990 bis 2020 eine negative Bilanz von -185 Einwohner.
Die Bilanzierung der Zu- und Fortzüge zeigt für die Gemeinde Dassow für den Zeitraum 1990 bis 2020 eine positive Bilanz von 300 Einwohnern.

In der Summe ergeben die Bilanzierungen der Geburten- und Sterbefälle sowie der Zu- und Fortzüge eine positive Bilanz von 115 Einwohnern. Im vorgenannten Zeitraum bedeutet dies pro Jahr durchschnittlich einen Zuwachs von ca. 3,7 Einwohnern für die Stadt Dassow.

Tab. 1: Auszug der Altersverteilung von Dassow von 0 - 35 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 9. Juli 2021)

	Bevölkerung am 31. Dezember des jeweiligen Jahres der Gemeinde Dassow nach Geschlecht und Altersgruppen									
				Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren						
Jahr	Gemeinde-schlüssel	Gemeindename	Insgesamt	unter 5	5 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Insgesamt							
2020	13074017	Dassow, Stadt	4.102	154	188	183	178	131	107	223
2019	13074017	Dassow, Stadt	4.063	164	188	175	174	122	120	235
2018	13074017	Dassow, Stadt	4.042	163	177	168	184	112	121	250
2017	13074017	Dassow, Stadt	4.077	161	194	166	165	129	170	253
2016	13074017	Dassow, Stadt	4.076	173	184	173	167	120	199	247
2015	13074017	Dassow, Stadt	4.034	164	170	173	172	99	210	244
2014	13074017	Dassow, Stadt	4.010	167	171	175	165	117	201	245
2013	13074017	Dassow, Stadt	4.013	165	169	186	150	126	223	252
2012	13074017	Dassow, Stadt	4.025	182	167	173	158	162	222	238
2011	13074017	Dassow, Stadt	4.017	164	178	170	151	196	229	230
2010	13058022	Dassow, Stadt	3.972	169	168	180	139	197	243	234
2009	13058022	Dassow, Stadt	4.006	169	167	185	158	219	242	229
2008	13058022	Dassow, Stadt	4.052	164	185	164	179	241	246	225
2007	13058022	Dassow, Stadt	4.009	166	167	170	211	247	258	224
2006	13058022	Dassow, Stadt	4.036	173	166	168	256	261	251	229
2005	13058022	Dassow, Stadt	4.036	161	184	156	260	284	235	230
2004	13058022	Dassow, Stadt	4.018	159	189	173	268	264	216	241
2003	13058022	Dassow, Stadt	3.240	143	136	169	240	202	178	202

Tab. 2: Auszug der Altersverteilung von Dassow von 35 - ... (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 9. Juli 2021)

	Bevölkerung am 31. Dezember des jeweiligen Jahres der Gemeinde Dassow nach Geschlecht und Altersgruppen											
Jahr	Gemeinde-schlüssel	Gemeindename	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren								
				35 - 40	40 - 45	45 - 50	50 - 55	55 - 60	60 - 65	65 - 70	70 - 75	75 und mehr
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			Insgesamt									
2020	13074017	Dassow, Stadt	4.102	268	294	271	342	401	356	344	244	418
2019	13074017	Dassow, Stadt	4.063	269	283	289	341	397	340	335	214	417
2018	13074017	Dassow, Stadt	4.042	280	268	299	363	393	336	321	207	400
2017	13074017	Dassow, Stadt	4.077	269	267	307	366	398	312	319	202	399
2016	13074017	Dassow, Stadt	4.076	269	262	319	388	369	325	301	177	403
2015	13074017	Dassow, Stadt	4.034	262	267	331	390	357	340	265	200	390
2014	13074017	Dassow, Stadt	4.010	252	271	338	407	342	331	229	221	378
2013	13074017	Dassow, Stadt	4.013	232	281	370	399	331	321	224	225	359
2012	13074017	Dassow, Stadt	4.025	247	287	376	403	306	326	215	234	329
2011	13074017	Dassow, Stadt	4.017	246	323	381	370	313	301	188	247	330
2010	13058022	Dassow, Stadt	3.972	234	233	341	383	352	311	254	202	238
2009	13058022	Dassow, Stadt	4.006	252	365	381	335	301	223	216	240	324
2008	13058022	Dassow, Stadt	4.052	277	377	392	322	296	211	236	233	304
2007	13058022	Dassow, Stadt	4.009	279	364	382	301	300	190	260	190	300
2006	13058022	Dassow, Stadt	4.036	305	384	359	303	269	167	277	179	289
2005	13058022	Dassow, Stadt	4.036	336	382	349	307	238	194	260	175	285
2004	13058022	Dassow, Stadt	4.018	358	391	334	299	200	213	263	166	284
2003	13058022	Dassow, Stadt	3.240	296	312	266	237	144	172	189	127	227

Tab. 3: Auszug der Bevölkerungsentwicklung von Dassow von 2011 bis 2015 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 27.02.18)

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dassow im jeweiligen Jahr											
Insgesamt											
Jahr	Lfd. Nr.	Gemeindename	Gemeinde-schlüssel	Lebend-geborene	Gestor-bene	Über-schuss der Gebo-renen bzw. Gestor-benen (-)	Zuge-zogene	Fortge-zogene	Wande-rungs-gewinn bzw. -verlust (-)	Verände-rung insgesamt	Bevölkerung am 31.12.xxxx
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2020	379	Dassow, Stadt	13074017	23	40	- 17	261	202	59	39	4.102
2019	379	Dassow, Stadt	13074017	38	38	-	214	192	22	21	4.063
2018	393	Dassow, Stadt	13074017	30	29	1	210	244	- 34	- 35	4.042
2017	396	Dassow, Stadt	13074017	30	37	- 7	269	260	9	1	4.077
2016	396	Dassow, Stadt	13074017	40	36	4	286	245	41	42	4.076
2015	6	Dassow, Stadt	13074017	28	37	- 9	305	270	35	24	4.034
2014	8	Dassow, Stadt	13074017	29	35	- 6	248	245	3	- 3	4.010
2013	10	Dassow, Stadt	13074017	25	32	- 7	232	237	- 5	- 12	4.013
2012	12	Dassow, Stadt	13074017	42	37	5	229	226	3	8	4.025
2011	416	Dassow, Stadt	13074017	29	31	- 2	215	157	58	.	4.017

Tab. 4: Auszug der Bevölkerungsentwicklung von Dassow von 2010 bis 1990 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 28.02.18)

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden im Jahr xxxx									
Jahr	Gemeinde-name	Bevölkerung am 31.12.xxxx	Lebend-geborene	Gestorbene	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungsgewinn bzw. -verlust (-)	Veränderung gegenüber dem 1.1.
2010	Dassow, Stadt	3.972	33	36	- 3	154	185	- 31	- 34
2009	Dassow, Stadt	4.006	30	36	- 6	183	222	- 39	- 46
2008	Dassow, Stadt	4.052	38	29	9	207	174	33	43
2007	Dassow, Stadt	4.009	28	31	- 3	207	231	- 24	- 27
2006	Dassow, Stadt	4.036	38	25	13	172	185	- 13	0
2005	Dassow, Stadt	4.036	28	35	- 7	212	187	25	18
2004	Dassow, Stadt	4.018	23	33	- 10	243	216	27	17
2003	Dassow, Stadt	3.240	27	35	- 8	191	180	11	3
2002	Dassow, Stadt	3.237	25	27	- 2	167	165	2	0
2001	Dassow, Stadt	3.237	21	24	- 3	190	144	46	43
2000	Dassow, Stadt	3.194	25	25	0	188	178	10	k.A
1999	Dassow, Stadt	3.184	34	30	4	99	135	-36	k.A
1998	Dassow, Stadt	3.216	15	40	-25	129	127	2	k.A
1997	Dassow, Stadt	3.239	24	30	-6	146	105	41	k.A
1996	Dassow, Stadt	3.204	33	29	4	150	102	48	k.A
1995	Dassow, Stadt	3.152	18	31	-13	83	89	-6	k.A
1994	Dassow, Stadt	3.171	16	40	-24	114	80	34	k.A
1993	Dassow, Stadt	3.161	17	31	-14	114	87	27	k.A
1992	Dassow, Stadt	3.148	15	37	-22	54	68	-14	k.A
1991	Dassow, Stadt	3.184	25	50	-25	87	54	33	k.A
1990	Dassow, Stadt	3.176	41	47	-6	43	110	-67	k.A

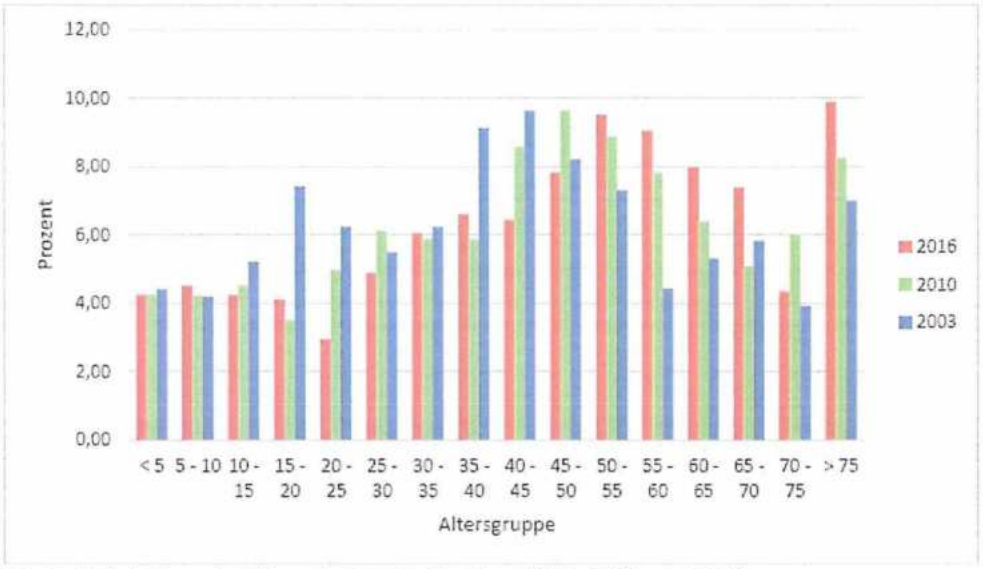


Abb. 7: Entwicklung der Altersstruktur für die Jahre 2003, 2010 und 2016

5.6 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Dassow erfüllt die Anforderungen eines Grundzentrums und verfügt bereits über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, vornehmlich im Hauptort Dassow. Im Falle der Erweiterung der Wohnkapazitäten ist zu prüfen, inwiefern weitere Kapazitäten erforderlich sind, um die Wohnfolgebedarfe zu decken.
Maßgeblich für die Belange in diesem Punkt ist auch die Selbsteinschätzung der Stadt, worauf die vorliegende Begründung Bezug nimmt.

In den letzten Jahren wurden in der Stadt Dassow beispielsweise folgende wichtige Entscheidungen im Rahmen der Entwicklung von Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs getroffen:
- der Schulausbau
- der Neubau der KITA
- die Übernahme des Alten Polizeigebäudes
- die Anschaffung eines Feuerwehrfahrzeuges.

– Feuerwehr

Dassow besitzt eine personell und technisch gut ausgestattete Feuerwehr, deren Einsatzbereitschaft täglich durchgehend gewährleistet ist. Eine aktive Kinder- sowie Jugendfeuerwehr (sowohl in der Stadt Dassow selbst als auch in ihren Ortsteilen) sind vorhanden. Ferner nimmt die Feuerwehr Dassow neben dem Brandschutz und der technischen Hilfeleistung auch notfallmedizinische Aufgaben durch eine sogenannte First-Responder-Gruppe wahr, um im Rahmen von Notfall- und Rettungseinsätzen das therapiefreie Intervall auf ein Minimum reduzieren zu können.

– Kita

Die Betreuung der Kinder von 0 bis zum Schuleintritt wird in der Stadt Dassow über ein Angebot von Kindertagesstätten und Tagesmüttern gesichert. Die Kita in der Bahnhofstraße wurde vor wenigen Jahren neu errichtet.

– Schule

Mit der Regionalen Schule mit Grundschulteil hat die Stadt Dassow eine eigenständige und bestandssichere Schulstruktur vorzuweisen. Hortplätze werden in der Kita in der Bahnhofstraße mit angeboten.
Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Schönberg.

- ärztliche Versorgung

Die Stadt Dassow weist eine Arztpraxis, einen Zahnarzt und ein Gesundheitszentrum auf.

- Belange Behinderter

Hinsichtlich der Belange Behinderter sieht die Stadt Dassow Nachholbedarf, der insbesondere bei künftigen Sanierungsmaßnahmen beachtet werden sollte.
In der Stadt Dassow gibt es viele alte Gebäude. Daher sind im Besonderen auch die öffentlichen Gebäude nur in geringem Teil barrierefrei.
Berücksichtigung finden die Belange Behinderter, beispielsweise in der Dornbuschhalle, auch sind die Gehwege z. T. mit abgesenkten Bordsteinen ausgestattet.

- Senioren

In der Stadt Dassow sind verschiedene Unterkünfte für Senioren zu finden, z.B. für das altersgerechte Wohnen.

- Sport, Kultur und Freizeit

Sportangebote sind in vielfältiger Anzahl vorhanden. So verfügt die Stadt über einen Sportplatz, eine Mehrzweckhalle und ein Volleyballfeld (im Ortsteil Pötenitz). Und auch das Vereinsleben ist breit aufgestellt. Folgende Vereine sind in der Stadt aktiv: 3 Sportvereine, der MC Dassow, der Wassersportverein, der Förderverein der Feuerwehr, der Kleingärtnerverein, der Angelverein „Untere Stepenitz", der Bürgerverein Pötenitz, der Jugend-, Kultur- und Freizeitverein, der Heimatverein, der Rosengartenverein, der Rassegeflügelverein, Schulförderverein, die Landfrauen sowie die Initiativen gegen Windkraft.
Es werden über das gesamte Jahr zahlreiche Kulturangebote unterbreitet, wie verschiedene Feste und Feiern, Wanderungen durch den Heimat- und Tourismusverein, Lichtbildveranstaltungen in Pötenitz.
Eine Bibliothek ist vorhanden, ebenso ein Jugendclub.

- Amt

Die Stadt Dassow ist Mitglied des Amtes Schönberger Land mit Sitz in Schönberg. Dieses besteht insgesamt aus 10 amtsangehörigen Gemeinden und steht für eine Einwohnerzahl von circa 18.500 zur Verfügung.

5.7 Wirtschaft und Arbeit - Neuausweisung von Gewerbeflächen

5.7.1 Allgemeines

Die Stadt Dassow hat sich seit der Wende zu einem leistungsfähigen Gewerbestandort in der Region Westmecklenburg entwickelt. Die heterogene Struktur durch die Lage am Westrand der ehemaligen DDR führte dazu, dass durch den Grenzraum überwiegend militärisch geprägte Arbeitsplätze vorhanden waren und dies insbesondere Bedienstete der Nationalen Volksarmee waren. Überdies war der landwirtschaftliche Bereich maßgeblich ausgeprägt. Diese heterogene Struktur wurde überwunden. Durch die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen ist eine gute und ausgewogene Grundlage für die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit in der Stadt Dassow geschaffen worden. Es gibt große Nachfrage an Gewerbeflächen innerhalb des Bereiches der Stadt Dassow. Seit 1990 hat eine positive Ansiedlungsstrategie stattgefunden. Die erschlossenen Gebiete sind bebaut und überwiegend besiedelt.

In der Gemeinde leben 4.042 Einwohner (Stand 31.12.2018) auf einer Fläche von 66,53 km^2. Der Statistik der Bundesagentur für Arbeit "Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort – Deutschland,

Länder, Regierungsbezirke, Kreise und Gemeinden, Stichtag: 30. Juni 2018" sind folgende Angaben vor dem Hintergrund der Ein- bzw. Auspendler zu entnehmen:

- 1.766 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort in der Stadt Dassow,
- 1.575 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort in der Stadt Dassow,
- 261 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort gleich Arbeitsort,
- 1.314 Einpendler,
- 1.505 Auspendler,
- Zahl der Betriebe: 85.

Gemäß der Statistik der Bundesagentur für Arbeit "Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Gemeindedaten Juni 2013" betrug die Zahl der Einpendler 786 und Auspendler 1.467; bei 223 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten war der Wohnort gleich dem Arbeitsort; 1.010 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte waren mit Arbeitsort in der Stadt Dassow angegeben.
Die vorliegende Studie "Pendler in Westmecklenburg", Agentur für Arbeit Schwerin, 01. April 2019, die keine konkreten Gemeindedaten für die Stadt Dassow aufzeigt, beschäftigt sich mit der Situation der Ein- und Auspendler im Landkreis Westmecklenburg. Aus den dort enthaltenen Grafiken lässt sich entnehmen, dass in der Stadt Dassow eine hohe Ein- sowie Auspendlerquote (Darstellung bezieht sich auf Arbeits- bzw. Wohnort außerhalb der Bundeslandgrenze M-V) vorhanden ist.
Aus den zuvor aufgeführten Daten lässt sich entnehmen, dass die Zahl der Einpendler von 786 (im Jahr 2013) auf 1.314 (im Jahr 2018) enorm angestiegen ist; die Zahl der Auspendler von 1.467 (im Jahr 2013) auf 1.505 (im Jahr 2018) leicht angestiegen ist. Die Zahl der Beschäftigten, bei denen Dassow sowohl Wohn- als auch Arbeitsort ist, stieg von 223 (im Jahr 2013) auf 261 (im Jahr 2018) an.
Die weitere Stärkung des Gewerbestandortes erfolgt. Es werden insbesondere durch das Wissenschaftszentrum von Euroimmun weitere Arbeitskräfte angezogen. Die Stadt Dassow entwickelt sich somit zu einem leistungsfähigen Gewerbestandort im Zuge der medizinisch ausgeprägten Richtung durch die Firma Euroimmun. Auch für diese Arbeitskräfte ist ein zusätzliches Angebot an Wohnbaugrundstücken zu schaffen, um die Zahl der Einpendler zu reduzieren.

Die Nettobauflächen der Gewerbegebiete, die erschlossen wurden, betragen 26 ha. Die Bruttoflächen betragen 34,1 ha. Somit liegt die Quote von Netto- zu Brutto-Bauland bei 0,76 von Hundert.

5.7.2 Bewertung der Gewerbeflächen

In der Stadt Dassow stehen derzeit keine Gewerbegebiete für die Ansiedlung von neuen und für die Erweiterung von vorhandenen Gewerbebetrieben zur Verfügung. Somit besteht der Bedarf an der Ausweisung neuer Gewerbegebiete.

Die Auslastung der Gewerbegebiete ist gegeben. Es stehen keine weiteren Flächen für die Ansiedlung zur Verfügung. Die Stadt Dassow ist zwingend gefordert, weitere Flächen zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen und diese Arbeitsplätze sind auch mit höherem Wohnbedarf verbunden.

Das Gewerbegebiet in Dassow zeichnet sich durch eine vielfältige Ansiedlungsstruktur mit besonderer Bedeutung für Betriebe und Einrichtungen der Medizintechnik aus. Neben produzierenden Unternehmen sind auch im Freizeitsektor Ansiedlungen erfolgt (Tigerpark). Die neu erschlossenen Gewerbegebiete sind sämtlich nach der politischen Wende, nach 1990 entstanden. Mit Entstehung und Besiedlung der Gewerbegebiete konnte die heterogene Struktur der gewerblichen Entwicklung in der Stadt Dassow überwunden werden und eine leistungsfähige Stadtstruktur entwickelt werden. Neben der gewerblichen Entwicklung haben sich

positive Effekte für die Bereiche Wohnen, Sport und Freizeit ergeben. Dies zeigt sich im Stadtbild, dass sich positiv entwickelt hat. Im stadtzentralen Bereich sind insbesondere auch durch die Mittel der Stadtsanierung Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen worden.

5.7.3 Begründung des Bedarfes an weiteren Gewerbeflächen

Die Stadt Dassow stellt ihre Zielsetzungen für die gewerbliche Entwicklung nachfolgend dar. Die Stadt benötigt dringend zusätzliche gewerbliche Bauflächen für die Sicherung und Entwicklung ortsansässiger Betriebe. Die von der Stadt Dassow vorbereiteten und für die Ansiedlung entwickelten Gewerbegebiete sind in Nutzung. Es gibt keine freien Flächen mehr für die Ansiedlung von Betrieben. Es handelt sich bei der Stadt Dassow nicht um einen im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Mai 2016 (LEP M-V) ausgewiesenen Gewerbegroßstandort nach Programmsatz 4.3.1 (1) und nicht um einen Standort für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung. Die Stadt Dassow besitzt mit ihren vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen eine regionale und überregionale Bedeutung, die in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen kann und zu einer zukunftsfähigen regionalen Entwicklung beiträgt. Die Standortmerkmale entsprechen den Zielsetzungen des LEP M-V Programmsatz 4.3.1 Standortanforderungen und –vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung.

Untersetzt und ausgeformt werden die Zielsetzungen des LEP M-V durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom August 2011 (RREP WM). Die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung sind im Programmsatz 4.1 Siedlungsstruktur und 4.3 Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung dargestellt.
Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll gemäß Programmsatz 4.1 (4) bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Die Stadt Dassow hat in den vergangenen Jahren eine erfolgreiche Ansiedlung von Gewerbeunternehmen vorgenommen. Beispielhaft wird hier der Bezug zur Firma EUROIMMUN hergestellt.

Die Stadt Dassow ist nicht als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie gemäß Programmsatz 4.3.1 LEP M-V ausgewiesen und es handelt sich nicht um einen bedeutsamen Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie gemäß Programmsatz 4.3.1. (1) RREP WM. Hierzu wird auf die Begründung im RREP verwiesen.

Auszugsweise wird hier dargestellt, dass neben den Großstandorten, die teilweise erst noch erschlossen werden müssen, in anderen Zentralen Orten wie zum Beispiel Dassow weitere Gewerbeflächenangebote bestehen. Die von der Stadt Dassow vorbereiteten Ansiedlungsmöglichkeiten sind ausgeschöpft bzw. werden für die Ansiedlung bereits vorbereitet. Mit der Bereitstellung von dringend benötigten Flächen für die Gewerbeansiedlung könnte in der Stadt Dassow eine Stärkung der Wirtschaftsstruktur für den Bereich Westmecklenburg, wie in den Zielen der Raumordnung und Landesplanung verankert, erreicht werden. Bereits in der Vergangenheit gab es eine enge Verzahnung und Verbindung von gewerblichen Betrieben der Stadt Dassow mit der Hansestadt Lübeck. Die seit der politischen Wende erfolgte positive gewerbliche Entwicklung der Stadt Dassow soll weiter fortgeführt werden; die wirtschaftlichen Verflechtungen mit der Hansestadt Lübeck weiter verstärkt werden.
Um die Standortgunst und die Attraktivität der Gewerbe- und Industriestandorte für Neuansiedlungen zu erhöhen, sind neben den harten Standortfaktoren wie Flächenverfügbarkeit, qualifizierte Arbeitskräfte, Nähe zu Kooperationspartnern, Baulandpreise und Erreichbarkeit im zunehmenden Maße auch die weichen Standortfaktoren von Bedeutung. Dabei kommt es vor allem auf ein attraktives Wohnumfeld, auf eine gute infrastrukturelle Versorgung, auf Aus- und

Weiterbildungsmöglichkeiten, auf kulturelle Vielfalt, auf ein gutes wirtschaftspolitisches Klima und eine unternehmerfreundliche Verwaltung an. Letzteres stellt sich im Gesamtentwicklungskonzept für die Stadt Dassow entsprechend dar. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf Programmsatz 4.3.1 (3). Hier werden die Ansiedlungsbedingungen entsprechend dargestellt.

Für Dassow ist weiterhin die Bezugnahme auf das RREP maßgeblich. Für Dassow bestehen die Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere in der Ausschöpfung der Potenziale, die von der Metropolregion Hamburg bzw. vom Wirtschaftsraum Lübeck und der Hansestadt Lübeck erwartet werden. Insofern geht die Stadt Dassow davon aus, dass unter Bezugnahme auf das LEP M-V 2016 und das RREP WM 2011 die weitere Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandortes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Vereinbarung gebracht werden. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung soll nach Programmsatz 4.1 (4) RREP in den zentralen Orten mit der entsprechenden Infrastruktur vorgenommen werden. Hierzu gehört Dassow. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs beitragen wird und sieht die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.
Durch Engagement und Zielstrebigkeit ist es der Stadt Dassow gelungen, die wirtschaftlichen Verflechtungen mit dem Raum Lübeck wiederherzustellen und leistungsfähig zu gestalten. Die durch die DDR-Zeit zerrissenen historischen Bande zwischen Lübeck und Dassow wurden wieder verbunden und sollen durch ergänzendes Angebot für Industrie- und Gewerbebetriebe noch weiter gestärkt und verbessert werden.
In Bezug auf die Vorgaben des LEP M-V von 2016 unter dem Programmsatz 4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei (2) war zunächst eine Ausnahme bzw. eine Zielabweichung vorgesehen. Nach der Entscheidung, die Größe der Gewerbegebiete an der raumrelevanten Abschneidegrenze für Zielabweichungsverfahren zu bemessen, wird von der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens abgesehen, um dringend benötigte Ansiedlungsflächen vorzubereiten.
Die Zielsetzungen der Stadt Dassow werden durch den Landkreis unterstützt, der im Abstimmungsverfahren mitgeteilt hat, dass Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Durch den Landkreis wird mittelfristig begrüßt, dass die Stadt Dassow ein Angebot für Gewerbebetriebe im Umfeld des Oberzentrums Lübeck und im Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg offerieren möchte. Im Umland von Lübeck sollen kontinuierlich Gewerbeflächen angeboten werden.

Die Stadt Dassow hat den Nachweis erbracht, dass seit 2015 keine gewerblichen Flächen mehr angeboten werden können.
Damit kann die Stadt Dassow ihrer Aufgabe als Grundzentrum zumindest in diesem Angebotsprofil nicht gerecht werden. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hatte sich am 25.05.2018 unterstützend an das Amt für Raumordnung und Landesplanung gewandt. Es wurde um eine zeitliche Abstimmung und ggf. gemeinsame Vermarktungsstrategie mit benachbarten und in der Nähe gelegenen Gemeinden Lüdersdorf und der Stadt Schönberg gebeten, um kontinuierlich Gewerbeflächen im Umland von Lübeck anzubieten. Die Stadt Dassow sieht sich somit in ihrer Entwicklungsabsicht unterstützt.

Die Stadt Dassow hatte den Bedarf an Flächen für die Gewerbeentwicklung im Rahmen des Vorentwurfs unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ansiedlungen in etwa gleicher Größe für den Bereich B (TB10s Vorentwurf) mit einer Flächengröße von 25,53 ha vorgesehen. Zusätzlich wurden der Bereich C (TB10n gemäß Vorentwurf) mit einer Größe von 31,04 ha und der Teilbereich A (TB18) mit einer Größe von 26,01 ha für die langfristige Bewertung überprüft. Siehe hierzu

nachfolgende Abbildung unter Gliederungspunkt 7.4. Für den Zeitrahmen des Flächennutzungsplanes ist die gewerbliche Entwicklung in gleicher Größe wie im Bestand der Neuentwicklung seit den frühen 1990er Jahren als angemessene Größenordnung aus Sicht der Stadt bewertet worden.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren der Behörden und TÖB und den Abstimmungen für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens werden die Zielsetzungen durch die Stadt Dassow mit dem vorliegenden Entwurf korrigiert und mit der Größe der raumrelevanten Abschneidegrenze für Zielabweichungsverfahren begrenzt. Für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen wird die Begrenzung auf 5 ha für Ansiedlungen zugrunde gelegt, um möglichst schnell Planungsrecht für Gewerbeunternehmen zu schaffen.
Über darüberhinausgehenden Bedarf ist in späteren Zeiträumen unter Berücksichtigung der Potentialflächen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes betrachtet wurden zu entscheiden.

Die Stadt Dassow bereitet die Entwicklung der Gewerbeflächen nördlich der Bundesstraße B105 vor, um hier auch zukunftsfähig Ansiedlungsbegehren und Anforderungen von Gewerbeunternehmen gegenüber dem bereits bestehenden Gewerbestandort zu berücksichtigen. Im Änderungsbereich Ä10 mit einer Flächengröße von 8,15 ha brutto werden die Zielsetzungen für die gewerbliche Entwicklung dargestellt.

5.8 Entwicklung von Wohnbauflächen

5.8.1 Allgemeines

Die Stadt Dassow verfügt nahezu für das gesamte Gebiet der Stadt Dassow über einen wirksamen Flächennutzungsplan (bis auf einzelne Flächen im nördlichen Gebiet). Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurde für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Dassow dargestellt. Dies schließt die Darstellung der Bauflächen und Baugebiete ein, somit auch die Darstellung der Flächen für die Wohnnutzung (Wohnbauflächen W, gemischte Bauflächen M, auch Mischgebietsflächen MI) ein.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen und der geplanten zunehmenden gewerblichen Entwicklung in der Stadt Dassow setzt sich die Stadt Dassow auch im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Entwicklung der Flächen für das Wohnen auseinander. Es sollen in der Summe weitere Flächen für das Wohnen vorbereitet werden. Dabei sieht die Stadt Dassow vor allem die Deckung des Bedarfes im Hauptort Dassow, da hier auch die Erweiterung der Gewerbeflächen geplant ist.

Gemäß der Zielsetzung des RREP WM ist der Bedarf für Siedlungsflächen vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.
Flächen außerhalb der bebauten Ortslage sind als Baufläche nur dann auszuweisen, wenn nachweislich keine innerörtlichen Reserven an Bauland zur Verfügung stehen oder die spezifischen Standortanforderungen eine derartige Ausweisung rechtfertigen. Neue Wohnbauflächen sind dabei an die bebaute Ortslage anzulehnen. Innerörtliche Brachflächen oder Flächen, die durch den Abbruch gewonnen wurden, sind vorrangig zu nutzen.

5.8.2 Ermittlung der "freien" Wohnkapazitäten

Die Stadt Dassow hat eine Gegenüberstellung der bisher mit dem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, die dem Wohnen dienen (W, M, MI) mit den nunmehr unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes geplanten Flächen, die dem Wohnen dienen, vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde jeweils die mögliche Anzahl der Wohneinheiten ermittelt und es wurde eine Bewertung vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: Entwurf) können folgende Wohnbaukapazitäten **zusätzlich ("neu")** gegenüber der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entstehen:

- von 102 bis 153 WE.

Die Stadt Dassow hat sich auch einen aktuellen Überblick über die bereits auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes bestehenden "freien" Flächen, die dem Wohnen dienen, verschafft. Insgesamt können mit der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entstehen:

- von 236 bis 419 WE.

Die Flächenpotenziale wurden ermittelt. Unter Berücksichtigung des gewählten Schlüssels (Anzahl der WE/ ha) wurde die Anzahl der Wohneinheiten ermittelt. Der Schlüssel für die Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen wurde etwas höher als im weiteren Gemeindegebiet angesetzt, da die Änderungsbereiche überwiegend im Hauptort Dassow gelegen sind und hier von einer höheren Dichte auszugehen ist als in den ländlichen Ortsteilen. Bereits bebaute Flächen wurden nicht mit eingerechnet. Da gemischte Bauflächen dem Wohnen und gewerblichen Betrieben dienen, wurde für die überschlägige Ermittlung der Wohnbaukapazitäten ½ der Fläche für Wohnzwecke in Ansatz gebracht.

Tab. 5: überschlägige Wohnkapazitäten – Gegenüberstellung Stand wirksamer FNP und 1. Änderung des FNP/ Stand: 17. Mai 2022

	Anzahl der WE/ ha		wirksamer FNP in der Fassung der Neubekanntmachung, nur unbebaute Bereiche Stand: Fassung der Neubekanntmachung								1. Änd. des FNP in der Fassung der Neubekanntmachung, nur unbebaute Bereiche Stand: Entwurf							
			Fläche [ha]		Anzahl WE						Fläche [ha]		Anzahl WE					
					W		M/ MI*1)		gesamt				W		M/ MI*1)		gesamt	
	von	bis	W	M/ MI	von	bis	von	bis	von	bis	W	M/ MI	von	bis	von	bis	von	bis
Spalte 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Südlicher Teil (Planteil 1) außerhalb der A1 - A40	5	10	17,77	0,97	89	178	2	5	**91**	**183**	17,77	0,97	89	178	2	5	**91**	**183**
Südlicher Teil (Planteil 1) innerhalb der A1 - A40 ohne bebaute Bereiche	8	12	11,50	3,80	92	138	15	23	**107**	**161**	25,64	0,93	205	308	4	6	**209**	**314**
Nördlicher Teil (Planteil 2) ehemalige Gem. Harkensee und Pötenitz	5	10	7,25	0,57	36	73	1	3	**37**	**76**	7,25	0,57	36	73	1	3	**37**	**76**
Summe			36,52	5,34	217	388	19	31	**236**	**419**	50,66	2,47	330	558	8	14	**338**	**572**

Derzeitig wirksame Fassung FNP:
Insgesamt können unter Berücksichtigung der verwendeten Schlüssel für die Anzahl der WE/ha (sh. Tabelle) bereits mit der derzeit wirksamen Fassung des FNP i.d.F. der Neubekanntmachung **236 bis 419 WE** entstehen.
Der Schlüssel für die Änderungsbereiche wurde etwas höher angesetzt als für die ländlichen Bereiche, da hier überwiegend Änderungsbereiche im Hauptort gelegen sind und hier von einer höhere Dichte auszugehen ist.
(Die bereits bebauten Flächen wurden nicht mit eingerechnet.)

1. Änderung des FNP
Unter Berücksichtigung der 1. Änderung des FNP können im gesamten Stadtgebiet der Stadt Dassow **338 bis 572 WE** entstehen.
(Die bereits bebauten Flächen wurden nicht mit eingerechnet.)

Aufgrund der 1. Änderung des FNP können somit folgende Wohnbaukapazitäten zusätzlich ("neu") gegenüber der wirksamen Fassung des FNP entstehen:

von 102 bis 153 WE

*1) Da gemischte Bauflächen dem Wohnen und gewerblichen Betrieben dienen, wird für die überschlägige Ermittlung der Wohnbaukapazitäten 1/2 der Fläche für Wohnzwecke in Ansatz gebracht.

In den einzelnen Ortslagen wurden die Wohnkapazitäten außerhalb der Änderungsbereiche wie folgt ermittelt (sh. nachfolgende 2 Tabellen). Dies bedeutet, dass nur diejenigen Flächen ermittelt wurden, die bereits in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow (Neubekanntmachung) mit Flächeninanspruchnahmen dargestellt sind; hingegen diejenigen Flächen, die einer zukünftigen Überarbeitung und Änderung im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegen hier nicht betrachtet werden.

Tab. 6: Flächenbilanz für Planteil 1 der Fassung der Neubekanntmachung des FNP (ohne Änderungsbereiche) – Anteil noch nicht bebauter Flächen innerhalb der Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M)/ Stand: wirksamer FNP

Ortslage/ Be-zeichnung	unbebaute Bauflächen für das Wohnen Art der baul. Nutzg.	Fläche (W) [ha]	Fläche (M) [ha]	Anzahl WE bei WE/ha von 5	bis 10	bauflächen-bezogene Ermittlung WE	Anmerkungen
Spalte 1	2	3	4	5	6	7	8
Wieschendorf	/	/	/	/	/	/	
Wilmsdorf	W	4,51	/	23	45	20	
	M	/	0,49	1	2	2	
Tankenhagen	W	1,61	/	8	16	10	
Klein Voigtshagen	W	0,25	/	1	3	3	
Groß Voigtshagen	W	0,75	/	4	8	6	
Holm	/	/	/	/	/	/	
Flechtkrug	/	/	/	/	/	/	
Prieschendorf	/	/	/	/	/	/	
Ziegelei	/	/	/	/	/	/	
Vorwerk	W	0,05	/	0	1	1	
	M	/	0,48	1	2	5	
Kaltenhof	W	1,13	/	6	11	7	
Schwanbeck	M	/	/	/	/	/	Waldabstand beachtlich.
Dassow	W	9,47	/	47	95	111	
Summe		**17,77**	**0,97**	**91**	**183**	**165**	
Summe gesamt	**18,74**						

Es sind insgesamt in den südlichen Ortsteilen der Stadt Dassow Flächen für die Wohnnutzung (W, M) in einer Größe von 18,74 ha dargestellt, die derzeit noch unbebaut sind.
Es handelt sich um Wohnbauflächen (W) in einer Größe von 17,77 ha und um gemischte Bauflächen (M) in einer Größe von 0,97 ha.

Da gemischte Bauflächen dem Wohnen und gewerblichen Betrieben dienen, wird für die überschlägige Ermittlung der Wohnbaukapazitäten 1/2 der Fläche für Wohnzwecke in Ansatz gebracht.

Überschlägige Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten

Mischbebauung (vorrangig Einfamilien- und Doppelhäuser, wenig Reihenhäuser, kein Geschosswohnungsbau) unter Berücksichtigung der zu bebauenden dörflichen Strukturen in den Ortsteilen (außer Dassow). (5 - 10 WE je ha)

Anzahl der WE je ha	5	10
W	**89**	**178**
M	**2**	**5**
	91	**183**

Innerhalb der o.a. Flächen wurde die überschlägige Wohnkapazität wie folgt ermittelt:

von	**91 WE**
bis	**183 WE**

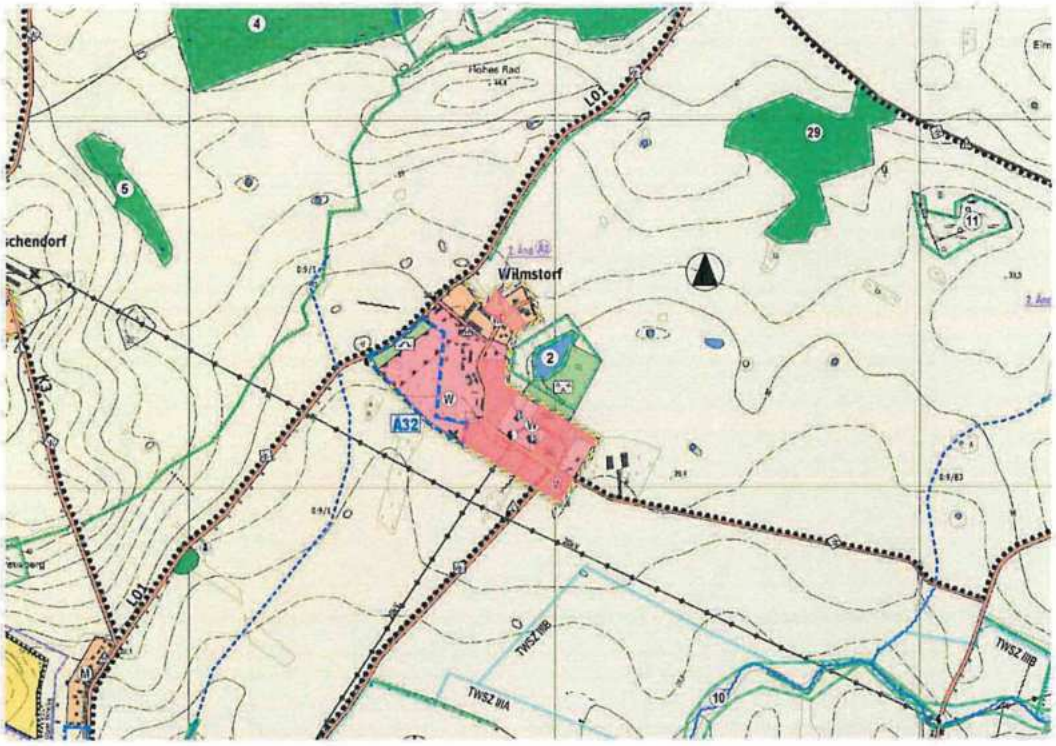


Abb. 8: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Wilmstorf in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind

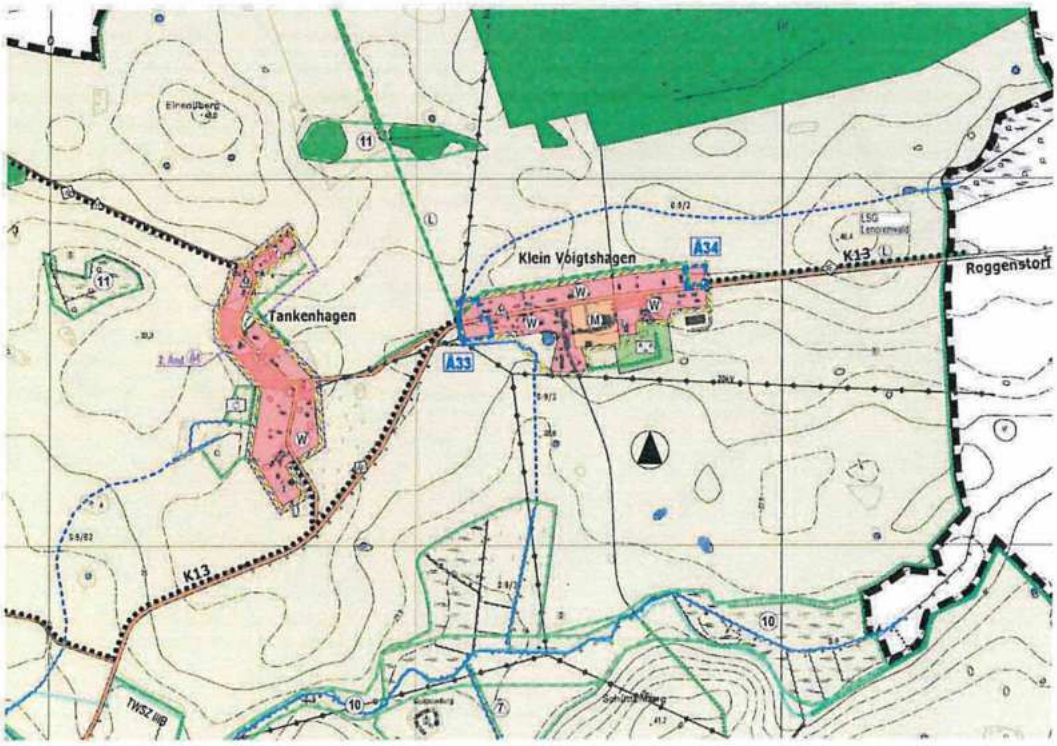


Abb. 9: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Tankenhagen und Klein Voigtshagen in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind

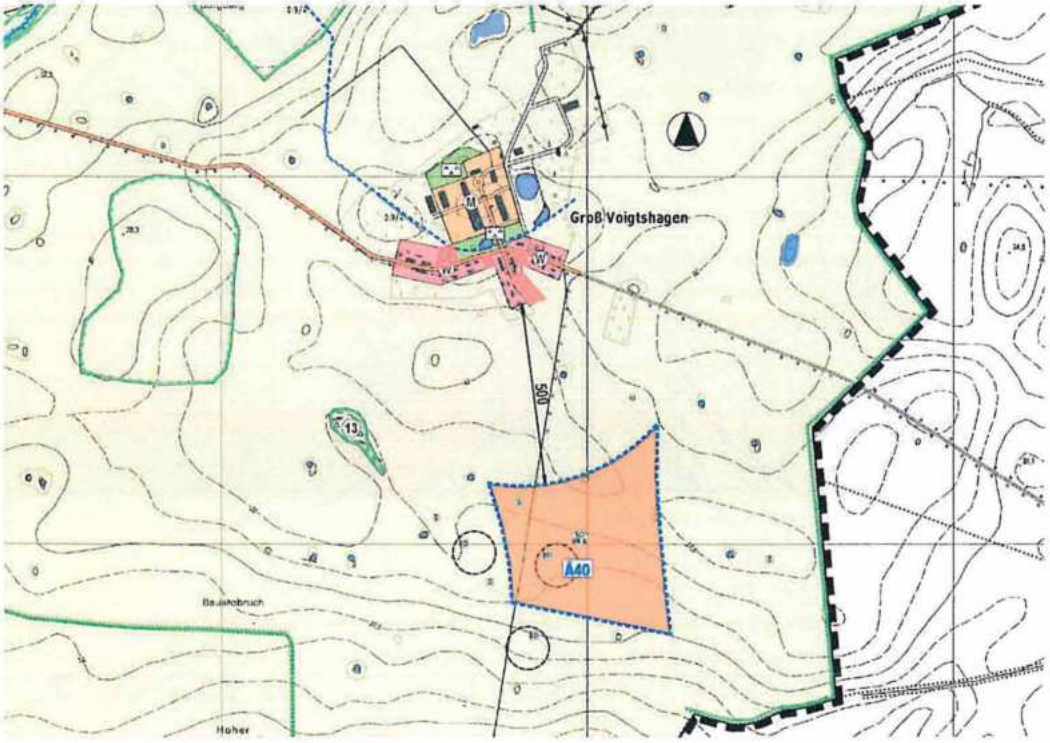


Abb. 10: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Groß Voigtshagen in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind

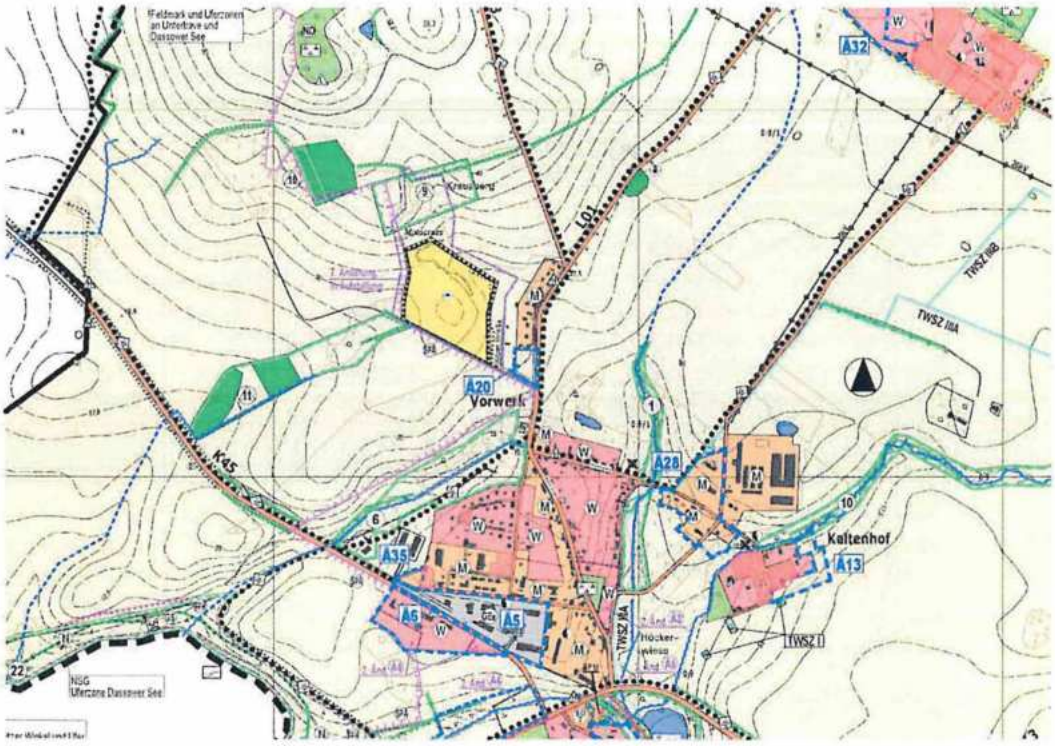


Abb. 11: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Vorwerk und Kaltenhof in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind

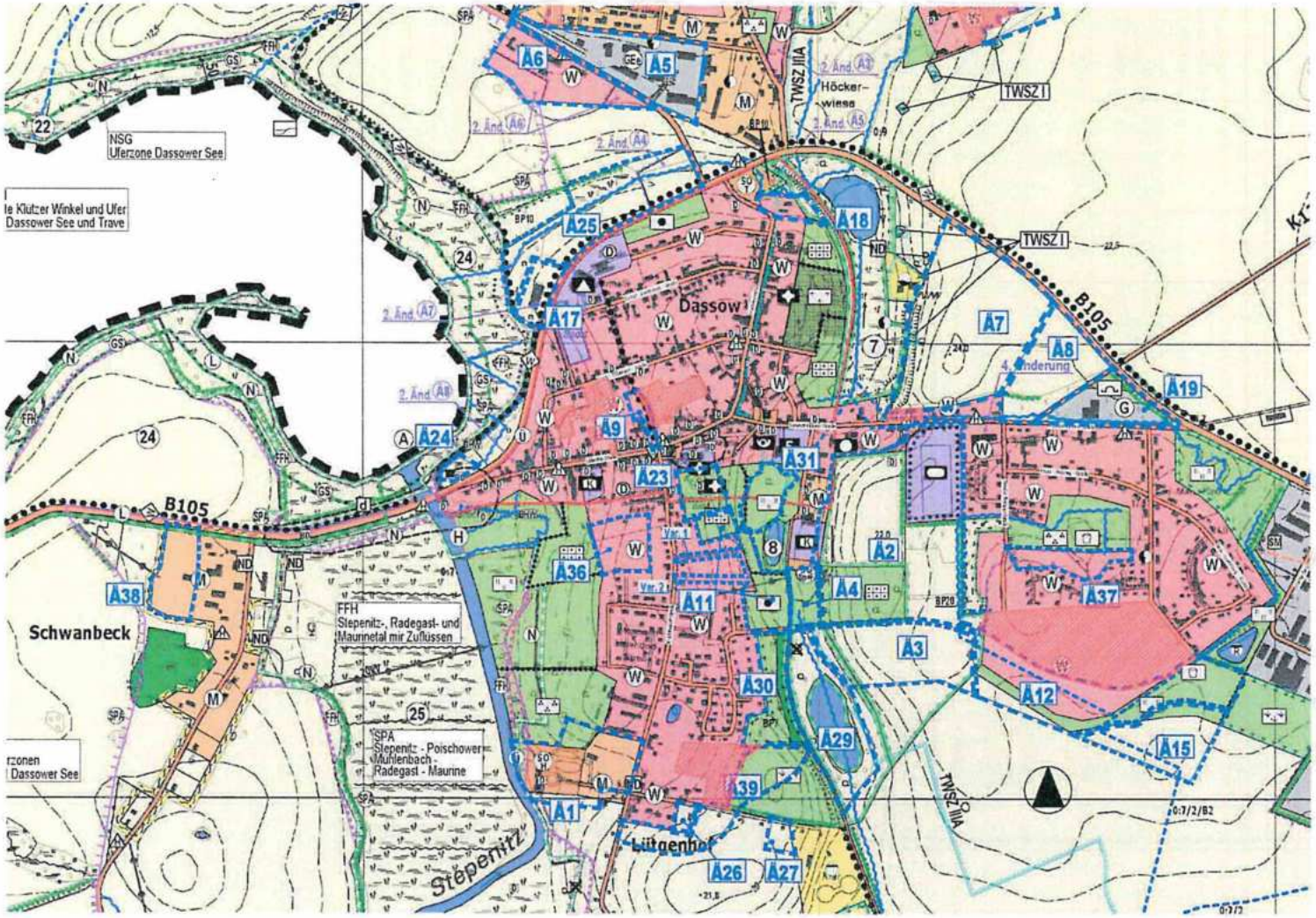


Abb. 12: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Dassow in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen, die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind

Tab. 7: Flächenbilanz für Planteil 2 der Fassung der Neubekanntmachung des FNP (ohne Änderungsbereiche) – Anteil noch nicht bebauter Flächen innerhalb der Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M)/ Stand: wirksamer FNP

Ortslage/ Be-zeichnung	unbebaute Bauflächen für das Wohnen Art der baul. Nutzg	Fläche (W) [ha]	Fläche (M) [ha]	Anzahl WE bei WE/ha von 5	bis 10	bauflächen-bezogene Ermittlung WE	Anmerkungen
Spalte 1	2	3	4	5	6	7	8
Pötenitz (ohne Siedlung)	W	0,45	/	2	5	6	
	M	/	0,20	1	1	1	M (nördlich der Bergstraße) = Grünfläche im B-Plan
Pötenitz (Siedlung)	W	/	/	/	/	/	keine zusätzliche Bebauung, Waldabstand
Rosenhagen	W	2,00	/	10	20	7	
Barendorf	W	1,55	/	8	16	12	
Harkensee	W	3,25	/	16	33	22	
	M	/	0,37	1	2	4	
Feldhusen	W	/	/	/	/	/	
Johannstorf	W	/	/	/	/	/	
Benckendorf	/	/	/	/	/	/	Außenbereich, bebaut
Volkstorf	/	/	/	/	/	/	Außenbereich, bebaut
Summe		7,25	0,57	37	76	52	
Summe gesamt	7,82						

Es sind insgesamt in den nördlichen Ortsteilen der Stadt Dassow Flächen für die Wohnnutzung (W, M) in einer Größe von 7,82 ha dargestellt, die derzeit noch unbebaut sind.
Es handelt sich um Wohnbauflächen (W) in einer Größe von 7,25 ha und um gemischte Bauflächen (M) in einer Größe von 0,57 ha.

Da gemischte Bauflächen dem Wohnen und gewerblichen Betrieben dienen, wird für die überschlägige Ermittlung der Wohnbaukapazitäten 1/2 der Fläche für Wohnzwecke in Ansatz gebracht.

Überschlägige Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten

Mischbebauung (vorrangig Einfamilien- und Doppelhäuser, wenig Reihenhäuser, kein Geschosswohnungsbau) unter Berücksichtigung der zu bebauenden dörflichen Strukturen in den Ortsteilen (außer Dassow). (5 - 10 WE je ha)

Anzahl der WE je ha	5	10
W	**36**	**73**
M	**1**	**3**
	37	**76**

Innerhalb der o.a. Flächen wurde die überschlägige Wohnkapazität wie folgt ermittelt:

von	**37 WE**
bis	**76 WE**

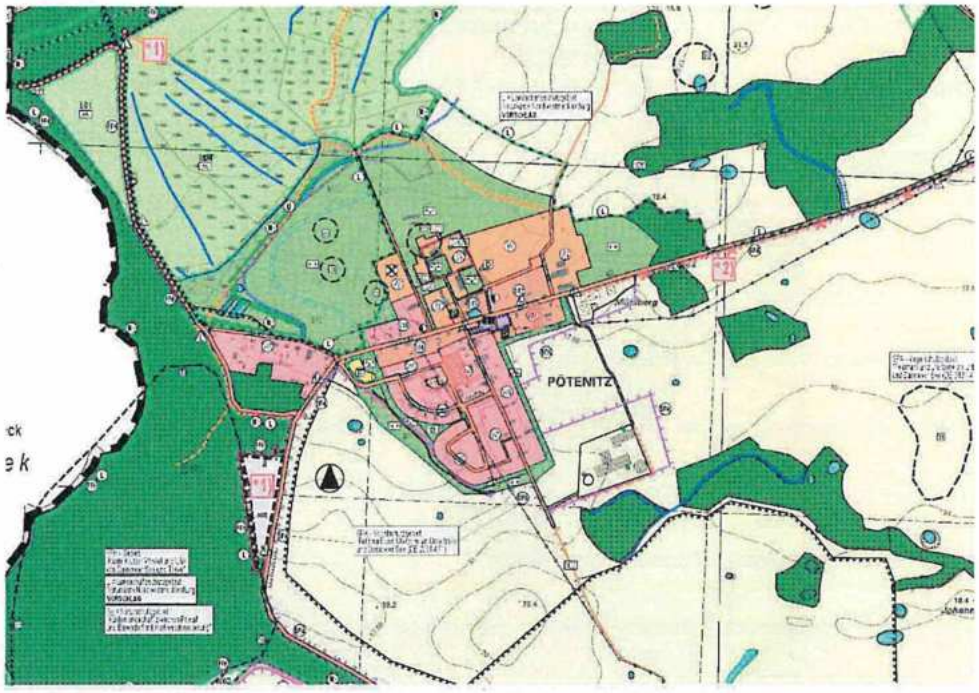


Abb. 13: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Pötenitz in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden

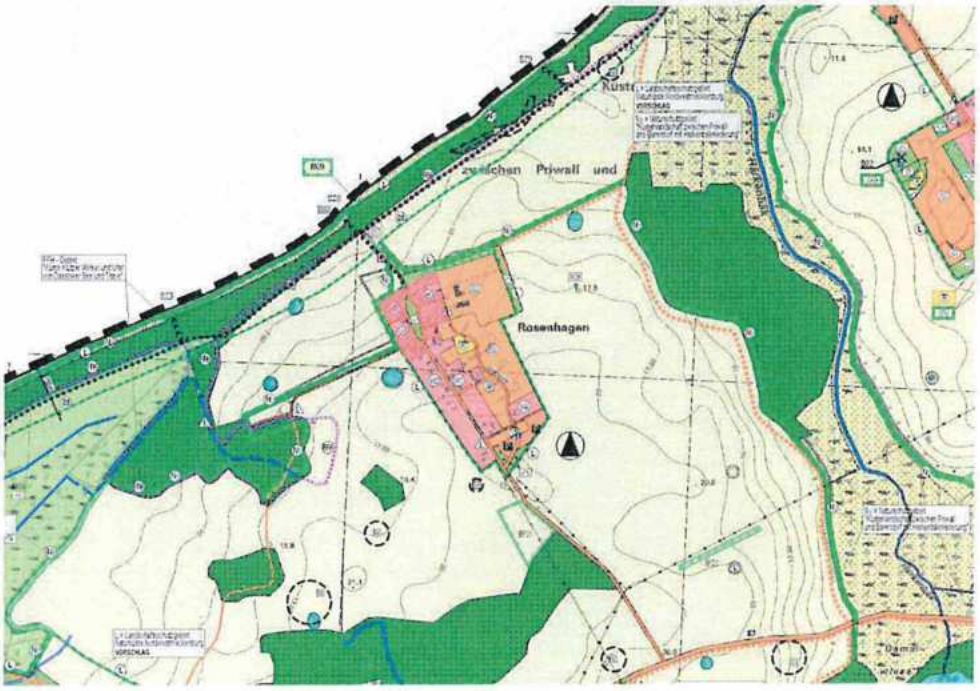


Abb. 14: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Rosenhagen in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden

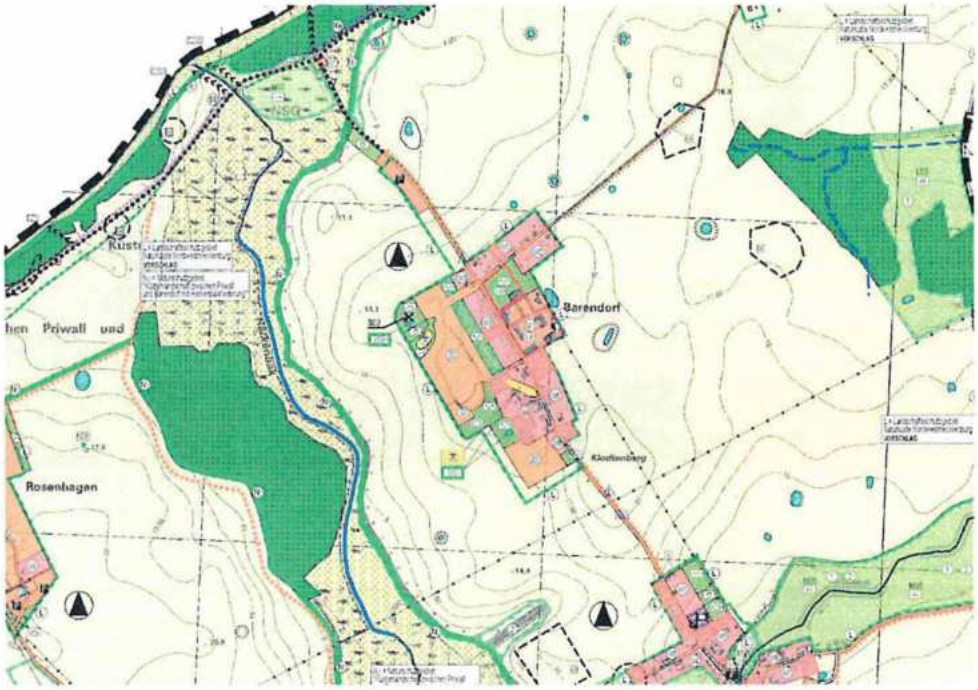


Abb. 15: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Barendorf in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden

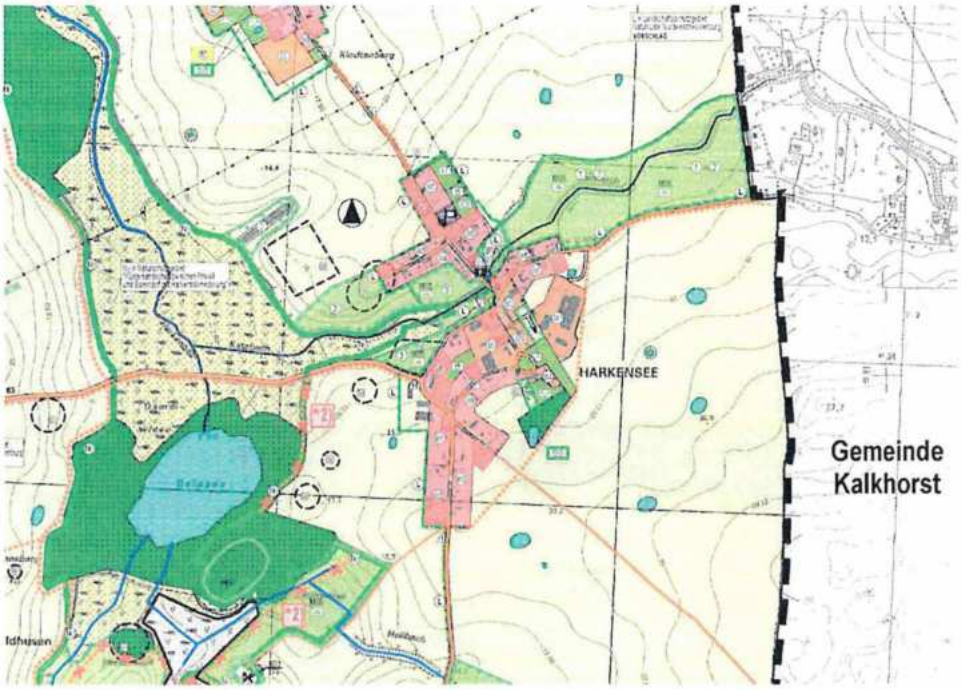


Abb. 16: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Harkensee in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden

5.8.3 Begründung des Bedarfes an weiteren Wohnkapazitäten

Der geplante Bedarf an Wohnbauflächen wird im nachfolgend von der Stadt Dassow begründet.

Es sind folgende Parameter beachtlich:
Regionalplanerische Festlegungen:
Dassow liegt in einem ländlichen Raum.
Die Stadt Dassow besitzt die Eigenschaft eines Grundzentrums. Es gehört zum Nahbereich und zum Mittelbereich Grevesmühlen. Dassow befindet sich im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Lübeck und innerhalb der Metropolregion Hamburg.
Ausführliche Darlegungen sh. Punkt 5.4 dieser Begründung.
An dieser Stelle wird auf die Ergebnisse des Dokumentes "Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg, Ergebnisbericht"[1], Gertz Gütsche Rümenapp, Hamburg, 25.02.2020 hingewiesen. Es wurde ein Gutachten zur wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den Gemeinden in Westmecklenburg vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Kapitels 4 "Siedlungsentwicklung" des RREP WM 2011 erarbeitet.
Für die Stadt Dassow ist hier zu entnehmen, dass die Siedlungsentwicklung in den umliegenden Eigenentwicklungsgemeinden die Entwicklung des Zentralortes Dassow "deutlich beeinträchtigt". Der Nahbereich Dassow wird als einer der am besten zur bestehenden Infrastruktur gelegenen Neubaustandorte aufgeführt. In der vorgenommenen "Lupenbetrachtung für den Nahbereich Dassow" (A3-32) ist zu entnehmen, dass in der Nachbargemeinde Selmsdorf (innerhalb des Nahbereiches) im Zeitraum von 2007-18 zwar absolut weniger Wohneinheiten (Selmsdorf 172 WE/ Dassow 284 WE) fertiggestellt wurden, jedoch prozentual Dassow etwas hinter Selmsdorf zurückbleibt (Selmsdorf 16,3%/ Dassow 15,1%). Während Dassow als Zentralort in diesem Zeitraum keine zusätzlichen Einwohner verzeichnen konnte (Dassow -12), wurden in Selmsdorf im gleichen Zeitraum zusätzlich +448 Einwohner aufgeführt. Im Zeitraum von 2013 – 18 wurden in Dassow 112 WE fertiggestellt (+ 29 EW/ +1%); hingegen in Selmsdorf 94 WE (+297 Ew/ +11%). Weitere Gemeinden liegen nicht im Nahbereich Dassow. Weiterhin wurde für die Gemeinden, die unmittelbar angrenzend an den Nahbereich Dassow, aber im Nahbereich liegen, eine "Lupenbetrachtung" (A3-33) vorgenommen. Dies sind die Gemeinden Kalkhorst, Roggenstorf, Stepenitztal. Für den Zeitraum von 2007 – 18 wurden in diesen 3 Gemeinden insgesamt 229 WE/ +13% fertiggestellt (Kalkhorst 168 WE/ 18,7 %, Roggenstorf 13 WE/ 5.9%, Stepenitztal 48 WE/ 6,7%). **In der Gesamteinschätzung für Dassow (A3-34) wird dargestellt, dass der Zentralort durch die Siedlungsentwicklung deutlich beeinträchtigt wurde.** Für die Stadt Dassow wird dadurch der zusätzliche Entwicklungsbedarf, der auch Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung ist, begründet. Durch Bereitstellung von verfügbaren Flächen für eine Neubebauung kann der entstandenen Beeinträchtigung und Veränderung entgegengewirkt werden. Während die Einwohnerentwicklung im Zentralort Dassow stagnierte, war innerhalb des Nahbereiches in der Nachbargemeinde

[1] Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg, Ergebnisbericht, von Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg, vom 25.02.2020

Selmsdorf ein hoher Zuwachs der Einwohnerzahl zu verzeichnen; in den angrenzenden Gemeinde Kalkhorst, Roggenstorf, Stepenitztal außerhalb des Nahbereiches war ein mäßiger Anstieg der Einwohner zu ersehen.

Metropolregion Hamburg

Die Hansestadt Hamburg und die sie umgebenden ländlichen und städtischen Räume in M-V, Niedersachsen und Schleswig-Holstein bilden zusammen die Regionalkooperation Metropolregion Hamburg. Die Metropolregion Hamburg ist eine von 12 Metropolregionen in Deutschland. Sie umfasst die Freie und Hansestadt Hamburg sowie 3 kreisfreie Städte und 17 Landkreise.
Diese Kooperation soll die Zukunftschancen der Metropolregion nachhaltig verbessern, die regionale Wirtschaft und Beschäftigung im globalen Wettbewerb stärken und den Zusammenhalt zwischen ländlichen und städtischen Räumen fördern.
Für die Stadt Dassow ist die Lage innerhalb der Metropolregion der Hansestadt Hamburg ein maßgebender Entwicklungsquell, ebenso die Lage im Ordnungsraum und im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck. Dadurch ergeben sich Synergien für die wirtschaftliche und auch für Wohnbauentwicklung. Die Stadt Dassow möchte diesen Anforderungen gerecht werden.

Einwohnerzahl

Die Bevölkerungsentwicklung und –struktur wurde unter Punkt 5.5 dieser Begründung betrachtet. Beachtlich ist die Fusion der damaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz mit der Stadt Dassow im Jahr 2004.
Im Jahr 2020 (31.12.2020) betrug die Anzahl der Einwohner 4.102 (gemäß Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020).

Am 20. August 2019 wurde die 5. Bevölkerungsprognose der Landesregierung für M-V vorgestellt, die auf der Grundlage des Bevölkerungsstandes vom 31.12.2017 erarbeitet wurde und die prognostizierte Entwicklung bis 2040 darstellt. Zur Untersetzung der Landesprognose erfolgte eine Regionalisierung auf räumlicher Ebene der 6 Landkreise und der 2 kreisfreien Städte und kleinräumiger auf Ebene der 22 Mittelbereiche des zentralörtlichen Systems.
Bevölkerungsprognose M-V bis 2040, Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte, vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V:
Die Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2040 des Mittelbereiches Grevesmühlen wurde mit einer Abnahme um ca. 10,1 % ("stark negativ") ermittelt. Für die Stadt Dassow fehlt hier eine weitergehende differenzierte Betrachtung der Bereiche und Gebiete im Mittelbereich Grevesmühlen. Die Stadt Dassow ist verwaltungsseits in Richtung des Landkreises Nordwestmecklenburg orientiert; ansonsten werden viele der Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der die Hansestadt Lübeck wahrgenommen. Die Entfernung zum Ortszentrum der Hansestadt Lübeck beträgt ca. 21 km. Die Entfernung zum Mittelzentrum Grevesmühlen beträgt ca. 16 km. Die Stadt Dassow befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und im Westen von Mecklenburg-Vorpommern. Es gibt ohnehin landesweit Unterschiede in der Bewertung der Bevölkerungsprognose; dies spiegelt sich auch im Bereich von Nordwestmecklenburg wieder. Auch aufgrund der vergleichbaren Entfernungen zu den Zentren und zu den unterschiedlichen Dargeboten in Lübeck und Grevesmühlen ist die Stadt Dassow mehr Richtung Lübeck orientiert und das

Wachstum an Bevölkerung dadurch begründet. Es ist das Ziel der Stadt Dassow die Zahl der Einpendler zu reduzieren und somit eine nachhaltige Entwicklung zu stützen. Darüber hinaus sind für die Stadt Dassow auch die maßgeblichen Entwicklungsziele und Tendenzen in Richtung Tourismus maßgeblich.

Die Stadt Dassow hält die Bevölkerungsprognose des Landes M-V bis 2040 für nicht repräsentativ. Der Bestand an gewerblichen Unternehmungen und die geplante Zunahme der gewerblichen Kapazitäten und damit einhergehend die Zunahme der Wohnkapazitäten, um den in Dassow Arbeitenden vor Ort Wohnraum zu ermöglichen und das Einpendeln zu minimieren, wurde hier nicht genügend berücksichtigt. Für die Vielzahl an Pendlern sollen Möglichkeiten für Wohnraum in Dassow geschaffen werden.

Insofern lässt sich darstellen, dass insbesondere auch aus dem Bereich der Rückkehrer, die wieder ihren Wohnsitz in Mecklenburg-Vorpommern nehmen und aus dem Bereich der progressiven Gewerbeentwicklung Bedarf an Wohnraum entsteht. Insbesondere durch die Schaffung der Arbeitsplätze bei Euroimmun, die derzeit läuft, ist ein dringender Bedarf an Wohnraum gegeben. Nachfragen bei der städtischen Wohnungsgesellschaft ergeben, dass der Leerstand gegen Null geht (Grundstücksgesellschaft Dassow mbH mit 144 Wohnungen in Dassow, Auskunft am 2.2.2022: Leerstand verschwindend gering). Es ist ein Bedarf sowohl an Wohnungen als auch an Baugrundstücken vorhanden (Grundstücksgesellschaft Dassow mbH mit 144 Wohnungen in Dassow, Auskunft am 2.2.2022: regelmäßige bzw. ständige Nachfrage nach großen als auch kleinen Wohnungen von Dassowern als auch von auswärtigen Mietinteressenten, die aufgrund ihres Arbeitsplatzes in der Stadt Dassow eine Wohnung benötigen). Für das zuletzt vorbereitete Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow in der Hermann-Litzendorf-Straße ist eine Überbelegung der Anfragen in Größenordnungen gegeben. Für den Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Dassow, für den im Februar 2022 gerade erst der Aufstellungsbeschluss von der Stadtentwicklung gefasst wurde, wurden beim Projektentwickler bereits 127 Interessenten gelistet (Stand: 31.01.2022).

Wohnungsbestand und Haushaltsgrößen

Weiterhin ist für die Entwicklung der Wohnbauflächen die Belegungsdichte zu bertrachten.

Es liegen Daten von 1990 vom Statistischen Landesamt M-V für die seinerzeit vorhandenen Gemeinden Pötenitz, Harkensee und Dassow in Bezug auf den Wohnungsbestand vor. Der Wohnungsbestand betrug danach:

- in der Summe 1.537 Wohnungen,
- davon in Harkensee: 104 WE,
- davon in Pötenitz: 159 WE,
- davon in Dassow: 1.274 WE.

Auf der Basis der Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Zensus 2011) wurde folgender Wohnungsbestand erfasst:

- Anzahl Gebäude mit Wohnraum: 1.375.
- Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum: 1.962.
- davon leerstehend: 109.
- Anzahl der Wohngebäude: 1.338.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden: 1.907

Die Angaben zum derzeitigen Wohnungsbestand wurden vom Landesamt für innere Verwaltung – Statistisches Amt M-V aus dem Jahr 2020 entnommen:
- Insgesamt waren 2.093 Wohngebäude und 2.151 Wohnungen vorhanden.
- Davon innerhalb von Wohngebäuden: 2.093.
- Die Wohnfläche pro Einwohner betrug 49,5 m².

Unter Berücksichtigung der o.a. Zahlen sind im Zeitraum von 1990 bis 2020 etwa 614 WE errichtet worden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wert von 21 WE pro Jahr.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zahlen für den Zeitraum von 2011 bis 2020 für die Gesamtstadt Dassow (inkl. der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) ergibt sich ein Wert von ca. 20 WE, die im Jahr hergestellt und errichtet wurden.

Unter Berücksichtigung dieser Bemessungsgrößen ergibt sich allein für den Zeitraum der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes, der mit 10 bis 15 Jahren angesetzt wird, ein Bedarf von wenigstens 300 Wohneinheiten.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde wie folgt ermittelt (Stand 2020):
- Land M-V: 80,1 m²,
- Landkreis Nordwestmecklenburg: 84,9 m²,
- Stadt Dassow: 94,4 m².

Die Wohnfläche je Person wurde wie folgt ermittelt (Stand 2020):
- Land M-V: 45,9 m²,
- Landkreis Nordwestmecklenburg: 46,3 m²,
- Stadt Dassow: 49,5 m²,

Im Vergleich der Durchschnittswerte für die durchschnittliche Wohnungsgröße und die durchschnittliche Wohnfläche je Person liegt die Stadt Dassow je über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern und des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Haushaltsgröße (Anzahl der Personen pro Haushalt) liegt im Durchschnitt (im Jahr 2019)
- Bundesrepublik Deutschland: 1,99,
- Land M-V: 1,91,
- Landkreis Nordwestmecklenburg: 1,90
- für die Stadt Dassow bei 1,96 (Stand 2014/ keine aktuelleren Daten vorliegend).

Damit liegt diese Zahl im Bereich des Bundes- bzw. Landesdurchschnitts.

Flächenbilanz
Die Flächenpotenziale innerhalb der Stadt Dassow wurden aktuell ermittelt und bewertet. Im Ergebnis erkennt die Stadt Dassow ein Erfordernis zur Ausweisung zusätzlicher Bauflächen, die dem Wohnen dienen.

Auf der Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung (Planungsstand: 14. Mai 2019) wurden die Potenziale für die Wohnbauflächenentwicklung ermittelt. Ebenso wurden unter Berücksichtigung der 1. Änderung des

Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow die Potenziale für die Wohnbauflächenentwicklung ermittelt. Dabei wurden jeweils die Flächen innerhalb und außerhalb der Änderungsbereiche Ä 1 bis Ä 40 der 1. Änderung dargestellt.

Insgesamt können innerhalb des gesamten Stadtgebietes mit der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes **von 236 bis 419 WE** entstehen. Zur Ermittlung dieser Kapazitäten wurden die Wohnbauflächen W und gemischten Bauflächen M/ MI, die derzeit noch unbebaut sind, erfasst und bewertet. Insgesamt sind 38,07 ha "freie" Wohnbauflächen (W) und 3,79 ha gemischte Bauflächen (M/ MI) innerhalb der gesamten Stadtgemeinde Dassow ermittelt worden. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich im südlichen Teil der Stadtgemeinde Dassow; im nördlichen Teil (ehemalige Gemeinden Harkensee und Pötenitz) ist ein Anteil von 7,25 ha W-Fläche und 0,57 ha M/MI-Fläche dargestellt.
Innerhalb des gesamten Hauptortes Dassow (ohne Vorwerk und Kaltenhof) wurden auf der Grundlage des wirksamen FNP insgesamt unbebaute W-Flächen von 14,59 ha ermittelt (14,93 ha abzüglich 0,34 ha bereits bebaute Fläche). Innerhalb der gemischten Bauflächen wurden 1,36 ha unbebaute Flächen ermittelt.

Bewertung
Die Stadt Dassow bewertet die Wohnbaupotenzialflächen nachfolgend.

- Wohnbauflächen mit Baurecht (rechtskräftiger B-Plan, rechtskräftige sonstige städtebaul. Satzungen) – in Realisierung:
    - B-Plan Nr. 23 im Hauptort Dassow: innerhalb des beplanten Bestandsgebietes obliegt es jedem privaten Eigentümer eine Flächenverdichtung gemäß Bebauungsplan auszunutzen. Seit Jahren keine Aktivitäten.
    - B-Plan Nr. 1 (Pötenitz) ist bis auf wenige Bauflächen bereits seit langem realisiert.
    - Ergänzungssatzung Rosenhagen (südwestlicher Ortseingang) – Realisierung läuft derzeit.
    - Ergänzungssatzung Feldhusen – Realisierung läuft derzeit.

Es wird auf die nachfolgende Tabelle hingewiesen, die eine Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne/ städtebaulichen Satzungen der Stadt Dassow in Bezug auf die Wohnbaupotenziale darstellt.

Tab. 8: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne/ städtebaulichen Satzungen in der Stadt Dassow in Bezug auf die Wohnbaupotenziale

Satzung/ Bauleitplan	Wohnbaupotenziale
Wieschendorf	
- keine -	- keine -
Wilmstorf	
- keine -	- keine -
Tankenhagen	
- keine -	- keine -
Klein Voigtshagen	

Satzung/ Bauleitplan	Wohnbaupotenziale
- keine -	- keine -
Groß Voigtshagen	
- keine -	- keine -
Holm	
- keine -	- keine -
Flechtkrug	
- keine -	- keine -
Prieschendorf	
- keine -	- keine -
Ziegelei	
- keine -	- keine -
Vorwerk	
Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dassow für den Bereich Brennereiweg	- keine -
Bebauungsplan Nr. 13 "Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße"	- keine -
Kaltenhof	
- keine -	- keine -
Schwanbeck	
- keine -	- keine -
Dassow	
Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet Neue Siedlung	- keine -
Bebauungsplan Nr. 6 inkl. Änderungen (Gewerbegebiet Holmer Berg)	Gewerbeflächen
Bebauungsplan Nr. 7 inkl. Änderungen	- keine -
Bebauungsplan Nr. 10 für das SO Tankstelle	- keine -
Bebauungsplan Nr. 20 "Wohngebiet an der Schillerstraße"	- keine -
Bebauungsplan Nr. 23 für das Ortszentrum	ca. 5 WE straßenbegl. ca. 12 WE Blockinnenbereich
Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet in Dassow an der Friedensstraße östlich der Tankstelle	- keine -
Bebauungsplan Nr. 30 für den Bereich westlich der Herrmann-Litzendorf-Straße	- keine -
Bebauungsplan Nr. 34 zur Errichtung einer Kindertagesstätte	- keine -
Pötenitz	

Satzung/ Bauleitplan	Wohnbaupotenziale
Bebauungsplan Nr. 1 inkl. Änderungen "Am Dorfschlag"	4 bis 8 WE, (seit Jahren unbebaut)
Bebauungsplan Nr. 2 "Schlossbereich-Wiesenkamp" (ehem. Gemeinde Pötenitz)	- keine -
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	- keine -
Rosenhagen	
Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südwestlicher Ortseingang)	- keine -
Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südöstlicher Ortseingang)	- keine -
Bebauungsplan Nr. 17	- keine -
Bebauungsplan Nr. 21 inkl. 1. und 3. Änderung	- keine -
Barendorf	
Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Dassow	- keine -
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"	- keine -
Harkensee	
Bebauungsplan Nr. 29 für einen Teilbereich in der Ortslage Harkensee nördlich der "Dassower Straße"	2
Feldhusen	
Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen (ehemalige Gemeinde Pötenitz)	- keine -
Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen	- keine -
Johannstorf	
Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Johannstorf (ehemalige Gemeinde Pötenitz)	- keine -
Behnckendorf	
- keine -	- keine -
Volkstorf	
- keine -	- keine -

Die Stadt Dassow verfügt in ihrem gesamten Stadtgebiet über mehrere rechtskräftige Bebauungspläne sowie über rechtskräftige städtebauliche Satzungen. Hier sind Wohnbaupotenziale nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Es sind insgesamt Wohnkapazitäten von ca. 23 - 27 WE zu ermitteln. Die größte Anzahl befindet sich mit ca. 17 WE im Bebauungsplan Nr. 23 in Dassow, der die Nachverdichtung im Blockinnenbereich ermöglicht; seit seiner Rechtskraft im Jahr 2017 war hier jedoch keine Inanspruchnahme

der ermöglichten Baurechte zu verzeichnen. In der Ortslage Pötenitz wird die Fläche im Bebauungsplan Nr. 1 (inkl. Änderungen), auf der noch 4 – 8 WE errichtet werden können, seit Jahren diesbezüglich nicht genutzt. Dies betrifft auch die einzelnen weiteren aufgeführten Bebauungsmöglichkeiten.

- Wohnbauflächen mit Baurecht (rechtskräftiger B-Plan, rechtskräftige sonstige städtebaul. Satzungen) – noch nicht mit der Realisierung begonnen:
  - Keine.

- Wohnbauflächen mit B-Plan/ städtebauliche Satzung (in Aufstellung):
  - B-Plan Nr. 26 (Rosenhagen),
  - B-Plan Nr. 32 (Vorwerk),
  - B-Plan Nr. 36 (Dassow),
  - B-Plan Nr. 37 (Vorwerk),
  - B-Plan Nr. 38 "Brennereiweg" (Kaltenhof).

Derzeit befinden sich nachfolgende Bebauungspläne in Aufstellung, die Wohnbauflächen zum Inhalt haben (Quelle: Amt Schönberger Land, vom 09. Februar 2022 und Ermittlung PBM). Städtebauliche Satzungen werden derzeit nicht aufgestellt. Nach derzeitigem Stand der Planung werden ca. 26 – 31 WE in diesem Rahmen geschaffen. Für 2 weitere Bebauungspläne läuft jeweils das Aufstellungsverfahren erst an, so dass die Wohnbaupotenziale erst mit der weiteren Planung festgelegt werden.

Tab. 9: Übersicht über die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne in der Stadt Dassow in Bezug auf die Wohnbaupotenziale

Bebauungsplan	Planungsstand	Wohnbaupotenziale
Rosenhagen		
Bebauungsplan Nr. 26 für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24"	Frzt. Beteiligung der Öffentlichkeit (v. 08.11.2021 – 08.12.2021)	ca. 11 WE
Bebauungsplan Nr. 40 (einfacher Bebauungsplan zur Sicherung der Wohnnutzung entlang der "Straße des Friedens")	Aufstellungsbeschluss der SV am 31.08.2021, Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 29.10.2021 (Amtsblatt)	-keine-
Kaltenhof		
Bebauungsplan Nr. 38 "Brennereiweg"	Aufstellungsbeschluss der SV am 11.01.2022, Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.02.2022	ca. 12-14 WE
Vorwerk		
Bebauungsplan Nr. 32	Fortführung des	Festlegung im weiteren

für das Gebiet südlich/ südwestlich des Travemünder Weges	Aufstellungsverfahrens: Beschluss der SV am 28.07.2020, Beratung zum städtebaulichen Konzept: SWB am 12.01.2021	Aufstellungsverfahren, bisher kein verfestigter Planungsstand
Bebauungsplan Nr. 37 "Travemünder Weg"	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (v. 07.06.2021 – 09.07.2021)	ca. 3-6 WE
Dassow		
Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnbauentwicklung zwischen Bahnhofstraße und Gewerbegebiet"	Aufstellungsbeschluss der SV am 22.02.2022	Festlegung im weiteren Aufstellungsverfahren, bisher kein verfestigter Planungsstand

- Flächenreserven im FNP (ohne Aktivitäten zur Herbeiführung von Planungsrecht):
  - Wilmstorf (Erfordernis B-Plan/ städtebauliche Satzung),
  - Tankenhagen (Baulücken),
  - Klein Voigtshagen (Baulücke)
  - Groß Voigtshagen (Baulücken, Erfordernis städtebauliche Satzung),
  - Vorwerk (Baulücke),
  - Kaltenhof (Baulücken, Erfordernis B-Plan/ städtebauliche Satzung),
  - Dassow (B-Plan/ städtebauliche Satzung östlich des B-Planes Nr. 23, östlich des B-Planes Nr. 36, zwischen dem Wohngebiet "J.-Voigt-Ring"/ "Am Krambecksmoor und "Ulmenweg"),
  - Rosenhagen: (Baulücken)
  - Barendorf (Baulücken, Erfordernis städtebauliche Satzung),
  - Harkensee (Baulücken, Erfordernis B-Plan/ städtebauliche Satzung).

- Verfügbarkeit/ Nutzbarkeit der Flächenpotenziale:
  - Wilmstorf: private Flächen.
  - Tankenhagen: private Flächen.
  - Klein Voigtshagen: private Flächen.
  - Groß Voigtshagen: private Flächen.
  - Vorwerk: 1 Baugrundstück am Hinterweg: seit Jahren keine Bebauungsabsicht des Eigentümers.
  - Kaltenhof: Private Flächen.
  - Schwanbeck: Eingeschränkte bzw. keine Bebaubarkeit aufgrund des Waldabstandes,
  - Dassow: Wohnbaufläche zwischen "Ulmenweg" und "J.-Voigt-Ring"/ "Am Krambecksmoor": Belange Kläranlage können zur Beschränkung der Bebaubarkeit führen,
  - Dassow: B-Plan Nr. 23: private Eigentümer ohne Bebauungsabsicht (städtebauliche Verdichtung),
  - Dassow: Fläche im Blockinnenbereich für städtebauliche Verdichtung: private Fläche.
  - Dassow: Fläche an der "Grevesmühlener Straße": private Fläche.

- Dassow: Fläche südlich des Baugebietes "R.-Tarnow-Str./ Th.-Mann-Str.": private Fläche.
- Pötenitz: 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 (Pötenitz): im FNP dargestellte M-Fläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt.
- Pötenitz: B-Plan Nr. 1: privater Eigentümer ohne Bebauungsabsicht.
- Pötenitz: Baulücke südlich der Bergstraße: privater Eigentümer ohne Bebauungsabsicht.
- Pötenitz-Siedlung: eingeschränkte bzw. keine Bebaubarkeit aufgrund des Waldabstandes.
- Rosenhagen: private Flächen mit repräsentativem Gehölzbestand.
- Barendorf: private Flächen.

In den Ortslagen Groß Voigtshagen, Kaltenhof, Tankenhagen und im Stadtgebiet Dassows sind die Wohnbauflächenpotentiale nicht im Eigentum der Stadt Dassow. Die Flächen sind aus städtebaulicher Sicht zwar geeignet, jedoch nicht ohne weiteres nutzbar und für bauliche Entwicklungen in Anspruch zu nehmen. In Klein Voigtshagen (Flurstück 108) sowie in Wilmstorf (Flurstücke 32/2, 32/5, 52/3, 56/1, 86,146) befinden sich Flurstücke im Eigentum der Stadt Dassow. Diese sind jedoch nicht als Flächen mit Wohnbaupotential zu werten, sondern als Wegeparzellen. (Angaben gemäß Auskunft des Bauamtes des Amtes Schönberger Land vom 09.03.2022).

- Auslastung des aktuellen Wohnungsbestandes:

Die Nachfrage bei der städtischen Wohnungsgesellschaft hat ergeben, dass der Leerstand gegen Null geht (Grundstücksgesellschaft Dassow mbH mit 144 Wohnungen in Dassow, Auskunft am 2.2.2022: Leerstand verschwindend gering). Es ist ein Bedarf sowohl an Wohnungen als auch an Baugrundstücken vorhanden (Grundstücksgesellschaft Dassow mbH in Dassow, Auskunft am 2.2.2022: regelmäßige bzw. ständige Nachfrage nach großen als auch kleinen Wohnungen von Dassowern als auch von auswärtigen Mietinteressenten, die aufgrund ihres Arbeitsplatzes in der Stadt Dassow eine Wohnung benötigen).
Für das zuletzt vorbereitete Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow in der Hermann-Litzendorf-Straße ist eine Überbelegung der Anfragen in Größenordnungen gegeben. Für den Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Dassow, für den im Februar 2022 gerade erst der Aufstellungsbeschluss von der Stadtentwicklung gefasst wurde, wurden beim Projektentwickler bereits 127 Interessenten gelistet (Stand: 31.01.2022). Der Planungsstand für den B-Plan Nr. 36 ist noch nicht verfestigt.

- Fazit:

Aufgrund der durchgeführten Analyse der Wohnkapazitäten ist erkennbar, dass die rechtskräftigen Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen nur noch in sehr geringem Umfang Wohnkapazitäten bereithalten; hier sind die Flächen jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der bereits verstrichenen Zeit seit Rechtskraft nur langfristig – wenn überhaupt – als Wohnkapazitäten zu bewerten (keine Inanspruchnahme der ermöglichten Baurechte). Ein Nachholbedarf ist im Hinblick auf durchschnittliche Wohnungsgrößen, Wohnflächen je Person, Haushaltsgrößen in der Stadt Dassow nicht erkennbar. Wohnbauflächen, auf denen Baurechte mittels rechtskräftigem Bebauungsplan/ rechtskräftiger städtebaulicher Satzung bestehen, und mit deren Realisierung noch nicht begonnen wurde, sind in der Stadt Dassow nicht vorhanden.

Mit den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen werden nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ca. 26 – 31 WE geschaffen. Für 2 weitere Bebauungspläne (Nr. 32 und Nr. 36) läuft das Aufstellungsverfahren gerade erst an; hier werden die Wohnkapazitäten mit dem weiteren Planungsfortschritt festgelegt. Diese beiden Geltungsbereiche befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche (Ä6 (zur Klarstellung wird hier erläutert, dass es kein Änderungsbereich mehr ist, jedoch die Darstellung ersichtlich ist und die Sachlage korrekt ist) sowie Ä2, Ä4, Ä12) der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Teilweise wird also erst mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für die Wohnentwicklung gelegt.
Außerhalb der Änderungsbereiche sind Wohnbaupotenzialflächen zu finden, für die eine Bebauung im Rahmen einer sogenannten Baulücke ohne weitere planungsrechtliche Aktivitäten möglich ist, oder Flächen, auf denen Baurecht mit einer städtebaulichen Planung (Aufstellung eines Bebauungsplanes/ einer städtebaulichen Satzung) geschaffen werden kann. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Da seit Jahren keine Bebauungsabsichten durch die Grundstückseigentümer forciert werden, geht die Stadt Dassow aus, dass die derzeit bestehenden Nutzungen derzeit fortgeführt werden sollen und hier keine Wohnbaupotenziale kurz- oder mittelfristig in Größenordnungen verfügbar sein werden.
Auf einigen Grundstücken führen Belange, wie z.B. Nutzung als Freifläche/ Grünfläche, Waldabstand, Belange der Kläranlage, Regelungen der Erschließung, ebenfalls zu dieser Einschätzung, dass eine kurz- oder mittelfristige Verfügbarkeit für Wohnbauflächen nicht gegeben ist.
Da in der Stadt Dassow bereits derzeit das aktuelle Angebot an Wohnungen und Wohnhäusern/ Baugrundstücken sehr gut ausgelastet ist und die geplante Zunahme der Gewerbeflächen zusätzliche Arbeitsplätze erwarten lässt, sieht die Stadt Dassow einen begründeten Bedarf für die weitere Ausweisung an Wohnbauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes von ca. 10 bis 15 Jahren werden zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zahlen für den Zeitraum von 2011 bis 2016 für das gesamte Areal der Stadtgemeinde Dassow konnten ca. 20 WE, die pro Jahr errichtet wurden. Unter Berücksichtigung dieser Bemessungsgröße ergibt sich allein für den Zeitraum des Planungshorizonts des Flächennutzungsplanes für 10 bis 15 Jahre ein künftiger Bedarf von wenigstens 300 WE (bei ca. 20 WE pro Jahr).
Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeiten wird ein zusätzlicher Bedarf für die Flächenbevorratung entsprechend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow (Stand: Entwurf) können insgesamt innerhalb des gesamten Stadtgebietes **von 338 bis 572 WE** entstehen. Die Wohnbauflächen W und gemischten Bauflächen M/ MI, die derzeit noch unbebaut sind, wurden erfasst und bewertet. Insgesamt sind nunmehr 50,66 ha "freie" Wohnbauflächen (W) und 2,47 ha gemischte Bauflächen (M/ MI) innerhalb der gesamten Stadtgemeinde Dassow ermittelt worden. Innerhalb der Änderungsbereiche Ä 1 bis Ä 40 werden auf Grund der 1. Änderung **14,14 ha mehr unbebaute Wohnbauflächen (W) und 2,87 ha weniger unbebaute gemischte Bauflächen (M/ MI)** planungsrechtlich vorbereitet als mit der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes. Dies entspricht einer zusätzlichen Anzahl **von 102 bis 153 WE**.

Innerhalb des gesamten Hauptortes Dassow (ohne Vorwerk und Kaltenhof) wurden unter Berücksichtigung der 1. Änderung des FNP (Stand: Entwurf) insgesamt unbebaute W-Flächen von 30,07 ha (30,30 ha abzüglich 0,23 ha bereits bebaute Fläche) ermittelt. Die M-Fläche von 0,48 ha ist bereits vollständig bebaut. Erkennbar konzentriert die Stadt Dassow den geplanten Zuwachs an Wohnbauflächen auf ihren Hauptort Dassow, in dem auch die Entwicklung der gewerblichen Flächen planungsrechtlich vorbereitet wird.
Die W-Flächen werden hier in etwa verdoppelt.
Weitere Änderungsbereiche mit Wohnbauflächen berücksichtigen die Ortslagen Vorwerk und Kaltenhof unmittelbar nördlich des Hauptortes. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche in Holm wurde die Bestandssituation beachtet; es bestehen hier nur noch zu einem geringen Anteil Erweiterungsmöglichkeiten. Die Stadt Dassow möchte den Ortsteil Holm aufgrund seiner Lage an der B 105 als Ortsteil festigen. Im Ortsteil hat sich eine positive Entwicklung in den vergangenen Jahren vollzogen.

Im Rahmen der Vorsorge sollen die mit dem Entwurf dargestellten Flächen erhalten bleiben, um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können. Die Flächenentwicklung bzw. Einwohnerentwicklung in der Stadt Dassow ist kontinuierlich erfolgt. Während des Planaufstellungsverfahrens hat die Stadt Dassow die einzelnen geplanten Wohnbauflächen geprüft. Im Ergebnis wurde auf die Darstellung einiger Flächen verzichtet, wie z.B. die Teilbereiche in Richtung Vorwerk (TB 3w und TB 3o), TB 8 (südöstlich der B 105) – wird nun als Gemeinbedarfsfläche und SO Einzelhandel entwickelt), TB 14o und TB 14w (bleibt Grünfläche).
Damit wird den Anforderungen der Raumordnungsbehörde entsprechend in der Bewertung der Flächen gefolgt und das Gesamtkonzept präzisiert.

Die Stadtvertreter der Stadt Dassow haben mit dem Beschluss über den Entwurf vom 17. Mai 2022 beschlossen, die Änderungsbereiche Ä5, Ä6 und Ä28 gegenüber der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung doch nicht wie mit der Beschlussvorlage vorgesehen zu ändern, sondern bei den Planungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes zu bleiben. Die Änderungen wurden gemäß Beschluss bei der Ermittlung der Kapazitäten berücksichtigt.

5.9 Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen

Für die Stadt Dassow sind aus dem Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V, 2022) die Ackerzahlen entnommen und für die einzelnen Änderungsbereiche tabellarisch dargestellt.
Die Ackerzahl, auch als Bodenpunkte bezeichnete Werte, stellt die Ertragsfähigkeit der Ackerfläche dar. Dabei werden die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind mitberücksichtigt (BodSchätzG § 4). Die Skala der Werte reicht von 1 (sehr schlecht) bis 120 (sehr gut), wobei eine Ackerzahl von 50 bedeutet, dass der Boden ungefähr die Hälfte des Ertrags eines optimalen Ackerbodens bringt.

Tab. 10: Übersicht Ackerwertzahl/ Grünlandzahl in den Änderungsbereichen

Änderungsbereich	Ackerzahl/ Grünlandzahl
Ä1	k. A.
Ä2	42 46 - 48
Ä3	55 - 60 46 - 48
Ä4	k. A.
(Ä5)*	k. A.
(Ä6)*	23
Ä7	48 - 64
Ä8	64
Ä9	k. A.
Ä10	60 - 64
Ä11	28
Ä12	50 - 64 50
Ä13	57
Ä14	45 - 57
Ä15	58 - 64
Ä16	48 - 57
Ä17	k. A.
Ä18	k. A.
Ä19	64
Ä20	28
Ä21	27 - 65
Ä22	k. A.
Ä23	k. A.
Ä24	k. A.
Ä25	45 - 55 33 - 48
Ä26	k. A.
Ä27	47
(Ä28)*	21
Ä29	k. A.
Ä30	51
Ä31	k. A.
Ä32	38 - 47
Ä33	47
Ä34	46
Ä35	k. A.
Ä36	k. A.

Änderungsbereich	Ackerzahl/ Grünlandzahl
Ä37	k. A.
Ä38	56
Ä39	39 - 54
Ä40	62

*) Die in Klammern gesetzten Bereiche unterliegen mit dem Beschluss über den Entwurf vom 17. Mai 2022 keiner Änderung mehr.

Die Ackerzahl in den Änderungsbereichen liegt nach dem Kartenportal Umwelt in einem Bereich zwischen 27 und 65 Bodenpunkte. In Teilbereichen überschreitet die Ackerwertzahl die Wertzahl 50. Unter Berücksichtigung der Zielvorgabe hält die Stadt die Entwicklungsabsicht aufrecht. Bis auf eine Fläche geht die Stadt davon aus, dass die Flächen unterhalb der raumordnerisch abgestimmten Abwägungsgrenze (Abschneidegrenze für Zielabweichungsverfahren) von einer Flächengröße von ca. 5 ha liegen; dies gilt für Flächen, die die Wertigkeit von 50 überschreiten.
Für die geplante gewerbliche Baufläche (Ä10) liegt die Ackerwertzahl im Bereich zwischen 60 und 64. Auf dieser Fläche sollen in einer Größe von 5 ha Nettofläche Ansiedlungsflächen vorbereitet werden.

5.10 Landschaftsplan

Die Stadt Dassow stellt den Landschaftsplan für den Bereich des südlichen Stadtgebietes, Teil 1 des Flächennutzungsplanes auf. Für den nördlichen Teil des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow, Teil 2 besteht bereits ein Landschaftsplan. Die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden unter Berücksichtigung der Bearbeitung des Landschaftsplanes überprüft und entwickelt.

6. Schutzgebiete

Die Änderungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung befinden sich teilweise innerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten bzw. sind davon berührt.

6.1 Natura 2000-Gebiete

Folgende Natura 2000-Gebiete, Gebiete der Natura 2000-Schutzgebietsskulisse sind im Rahmen der Planauswirkungen zu beachten:

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

- „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301)
- „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" (DE 2132-303)

Europäische Vogelschutzgebiete (VSG)

- „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See" (DE 2031-471)
- „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine" (DE 2233-401)

Direkt an das Stadtgebiet und angrenzend zu Schleswig-Holstein befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:
Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)
- „Traveförde und angrenzende Flächen" (DE 2030-392)

Europäische Vogelschutzgebiete (VSG)
- „Traveförde" (DE 2031-401)

Die ausführliche Darstellung der Natura 2000-Gebiete und der Auswirkungen auf die Gebiete ist dem Umweltbericht der Begründung zu entnehmen.

6.2 Naturschutzgebiete

Planauswirkungen auf folgende Naturschutzgebiete werden betrachtet:
- „Küstenlandschaft zw. Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung" (Nr. 144)
- „Uferzone Dassower See" (Nr. 143)
- „Stepenitz- und Maurine-Niederung" (Nr. 259)

Die ausführliche Beschreibung der Naturschutzgebiete ist dem Umweltbericht der Begründung zu entnehmen.

6.3 Landschaftsschutzgebiete

Planauswirkungen auf folgende Landschaftsschutzgebiete sind zu beachten:
- „Lenorenwald" (L 113)
- „Palinger Heide und Halbinsel Teschow" (L 121)

Die ausführliche Beschreibung der Landschaftsschutzgebiete ist dem Umweltbericht der Begründung zu entnehmen.

6.4 Naturdenkmale

Innerhalb des Planungsraumes für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung befinden sich Naturdenkmale, die in der Naturdenkmalverordnung Nordwestmecklenburg vom 05.05.2021 aufgeführt sind.

Die genaue Beschreibung der Naturdenkmale ist dem Umweltbericht der Begründung zu entnehmen.

6.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.

Die ausführliche Darstellung der Biotope ist dem Umweltbericht der Begründung zu entnehmen.

7. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung

7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes

Es wird nachfolgend eine Abbildung mit Darstellung der Änderungsbereich Ä 1 bis Ä 40 auf der Fassung der Neubekanntmachung (derzeit wirksamer FNP) beigefügt.
Aus der Übersicht und Flächenbilanz (sh. Pkt 13. dieser Begründung) ist die Flächengröße und der jeweilige Anteil an vorhandenen Flächen und Nutzungen ersichtlich.
Zusätzlich zu den Änderungsbereichen wurden als nachrichtliche Übernahme die Darstellungen der wirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Motocrossbahn bereits im Flächennutzungsplan als Bestand berücksichtigt und beachtet.
Die Abgrenzung der Änderungsbereiche erfolgt auf der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung. In den Änderungsbereichen sind die bisherigen Flächennutzungen, die von Änderungen berührt sind, dargestellt.
Zu den konkreten Inhalten wird auf die nachfolgenden Kapitel dieses Gliederungspunktes verwiesen.

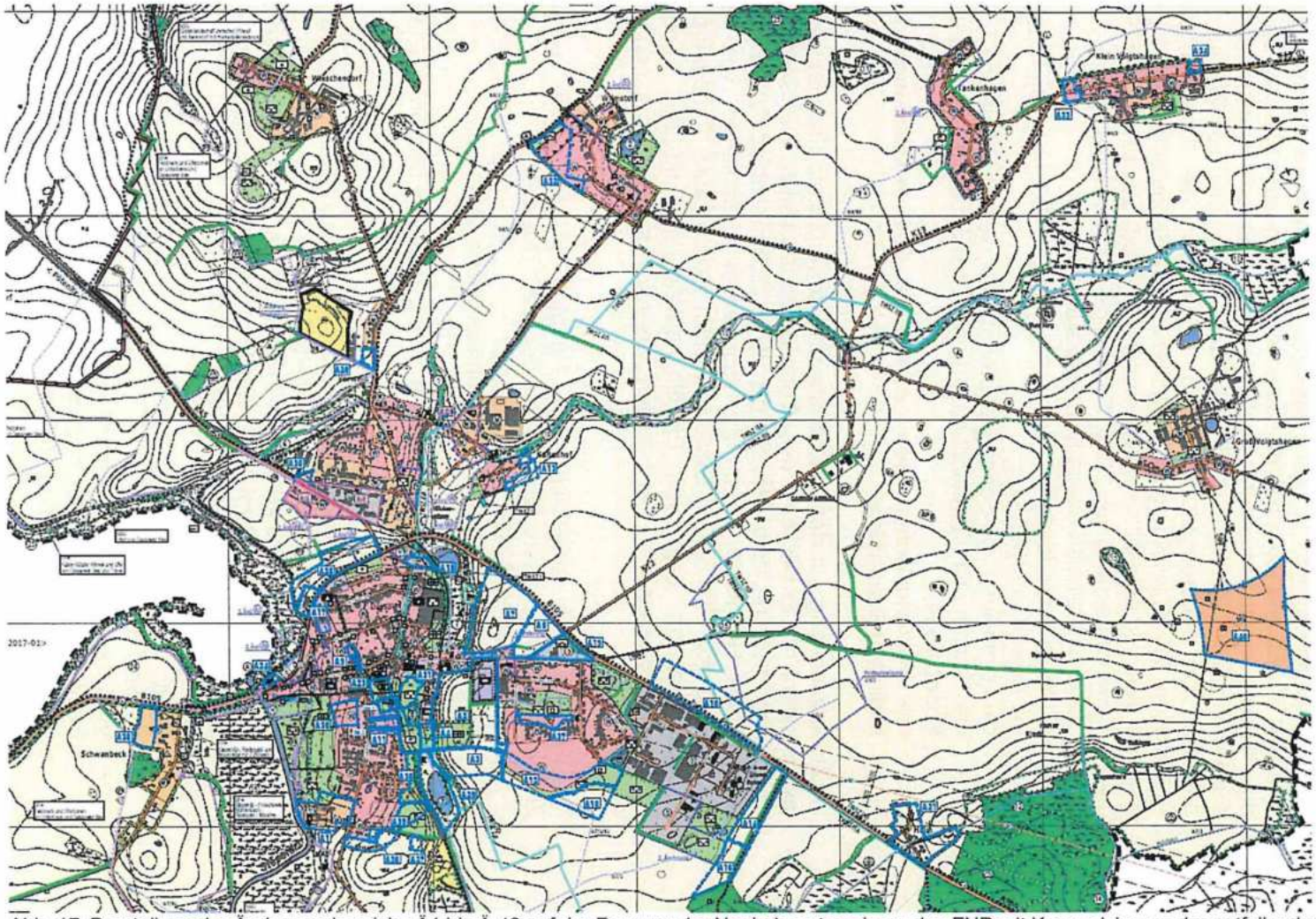


Abb. 17: Darstellung der Änderungsbereiche Ä1 bis Ä 40 auf der Fassung der Neubekanntmachung des FNP mit Kennzeichnung der entfallenden Änderungsbereiche Ä5, Ä6 und Ä28 (Stand Entwurf), unmaßstäblich

7.2 Planungsziele und Darstellungen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung – allgemeine Zielsetzung

Die Stadt Dassow hat ihre Planungsziele formuliert und berücksichtigt diese in den Darstellungen der Änderungsbereiche Ä1 bis Ä 40. Alle Änderungsbereiche befinden sich im südlichen Gebiet der Stadtgemeinde (Planteil 1 des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung). Die Bereiche Ä5, Ä6 und Ä28 erfahren keine Änderungen mehr in Bezug auf die Art der Nutzung, sind jedoch im Zusammenhang mit den Darstellungen und Auswirkungen auf die Wohn- und gewerbliche Entwicklung von Bedeutung. Sie entfallen als Änderungsflächen sind jedoch für die Darlegungen und Ableitungen der Entwicklungsziele weiterhin von Bedeutung. Die Nutzungen ergeben sich gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung von 2019 für diese genannten Teilflächen.
Es wird dabei differenziert nach Flächendarstellungen für

- die Wohnentwicklung,
- die Gewerbeentwicklung,
- die Darstellung von Sondergebieten unterschiedlicher Nutzung,
- die Flächen für Gemeindebedarf, hier insbesondere Verlagerung der Sportanlage,
- die Verkehrsflächen, hier zusätzliche Haupterschließung für die südlichen Baugebiete.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der gewerblichen Flächen geht auch insbesondere die Entwicklung des Wohnstandortes einher. Die Stadt Dassow visiert weiterhin eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung im südlichen Bereich des Hauptortes durch die sogenannte „Südspange" vor. Mit der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen werden auch Änderungen bzw. Anpassungen zur Lage von Einzelhandelsflächen und der Sportanlage vorbereitet. Insgesamt soll der Hauptort Dassow in seinen Funktionen gestärkt werden.

Es ergeben sich zusätzlich zum Hauptort Dassow auch veränderte Zielstellungen in den weiteren Ortsteilen der Stadt Dassow.

- Wieschendorf: keine,
- Wilmsdorf: Rücknahme einer Wohnbaufläche (Ä32),
- Tankenhagen: keine,
- Klein Voigtshagen: Rücknahme von 2 Wohnbauflächen am Ortsrand (Ä33, Ä34),
- Groß Voigtshagen: keine,
- Holm: unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnbebauung nun Ausweisung einer Wohnbaufläche (Ä21),
- Jägerhof: Anpassung der SO-Fläche an die örtlichen Gegebenheiten (Berücksichtigung Wald) und an die aktuellen Nutzungsansprüche von Jugendherberge zu Jägerschule und Hotel (Ä22),
- Flechtkrug: keine,
- Prieschendorf: keine,
- Ziegelei: keine,
- Vorwerk: die bereits vorhandene Bebauung, die schon als gemischte Baufläche im FNP berücksichtigt wurde, soll südlich ergänzt werden können (M, Ä20), bei der Zufahrt zur Motocrossanlage.

- Kaltenhof: die dargestellte Wohnbaufläche im Süden der Ortslage, die bereits bebaut ist, soll mit Wohnbebauung ergänzt werden können (Ä13);
- Schwanbeck: eine Teilfläche südlich der B105 soll reduziert werden, keine Erweiterung in den Außenbereich (Ä38). Anstelle der ursprünglichen Darstellung einer gemischten Baufläche wird die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche verfolgt.

Bei dem Beschluss über den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes haben sich für die Änderungsbereiche in den Ortsteilen Ä5, Ä6 und Ä28 nochmals korrigierte Zielsetzungen ergeben. Diese werden im nachfolgenden dargestellt.

- Vorwerk: für die Bereiche beidseitig der K45 bestand im Rahmen der Beschlussvorlage über den Entwurf die Zielsetzung anstelle einer Wohnbaufläche und eines eingeschränkten Gewerbegebietes nunmehr gemischte Bauflächen auszuweisen (Ä5 und Ä6); nunmehr wird wie in der rechtswirkamen Neufassung des Flächennutzungsplanes die Zielsetzung einer Wohnbaufläche und eines eingeschränkten Gewerbegebietes aufrechterhalten.
- Kaltenhof: die bisher in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellte Baufläche sollte künftig als Wohnbaufläche entwickelt werden (Ä28). Von der Absicht, die Fläche Ä28, so wie in der Beschlussvorlage für den Entwurf dargestellt als Wohnbaufläche zu entwickeln, wird Abstand genommen. Diese Fläche wird zukünftig als gemischte Baufläche so wie in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow – Neubekanntmachung bereits enthalten, dargestellt werden.

Die Stadt Dassow hat sich mit Stellungnahmen im Zusammenhang mit der ursprünglich betriebenen Anlage für die Landwirtschaft in Kaltenhof beschäftigt. Die Flächen in Kaltenhof, die ursprünglich der Landwirtschaft dienten und die westlich angrenzenden Flächen unterliegen nicht der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung. Die planerische Konfliktbewältigung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 38 vorgesehen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit der gemischten Baufläche bleibt unberührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung war im nordöstlichen Bereich von Kaltenhof vorhanden. Davon zeugen auch die baulichen Anlagen für Technik und für Viehhaltung. Eine gewerbliche Nutzung im allgemeinen Sinne ist aus Sicht der Stadt Dassow hier nicht gewünscht. Hierfür sind gesonderte Gewerbestandorte im östlichen Stadtbereich vorhanden bzw. vorgesehen. Die jeweiligen Ansprüche für wohnbauliche und gewerbliche Nutzung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 38 abzustimmen. Die Konfliktlösung hat im Rahmen der dargestellten gemischten Baufläche zu erfolgen.

Aus der Gegenüberstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung und den Zielsetzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes lassen sich sowohl das Konzept als auch die zukünftigen Entwicklungsabsichten ersehen. Die Anforderungen an die Flächenansprüche ergeben sich auch für die Änderungsbereiche aus der tabellarischen Übersicht.

7.3 Wohnentwicklung

Die Stadt Dassow hat sich bereits während der Phase des Vorentwurfes mit den Planungsalternativen und Flächenvarianten für die Wohnentwicklung in ihrem Gemeindegebiet befasst. Entsprechende Darlegungen finden sich ausführlich in der Begründung des Vorentwurfes. Bei der Erarbeitung des Entwurfes wurden weiterhin verschiedene Möglichkeiten geprüft. Die favorisierten Varianten finden Niederschlag in der vorliegenden Entwurfsfassung in den Änderungsbereichen. Zu den von der Wohnentwicklung betroffenen Änderungsbereichen werden die Planungsziele dargelegt.
In der nachfolgenden Abbildung sind die Planungsziele der 1. Änderung des FNP innerhalb der Änderungsbereiche dargestellt.

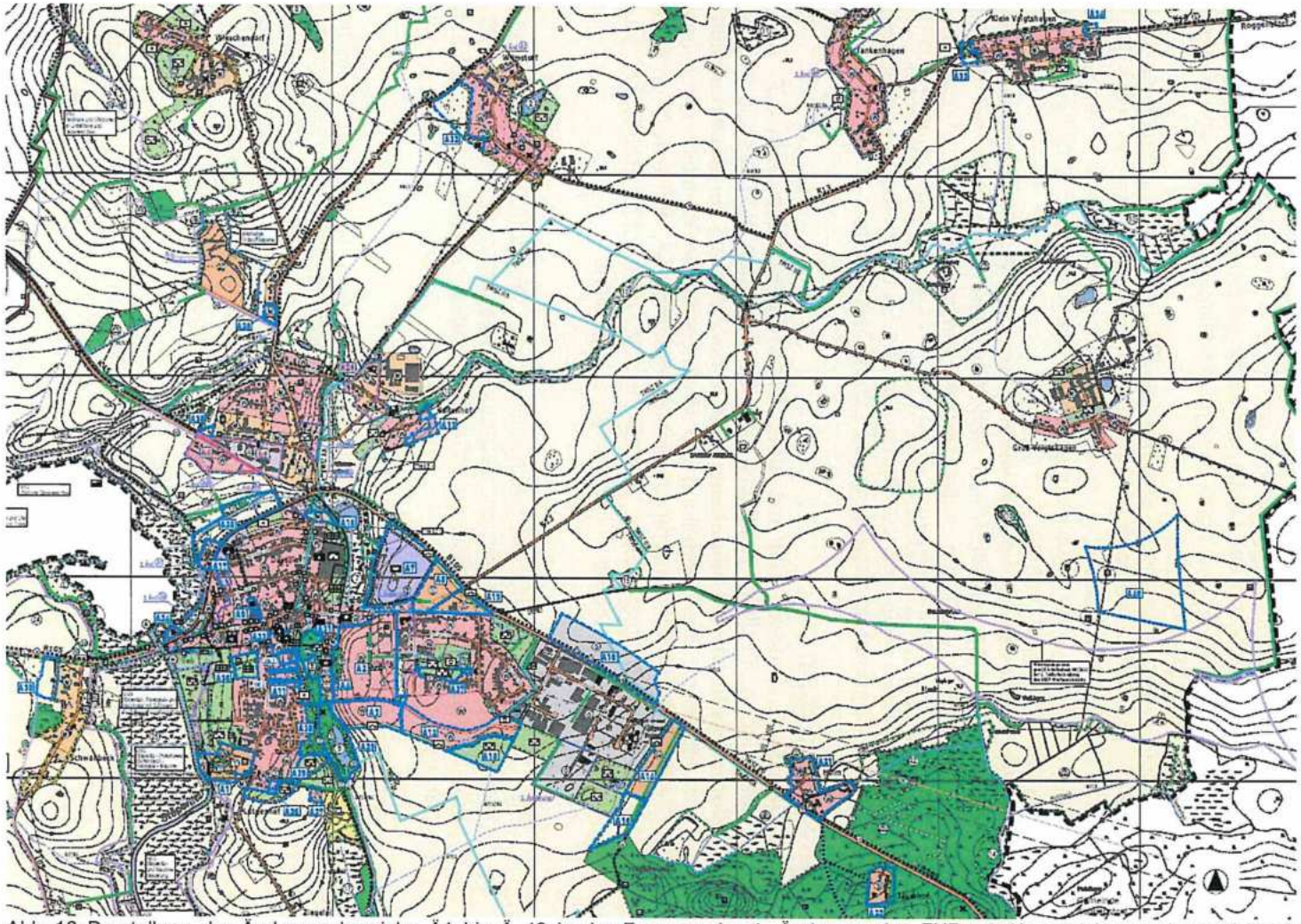


Abb. 18: Darstellung der Änderungsbereiche Ä1 bis Ä 40 in der Fassung der 1. Änderung des FNP mit Kennzeichnung der entfallenden Änderungsbereiche Ä5, Ä6 und Ä28 (Stand Entwurf), unmaßstäblich

Innerhalb der folgenden Änderungsbereiche werden mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf einer Fläche von 28,64 ha Wohnbauflächen dargestellt:

Ä2 (W 11,13 ha) und Ä3 (W 3,87 ha)
Es handelt sich um Teilbereiche, die stadtnah/ zentrumsnah im Hauptort Dassow entwickelt werden sollen. Hier können Einzel- und Doppelhäuser entstehen, aber die Fläche bietet sich auch an für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Im wirksamen FNP hat die Gemeinde hier (im Ä2) eine Gemeinbedarfsfläche (Sportplatz) und eine Kleingartenfläche dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche soll künftig auf einer größeren Fläche südlich der B 105 angesiedelt werden, wo auch weniger Konfliktpotenzial mit den benachbarten Nutzungen besteht.
In der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind hier der Sportplatz (der Standort ist für eine Umverlegung vorgesehen), eine Grünfläche mit Kleingärten (Nutzung bereits aufgegeben), sowie Flächen für die Landwirtschaft und Ausgleichsflächen dargestellt. Gehölzbiotope wurden nachrichtlich übernommen.
Mit dem vorliegenden Entwurf wurde bereits die Waldfläche berücksichtigt und entsprechend dargestellt. In der weiterführenden Planung ist der Waldabstand zu beachten. Weiterhin sollen örtlich vorhandene Gehölzbestände in die Planung des Wohngebietes einbezogen werden. Der südliche Rand des Wohngebietes bildet gleichzeitig künftig den Siedlungsrand und soll daher eine "grüne" Abgrenzung gegenüber der Landschaft erhalten.

Ä6 (W 2,82 ha)
Die Stadt Dassow hat mit dem Entwurfsbeschluss vom 17. Mai 2022 entschieden, für diese Teilfläche keine Umwandlung der Darstellung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vorzunehmen. Die Darstellung der Wohnbaufläche W bleibt somit bestehen. Die Stadt hält an ihrem ursprünglichen Planungsziel, hier eine Wohnbaulfläche zu entwickeln, fest. Eine Darstellung als gemischte Baufläche (auch im Zusammenhang mit der Teilfläche Ä5) erfolgt nicht.

Ä11 (W 0,72 ha)
Hier wird die Innenbereichsentwicklung als Wohnbaufläche vorbereitet. Die rückwärtig der vorhandenen Bebauung gelegenen Grünflächen, auch unter dem Einbezug von Kleingartenflächen, sollen künftig als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Ä12 (W 4,00 ha)
Ein Teil der Flächen ist bereits mit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche vorbereitet. Eine Ortsrandeingrünung ist hier gegenüber der Landschaft nach Süden bereits vorgesehen. Dieses Grundprinzip wird beibehalten. Unter Berücksichtigung der Flächenausformung des benachbarten Änderungsbereiches Ä3 wird die Wohnfläche erweitert und die Darstellung angepasst.

Ä13 (W 0,84 ha)
Diese Fläche, die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war, soll der Arrondierung der Ortslage Vorwerk dienen.

von der Genehmigung (Teilgenehmigung) ausgenommener Bereich

~~Ä21 (W 4,15 ha)~~

~~Für die Ortslage Holm sieht die Stadt Dassow die Darstellung von Wohnbauflächen vor. Die maßvolle Ergänzung des vorhandenen wohnbaulichen Bestandes soll auf dieser planungsrechtlichen Grundlage vorbereitet werden.~~

~~Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens hat sich die Stadt Dassow mit der Stellungnahme des Landkreises, Bauleitplanung, vom 02.11.2022 und mit der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 14.11.2022 bezüglich der Entwicklungsziele für Holm bechäftigt. Unter Berücksichtigung der Arrondierung der Ortslage und der Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsinfrastruktur ist weiterhin die Arrondierung der Ortslage und die Darstellung als Wohnbaufläche durch die Stadt Dassow gewünscht.~~

~~Die Hinweise zum Ortsteil Holm nimmt die Stadt Dassow entsprechend zur Kenntnis. Die Stadt Dassow hat sich mit der Stellungnahme des Landkreises in Bezug auf die Außenbereichssatzung und im Zusammenhang mit der Verfestigung der Ortslage ebenso beschäftigt wie mit der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung. Aus Sicht der Stadt Dassow ist die Verfestigung ausdrücklich gewünscht. Die Darstellung als Wohnbaufläche ist das Ziel. Die vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsanlagen sollen entsprechend genutzt werden. Aus Sicht der Stadt Dassow ist damit weiterhin eine maßvolle Entwicklung gegeben.~~

~~Die Stadt Dassow nutzt hier das Zitat aus dem derzeit geltenden LEP, Programmsatz 4.1 (6) Ziel der Landesplanung:~~

~~„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden (Z).“~~

~~Die Stadt Dassow nutzt hier auch die Begründung zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.~~

~~Die Stadt Dassow hat ihr Konzept zur Siedlungsentwicklung sehr umfassend dargestellt. Daraus geht hervor, dass die Entwicklung „innen vor außen“ erfolgt. Die Stadt Dassow sieht hier keinen Vorschub für eine Zersiedlung. Es handelt sich aus Sicht der Stadt Dassow nicht um eine ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, sondern die vorhandene Bebauung wird vervollständigt, ohne umfassende Erweiterungen in den Außenbereich vorzunehmen. Die Ortslage wird klargestellt.~~

~~Es handelt sich des Weiteren nicht um eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet; die Stadt Dassow sieht hier die Vervollständigung und Arrondierung der Ortslage Holm als geeignet an. Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt werden. Ein Ausufern und eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Vorhandene Verkehrsflächen sollen genutzt werden.~~

~~Das Zusammenwachsen von Siedlungen ist nicht zu befürchten. Es bleibt weiterhin ein für sich selbstständiger Ortsteil.~~

~~Die Stadt Dassow ist der Auffassung, dass negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht entstehen. Bestehende technische Ver- und Entsorgungsanlagen und Netze werden ökonomischer/ wirtschaftlicher genutzt. Einrichtungen der Grundversorgung stehen in der nahegelegenen Stadt Dassow zur Verfügung. Durch die Arrondierung der Ortslage ist aus Sicht der Stadt Dassow die Bewahrung eines intakten Wohnumfeldes gesichert.~~

~~Die Stadt Dassow vertritt hier nicht die Auffassung und die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.~~
~~Grundzüge der Raumordnung und Landesplanung sind hier aus Sicht der Stadt Dassow nicht berührt.~~
~~Wenn die Stadt Dassow die Zielsetzung weiterhin verfolgt, eine Ergänzung vorzunehmen, um die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen und Netze ökonomischer zu nutzen, reicht die Außenbereichssatzung nicht aus, um entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zukünftig zu gewährleisten. Es besteht die Zielsetzung der Stadt Dassow die Wohnbauflächen entsprechend der Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes aufrecht zu erhalten. Die Stadt Dassow hat sich sehr intensiv mit ihrer Wohnbauflächenentwicklung auseinandergesetzt und die entsprechenden Flächenbedarfe dargelegt. Die Stadt Dassow vertritt die Auffassung, dass eine Zersiedlung der Landschaft nicht weiter vorangetrieben wird. Holm erfährt durch die Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung und der Ausnutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsflächen durch die Erweiterung entlang der bestehenden Verkehrstrassen eine Verbesserung der städtebaulichen Ordnung. Dies wird aus Sicht der Stadt Dassow außerordentlich begrüßt. Weder das Landschaftsbild noch das Ortsbild werden durch die Ergänzungsbebauung nachteilig beeinflusst. Die Flächen, die ergänzt werden sollen, sind als Baulücke zu sehen bzw. werden nicht landwirtschaftlich genutzt.~~

Ä23 (W 0,88 ha)
Hier wird die Innenbereichsentwicklung als Wohnbaufläche vorbereitet. Die rückwärtig der vorhandenen Bebauung gelegene Grünfläche soll künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Ä26 (W 0,23 ha)
In der Fassung des bisher wirksamen FNP war diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche ist bereits bebaut. Die Stadt Dassow hat hier die Anpassung an den Bestand vorgenommen und diese Fläche in die Wohnbaufläche miteinbezogen.

Folgende Flächen werden innerhalb der Änderungsbereiche nicht weiter als Wohnbauflächen dargestellt:

Ä9 (W 0,23 ha)
Zur Sicherung einer innerörtlichen Parkplatzfläche wurde auf die Darstellung der Wohnbaufläche verzichtet und die Parkplatzfläche dargestellt.

Ä18 (W 0,34 ha)
Die Anpassung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan wurde vorgenommen. Somit Darstellung einer gemischten Baufläche (M). Die Realisierung erfolgte bereits.

Ä28 (2,96 ha, davon bebaute Fläche 2,54 ha)
Die Stadt Dassow hat mit dem Entwurfsbeschluss vom 17. Mai 2022 entschieden, hier keine Umwandlung der Darstellung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vorzunehmen. Die Darstellung der gemischten Baufläche bleibt somit bestehen. Die Stadt hält an ihrem ursprünglichen Planungsziel, hier eine gemischte Baufläche zu entwickeln, fest. Deshalb entfällt die Darstellung als

Ä32 (W 2,69 ha)
In der Ortslage Wilmstorf verfolgt die Stadt an der L01 nicht länger das Planungsziel, eine Wohnfläche zu entwickeln, auch vor dem Aspekt des Immissionsschutzes gegenüber dem Verkehrslärm. Somit wird an dem ursprünglichen Planungsziel nicht länger festgehalten und gemäß der realen Nutzung eine Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Ä33 und Ä34 (0,51 ha und 0,24 ha)
In der Ortslage Klein Voigtshagen wird die Anpassung des östlichen und westlichen Ortsrandes an die örtlichen bzw. landschaftlichen Gegebenheiten vorgenommen. Es erfolgt hiermit die Berücksichtigung der Schutzgebietsgrenze des Landschaftsschutzgebietes. Anstelle der Wohnbauflächen werden künftig die Flächen für die Landwirtschaft und eine Grünfläche dargestellt.

Ä36 (W 1,23 ha)
In Dassow im Bereich westlich der Litzendorfstraße verzichtet die Stadt künftig auf die bereits als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche (Stand wirksamer FNP) und passt die Darstellung entsprechend der örtlich vorhandenen Kleingartenanlage an. Die Stadt erkennt die schwierige Lage im Hinblick auf die Erschließung, insbesondere verkehrlich.

Ä37 (W 0,96 ha)
In Dassow, im östlichen Bereich, wird eine Anpassung an den bereits bestehenden Bebauungsplan, in dem diese Fläche als Grünfläche festgesetzt wurde, und an die örtlichen Gegebenheiten vorgenommen (die Nutzung als Grünfläche erfolgt bereits).

7.4 Gewerbe

7.4.1 Planungsalternativen für die gewerbliche Entwicklung

Die Stadt Dassow verfügt über ein gut etabliertes Gewerbegebiet, Holmer Berg. Im Zuge der weiteren Stärkung des Grundzentrums hält es die Stadt für erforderlich zusätzliche Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen vorzubereiten.
Im Rahmen der Phase der Erstellung des Vorentwurfs hatte die Stadt Dassow unter städtebaulichen und naturräumlichen Gesichtspunkten 3 Standortvarianten (Teilflächen A, B, C, siehe nachfolgende Abbildung) für gewerbliche Entwicklungen untersucht. Im Zusammenhang mit der bereits bestehenden gewerblichen Entwicklung ist es naheliegend, dass die an der Ostseite begonnene Entwicklung auch fortgeführt wird. Der Bereich Holmer Berg ist fast vollständig besiedelt. Die Stadt Dassow hat großflächig Flächendarstellungen vorgenommen, um eine leistungsfähige Entwicklung vorzubereiten. Durch die Flächenausweisung sollten Fehler der Vergangenheit die sich im Gebiet am Holmer Berg zeigen überwunden werden. Durch kleinteilige Erschließungsbereiche mit Wendeanlagen sind die Anforderungen an die verkehrliche Anbindung der Unternehmen im Gebiet nicht optimal gegeben.
Aus diesem Grund war es der Stadt Dassow wichtig, gesamtkonzeptionell und zukunftsfähig Gewerbestandorte auszuweisen. Die Stadt Dassow hat die Standorte A, B und C im Rahmen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes untersucht (sh. nachfolgende Abbildung).

Die Stadt Dassow hat sich im Rahmen des Vorentwurfs für die Entwicklung der Fläche nördlich der B105, Standort B, entschieden und die entsprechende Flächendarstellung vorgenommen. Die Standortvarianten A und C wurden zurückgestellt.

Die Stadt Dassow legt besonderen Wert auf die Standortfaktoren
- Lage an der B 105,
- Lage nahe dem bestehenden Gewerbegebiet "Holmer Berg".

Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht und der städtebaulichen Struktur der Stadt ist die Lage von Gewerbegebieten östlich des Stadtbereiches von Vorteil. Deshalb wurden großräumig Flächen nördlich und südlich bzw. im östlichen Anschluss an das Gebiet Holmer Berg untersucht.
Von der Stadt Dassow wird vorzugsweise das Gebiet B für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Dieses Gebiet zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der B 105 und die Möglichkeit der direkten verkehrlichen Anbindung über den Knotenpunkt, der der Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg dient, aus. Die Varianten A und C werden zurückgestellt und können im Rahmen langfristiger Betrachtungen und bei nachgewiesenem Bedarf erneut durch die Stadt Dassow in Betracht gezogen werden. Sie könnten gut in den vorhandenen Bestand eingebunden werden.
Die Optionsflächen A und C behalten somit für langfristige Überlegungen weiterhin Bedeutung.

7.4.2 Zielabweichungsverfahren

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des LEP 2016 und des RREP 2011 ist beachtlich, dass die für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen eine Ackerwertzahl größer 50 aufweisen. Die Stadt Dassow ist als Grundzentrum und aufgrund ihrer Lage für die gewerbliche Entwicklung aus raumordnerischer Sicht geeignet; zur Regelung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen höherer Wertigkeit war die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die Teilfläche nördlich der B 105 vorgesehen.

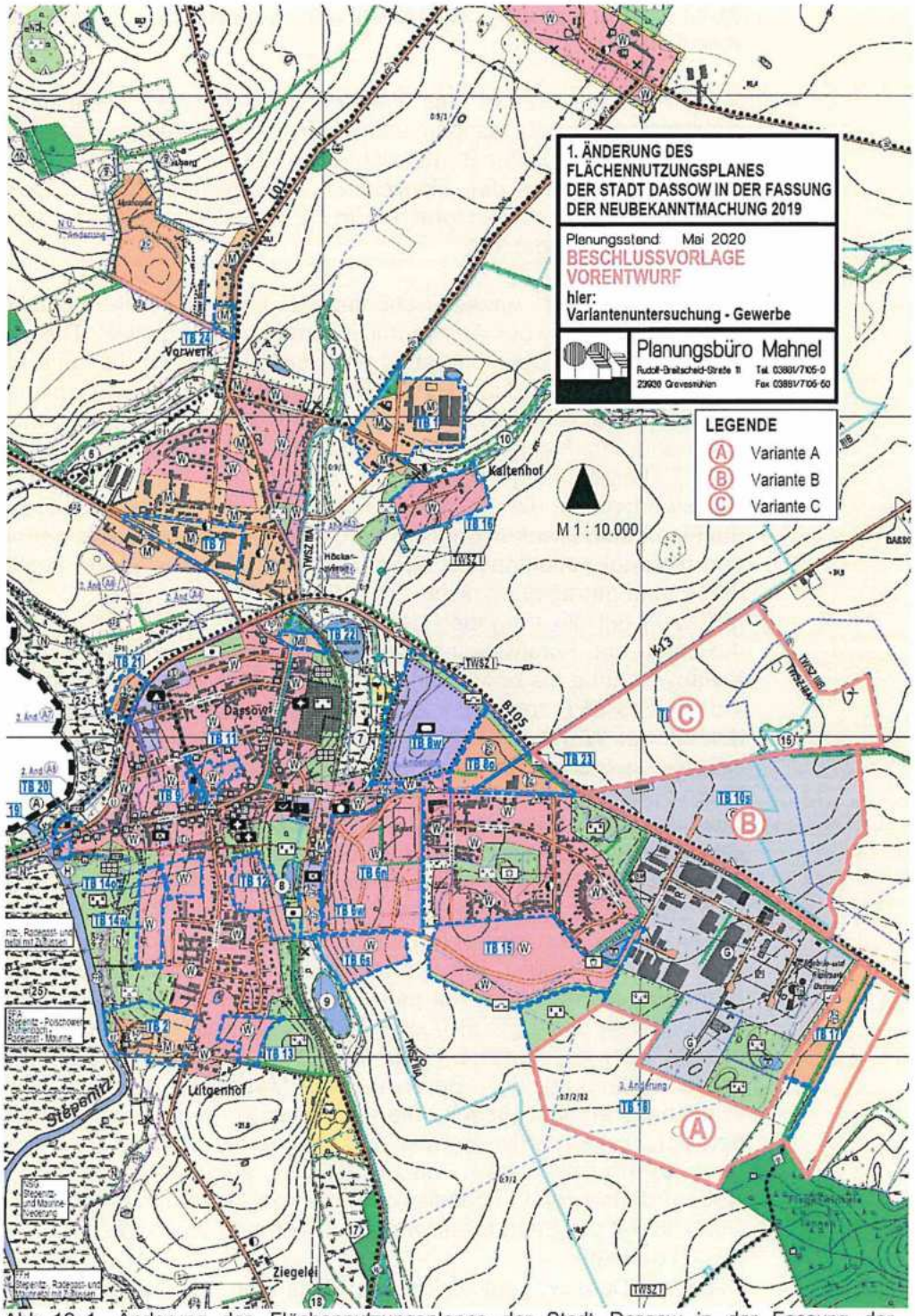


Abb. 19: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019, hier Variantenuntersuchung Gewerbe (Stand: Vorentwurf)

Auf den Flächen am Holmer Berg haben sich insbesondere Firmen unter dem Gesichtspunkt der Medizintechnik etabliert. Im Bereich sind die Flächen ausgelastet bzw. eine Veräußerung von Teilflächen ist nicht mehr möglich. Deshalb ist die Stadt im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes

damit befasst, eine zukunftsfähige gewerbliche Entwicklungskonzeption vorzubereiten.

Die Stadt Dassow hat das Ziel, die gewerblichen Ansiedlungen weiter zu stabilisieren und zu festigen und durch entsprechende Flächenausweisungen fortzuentwickeln. Unter Berücksichtigung der konkreten Standortfaktoren nahm die Stadt Dassow die Möglichkeit des Verfahrens mit dem Antrag auf Zielabweichung in Anspruch. Im Folgenden ist das Antragsverfahren entsprechend dargestellt.

Mit Anfrage des Amtes Schönberger Land für die Stadt Dassow vom 15.03.2019 wurde der Antrag auf Zielabweichung gestellt. Die Unterlagen sind in der Verfahrensdokumentation enthalten. Nachdem die Unterlagen zunächst am 12.02.2019 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung versendet wurden, ist dies zusätzlich an das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern am 15.03.2019 erfolgt. Der Antrag auf Zielabweichung besteht in Bezug auf die Abweichung von den Ackerwertzahlen, die als limitierend im LEP dargestellt sind, sofern es sich nicht um einen landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort handelt. Für den regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort in Dassow besteht die Ausnahmeregelung nicht.
In Bezug auf die Vorgaben des LEP M-V von 2016 unter dem Programmsatz 4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei wurde eine Ausnahme bzw. eine Zielabweichung als begründet angesehen. Dies wird damit begründet, das nach 4.5 (2) des LEP folgendes gilt: „Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Z). Hiervon ausgenommen sind die in Abbildung 2.2 genannten Nutzungen und Maßnahmen."
Eine der Ausnahmen von Programmsatz 4.5 (2) LEP wäre, dass es sich um einen landesweit oder regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standort einschließlich seiner Erweiterungen handelt. Mit Dassow handelt es sich zwar nicht um einen Standort nach Abs. 4.3.1 (2), es handelt sich jedoch um einen Standort, der sich gut entwickelt hat und auch im hafennahen Umfeld von Lübeck liegt. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass die Standortsanforderungen der gewerblichen Entwicklung in Vereinbarung mit den Zielvorgaben des LEP M-V und RREP WM gebracht werden können. Hierbei bezieht sich die Stadt Dassow insbesondere auf die Stärkung der Region Westmecklenburg im Bereich der Metropolregion Hamburg und des Wirtschaftsraumes Lübeck. Die Ansiedlungen der Vergangenheit zeigen dies deutlich. Diese positive Entwicklung möchte die Stadt Dassow unterstützen und geht davon aus, dass diese Absicht auch den konkreten Zielen der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburgs entspricht.
Deshalb hat die Stadt Dassow um Abweichung von den Zielen des LEP gemäß 4.5 (2) gebeten.
Die Stadt Dassow geht davon aus, dass eine gesamtheitliche Betrachtung der Entwicklung, so wie es im Gesamtentwicklungskonzept dargestellt ist, positiv zu beurteilen ist. Eine abschnittsweise Entwicklung kann unter Berücksichtigung des gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen. Für die zukünftigen Ansiedlungsstrategien ist jedoch die Ausweisung einer Fläche größeren Umfangs, wie im Gesamtentwicklungskonzept der Stadt Dassow mit den Teilflächen nördlich und südlich der B 105, wie in der vorhergehenden Abbildung erforderlich.

Auf das Antragsverfahren vom 15.03.2019 erhielt die Stadt Dassow die weitergehenden Anforderungen durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. März 2019. Die Anforderungen an Lage und Größe der Flächen für das Zielabweichungsverfahren und den Nachweis, dass nur diese Flächen für zukünftige gewerbliche Ansiedlungen geeignet sind hat die Stadt Dassow erfüllt bzw. erbracht. Für die ansässigen und weiteren interessierten Unternehmen sind für zukünftige Entwicklungen Flächen in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Unter Bezug auf die Anforderungen des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. März 2019 hat die Stadt Dassow ihren Antrag präzisiert. Nach Recherche im Katasteramt wurde festgestellt, dass die Werte für die vom Zielabweichungsverfahren betroffenen Flächen in der Regel über 50 liegen. Somit war unter diesem Gesichtspunkt der Antrag auf Zielabweichung erforderlich. Die Lage und Größe der Flächen für das Zielabweichungsverfahren wurde präzisiert. Es wurde ebenso der Nachweis erbracht, dass nur die für das Zielabweichungsverfahren betrachteten Flächen für den Antrag geeignet sind. Die Auslastung der bisherigen Gewerbestandorte wurde begründet. Um langfristig Ansiedlungswünsche zu berücksichtigen, ist für die Stadt Dassow die Planungssicherheit notwendig. Im Flächennutzungsplan werden entsprechende Flächen dargestellt. Die Stadt Dassow hat das Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes umgestellt. Von der ursprünglich beabsichtigten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den südlichen Teil des Gemeindegebietes wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung erstellt. Mit Schreiben vom 13.02.2020 wurde der Antrag auf Zielabweichung nochmals präzisiert und begründet. Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklungen nach der politischen Wende konnte die Stadt Dassow darauf verweisen, dass das Gewerbegebiet nahezu zu 100 % ausgelastet ist und Firmen wie Euroimmun AG, GPE Feinmechanik GmbH, AqVida GmbH, PCO Group GmbH, extrutec Gummi GmbH, HAST Maschinenbau GmbH als unterschiedliche Industriezweige angesiedelt werden konnten und weiterer Bedarf insbesondere im Schwerpunktbereich Medizintechnik besteht. Die Stadt Dassow kann derzeit keine weiteren Flächen für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stellen. Deshalb wurde nochmals um Abstimmung für die Inanspruchnahme gewerblicher Flächen gebeten. Dies ist mit dem Anschreiben der Stadt Dassow vom 13.02.2020 erfolgt.

Zur Regelung der weiteren Vorgehensweise für das Zielabweichungsverfahren wurde eine Abstimmung am 24. März 2020 geführt. Die Anforderungen für die weitere Bearbeitung wurden erörtert. Die Stadt Dassow wurde entsprechend aufgefordert, unter Berücksichtigung der Gesprächsinhalte ihre veränderten Planungsziele sowie den Nachweis für die jeweiligen Unternehmen darzustellen.

Nach umfassender Erörterung der Zielsetzungen für die Stadt Dassow wurde mit Schreiben vom 26.01.2021 das Antragsverfahren präzisiert. Die Anforderungen des Ministeriums für die weitergehende Durchführung des Zielabweichungsverfahrens wurden aus Sicht der Stadt Dassow beantwortet. Der Bedarf an gewerblichen Flächen und die Begründung des Standortes im östlichen Stadtgebiet ist erfolgt. Unter Berücksichtigung des Abstimmungsprozesses im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens hat die

Stadt Dassow ihre Zielsetzungen für die gewerbliche Entwicklung präzisiert. Im Ergebnis ließ sich feststellen, dass aus Sicht der verfahrensführenden Stelle, des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern die Grundlagen für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens derzeit nicht vorliegen. Die Stadt Dassow hat ihre Zielsetzungen diesbezüglich neu betrachtet und ist der Empfehlung gefolgt, die Planung für weitere Gewerbeflächen auf die raumrelevante Abschneidegrenze für Zielabweichungsverfahren zu begrenzen. Damit sollen möglichst schnell planungsrechtliche Voraussetzungen für Gewerbeunternehmen geschaffen werden.

Die Stadt Dassow hat mit Schreiben vom 05.10.2021 die Rücknahme des Antrages auf Zielabweichung vom Ziel 4.5 (2) des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP 2016) dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zugestellt. Die Rücknahme des Antrages auf Zielabweichungsverfahren der Stadt Dassow wurde durch das Ministerium am 14.10.2021 bestätigt und mitgeteilt, dass der Vorgang unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Abstimmungen in der Flächennutzungsplanung abgeschlossen ist.
Die Stadt Dassow hatte auf ihrer Sitzung am 12.10.2021 den Beschluss zur Rücknahme des Antrages auf Zielabweichung gefasst.

Derzeit wird aus Sicht der Stadt Dassow die in Abstimmung mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V bestätigte Fläche für die gewerbliche Flächenentwicklung als hinreichend angesehen; sobald sich weitergehender und begründeter Bedarf ergibt, wird erneut die Abstimmung mit dem Ministerium für die Absicherung von Flächen für gewerbliche Ansiedlung gesucht.

7.4.3 Darstellung von Gewerbeflächen

Die Stadt Dassow reagiert durch Flächenausweisungen auf veränderte Entwicklungen. Im Bereich an der Grevesmühlener Straße, hier hat sich der Einzelhandel etabliert, wird ein Sondergebiet für Einzelhandel anstelle einer gewerblichen Baufläche dargestellt (diese Fläche ist als SO Einzelhandel Ä19 berücksichtigt (zusätzlich wird der Änderungsbereich Ä8 als SO Einzelhandel beachtet)).
Mit dem Änderungsbereich Ä5 hatte die Stadt Dassow im Rahmen der Beschlussvorlage über den Entwurf vorgesehen, eine gemischte Baufläche darzustellen. Mit dem Beschluss über den Entwurf vom 17. Mai 2022 hat die Stadt Dassow entschieden im Bereich am Ortsausgang in Richtung Pötenitz, zwischen der K45 und dem Travemünder Weg die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet wie in der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow zu sichern. Von der ursprünglichen Absicht der Darstellung einer gemischten Baufläche wurde unter Berücksichtigung der Bestandssicherung der vorhandenen gewerblichen Einrichtungen Abstand genommen. Die trennende Wirkung der K45 zwischen dem Bereich westlich und östlich derselben führte dazu, von der für diese Flächen vorgesehenen gemischten Baufläche Abstand zu nehmen und die Fläche westlich als Wohnbaufläche (Ä6) und die Fläche östlich als eingeschränktes Gewerbegebiet (Ä5) zu belassen.

Unter Berücksichtigung der Abstimmungen mit Vertretern der Raumordnung und Landesplanung und unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Fläche des Änderungsbereiches Ä10 für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Dassow vorgesehen und vorgehalten. Damit lassen sich die Zielsetzungen der Stadt Dassow zu einer leistungsfähigen Fortführung der bisherigen gewerblichen Entwicklung im überschaubaren Zeitraum darstellen. Hinsichtlich des Angebotsprofils soll insbesondere der bereits etablierte Bereich der Medizintechnik verstärkt angesiedelt werden.

Die im Rahmen der Variantenuntersuchungen weiteren betrachteten Flächen sind Potentialflächen für zukünftige Entwicklungen der Stadt Dassow. Mit den derzeit dargestellten Flächen wird der absehbare Bedarf für die gewerbliche Entwicklung berücksichtigt.

Die Stadt Dassow hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg und der Landesplanung geführt. Die Abstimmungen seitens der Stadt Dassow wurden mit dem Ziel geführt, die gewerbliche Entwicklung im Bereich nördlich B 105 nach dem für die Stadt derzeit absehbaren Bedarf für die gewerbliche Ansiedlung vorzubereiten.
Mit dem Entwurf 2022 wurde auf einer Teilfläche der noch mit dem Vorentwurf vorgesehenen Fläche nördlich der Bundesstraße 105 (TB10s) eine Gewerbefläche dargestellt. Es handelt sich um den Änderungsbereich Ä10. Die Flächenausweisung an dieser Stelle erfolgt mit dem Ziel der Erweiterung des vorhandenen und regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbestandortes Dassow in der Metropolregion Hamburg. Die Stadt hat den dringenden Bedarf an Flächen für gewerbliche Ansiedlungen begründet und dargelegt (siehe Dokumentation zum Zielabweichungsverfahren). Weiterhin hat die Stadt in einer Variantenuntersuchung diesen Standort als am günstigsten herausgefiltert. Es werden ausschließlich Flächen nördlich der B 105 aufgrund ihrer Standorteignung in Anspruch genommen. Die Fläche ist geeignet, um den Anforderungen von Betrieben innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes im Hinblick auf eine Erweiterung sowie für Neuansiedlungen zu erfüllen. Für die gesamte Fläche wird mit dem Entwurf landwirtschaftliche Fläche mit einer Ackerwertzahl größer 50 als gewerbliche Fläche dargestellt. Die Flächengröße liegt unter der Größe für die raumrelevante Abschneidegrenze (Nettofläche).

Grundlage für die Bewertung durch die Stadt Dassow im Zuge des Stellungnahmeverfahrens im Zuge der Aufstellung der Flächennutzungsplanung ist die landesplanerische Stellungnahme vom 07.02.2022.
Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 07.02.2022 präzisiert die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen für die gewerbliche Ansiedlung nach Rücknahme des Antrages auf Zielabweichung vom 05.10.2021.
Die Stadt nimmt von ihren ursprünglichen Zielsetzungen für die Flächenausweisung Abstand und reduziert die Flächeninanspruchnahme für Gewerbe. An dem Grundkonzept zur langfristigen gewerblichen Entwicklung für die Potentialflächen am Holmer Berg hält die Stadt fest.
Im Flächennutzungsplan werden Flächen in einer Größe von 8 ha unter Berücksichtigung, dass maximal etwa 5 ha Nettofläche vorbereitet werden, dargestellt. Die Darstellung erfolgt unter Berücksichtigung der Variantenüberprüfung und unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anbindung

am Knotenpunkt des bisherigen Industrie- und Gewerbestandortes Holmer Berg südlich der B 105.
Gemäß Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung ist eine gewerbliche Entwicklung im Bereich nördlich der B 105 (Ä 10) mit einer reduzierten Gesamtgröße vorgesehen. Die Bewertung der Fläche und der Flächenausweisung der Stadt Dassow berücksichtigt die Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Stand 2. März 2021 und die Empfehlung, die Planung für weitere Gewerbeflächen auf 5 ha zu begrenzen.
Unter Berücksichtigung der Anpassung an die Zielsetzungen und die o. g. Aufgaben zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung werden die Flächen ausgewiesen. Für darüberhinausgehende Anforderungen werden die Entwicklungsziele der Stadt Dassow für eine weitere gewerbliche Entwicklung als Potentialflächen in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellt.
Eine Voruntersuchung unter Berücksichtigung der schallschutztechnischen Anforderungen und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten wurde geführt. Die Flächen werden mit Weitsicht im Flächennutzungsplan als Potentialflächen dargestellt.

7.5 Sondergebiete

7.5.1 Bestand und Entwicklungsziele

Für die Sondergebiete werden die Standorte und Flächen dargestellt. Im Bereich der Stadt Dassow sind einzelne Sondergebiete im Bereich des Flächennutzungsplanes dargestellt. Diese berücksichtigen zum einen den wirksamen Bestand des Flächennutzungsplanes als auch Änderungen, die sich in Realisierung des Flächennutzungsplanes vollzogen haben sowie zukünftige Entwicklungsabsichten. Unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestandes sind Überprüfungen der Darstellung der Baugebiete für sonstige Sondergebiete erfolgt:
im Bereich von Schloss Lütgenhof ist anstelle der bisherigen Darstellung des Hotels das Sondergebiet Klinik vorgesehen (Ä1)
im Bereich an der Bahnhofstraße ist der Sport- und Freizeitbereich südlich der Kita bestandsorientiert dargestellt (Ä4)
der im Bestand vorhandene Penny-Markt, der derzeit ohne planungsrechtliche Ausweisung ist, wird betrachtet (Ä17)
der Bereich des Norma-Marktes, der bisher als Gewerbegebiet dargestellt ist, wird bestandsorientiert (Baugenehmigung) betrachtet (Ä19).
die Flächen des Jägerhofes in Holm werden bestandsorientiert überprüft (Ä22).

Die Entwicklungsziele lassen sich unter Berücksichtigung von Änderungen für bestehende Flächen und Objekte und die Inanspruchnahme neuer Flächen wie folgt darstellen.
Das Schloss Lütgenhof wird als Sondergebiet Klinik berücksichtigt (Ä1) und zusätzlich wird vorsorglich eine Fläche für Stellplätze für die Klinik betrachtet (Ä27).
Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes wird die Fläche für einen Vollsortimenter betrachtet und begründet (Ä8).
Östlich der Gebietes Holmer Berg werden Flächen für Sport und Freizeit unter Berücksichtigung der im Gewerbegebiet angesiedelten Freizeiteinrichtung als Entwicklungsfläche dargestellt (Ä14).

Für den Einkaufsmarkt außerhalb des Bogens der B 105 (Penny) werden für die Neuordnung Sondergebiete für Einzelhandel berücksichtigt (Ä18).
An der Grevesmühlener Straße im Osten der Stadt Dassow werden Flächen für den Einzelhandel bestandsorientiert dargestellt (Ä19).
Außerhalb der Stadt Dassow werden im Bereich Holm die Flächen des Jägerhofes mit Hotel bestandsorientiert unter Berücksichtigung der Waldanforderungen dargestellt (Ä22).

Für Schloss Lütgenhof besteht nicht mehr die Absicht ein Hotel zu entwickeln. Es besteht die Absicht, die bereits baugenehmigte Klinik für psychosomatische Krankheiten zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen (Ä1). Im Einvernehmen mit den Zielsetzungen der Denkmalpflege ist eine Arrondierung des Bereiches vorgesehen, der ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für Schloss Lütgenhof zulässt.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Regelung für die Klinik wird vorsorglich eine Fläche für Stellplätze (Ä27) mit dargestellt. Die verkehrliche Anbindung sollte über den Ulmenweg und die zusätzlich vorgesehene südliche Entlastungsstraße erfolgen. Diese zeitliche Abhängigkeit ist entsprechend zu beachten.

Im Bereich an der Bahnhofstraße wird die Fläche des Freizeitbereiches südlich der KITA als Fläche für Sport und Freizeit entsprechend dargestellt und ergänzt (Ä4). Damit wird der bisherige Nutzungsbereich in südlichem Anschluss an die KITA entsprechend beachtet. Die Belange der Wohnentwicklung im östlichen Anschluss werden aus Sicht der Stadt Dassow dadurch nicht berührt. Die zukünftige verkehrliche Anbindung über die sogenannte „Südspange" ist aus Sicht der Stadt Dassow dabei beachtet worden.

Darüber hinaus ergeben sich Anforderungen unter Berücksichtigung bereits genehmigter Nutzungen und deren Erneuerung, wie z.B. den Einkaufsmarkt außerhalb des Bogens der Ortsumgehungsstraße für die Nahversorgung des westlichen Stadtbereiches (Ä17). Hier ist bisher keine planungsrechtliche Regelung erfolgt. Im Rahmen der 1. Änderung der Neubekanntmachung erfolgt eine planungsrechtliche Regelung. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt bei der Entwicklung des Nahversorgungsstandortes.
Zusätzliche Flächenansprüche ergeben sich für die auf die Zukunft orientierte verbesserte Nahversorgung (Ä8) für den Bereich an der Grevesmühlener Straße; in Ergänzung des vorhandenen Nahversorgers ist hier die Ansiedlung eines Vollsortimenters vorgesehen. Bestandsorientiert erfolgt nun die Darstellung des SO Einzelhandels mit dem Norma und dem Bau- und Gartenmarkt im Osten der Stadt Dassow an der Grevesmühlener Straße.
Die Entwicklung des Einzelhandels wurde dezidiert und gesondert betrachtet und im nachfolgenden die Begründung für das Konzept der Stadt Dassow dargelegt.
Zur Absicherung der Nahversorgung in der Stadt Dassow wurde ein Einzelhandelskonzept erstellt, auf dessen Grundlage die Stadt Dassow ihre Entscheidungen als Selbstbindungsinstrument treffen kann. Für die begründete Entwicklung des Einzelhandelsstandortes westlich außerhalb der Ortsumgehungsstraße ist die Darstellung eines Sondergebietes Einzelhandel erforderlich.
Aufgrund der besonderen Bedeutung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung und der gesonderten gutachterlichen Betrachtung wird die

Thematik Einzelhandel in Abwägung der Belange deutlich dargestellt und hervorgehoben.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Freizeiteinrichtung im Gewerbegebiet Holmer Berg wird es als wünschenswert und erforderlich angesehen, für den Bereich östlich des Holmer Berges an der Zufahrt zum Buchenkopf ein Sondergebiet, das Entwicklungsmöglichkeiten zulässt zu berücksichtigen (Ä14). Um den Anforderungen des Erlebnis- und Tigerparks Dassow auch in der Zukunft Rechnung tragen zu können, wird der Bereich zwischen dem Gewerbegebiet und der Zufahrt zum Buchenkopf als Sondergebiet für Sport und Freizeit (Ä14) dargestellt. Veränderte verkehrliche Anbindungen in südliche Richtung der Zufahrt zum Buchenkopf sind damit auch in der Zukunft weiterhin möglich und werden nicht eingeschränkt. Zielsetzung ist es, die vorhandenen Heckenstrukturen die sich deutlich im Landschaftsbild darstellen, weiter zu erhalten.

Bestandssichernde Flächendarstellungen ergeben sich auch im Bereich der Jugendherberge (Ä22). Die Anforderungen an umgebende Waldflächen werden beachtet und berücksichtigt. Im Bereich des Jägerhofes erfolgt anstelle der bisherigen Darstellung für das Sondergebiet Jugendherberge die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes für den Jägerhof mit der Jagdschule und den zugehörigen Beherbergungseinrichtungen. Im Bereich des Jägerhofes werden die Flächen entsprechend der Realausformung korrigiert und die Waldflächen entsprechend beachtet.

Als Rücknahme innerhalb der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes ist unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des Landes Mecklenburg-Vorpommern und des regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg der Verzicht auf das ursprüngliche Sondergebiet für Windenergieanlagen (Ä40) zu werten.
Auf die Darstellung des Sondergebietes für Windenergieanlagen wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung verzichtet. Im Zusammenhang mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zur Entwicklung regenerativer Energien und der Ausweisung von Vorranggebieten in Programmen und Plänen, die für die Stadt Dassow verbindlich sind, verzichtet die Stadt Dassow auf Darstellungen von Flächen für regenerative Energien, wie z.B. für Standorte für Windenergieanlagen. Die Anpassung an die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 07.02.2022 mitgeteilt, dass die in dem Teilbereich 5 (im Entwurf: Änderungsbereich Ä 40) vorgesehene Entwicklung (Fläche für die Landwirtschaft) mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung sind in den Änderungsbereichen die Zielsetzungen berücksichtigt. Auf Variantenuntersuchungen wurde bis auf die Überprüfung und Vorbereitung des Standortes für den Einzelhandel verzichtet. Im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsstandort außerhalb des Bogens der B 105 wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Planverfahrens eine Variantenuntersuchung durchgeführt.
Auf der Grundlage der Variantenuntersuchungen wurden die Zielsetzungen entsprechend vorbereitet und formuliert.

7.5.2 Einzelhandel

Die Stadt Dassow beabsichtigt ihre Funktion als Grundzentrum durch Stärkung des Einzelhandels weiter zu festigen. Gemäß Programmsatz 4.3.2 (5) **Z** LEP M-V 2016 sind zukunftsfähige Zentren und Nahversorgungsstrukturen der zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Gerade der Einzelhandel leistet einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge insbesondere bei einem Grundzentrum wie Dassow, dass sich in Zukunft weiter zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickeln wird. Deshalb hat die Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 30.10.2020 ihren Strategieplan zur Entwicklung des Einzelhandels entwickelt. Die Stadt Dassow hat sich dabei insbesondere auch mit der Lage des Einzelhandelsstandortes westlich der B 105 intensiv beschäftigt, um die Nahversorgung zukunftsfähig zu sichern und die Programmsätze zu erfüllen (Programmsatz 4.3.2 (3) **Z** LEP M-V 2016).

In der Stadt Dassow stehen die im Bestand vorhandenen Discounter Norma im Osten und Penny im Westen für die Nahversorgung zur Verfügung. Davon übernimmt der Norma maßgeblich den Versorgungsbereich an der Siedlung und der Penny deckt große Teile des altstädtischen Bereiches ab; dies wird maßgeblich durch die Darstellung der 700 m bis maximal 1000 m Entfernung der fußläufigen Erreichbarkeit dokumentiert. Außerhalb der 1000 m fußläufigen Erreichbarkeit ergeben sich wohl für die Stadt Dassow Bereiche, die auch noch fußläufig die Märkte zur Nahversorgung nutzen; es ist jedoch davon auszugehen, dass bei Entfernungen größer 1000 m weniger die fußläufige als vielmehr die Nutzung durch PKW-Kunden/ Fahrzeugkunden erfolgt.

Gemäß Gutachten der CIMA wird das Maß für die fußläufige Erreichbarkeit in einem Radius von rund 700 m bis maximal 1000 m gemäß Rechtsprechung definiert, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht (vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15). Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen. Aus diesem Grund werden auch für die Stadt Dassow Distanzen von 10 Gehwegminuten als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger berücksichtigt. Die im Bestand vorhandenen Märkte befinden sich zwar in siedlungsstruktureller Randlage, aus der Lage im Stadtgrundriss ist jedoch ersichtlich, dass sich die beiden Nahversorgungsstandorte gegenseitig gut ergänzen. In der Summe wird eine gute Abdeckung des Kernortes der Stadt Dassow erreicht. Alle Bewohner/-innen des Kernortes können einen der beiden Lebensmitteldiscounter fußläufig erreichen. Lediglich für die angrenzenden Siedlungsbereiche Vorwerk/Kaltenhof und Lütgenhof sowie die peripheren Ortsteile Dassows ist eine fußläufige Nahversorgung nicht abgedeckt. Im Kernort Dassow ist eine sehr gute Nahversorgungssituation gegeben.

<u>Zentralörtliche Funktion</u>
Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Funktion des Grundzentrums hat die Stadt Dassow den Auftrag, Versorgungseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs zur Daseinsvorsorge für den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich sicherzustellen (3.2 LEP M-V 2016 und Abschnitt 3.2 RREP Westmecklenburg 2011). Zu diesem Nahbereich gehört neben der Stadt Dassow selbst auch die Gemeinde Selmsdorf mit 3.213 Einwohner:innen. Somit leben im Nahbereich des Grundzentrums insgesamt 7.315 Menschen (Stand

31.12.2020; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 2021). Die nächstgelegenen zentralen Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind:

- Grundzentrum Schönberg
- Grundzentrum Lüdersdorf
- Grundzentrum Klütz
- Mittelzentrum Grevesmühlen
- Mittelzentrum Wismar
- Oberzentrum Lübeck (Schleswig-Holstein).

Zur Bewertung der Entwicklung des Einzelhandels hat die Stadt Dassow eine Einzelhandelsuntersuchung erstellt, die als Strategieplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet genutzt wird (CIMA Lübeck 8. November 2021).
Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die sozioökonomischen Strukturdaten, das Nachfragepotential des Dassower Einzelhandels und die Leistungsdaten des Dassower Einzelhandels bewertet. In diesem Zusammenhang wurden auch die im Einzugsbereich als relevant zu bewertenden Betriebe in der Gemeinde Selmsdorf bewertet und untersucht.

Standortstruktur Dassow
Ortskern Dassow
Für den Ortskern der Stadt Dassow wurde untersucht, inwieweit ein zentraler Versorgungsbereich existiert. Zu diesem Zweck wurden die zentrenprägenden Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, medizinische Versorgung, öffentliche/ soziale/ kulturelle Einrichtungen) im Bereich des Dassower Ortskerns erfasst. Die Dokumentation findet sich im Strategiepapier zur Entwicklung des Einzelhandels. Gemessen an der Bevölkerungszahl der Stadt Dassow ist die Nutzungsvielfalt im Ortskern als zufriedenstellend zu bewerten. Bei allen Nutzungsarten gibt es deutliche Angebotslücken, dennoch ist eine Grundversorgung der Bevölkerung in allen Angebotsbereichen gesichert.
Die Einzelhandelsbetriebe im Ortskern haben zusammen eine Verkaufsfläche von nur 295 m², die durchschnittliche Verkaufsflächengröße je Geschäft liegt somit bei rd. 60 m².
Im Ortskern gibt es keine Potenzialflächen für größere Neuentwicklungen. Die Lübecker Straße und Friedenstraße zeichnen sich durch eine kleinteilige, geschlossene Bebauungsstruktur aus. Um Flächenpotenziale in nennenswertem Umfang zu aktivieren, müsste in größerem Umfang Bausubstanz umgebaut werden (nach vorherigem Abriss). Dies ist auch mit langfristiger Perspektive aus Sicht der Stadt Dassow ausgeschlossen.
Somit scheint gesichert, dass auch zukünftig im Dassower Ortskern kein maßgeblicher Zuwachs der Einzelhandelsfunktion zu erwarten ist. Insbesondere sind Neuansiedlungen größerer „Magnetbetriebe" aufgrund der gegebenen baulichen Strukturen ausgeschlossen.
Nach der Bewertung kann der Dassower Ortskern nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Hierzu fehlt ihm die „zentrale" Bedeutung für die Bevölkerung als Einzelhandelsstandort. Gleichwohl kommt dem Ortskern in Bezug auf die ergänzenden Nutzungen (v.a. Dienstleistungen und Gastronomie) und gemessen an der Ortsgröße von Dassow durchaus eine bedeutsame Versorgungsfunktion zu. In dieser kleinteiligen Zentralität ist der Dassower Ortskern auch zukünftig zu erhalten und weiter zu qualifizieren.

Siehe dazu die Karte mit zentrenprägenden Nutzungen im Ortskern von Dassow.

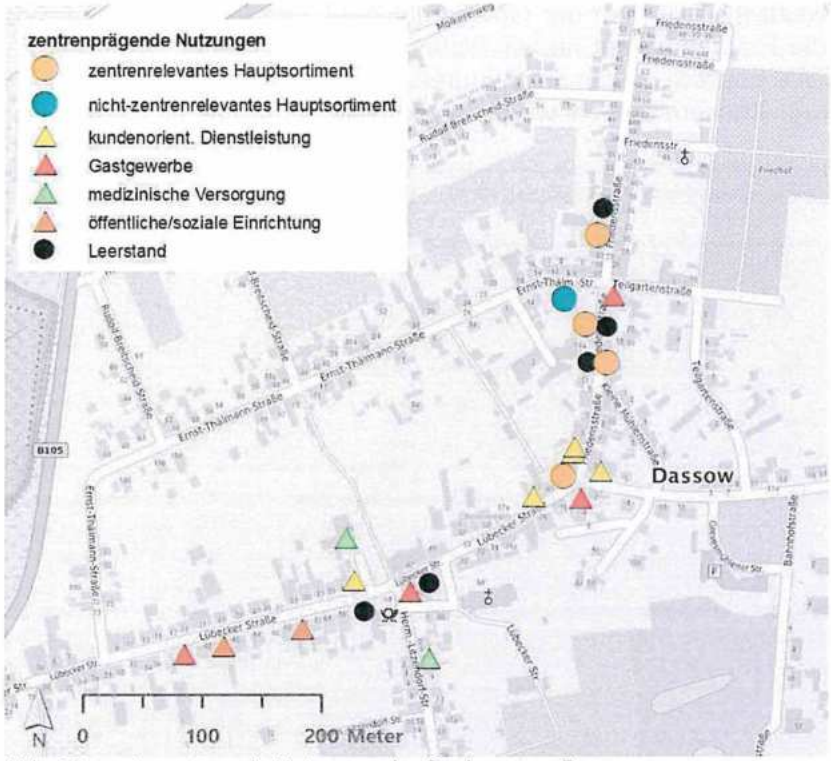


Abb. 20: zentrenprägende Nutzungen im Ortskern von Dassow
(Quelle: Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA, 8. November 2021)

<u>Nahversorgungsstandort östliche Grevesmühlener Straße</u>

In der Stadt Dassow sind die Nahversorgungsstandorte östliche Grevesmühlener Straße und der Nahversorgungsstandort an der B 105 prägend.

An der Grevesmühlener Straße, im Osten des Dassower Kernortes, befindet sich eine kleinere Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Als bedeutendster Anbieter ist hier ein NORMA Lebensmitteldiscounter ansässig. Das Gebäude des NORMA-Marktes wurde im Jahr 2019 als Ersatzneubau neu errichtet, seitdem präsentiert sich der Lebensmitteldiscounter dort in einem zeitgemäßen Objekt mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche. Im Vorkassenbereich des NORMA-Marktes befindet sich zudem eine Fleischerei und auf dem Parkplatz ist in einem separaten Objekt eine Bäckerei ansässig. Östlich davon wurde erst kürzlich ein kleinflächiger Bau- und Gartenfachmarkt errichtet, welcher seither für die Dassower Bevölkerung eine gute Grundversorgung mit Eisenwaren und Werkzeugen, Gartenbedarf, Erden und Düngemittel, Haustierbedarf usw. sicherstellt. Zudem befindet sich südlich der Grevesmühlener Straße ein weiterer kleiner Shop für Haustierbedarf.

Der Standortbereich an der Grevesmühlener Straße zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Zum Dassower Ortskern sind es entlang der Grevesmühlener Straße rd. 750 m, zudem verläuft direkt nördlich des Standortes die B 105. Über die Bushaltestelle „Dassow Siedlung“ in rd. 250 m Entfernung ist der Standortbereich in das regionale Nahverkehrsnetz eingebunden.

Derzeit handelt es sich bei dem Standortbereich um eine siedlungsstrukturelle Randlage, da nur südlich der Grevesmühlener Straße verdichtete Einfamilienhausbebauung angrenzt. Dies soll sich aber zukünftig ändern, da westlich, zwischen der Grevesmühlener Straße, B105 und An der Promenade die Planung eines neuen Wohngebietes beabsichtigt wird, wodurch zukünftig eine bessere siedlungsstrukturelle Integration und städtebauliche Anbindung an den Ortskern erreicht werden könnte.

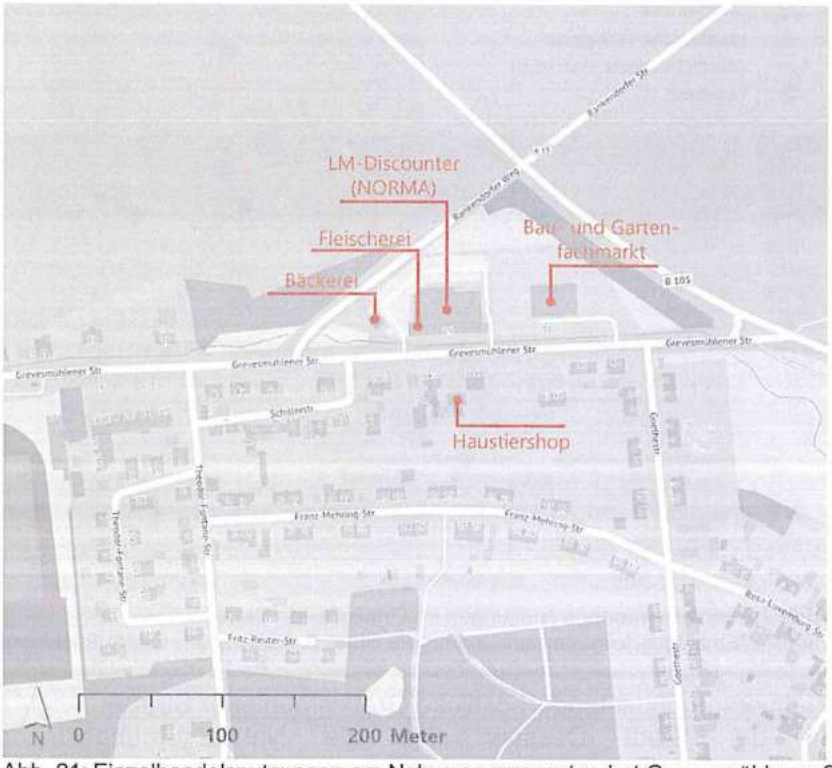


Abb. 21: Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort Grevesmühlener Straße (Quelle: Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA, 8. November 2021)

Nahversorgungsstandort an der B 105

Als weiterer Nahversorgungsstandort befindet sich direkt an der B 105, nordwestlich des Dassower Kernortes, ein PENNY Lebensmitteldiscounter einschließlich eines Bäckerei-Cafés im Vorkassenbereich.

Das Bestandsgebäude des PENNY-Marktes wurde kurz nach der deutschen Wiedervereinigung errichtet, ist somit rd. 30 Jahre alt und befindet sich optisch wie technisch in einem dementsprechenden Zustand. Seitens des Eigentümers bestehen daher Bestrebungen, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen zeitgemäßen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche zu ersetzen[2].

Der Standort ist zwar siedlungsstrukturell nicht integriert, da er durch die Hauptverkehrsachse räumlich vom Siedlungsgebiet des Dassower Kernortes getrennt ist. Auf Höhe der Einmündung Rudolf-Breitscheid-Straße ist jedoch eine Lichtsignalanlage vorhanden, sodass auch für den Fuß- und Radverkehr ein Überqueren der B 105 problemlos möglich ist. Der Standort nimmt daher trotz seiner Randlage wichtige fußläufige Versorgungsfunktionen für die

[2] vgl. hierzu Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow, cima, Januar 2021

angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche wahr (vgl. Kap. 3 Einzelhandelsuntersuchung 2021, CIMA) und ist in dieser Funktion auch langfristig erhaltenswert. Eine Standortverlagerung an einen siedlungsstrukturell besser integrierten Standort scheitert an der Flächenverfügbarkeit im gewachsenen Kernort von Dassow (vgl. Kap. 3.2 Einzelhandelsuntersuchung 2021, CIMA).

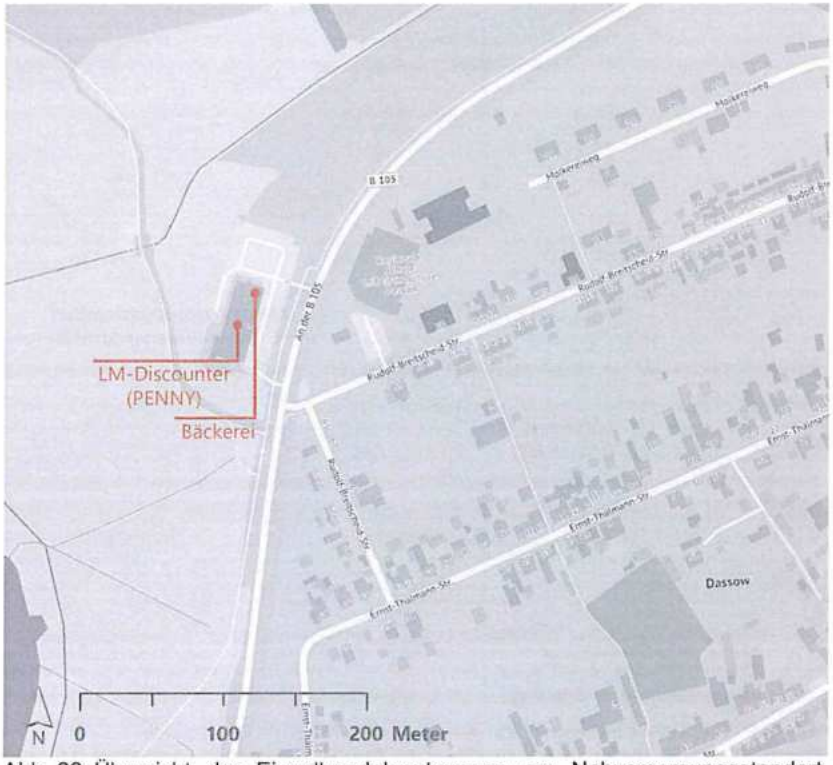


Abb. 22: Übersicht der Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort an der B 105 (Quelle: Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA, 8. November 2021)

Sonstige Einzelhandelsstandorte im Dassower Stadtgebiet

Außerhalb der oben beschriebenen Einzelhandelsstandorte, dem Ortskern Dassow sowie den beiden Nahversorgungsstandorte an der Grevesmühlener Straße und an der B 105, sind in Dassow vereinzelt weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig, die aber für die Versorgung der Bevölkerung von untergeordneter Bedeutung sind:

- Nördlich der B 105 befindet sich am Travemünder Weg ein Getränkemarkt. Der Standort ist von gewerblichen Nutzungen umgeben und ist von der Hauptstraße nur schwer einsehbar. Dieser Standortbereich sollte daher zukünftig in seinem Bestand erhalten, aber nicht weiter ausgebaut werden.
- Im Stadtgebiet verteilt befinden sich einige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen:
    - Ein Tankstellenshop an der Einmündung der Friedenstraße in die B 105,
    - ein neues und modernes Bäckerei-Café am Dassower Bootshafen neben dem sanierten Alten Speicher,
    - ein Bootszubehör-Verkauf als „Annexhandel" einer Bootswerkstatt im Gewerbegebiet Holmer Berg.
- Außerhalb des Dassower Kernortes, also in den peripheren Ortsteilen, sind keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden.

- In der Gemeinde Selmsdorf, die zum Nahbereich des Grundzentrums Dassow gehört, sind ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) einschließlich Vorkassen-Bäckerei sowie eine weitere Bäckerei ansässig.

Gesamtübersicht der Einzelhandels-Standortstrukturen

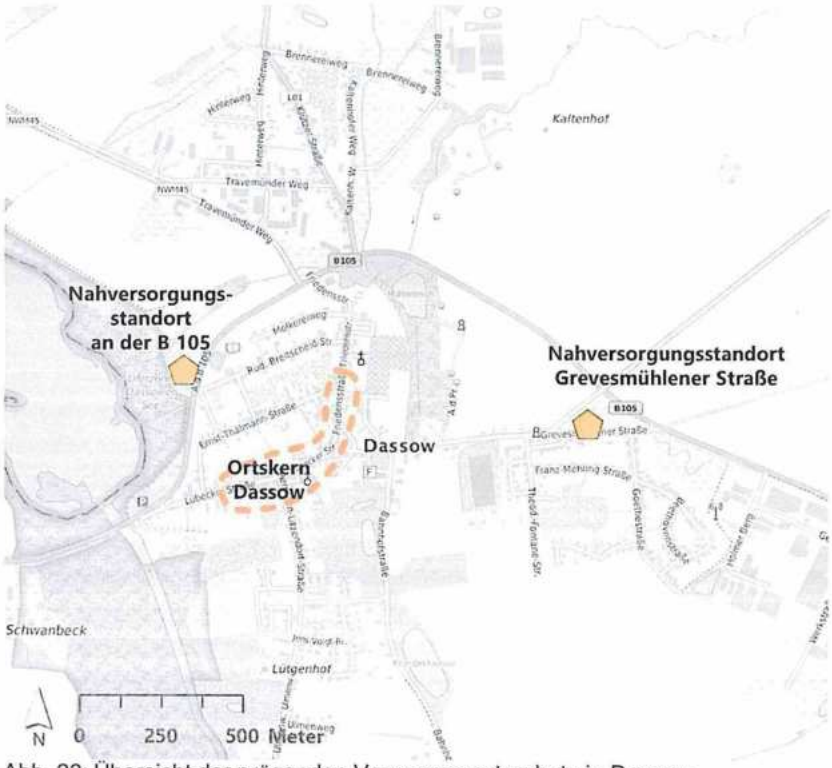


Abb. 23: Übersicht der prägenden Versorgungsstandorte in Dassow
(Quelle: Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA, 8. November 2021)

Nahversorgungskonzept

Bewertung der Bestandssituation

Unter Nahversorgung wird die wohnortnahe, d. h. fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs verstanden. Im Zusammenhang mit Einzelhandel betrifft Nahversorgung also die Versorgung mit Sortimenten des periodischen (= nahversorgungsrelevanten) Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht[3].

In der nachfolgenden Abbildung sind die fußläufigen Erreichbarkeiten der beiden in Dassow vorhandenen Lebensdiscounter dargestellt. Beide Märkte befinden sich zwar in einer siedlungsstrukturellen Randlage, die kartografische Darstellung macht aber deutlich, dass die beiden Nahversorgungsstandorte sich gegenseitig sehr gut ergänzen, sodass in der Summe eine sehr gute Abdeckung des Dassower Kernortes erreicht wird: Alle Bewohner:innen des Kernortes können mindestens einen der beiden Lebensmitteldiscounter fußläufig erreichen, lediglich die an den Kernort angrenzenden

3 vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

Siedlungsbereiche Vorwerk/Kaltenhof und Lütgenhof sowie die peripheren Ortsteile Dassows sind nicht fußläufig nahversorgt.
Quantitativ ergeben sich unter Betrachtung des Gesamtbereiches für das Grundzentrum Dassow zusätzliche Anforderungen für die Verbesserung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel.
Aus konzeptioneller Sicht wäre eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes für den gesamten Nahbereich durch einen Lebensmittelvollsortimenter wünschenswert.
Räumlich betrachtet ist, wie beschrieben, im Kernort Dassow eine sehr gute Nahversorgungssituation gegeben. In den peripheren Ortsteilen sind aufgrund der sehr geringen Bevölkerungszahlen auch zukünftig Ansiedlungen von Lebensmittelnahversorgern weder realistisch noch planerisch gewollt. Die Bevölkerung dieser Ortsteile ist daher auf die Nutzung von Verkehrsmitteln (Auto/ Bus) angewiesen, um die Lebensmittelmärkte im Zentralort Dassow bequem erreichen zu können. Dies erklärt und rechtfertigt die siedlungsstrukturellen Randlagen der beiden in Dassow ansässigen Lebensmitteldiscounter. Die Lebensmitteldiscounter sind nicht nur aus dem Kernort fußläufig angebunden, sondern aufgrund ihrer Lage an der B 105 auch aus den peripheren Ortsteilen Dassows und aus dem Einzugsbereich des Grundzentrums bequem mit dem Pkw zu erreichen.
Die bestehenden Planungen der Stadt Dassow im Zusammenhang mit der Entwicklung des Einzelhandels werden im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Der bestehende PENNY-Markt an der B 105 soll durch einen zeitgemäßen Neubau mit rd. 220 m² vergrößerter Verkaufsfläche ersetzt werden. Eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse[4] hat ergeben, dass dieses Vorhaben städtebaulich verträglich für die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen ist. Zur Herstellung der raumordnerischen Vereinbarkeit wurde die Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021 erstellt, um zu prüfen, ob im Gemeindegebiet von Dassow besser geeignete Standortalternativen für eine Verlagerung des Nahversorgers PENNY zur Verfügung stehen. Diese Ausführungen befinden sich umfassend in der Prüfung der Standortalternativen für den Nahversorgungsstandort an der B 105.
Weitere Planungen betreffen die Absicht zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als qualitative Angebotsergänzung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes hat sich die Stadt Dassow hiermit beschäftigt.

[4] Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow, cima, Januar 2021

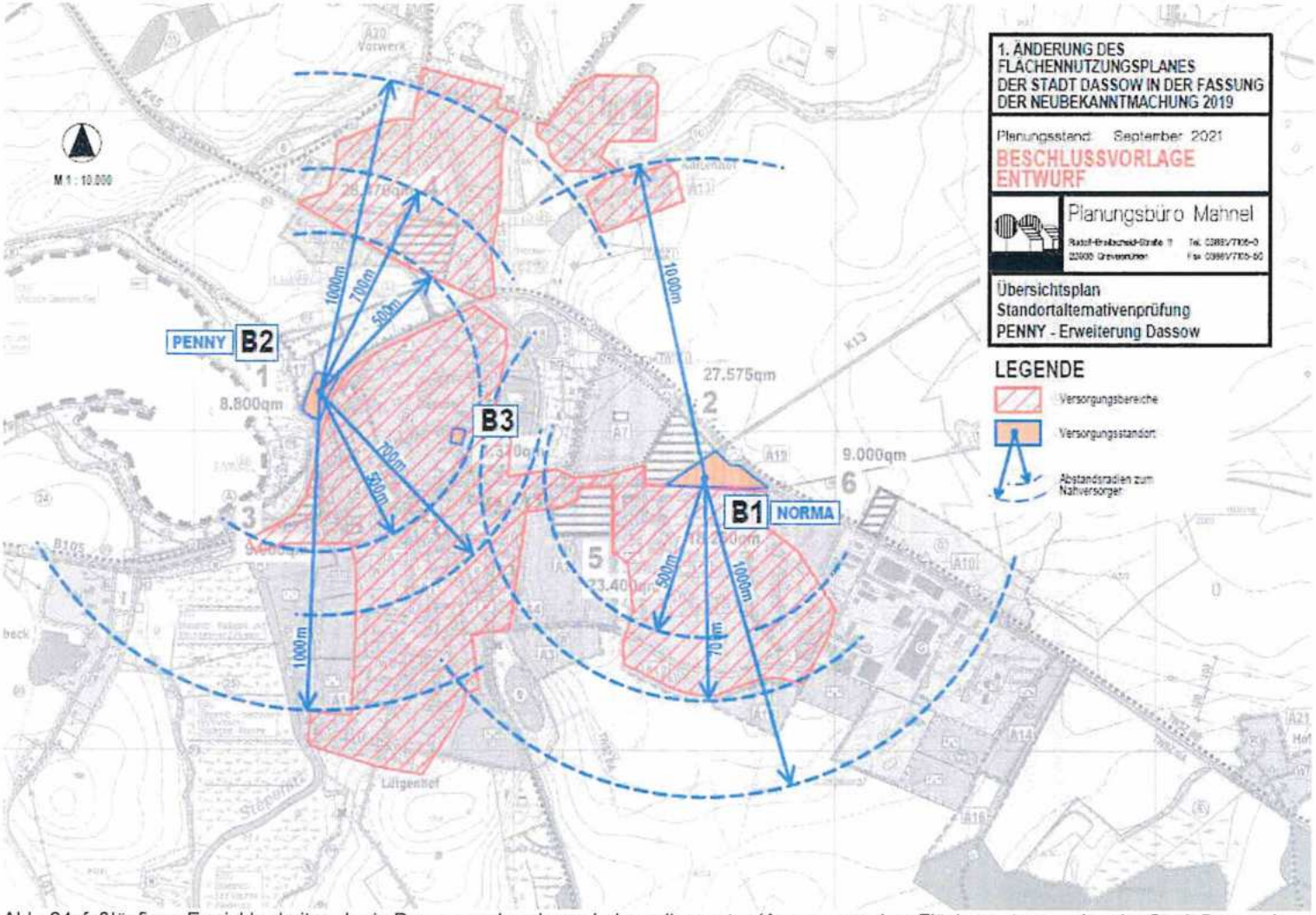


Abb. 24: fußläufigen Erreichbarkeiten der in Dassow vorhandenen Lebensdiscounter (Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow)

Prüfung von Standortalternativen

Die Einzelhandelsstandorte in der Stadt Dassow sind planungsrechtlich nicht gesichert.

Für beide Einzelhandelsstandorte liegt kein verbindliches Planungsrecht mittels Bebauungsplan vor. Die Einzelhandelsmärkte sind baugenehmigt. Der Norma wurde erneuert und entspricht heutigen Qualitätsmerkmalen. Der Penny-Markt verfügt über eine Baugenehmigung aus den 1990iger Jahren und entspricht im Grunde nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist sozusagen physisch und moralisch verschlissen.

Der im westlichen Kernstadtgebiet von Dassow etablierte Nahversorgungsstandort an der B 105 (PENNY Lebensmitteldiscounter) weist dringenden Revitalisierungsbedarf auf. Die hier vorhandene Handelsimmobilie wurde unmittelbar nach der Deutschen Einheit errichtet und befindet sich dementsprechend in einem sichtlich in die Jahre gekommenen Zustand. Das Bestandsobjekt lässt sich nicht mehr durch Modernisierungsmaßnahmen auf heutige technische und energetische Standards bringen, weshalb der Eigentümer einen Abriss und Neubau anstrebt.

In diesem Zusammenhang soll außerdem die Verkaufsfläche von derzeit rd. 780 m² auf zukünftig rd. 1.000 m² erweitert werden (zzgl. Backshop mit Café). Anforderungen ergeben sich durch die verbesserte Ausstattung, Barrierefreiheit, Regalhöhen, Abstandsanforderungen der Corona-Pandemie, ...

Ein Lebensmittelnahversorger im westlichen Kernstadtgebiet von Dassow ist von großer Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Die guten Nahversorgungsstrukturen im Kernort Dassow sind langfristig zu erhalten. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wurde untersucht, inwiefern der derzeit westlich der B 105 gelegenen Nahversorgungsstandort geeignet ist oder es besser geeignete Standortalternativen gibt. Hierfür wurden mehrere Standorte nach unterschiedlichen Standortkriterien untersucht. Die Übersicht der Prüfstandorte ist nachfolgend dargestellt.

Die Bewertungskriterien beziehen sich auf
- Erfüllung der Nahversorgungsfunktion
- ÖPNV-Anbindung
- PKW-Erreichbarkeit
- Flächengröße
- Flächenverfügbarkeit.

Nähere Ausführungen sind Gegenstand der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021.

Anhand der erforderlichen Flächengröße von mindestens 4.500 m² wurden mehrere Standorte identifiziert, die im Rahmen ihrer Standorteignung durch die CIMA untersucht wurden. Neben den potenziellen Alternativstandorten wurde außerdem der derzeitige Bestandsstandort des PENNY-Marktes anhand derselben Kriterien bewertet, um einen objektiven Vergleich zwischen dem etablierten Bestandsstandort und den möglichen Standortalternativen herstellen zu können.

Folgende Standorte wurden geprüft:
- Bestandsstandort PENNY, An der B 105 (Nr. 1)
- B 105 / Grevesmühlener Straße (westlich von NORMA; Nr. 2)
- B 105 / Lübecker Straße (Nr. 3)
- Travemünder Weg (Nr. 4)

- Südlich der Grevesmühlener Straße (Sportplatz; Nr. 5)
- B 105 / nördlich Holmer Berg (Nr. 6).

Die räumliche Verortung und die Flächengröße der Standorte ist in der Abbildung zu entnehmen.

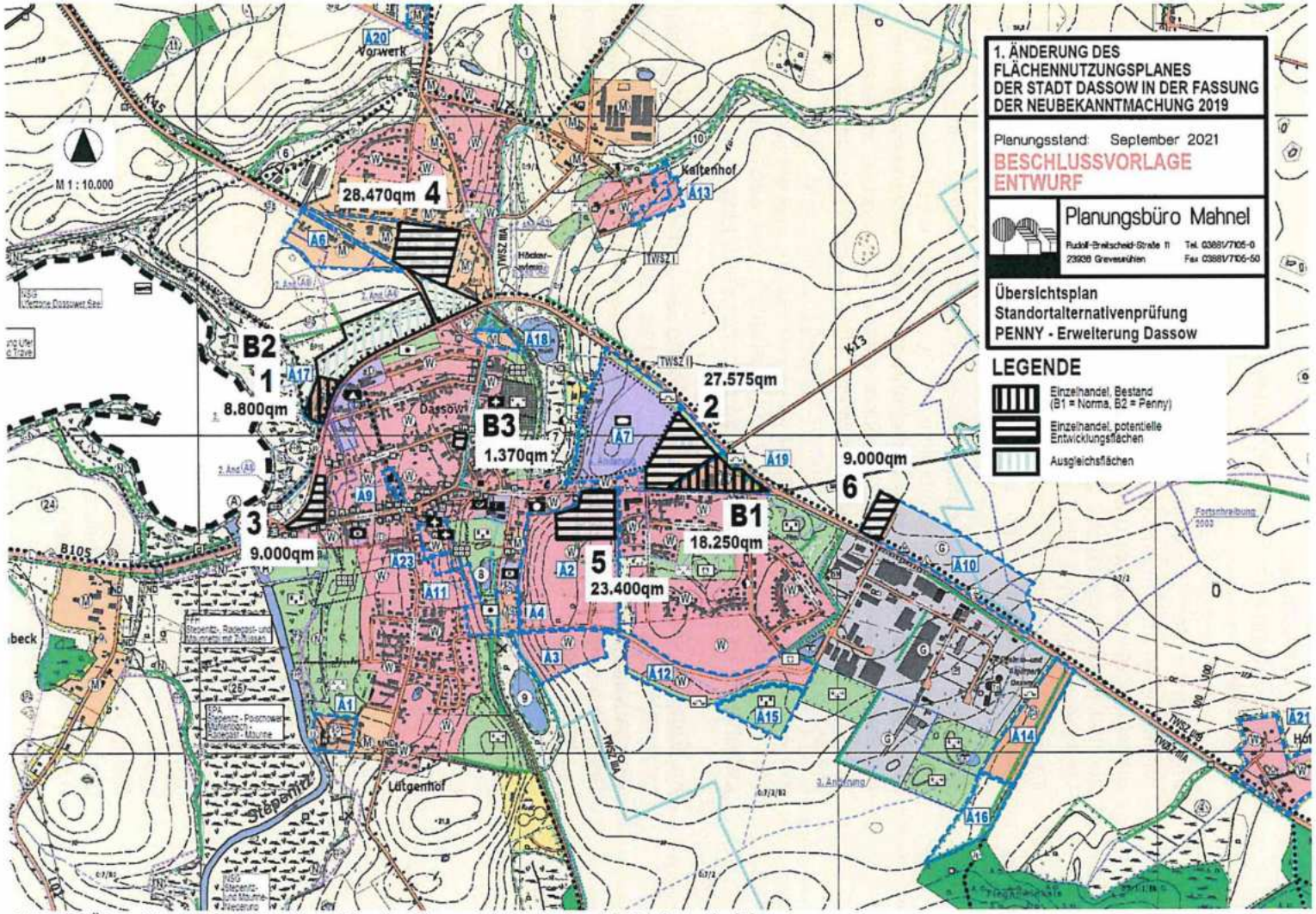


Abb. 25: Übersicht der Prüfstandorte (Quelle: Planungsbüro Mahnel 2021 Ausschnitt)

Ausführungen zur städtebaulichen Bewertung befinden sich in der der Einzelhandelsuntersuchung zugrundeliegenden Begründung der Zielsetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung.
Die Begründung zum Flächennutzungsplan bezieht sich auf die Bewertung der Ergebnisse.

Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung zur Standortentscheidung und Alternativenbetrachtung für den PENNY-Markt wurde die Empfehlung der Einzelhandelsgutachter unterbreitet, aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht auf alternative und zusätzliche Standorte zur Nahversorgung anstelle des PENNY-Marktes im Bereich B 105 Grevesmühlener Straße (Standort 2),
im Bereich südliche Grevesmühlener Straße (Sportplatz) (Standort 5) und im Bereich B 105 nördlich Holmer Berg (Standort 6) zu verzichten. Eine Standortverlagerung des Nahversorgers vom Bestandsstandort an der westlichen B 105 an einen dieser Standorte würde einen Wegfall der fußläufigen Versorgungsmöglichkeit für das westliche Kernstadtgebiet bedeuten, was strategisch nicht zielführend und daher zu verhindern ist.
Für den Standort B 105/ Lübecker Straße (Standort 3) ist entscheidendes Kriterium die Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich im Privateigentum mehrerer Grundstückseigentümer und sind mit mehreren Wohnhäusern bebaut. Ein Ankauf der Grundstücke und ein flächenhafter Abriss der Wohnbebauung erscheint nicht realistisch und auch städtebaulich nicht zielführend. Er steht somit langfristig nicht zur Verfügung.

Im Ergebnis muss unter Berücksichtigung der gutachtlichen Empfehlung der cima eine gerechte Abwägung zwischen Bestandstandort (1) und dem Alternativstandort/ Prüfstandort 4 vorgenommen werden. Während es sich beim Bestandsstandort um einen langfristig etablierten Nahversorgungsstandort handelt, der für einen Ersatzneubau mit einem zeitgemäßen Lebensmittelnahversorger sofort zur Verfügung stehen würde, handelt es sich bei dem Alternativstandort/ Prüfstandort 4 um einen Standort mit Gewerbegebiets-Charakter, bei dem die Eigentumssicherung zwecks Umnutzung als Nahversorgungsstandort voraussichtlich längere Zeit in Anspruch nehmen würde, da zunächst die ansässigen Unternehmen umgesiedelt werden müssten.
Aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht ist daher der Erhalt des Bestandsstandortes als solitärer Nahversorgungsstandort anzustreben.

Unter Berücksichtigung der Standortalternativenprüfung werden aus Sicht der Stadt Dassow maßgeblich der Standort 1, der Bestandsstandort und der Standort 4 (Travemünder Weg) bewertet.
Der Standort 4 könnte siedlungsstrukturell als besser eingebunden bewertet werden und die fußläufige Versorgung für die Ortsteile Kaltenhof und Vorwerk sichern.
Der Standort 1 hingegen hat sich für den Stadtgrundriss entsprechend etabliert und sichert die fußläufige Versorgungsmöglichkeit für den südwestlichen Altstadtbereich mit größerer Bevölkerungsdichte. Der Standort wird bereits gut von den Bewohnern der Stadt Dassow angenommen. Der Standort ist für die Versorgung des zentralen Stadtgebietes gut geeignet. Eine Entwicklung am Standort 4 würde diese Versorgungsfunktion des Standortes anstelle des Standortes 1 schwächen. Die Versorgung des nördlichen Stadtbereiches würde

sich mit Inanspruchnahme des Standortes 4 verbessern; jedoch würde sich die Versorgung des westlichen und südwestlichen Altstadtbereiches, der stark besiedelt ist und über eine größere Einwohnerdichte verfügt, unterversorgt werden.

Unter Berücksichtigung der nahen Lage an der Altstadt wird die Aufrechterhaltung des Standortes 1 und die Nachnutzung am bisherigen Standort aus Sicht der Stadt Dassow favorisiert.

Auch im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung wird diese Überprüfung vorgenommen. Im Ergebnis ist aus Sicht der CIMA eine gerechte Abwägung zwischen dem Bestandsstandort (Standort 1) und dem Alternativstandort (Standort 4, Travemünder Weg) vorzunehmen. Bei dem Bestandsstandort handelt es sich um einen langfristig etablierten Nahversorgungsstandort, der für einen Ersatzneubau mit einem zeitgemäßen Lebensmittelnahversorger sofort zur Verfügung stehen würde. Beim Prüfstandort 4 handelt es sich um einen Standort mit Gewerbegebietscharakter, bei dem die Eigentumssicherung zwecks Umnutzung als Nahversorgungsstandort voraussichtlich auch noch längere Zeit in Anspruch nehmen würde, da zunächst ansässige Unternehmen umgesiedelt werden müssten. Auch aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht ist daher der Erhalt des Bestandsstandortes als solitärer Nahversorgungsstandort anzustreben. Weitergehende Ausführungen finden sich in der Einzelhandelsuntersuchung der Stadt Dassow, Stand 08. November 2021.

Die Standorte sind hinsichtlich der Einbindung in das ÖPNV-Netz etwa gleichwertig zu beurteilen.

Für beide Planstandorte ist das Planungsrecht entsprechend zu schaffen.

Die maßgeblichen Entscheidungskriterien liegen in der Verfügbarkeit und Eigentumssicherung für die Flächen. Da die Nahversorgung in Qualität und Quantität abzusichern ist, bietet sich aus Sicht der Stadt Dassow maßgeblich der Standort 1 an.

Im Rahmen der Bewertung hat die Stadt Dassow auch innerstädtische Entwicklungen überprüft. Flächen hierfür stehen nicht zur Verfügung. Auch Flächenneuordnungen (durch Rückbau) drängen sich nicht auf, ohne den Stadtgrundriss zu verletzen. Eine verkehrliche Anbindung durch die vorhandenen Straßen und Wege im Altstadtbereich ist nicht gegeben. Zusätzlich würden Spannungen durch Immissionskonflikte entstehen können. Das Fußwegenetz in der Stadt Dassow gestaltet sich als sehr schmal und die Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

<u>Potentiale zur Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Stadtgebiet</u>
Bereits seit längerem bestehen in der Stadt Dassow Überlegungen zur Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, welcher die beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter vor allem in qualitativer Hinsicht ergänzen soll.
Ein Lebensmittelvollsortimenter wäre für das Grundzentrum Dassow grundsätzlich wünschenswert, um die Attraktivität Dassows als Wohnstandort zu steigern und die Kaufkraftbindung der Dassower und Selmsdorfer Bevölkerung im Lebensmittelbereich weiter zu erhöhen bzw. die Kaufkraftabflüsse zu reduzieren.

Es gab Bestrebungen am Standort des derzeitigen PENNY-Marktes einen Lebensmittelvollsortimenter zu etablieren. Weil das raumordnerische Integrationsangebot (Ziel 3.4.2 (3) LEP M-V 2016) nicht eingehalten ist, wird der Standort nicht weiterverfolgt.
Die Ansiedlung im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern von Dassow ist nicht möglich, da dort keine entsprechenden Flächen aktivierbar sind.
Empfehlenswert ist somit der Standort in dem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem etablierten Nahversorgungsstandort östliche Grevesmühlener Straße. In der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow wird hierzu dargestellt, dass der Standort in östlicher Ortsrandlage aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht sinnvoll ist, da er direkt westlich an die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen anschließt und den Einzelhandelsstandort in Richtung Ortskern „verlängert". Mit der angedachten Arrondierung des Standortes durch Wohnbebauung im östlichen Stadtgebiet wäre der Gesamtbereich zudem siedlungsstrukturell gut integriert. Die Verträglichkeit des Lebensmittelvollsortimenters in Dassow ist in Abhängigkeit von der Dimensionierung zu bewerten und andererseits von der Entwicklung der Nachfragesituation, die maßgeblich durch die Planung und Entwicklung neuer Wohngebiete beeinflusst wird; zudem ergeben sich Anforderungen an die touristische Versorgung insbesondere in den Sommermonaten.

Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze
Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung besteht das Ziel im Erhalt und der Stärkung des Dassower Ortskerns mit seiner kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe als wichtigen Versorgungsstandort.
Die Sicherung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Nahbereich durch den Erhalt der Nahversorgungsstandorte im Osten und im Westen der Stadt.
Die Liste der zentrenrelvanten Kernsortimente ergibt sich aus dem LEP M-V 2016.
Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig nur noch im Bereich des Nahversorgungsstandortes an der östlichen Grevesmühlener Straße zulässig, da dieser den Schwerpunkt der qualifizierten Nahversorgung für das gesamte Grundzentrum darstellt[5]. Über die Realisierung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters an der Grevesmühlener Straße hinaus besteht in Dassow weder quantitativ noch qualitativ der Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Standorte für die Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet.
Der Nahversorgungsstandort an der B 105 soll über die bestehenden Betriebe hinaus (Lebensmitteldiscounter + Bäckerei) nicht durch Neuansiedlungen ausgeweitet werden.
Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden usw.) sollen darüber hinaus überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierter Lage zulässig sein.

Mit dem Flächennutzungsplan, basierend auf der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021 kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in

[5] Über die Realisierung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters an der Grevesmühlener Straße hinaus besteht in Dassow weder quantitativ noch qualitativ Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Standorte für die Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet.

Dassow mittel- bis langfristig gewährleistet werden. Die Absicherung erfolgt über verbindliches Planungsrecht.
Folgende Vorgehensweise ergibt sich:

1. Das Einzelhandelsgutachten soll von der Stadtvertretung durch Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden. Damit ist es als Abwägungsbelang bei zukünftigen Bauleitplanungen zu berücksichtigen.
2. Kernaussagen des Einzelhandelsgutachtens werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes übernommen, um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erzielen, da das Gutachten an sich nur eine informelle Planung darstellt.

Das Gutachten wird Gegenstand der Verfahrensunterlagen zum Flächennutzungsplan.

Hinweise für die Bauleitplanung
Im CIMA Gutachten werden Hinweise für die Entwicklung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung getroffen. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dassow mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollen die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelsgutachtens in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Dazu sind folgende Schritte vorgesehen:

1. Das Einzelhandelsgutachten soll von der Stadtvertretung durch Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden und Bestandteil des Flächennutzungsplanes werden. Es ist dann auch als Abwägungsbelang bei zukünftigen Bauleitplanungen zu berücksichtigen und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt.

2. Da das Gutachten an sich nur informellen Charakter trägt, erhält es eine rechtsverbindliche Wirkung durch Übernahme in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist vorgesehen, um den bestehenden Standort B 1 dessen eines Nahversorgers gemäß gutachterlicher Prüfung zu sichern und für eine verbesserte Nahversorgung vorzubereiten. Die Größe des Marktes wird mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bis 1000 m² zuzüglich Backshop / Café für einen zeitgemäßen Lebensmitteldiscounter als erforderlich angesehen.

Raumordnerische Bewertung
Die Stadt Dassow hat die raumordnerische Beurteilung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.
Für den Ersatzneubau des PENNY westlich des Nahversorgers westlich der B 105 liegt die landesplanerische Stellungnahme vom 22.12.2021 vor.

Bewertungsergebnis:
Das Vorhaben (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39) „Ersatz/ Ersatzneubau PENNY-Markt an der B 105“ ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.
Die Stadt Dassow übernimmt die raumordnerische Bewertung in den Flächennutzungsplan.

„Raumordnerische Bewertung
Der Stadt Dassow wird gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Diese sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden. Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren, zu denen auch die Stadt Dassow gehört, sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (vgl. Programmsätze 3.2.2 (2 und 3) RREP WM.

Mit Schreiben vom 30.10.2020, in Verbindung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil 1), wurde der Stadt Dassow mitgeteilt, dass gemäß Programmsatz 4.3.2 (5) Z LEP M-V 2016 zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln sind. Dieser langfristige Strategieplan, die Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort sowie die künftige Sicherung des Einzelhandels für die Daseinsvorsorge, wurde für die Stadt erarbeitet.

Mit der vorgesehenen Flächenerweiterung des Penny-Marktes auf ca. 1140 m² Vfl. wird die Grenze der Großflächigkeit i. S. des§ 11 Abs. 3 BauNVO überschritten, so dass insbesondere das Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte" des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) 2016 als Bewertungsgrundlage herangezogen wird. Beurteilungsrelevant sind insbesondere Lage, Größe und Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes.

Gemäß Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten zulässig. Das Grundzentrum Dassow ist somit für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten prinzipiell geeignet.

Die Größe, Art und Zweckbestimmung (hier Lebensmittelmarkt mit Backshop und Cafe mit insgesamt ca. 1140 m2 Vfl.) sollen der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Die Auswirkungsanalyse kommt zu der Einschätzung, dass das Vorhaben keine nennenswerten Kaufkraftabflüsse aus dem Umland generieren wird und vorrangig der Versorgung des raumordnerischen Nahbereichs der Stadt Dassow dient. Die Einzelhandelsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Ortskern von Dassow nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden kann. Die Einschätzung erfolgt aufgrund der fehlenden Bedeutung und Entwicklungsmöglichkeit als Einzelhandelsstandort. Eine Beeinträchtigung liegt somit nicht vor. Das Vorhaben entspricht somit dem Kongruenzgebot gemäß Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V.
Bei der geplanten Sonderbaufläche für den Einzelhandel handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort außerhalb des Bogens der B 105. Die Versorgung erfolgt, auch fußläufig, gerade für das westliche Stadtgebiet. Der Standort stellt sich aus heutiger raumordnerischer und städtebaulicher Sicht sich nicht als ideal heraus. Aus diesem Grund und als Ergebnis eines Vor-Ort-Termins vom 24.09.2021 wurden fünf weitere Standorte im Stadtgebiet als Alternativen für den notwendigen Neubau untersucht. Die dabei verwendeten Kriterien wie die Nahversorgungsfunktion, die Anbindung an den ÖPNV, PKW-

Erreichbarkeit, der Flächengröße und Verfügbarkeit stellen heraus, dass über den Bestandsstandort auch die zukünftige Nahversorgung des westlichen Stadtgebietes erfolgen soll. Dieser Einschätzung wird gefolgt. Das Vorhaben wird raumordnerisch, mit dem Hinweis auf die spezielle städtebauliche Situation der Stadt Dassow, mitgetragen."

Eine Gesamtbeurteilung bezüglich der Einzelhandelsentwicklung und der Etablierung eines Vollsortimenters im östlichen Stadtgebiet ist durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung innerhalb der Stellungnahme vom 07.02.2022 erfolgt. Im Rahmen seiner Stellungnahme hat das Amt für Raumordnung und Landdesplanung die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung für den Einzelhandel erklärt. Für die Stadt Dassow ist die Möglichkeit zur Errichtung eines Vollsortimenters unter Berücksichtigung der Zielvorgaben der Einzelhandelsuntersuchung 2021 von großer Bedeutung.

7.5.3 Raumordnerische Bewertung

In seiner Stellungnahme vom 07.02.2022 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung die Zielsetzungen der Stadt Dassow in Bezug auf die Sondergebiete bewertet. Die Vereinbarkeit für die Entwicklung und Fortschreibung oder Bestandssicherung wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung für die Klinik Schloss Lütgenhof, für die Flächen Sport und Freizeit, für die Jägerschule und Hotel sowie für den Parkplatz am Dassower See bestätigt. Ebenso werden die Standorte für den Einzelhandel in der Stadt Dassow durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung befürwortet. Hierzu gehört auch die Zustimmung für die Vorbereitung eines Standortes für einen Vollsortimenter, der im Zusammenhang mit der zunehmenden wohnbaulichen Entwicklung der Stadt Dassow vorgesehen ist.
Für den Standort außerhalb des Bogens der Ortsumgehungsstraße im Westen der Stadt Dassow (Ä17) werden die Standortqualitäten hervorgehoben. Diese bestehen in der fußläufigen Erreichbarkeit insbesondere für das westliche Stadtgebiet. Voraussetzung war die detaillierte Auseinandersetzung der Stadt Dassow mit der Thematik im Rahmen der Variantenuntersuchung. Unter Berücksichtigung der verwendeten Kriterien wie Nahversorgungsfunktion, Anbindung an den ÖPNV, PKW-Erreichbarkeit, Flächengröße und Verfügbarkeit wurde die Wertung vorgenommen. Dabei wurde auch beachtet, dass die zukünftige Nahversorgung für den westlichen Bereich der Stadt erfolgen soll. Diese spezielle städtebauliche Situation der Stadt Dassow wurde hinreichend begründet und somit auch raumordnerisch mitgetragen.

7.5.4 Naturschutzfachliche Belange

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 02.11.2022 Bedenken gegenüber der dauerhaften planerischen Festschreibung des Änderungsbereiches 17 (Ä17) als Standort des großflächigen Einzelhandels aufgrund der unmittelbaren Lage an sehr hochwertigen und sensiblen Naturräumen vorgetragen. Die Stadt Dassow hat sich hierzu im Umweltbericht bereits mit den Auswirkungen beschäftigt.
Der Standort ist für die Stadt Dassow zwingend erforderlich, um ihre Aufgaben als Grundzentrum wahrzunehmen und auch die Nahversorgung für die einheimische Bevölkerung abzusichern.

Die Stadt Dassow hat sich sehr intensiv mit dem Einzelhandelsstandort beschäftigt. Variantenuntersuchungen auch in Bezug auf die Einzelhandelsfunktion wurden durchgeführt. Der Nachweis für den Standort wurde erbracht. Der Standort wird hinsichtlich der Größe und Inanspruchnahme der Fläche kaum verändert. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ändert sich nur unwesentlich. Ein Heranrücken über die bisherige Baukante in westliche Richtung erfolgt nicht. Somit können die bisherigen Auswirkungen als zukünftig zu erwartende Auswirkungen beurteilt werden.
Aus Sicht der Stadt Dassow ergeben sich für die Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktionen für den westlichen Teilbereich der Stadt keine weitergehenden Alternativen. Diejenigen die betrachtet wurden, sind Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes und der städtebaulichen Beschreibung zum Einzelhandel. Die Dokumentation zum Einzelhandel war bereits Gegenstand der Unterlagen zum Beteiligungsverfahren (Einzelhandelsuntersuchung CIMA). Im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 39 werden umfassend Überprüfungen vorgenommen. Aus Sicht der Stadt Dassow ergeben sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Penny-Standortes keine wesentlich veränderten Anforderungen. Seinerzeit wurde eine Baugenehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erteilt. Um die Nahversorgung für die Stadt Dassow sicherzustellen, hier für den westlichen Teil der Altstadt, gibt es auch nach Alternativenprüfung keine weitergehenden Möglichkeiten. Die Ergebnisse der Alternativen- und Standortprüfung sind Gegenstand der Verfahrensunterlagen und wurden in den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB verwendet. Der Umweltbericht enthält entsprechende Darlegungen zur Bewertung der Auswirkungen.

7.6 Flächen für Gemeinbedarf

7.6.1 Variantenuntersuchung für sportive und Freizeitinfrastruktur

Während des Aufstellungsverfahrens hat die Stadt Dassow unter Berücksichtigung ihrer langfristigen und umfassenden Entwicklung die Lage des Sportplatzes im Zusammenhang mit der Überprüfung der Wohnstandorte überprüft. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung wurden bereits mit der Erarbeitung des Vorentwurfes mehrere Standorte überprüft. Maßgeblich ist für die Stadt Dassow die Veränderung des städtebaulichen Konzeptes durch die sogenannte „Südspange", eine Erschließungsstraße, die vom Gewerbegebiet kommend in den Stadtinnenbereich bis zu Bahnhofstraße führen soll. Es wurden die Standorte A, B und C untersucht (Standorte sh. nachfolgende Abbildung). Der Standort A befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße 105 und könnte von dieser erschlossen werden.
Der Standort B befindet sich an der sogenannten „Südspange" der verkehrlichen Erschließung und am Rande des Gewerbegebietes.
Der Standort C befindet sich südlich der Stadt und wäre über die Grevesmühlener Straße und die Bahnhofstraße verkehrlich erreichbar; würde bei der Anfahrt auch Wohnbereiche tangieren.
Im Ergebnis ihrer Variantenuntersuchung entscheidet sich die Stadt Dassow zugunsten der optimalen Wohn- und sportiven Entwicklung für die weitere Vorbereitung des Standortes A. Neben der sportiven Infrastruktur sollen hier auch Möglichkeiten zur Freizeitinfrastruktur und für die Stärkung des Einzelhandels geschaffen werden. Positiv wirkt sich aus, dass der Standort keine Wohnbereiche durch die verkehrliche Anbindung tangieren muss.

Der Standort B wird als Alternative weiterhin als vorteilig angesehen; auf die Entwicklung wird jedoch erst zweitrangig gesehen, weil hier eine größere Entfernung zum Stadtinnenbereich gegeben ist.
Die Entwicklung des Standortes C wird nicht weiterverfolgt. Aufgrund der topographischen Situation und aufgrund der verkehrlichen Anbindung ist dieser Standort aus Sicht der Stadt Dassow nicht geeignet.
Die sogenannte Nullvariante Nutzung des vorhandenen Sportplatzes wird zurückgestellt. Die Stadt Dassow favorisiert einen neuen Standort, der geringere Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der umgebenden Wohnsituation befürchten lässt. Da die Entwicklung des Sportstandortes sehr intensiv vorgesehen ist, soll die Entwicklung auf diesen Bereich gelegt werden.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Standort A als Fläche für Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen) mit der Zweckbestimmung Sportplatz innerhalb des Änderungsbereiches Ä7 dargestellt. Bereits im Vorentwurf war diese Fläche als TB8w entsprechend der Zielsetzung dargestellt.
Die Standorte B und C wurden im Flächennutzungsplan entsprechend der vorherigen Darlegung nicht als Gemeinbedarfsflächen berücksichtigt.

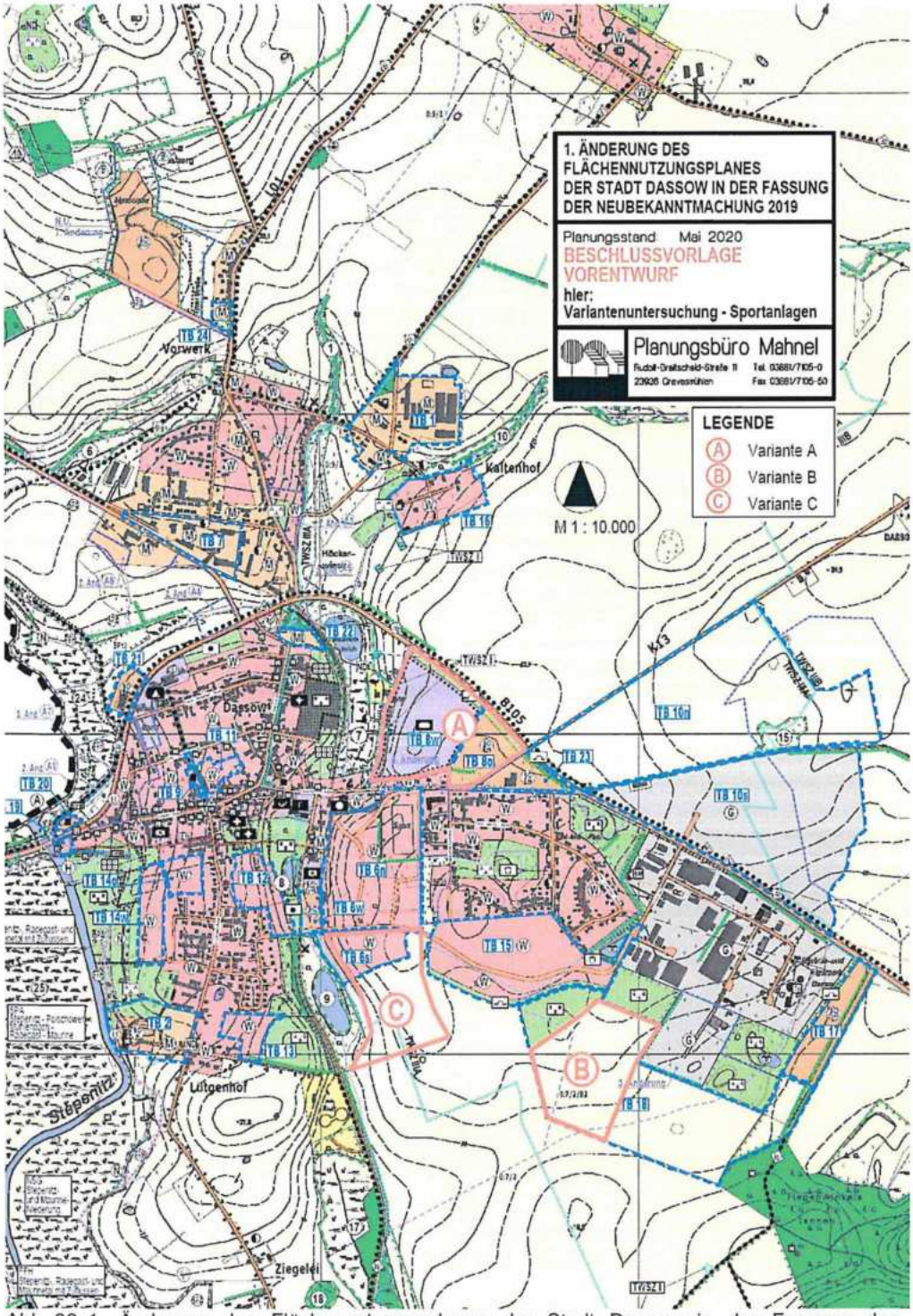


Abb. 26: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019, hier Variantenuntersuchung Sportanlagen (Stand: Vorentwurf)

7.6.2 Darstellung von Gemeinbedarfsflächen

In ihrem Flächennutzungsplan hat die Stadt bereits Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Gemeinbedarfsflächen befinden sich sämtlich im Hauptort Dassow. Außerhalb der Änderungsbereiche der vorliegenden 1. Änderung wurden dargestellt:

- südlich der B 105: Schule,
- 2 Standorte für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kita,
- Feuerwehr
- Post
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- öffentliche Verwaltungen.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt insbesondere mit der konzeptionellen Neustrukturierung ihrer Bauflächen, so auch der Gemeinbedarfsflächen, befasst (dazu sh. vorhergehender Punkt "Variantenuntersuchung für sportive und Freizeitinfrastruktur"). Insbesondere die Bewertung des Sportplatzes spielte in Bezug auf zukünftige Entwicklung und die angrenzende Wohnbebauung eine Rolle. Im Ergebnis ist eine Verlagerung des Sportplatzes aus dem Bereich südlich der Grevesmühlener Straße (liegt im Änderungsbereich Ä2) in den Bereich unmittelbar an der B 105 vorgesehen.
Dementsprechend ist die Änderungsfläche Ä7 für Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen) mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die Flächengröße der Änderungsfläche Ä7 beträgt insgesamt 8,71 ha (davon 8,10 ha Gemeinbedarfsfläche Sportplatz) und ist zukunftsfähig gestaltet. Hier lassen sich zukünftig die Entwicklungsziele eines komplexen Sportbereiches mit baulicher und flächenintensiver Sportplatzinfrastruktur realisieren. Die Sichtbeziehungen auf die Kirche bleiben erhalten und bewahrt.
In der derzeitigen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich Ä7 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird auch derzeit als solche betrieben.
Der derzeitige Sportplatz-Standort wird mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche vorgesehen.

7.7 Gemischte Bauflächen

Innerhalb der gemischten Bauflächen wird das Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, planungsrechtlich vorbereitet. Die Stadt Dassow weist gemischte Bauflächen in Randbereichen des Hauptortes Dassow aus. Während des Aufstellungsverfahrens hat sie ihre Planungsziele nochmals geprüft.
Darüber hinaus sieht die Stadt Dassow die Unterbringung von Gewerbebetrieben innerhalb der Gewerbeflächen am Holmer Berg bzw. in den Entwicklungsflächen für das Gewerbe.

Da gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung des Bestandes oder der Umnutzung des Bestandes dargestellt werden, wird hier auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

Innerhalb der folgenden Änderungsbereiche werden gemischte Bauflächen/ Mischgebietsflächen mit der 1. Änderung des FNP auf einer Fläche von 3,58 ha dargestellt (sh. Abbildung 16 unter dem Punkt 7.3 Wohnentwicklung):

<u>Ä18 (0,48 ha) – im Hauptort Dassow an der Friedensstraße</u>
Die Anpassung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 wurde vorgenommen. In der bisher wirksamen Fassung war hier eine Wohnbaufläche

dargestellt. Somit Darstellung einer gemischten Baufläche (M). Die Realisierung erfolgte bereits.

Ä20 (0,30 ha) – nördlich von Vorwerk an der L01

Im Bereich Vorwerk wird die Bebauungsmöglichkeit im südlichen Bereich der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung unter Berücksichtigung der Lücke zur Zufahrt zur Motocrossanlage entsprechend beachtet. Hier sind durchaus Verdichtungsmöglichkeiten und Ergänzungsbebauungen möglich; bei gleichzeitiger Bewahrung eines Abstandsbereiches zur Zufahrt zur Motocrossbahn. Die Stadt bereitet mit der Darstellung einer gemischten Baufläche die Arrondierung der bereits bestehenden Bebauung an der L01 nach Süden vor. Damit wird die Fläche bis an die umliegenden Wege heran als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche ist an 3 Seiten von Wegeflächen umgeben und wird von einigen Gehölzen eingerahmt. Aus Sicht der Stadt könnte hier eine straßenbegleitende Bebauung an der L01, analog zum Bestand, erfolgen.

Im Zusammenhang mit den Zielsetzungen für den Ortsteil Vorwerk hatte der Landkreis im Planverfahren darauf hingewiesen, ob sich eine Mischbaufläche realisieren lässt. Die Stadt Dassow stellt hierzu klar, dass es nicht darum geht, durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die immissionsschutzrechtlichen Belange abzuschwächen.
Die Stadt Dassow hat sich mit den Belangen nochmals auseinandergesetzt. Es verbleibt wie in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes bei der Darstellung der gemischten Baufläche, auch für die Ergänzungsfläche. Bei Entscheidungen zum Baurecht sind die Anforderungen nach § 34 BauGB heranzuziehen; somit auch die Schutzansprüche. Für die Zukunft möchte sich die Stadt die Möglichkeit offenhalten, dass in dem Bereich neben den Wohnnutzungen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können.
Im Flächennutzungsplan ist für den Ortsteil Vorwerk eine gemischte Baufläche dargestellt. Dies rührt aus den ursprünglichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung. Bei der Darstellung der Flächen ging es nicht um das Abschwächen der immissionsschutzrechtlichen Belange sondern um die Lage innerhalb des Raumes. Eine Auswirkung der landwirtschaftlichen Gegebenheiten ist hier vorhanden. Es wäre durchaus denkbar, dass hier eine Veränderung in Richtung einer Durchmischung erfolgt.
Bei der Bewertung der Motocrossbahn sind unter Berücksichtigung des Bestandes folgende Schutzansprüche berücksichtigt worden:
Für die Auswirkungen der Motocrossanlage wurde die reale örtliche Situation in Bezug auf die Auswirkungen von der Motocrossanlage zugrunde gelegt. Die Bebauung entlang der Landesstraße wurde mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt, somit 55 dB(A) tags. Nachts sind keine Auswirkungen beurteilt worden, weil ein Betrieb nachts nicht vorgesehen ist. Die Stadt Dassow hat die Belange überprüft.
Bei Entscheidungen nach § 34 BauGB wird die vor Ort vorherrschende Art der Nutzung zugrunde zu legen sein. Das heißt ein Schutzanspruch wie für allgemeine Wohngebiete. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll so verbleiben, wie es in der Ursprungsfassung und derzeit wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt ist. Die Flächen bleiben als gemischte Bauflächen dargestellt. Auch die Ergänzungsfläche wird als gemischte Baufläche mit aufgenommen.

Unabhängig davon wird klargestellt und dies in der Begründung auch berücksichtigt, dass bei Entscheidungen zum Baurecht die Situation nach § 34 BauGB heranzuziehen ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollen Möglichkeiten offenbleiben, die neben dem Wohnen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen wie es sowohl § 5 als auch § 6 BauNVO zulassen, berücksichtigt werden können. Eine Änderung der Zielsetzungen für den Flächennutzungsplan im Rahmen der 1. Änderung der Neubekanntmachung ist deshalb derzeit nicht vorgesehen.

Auf den folgenden Flächen sind im bisher wirksamen Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen/ Mischgebietsflächen dargestellt, die jedoch mit einer anderen Nutzungsart überplant werden:

Ä1 (1,36 ha) – am Schloss Lütgenhof
Straßenbegleitende Fläche zwischen Straße und Schlossbereich ist im wirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Als Planungsziel verfolgt die Stadt nun die Entwicklung des Standortes Schloss Lütgenhof als Klinik. Der bereits bestehende Klinikstandort soll entsprechend erweitert werden können. Somit erfolgt für den Standort insgesamt eine Darstellung als Sondergebiet Klinik mit der 1. Änderung.

Ä2 (0,06 ha) – östlich der Kita Bahnhofstraße
Es handelt sich hier um eine geringe Fläche innerhalb des Änderungsbereiches Ä2, der zur Vorbereitung einer Wohnbaufläche in die 1. Änderung aufgenommen wurde. Hier befindet sich innerörtlich eine Waldfläche, die mit der 1. Änderung berücksichtigt wurde; somit Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten.

Ä35 (0,20 ha) - Vorwerk
Die Stadt Dassow verzichtet an dieser Stelle auf die Darstellung einer Baufläche gänzlich. Die Fläche liegt im Außenbereich und soll nicht weiter als Baufläche verfolgt werden.

Ä38 (1,55 ha) - Schwanbeck
Die Stadt Dassow verzichtet an dieser Stelle auf die Darstellung einer Baufläche gänzlich. Die Fläche liegt im Außenbereich, am Ortsrand, und soll nicht weiter als Baufläche verfolgt werden.

Auf den in der Planunterlage des Entwurfs dargestellten Teilflächen Ä5, Ä6 und Ä28 war in der Beschlussvorlage des Entwurfes sowie im Vorentwurf noch eine gemischte Baufläche vorgesehen. Die Stadt Dassow hat mit dem Entwurfsbeschluss entschieden, an den Planungszielen des bislang wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung festzuhalten und keine Änderung vorzunehmen. Somit wird die Darstellung von gemischten Bauflächen nicht im Rahmen der Änderung berücksichtigt; es bleibt bei der Darstellung als Wohnbaufläche bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet.

Ä5 (3,48 ha) und Ä6 (2,82 ha) - Vorwerk
In der bisher wirksamen Fassung des FNP ist innerhalb der Änderungsfläche Ä5 ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie auf der Änderungsfläche Ä6 eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Nutzungsabsichten in dem Änderungbereich Ä6 zielen eindeutig auf die Unterbringung der Wohnnutzung ab, so dass die Stadt hier bei der Darstellung einer Wohnbaufläche bleibt.
Im Änderungsbereich Ä5 wird an der Darstellung der Fläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgehalten, da die bereits bestehende gewerbliche Nutzung weiterhin dort planungsrechtlich gesichert und eine entsprechende Ergänzung ermöglicht werden soll. Neben diesen vorgenannen Belangen spielte auch die trennende Wirkung der Chaussee Richtung Pötenitz (Kreisstraße) eine Bedeutung. Die Flächen im Änderungsbereich Ä6 werden als Flächen der Nachnutzung für eine Wohnnutzung vorbereitet. Anstelle ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude soll hier eine Wohnnutzung entstehen. Im Bereich Ä5 wird die vorhandene gewerbliche Nutzung und deren Erhaltung als vorherrschend angesehen.

Auf der nachfolgenden Fläche bleibt die Darstellung einer gemischten Baufläche erhalten. Es bleibt somit bei einer gemischten Baufläche; eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt nicht.
Ä28 (M 2,54 ha) - Kaltenhof
Die Stadt hat sich nochmals intensiv mit der Bestandssituation im Ortsteil Kaltenhof und dessen unmittelbarer Umgebung befasst. Im Bestand ist Tierhaltung als typische Nutzung vorzufinden. Das führte seinerzeit neben der Bewertung der vorhandenen landwirtschaftlichen Anlage zur Darstellung der gemischten Bauflächen. Die für den Ortsteil dorftypischen Nutzungen sollen aufrechterhalten werden. Es ist nicht nur die Hobbytierhaltung vorgesehen, sondern Nutzung, die sowohl einen landwirtschaftlichen Haupterwerb als auch einen landwirtschaftlichen Nebenerwerb berücksichtigt. Um zukünftig Nutzungskonflikten dieser beabsichtigten Nutzung mit einer Nutzung, wie sie im WA-Gebiet zu werten wäre, auszuschließen, wird die Darstellung als gemischte Baufläche weiterhin aufrechterhalten. Die Tierhaltung soll in diesem ländlich geprägten Raum erhalten und weiterhin ermöglicht werden. Die Wohnfunktion soll entsprechend gewürdigt werden, aber auch die Tierhaltung (als Hobbytierhaltung oder als landwirtschaftlicher Nebenerwerb) steht im Fokus.

7.8 Verkehrsflächen, Flächen für ruhenden Verkehr

Die Bewertung und die Entwicklungsabsichten für Verkehrsflächen und Flächen des ruhenden Verkehrs werden auf der Grundlage des Bestandes und der bereits vorliegenden rechtsverbindlichen Planungen vorgenommen.
Die zukünftigen Entwicklungen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur begründet.

Maßgeblich für die zukünftige bauliche Entwicklung der Stadt Dassow ist die Errichtung der „sogenannten Südspange", die über das Gewerbegebiet Holmer Berg im Osten und die Zufahrtsstraße des Gewerbegebietes südlich der Siedlung vorbei bis zur Bahnhofsstraße führt und durchaus eine Anbindung der Bereiche an der Hermann-Litzendorf-Straße schaffen könnte. Tangiert werden neben dem Gewerbegebiet Holmer Berg die Bereiche der beabsichtigten Wohnentwicklung (Ä12/ Siedlung, Ä2, Ä3) mit der verkehrlichen Anbindung zwischen der B 105 über die Erschließungsstraße im Gewerbegebiet bis zur Bahnhofstraße. Es ist gleichzeitig eine Anbindung an die Grevesmühlener Straße als zukunftsfähige leistungsfähige verkehrliche Anbindung der Wohnbereiche der Siedlung möglich. Aus Sicht der Stadt Dassow wäre allein und dauerhaft eine verkehrliche Anbindung über die Grevesmühlener Straße

und die Bahnhofstraße für die Wohnbereiche im südlichen Stadtbereich nicht möglich. Die sogenannte „Südspange" soll eine Entlastung für die Hermann-Litzendorf-Straße und für die Grevesmühlener Straße durch Zu- und Abfluss von Verkehr über das Gewerbegebiet und einen leistungsfähigen Knotenpunkt mit der B 105 darbieten.
Nach intensiven Bewertungen zu den Stellungnahmen Vorentwurf und der weiteren Präzisierung der Planungsabsichten wurden die Überlegungen zur verkehrlichen Anbindung der Hermann-Litzendorf-Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz überprüft. Durch Engstellen an der Hermann-Litzendorf-Straße im nördlichen Bereich (unmittelbar an der Anbindung an die Lübecker Straße), hat die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen für eine verkehrliche Anbindung der Hermann-Litzendorf-Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz überprüft. Zukunftsweisend ist eine Anbindung an die sogenannte „Südspange". Hierfür wird als Haupterschließungsstraße eine verkehrliche Anbindung südlich von Lütgenhof über die Verbindungsstraße Dassow-Prieschendorf und eine Anbindung an die sogenannte „Südspange" vorgesehen. Weitergehende örtliche Verkehrsanbindungen sind durchaus möglich. Dieser Variante wird der Vorrang gegenüber anderen verkehrlichen Anbindungsvarianten der sogenannten „Südspange" an die Hermann-Litzendorf-Straße eingeräumt. Aus der Planübersicht sind Varianten für die verkehrliche Anbindung der sogenannten „Südspange" an die Hermann-Litzendorf-Straße (Var.1, Var.2) im nördlichen Bereich der Hermann-Litzendorf-Straße dargestellt. Da hier unmittelbar bauliche Bereiche berührt werden, wurde als örtliche Hauptverkehrsstraße der Straßentrasse südlich des Ulmenweges Vorrang eingeräumt. Dies lässt weiterhin den Raum offen, andere örtliche Straßen zur Verbesserung des innerstädtischen Straßenverkehrsnetzes vorzusehen.
Die sogenannte „Südspange" ist von ihrem Verlauf als Haupterschließungsstraße im Bereich zwischen der B 105 und der Bahnhofstraße weitgehend alternativlos. Voraussetzungen sind im Gewerbegebiet im Bereich zwischen Regenwasserrückhaltebecken und Gewerbegrundstücken zu schaffen. Im Bereich der Wohnbauflächen können sich variierende Verläufe durchaus ergeben. Nur bei diesem Verlauf ergeben sich Entlastungsmöglichkeiten für den innerörtlichen Bereich an der Lübecker Straße und an der Grevesmühlener Straße.
Von der flächenhaften Darstellung sind die Flächen für den ruhenden Verkehr maßgeblich. Es handelt sich hier um den Parkplatz (Ä9) am Volkshaus und den Bereich des Parkplatzes (Ä24) am Dassower See gegenüber vom Speicher. Während der Parkplatz am Volkshaus neu herzustellen ist, handelt es sich im Bereich des Parkplatzes am Dassower See um eine bereits dem ruhenden Verkehr dienende Fläche, die bestandssichernd dargestellt wird. Zusätzlich sollen hier Möglichkeiten für die Infrastruktur berücksichtigt werden.

Die Zielsetzungen für den Parkplatz (Ä9) am Volkshaus sind bereits im Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum berücksichtigt.
Der Parkplatz (Ä24) an der Stepenitzbrücke und am Dassower See ist bereits im Bestand vorhanden.
Es handelt sich um eine im Bestand vorhandene Fläche, die als Parkplatz genutzt wird, und auch im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow als Parkplatz – "P" - dargestellt ist. Zusätzlich ist im Bedarfsfall die Errichtung einer Infrastruktur im Zusammenhang mit den erforderlichen Genehmigungsverfahren vorgesehen. Die derzeitige Bestandssituation wird zugrunde gelegt für die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Es soll möglich sein, eine verbindliche Bauleitplanung auf diese Fläche zu legen. Im Rahmen

dieser Planung wären dann die entsprechenden Vorgaben und Anforderungen abzustimmen; insbesondere inwiefern hier eine Infrastruktur errichtet werden kann. Bereits derzeit wird die Fläche zum Parken genutzt. Zur Anlegestelle sind hier Wegebeziehungen vorhanden. Ein Ausufern in die offene Landschaft ist dadurch ausgeschlossen, dass die Fläche durch den europäischen Radfernweg begrenzt wird.
Diese Grenze wird auch zukünftig nicht überschritten werden dürfen. Die Anforderungen an die Ausnahme aus dem Küsten- bzw. Gewässerschutzstreifen werden im Bedarfsfall in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder im Bauantragsverfahren geregelt.
Die Stadt Dassow hat sich mit den Hinweisen der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 02.11.2022 beschäftigt. Es handelt sich um Flächen, die im Bestand bereits genutzt werden und deren dauerhafte Nutzung auch gesichert werden soll.
Es handelt sich bei der Fläche maßgeblich um eine derjenigen, die im Bestand bereits vorhanden ist und als solche auch dauerhaft genutzt werden soll.
Eine detailliertere und weitergehende feinere Betrachtung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Es ist die Absicht, am Bereich des Dassower Sees Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen. Der Bestand soll entsprechend geregelt werden.
Weitergehende Möglichkeiten öffnen sich im Betrachtungsbereich nicht.
Unmittelbar am Ortseingang und südlich der B105 wurden bereits alle Flächenpotentiale für den ruhenden Verkehr ausgeschöpft.
Andere Flächen im Nahbereich stehen hier nicht zur Verfügung.
Flächen im östlichen Stadtgebiet können den Bedarf an ruhenden Verkehr am Dassower See nicht kompensieren. Die Stadt Dassow nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis. Sie nimmt in ihre Begründung auf, dass das städtebauliche Erfordernis auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung noch deutlicher zu begründen ist.
In diesem Zusammenhang geht die Stadt Dassow davon aus, dass die vorhandenen Flächen für den ruhenden Verkehr neu geordnet werden sollen und gesichert werden sollen. Die konkrete Ausformung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen, sofern solch eine erfolgt. Oder es werden Anforderungen im konkreten Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.
Die Fläche wird bereits als Parkplatz genutzt. Sie ist begrenzt durch den europäischen Fernradweg, so dass ein weiteres Ausufern nicht möglich ist. Alternativen zu diesem Parkplatz bestehen nicht, weil er die Anlegestelle bedient und auch am Speicher keine weitergehenden Möglichkeiten vorhanden sind.
Weder nördlich entlang der B 105 gibt es Möglichkeiten; auch hier wäre eine Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs und hier zusätzlich damit verbunden. Es ist im Grunde auch eine zu weite Entfernung vom Stadtgebiet zu sehen, als das dort Flächen für den ruhenden Verkehr vorbereitet werden. Flächen für den ruhenden Verkehr stehen im nächstgelegenen Stadtbereich nicht zur Verfügung.
Unter Berücksichtigung der Nutzung des Bestandes sieht die Stadt Dassow derzeit keinen planungsrechtlichen Handlungsbedarf; dieser würde erst entstehen, wenn Einrichtungen der Infrastruktur auch im Zusammenhang mit der Nutzung der Anlegestelle entstehen sollen. Dann sind die entsprechenden planungsrechtlichen Vorbereitungen und Abstimmungen durchzuführen.

Unabhängig von den Darstellungen der Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr werden sich Flächendedarfe im Zusammenhang mit der Entwicklung des leistungsfähigen Geh- und Radwegenetzes ergeben, die in gesonderten Detailplanungen vorbereitet und überprüft werden. Das Radwegenetz wird informativ entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan dargestellt. Besondere Bedeutung haben auch die Alltagsrouten, die immer mehr an Bedeutung gewinnen.

7.9 Schlussbemerkung

Die Stadt Dassow hat ihre Flächenbedarfe dargestellt und begründet und sieht sich für eine langfristige Entwicklung im Rahmen des Flächennutzungsplanes gut vorbereitet.
Neben den Bedarfen für die derzeitige Entwicklung ergeben sich auch Optionsflächen für weitergehende Entwicklungen für Gewerbe und Wohnen.
In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung hat die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen auf die Abschneidegrenze für Zielabweichungsverfahren begrenzt. Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass es geboten ist, sich auf zukünftige und kurzfristig einstellende Ansiedlungsanfragen von Gewerbeunternehmen vorzubereiten. Durch die Darstellungen von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan ist die Stadt für kurzfristige Ansiedlungsbegehren vorbereitet; Optionsflächen, die im Rahmen von Variantenuntersuchungen betrachtet wurden, können als Grundlage für zukünftige Bewertungen durch die Stadt Dassow bei entsprechenden Bedarfen betrachtet werden. In Bezug auf die Wohnflächenentwicklung werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten geeignete Flächen in ausreichendem Umfang auch unter dem Gesichtspunkt der Verfügbarkeit vorbereitet. Mit der Fläche für die sportive Entwicklung werden im Rahmen der Flächenentwicklung für Gemeinbedarf grundsätzlich neue Zielsetzungen entwickelt und für die Zukunft der Stadt Dassow wird damit eine geordnete Flächenentwicklung vorbereitet. durch die Neuentwicklung der Gemeinbedarfsfläche (Ä7) können Spannungen zwischen Flächen für Sportanlagen und Wohngebieten minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

Weiterhin nicht außer acht zu lassen sind Belange, die in Bezug auf Sport und Freizeit nicht mit Flächendarstellungen berücksichtigt sind. Die Stadt geht hier auf die Stellungnahme des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. vom 30.09.2022 ein. Neben den Zielen zur Fischerei unter dem Gliederungspunkt 5.4 „Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg“ nimmt die Freizeitfischerei (das Angeln) eine nicht zu unterschätzende Rolle ein. Das Angeln besitzt eine herausragende sozioökonomische sowie kulturelle Bedeutung in der Region. Es ist vergleichbar mit dem Stellenwert der berücksichtigten kommerziellen Fischerei. Das Angeln lässt sich augezeichnet mit den Zielen einer nachhaltigen und regionaltypischen Reccourcennutzung vereinbaren. Über die natürlichen Wasserfassungen hat die Stadt Dassow ausreichend Möglichkeiten zur Entwicklung des Angelns und dies bedarf keiner weitergehenden Flächenfestsetzung. Das Angeln besitzt auch eine Bedeutung für die Tourismusentwicklung.

8. Immissionsschutz

8.1 Allgemeines

Belange des Immissionsschutzes, die durch die Planungsabsichten der Stadt Dassow berührt sind, werden betrachtet. Hierbei wird differenziert zwischen Verkehrs- und Gewerbe- bzw. Anlagenlärm.

Im Planungsbereich und seiner immissionschutzrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgend aufgeführten Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden bzw. noch im Genehmigungsverfahren sind. Im Planteil 1, der dieser Planänderung unterliegt, handelt es sich um:

- Motocrossanlage – MC Dassow e.V. (im Genehmigungsverfahren),
- Fischverarbeitungsanlage Dassow, Gewerbestraße 6.

Im Planteil 2 für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee, die nicht der Änderung unterliegen handelt es sich um:

- Rinderanlage – Gut Pötenitz Agrargesellschaft mbH Pötenitz-Harkensee (OT Harkensee),
- Rinderanlage – Gut Pötenitz Agrargesellschaft mbH Pötenitz-Harkensee (OT Pötenitz),
- Anlage zur Lagerung von Gülle – Gut Pötenitz Agrargesellschaft mbH Pötenitz-Harkensee (OT Pötenitz).

Die Anlagen genießen Bestandsschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.[6]
Mit der Motocrossanlage hat sich die Stadt intensiv im Rahmen der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung beschäftigt. Für die Fischverarbeitungsanlage liegt eine Genehmigung vor. Insofern wird von einer Vereinbarkeit mit der Umgebungsnutzung ausgegangen.
Die Rinderanlagen sowie die Anlage zur Lagerung von Gülle betreffen den Teil außerhalb der Änderungsbereiche, sie befinden sich im Planteil 2 und sind für die vorliegende Planänderung ohne Belang.

Zudem sind die Windenergieanlagen (WEA) A002 bis A011 der Windpark GmbH & Co. KG Groß Voigtshagen KG, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz beantragt wurden und sich im Genehmigungsverfahren befinden, bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.[7] Die Windenergieanlagen wurden gemäß Vorgabe des StALU für vorbereitende Untersuchungen in der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen einer Schalluntersuchung für die Möglichkeiten der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung als mögliche Belastung berücksichtigt.

Die Anforderungen hierfür werden durch die Stadt Dassow im Zuge einer Abschichtung auf die nachgelagerten Planverfahren bzw. Genehmigungsverfahren – sofern diese Erfordernisse bestehen – gelegt.

---

[6] Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme zum Entwurf vom 11.10.2022

[7] Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme zum Entwurf vom 11.10.2022

In Bezug auf die Bestandssituation und zukünftige Flächenausweisungen sind die Auswirkungen der Bundesstraße B 105 und der Landesstraße L 01 maßgeblich zu beachten. Auch bei übrigen Stadt- und Gemeindestraßen sind bei zukünftigen Planungsabsichten die Auswirkungen der Verkehrstrassen zu überprüfen. Dabei ist auch zu differenzieren zwischen der vorhandenen Belastung und der zukünftig durch die Entwicklung induzierten zusätzlichen Belastung.

Im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung folgt die Stadt Dassow den Hinweisen und Anregungen der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg. Unter Berücksichtigung der Hinweise, dass aufgrund der bisherigen gewerblichen Belastung (Bezugnahme auf Schalluntersuchung im Zusammenhang mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow, Stand 04.01.2007) sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Wohnbebauung in der Rosa-Luxemburg-Straße tags bereits ausgeschöpft und nachts minimal überschritten. Aus diesem Grunde wird eine Machbarkeitsstudie aus schalltechnischer Sicht erstellt, um die Realisierbarkeit zukünftiger gewerbliche Ansiedlungen am Holmer Berg zu prüfen und zu sichern. Die Ausführungen werden nachfolgend in einem gesonderten Gliederungspunkt dargestellt. In diesem Zusammenhang werden auch die Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Bereich der Goethestraße und der Grevesmühlener Straße betrachtet, da sich hier auch die Gewerbegeräuschimmissionen des Gewerbegebietes Holmer Berg, des bestehenden Sondergebietes Einzelhandel Norma-Markt und zusätzliche Absichten durch gewerbliche Ansiedlung und sportive Änderungen überlagern.

Zukünftig sind auch die Auswirkungen des Zukunftsstandortes für die Sportanlagen zu bewerten. Hier ist jedoch maßgeblich, dass es zu einer Entschärfung der Konflikte kommt, da die Sportanlagen in die Nähe der Bundesstraße B 105 gelegt werden und die Konfliktsituation zwischen der Wohnbebauung und dem Sportplatz minimiert wird; durch Verlagerung der bisherigen Sportanlage auf einen externen neuen Standort zwischen der Grevesmühlener Straße und der Bundesstraße B 105.

8.2 Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen

Für die Planung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Osten des Stadtgebietes der Stadt Dassow im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Machbarkeitsuntersuchung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

Es werden Teilflächen gemäß Stand Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow untersucht. Es handelt sich um die Flächen TB 10s nördlich der B 105 mit 25 ha
die Fläche TB 10n ca. 31 ha und den Teilbereich 18 ca. 26 ha südlich der B 105 im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet ca. 26 ha. Die Machbarkeitsstudie zu schalltechnischen Belangen des Vorhabens wurde durchgeführt, um die gewerbliche Entwicklung des Teilbereiches 10s sowie der Optionsflächen 10n und 18 zu gewährleisten. Hierzu sind die Darstellungen aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Es handelt sich dabei auch um diejenigen Flächen, die im Rahmen der gewerblichen Variantenuntersuchung betrachtet wurden.

Variante A (TB 18 des Vorentwurfs), Variante B (TB 10s des Vorentwurfs) und Variante C (TB 10n des Vorentwurfs). Im weiteren Verfahren wird in der Beschlussvorlage Entwurf nur noch auf den Bereich der tatsächlich dargestellten gewerblichen Entwicklungsfläche (Ä10) eingegangen.

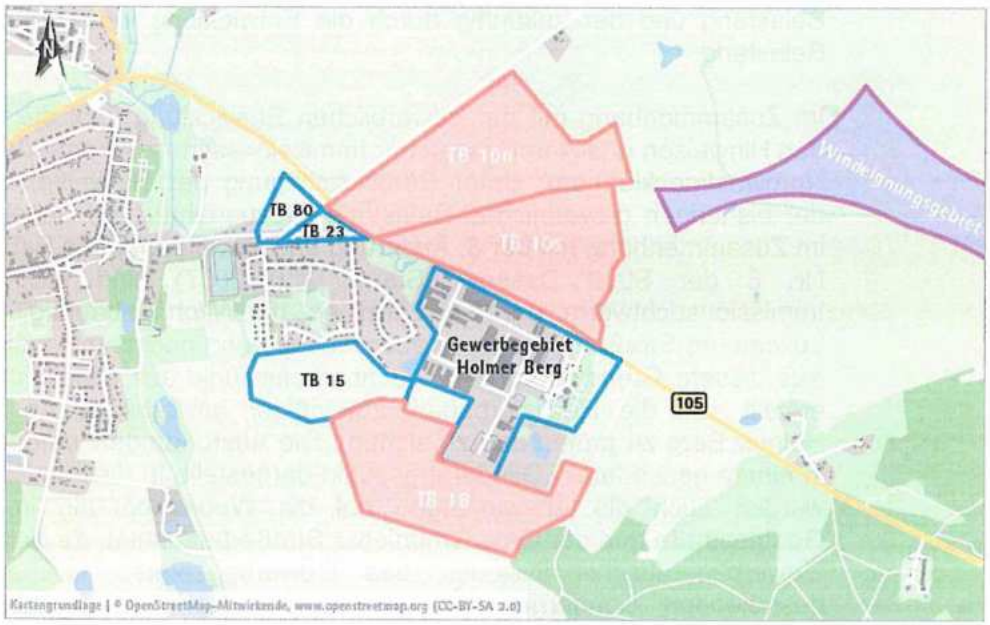


Abb. 27: Lage der Teilbereiche, die in der Machbarkeitsstudie gemäß Planungsstand Vorentwurf untersucht wurden

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit langfristigen Planungshorizont wurden folgende Varianten betrachtet:

- Variante 1-2: Ermittlung des Emissionspotenzials des Teilbereichs 10s mit und ohne Berücksichtigung der Errichtung von Windenergieanlagen im Windeignungsgebiet

- Variante 3-4: Ermittlung des Emissionspotenzials des Teilbereichs 10n mit und ohne Berücksichtigung der Errichtung von Windenergieanlagen im Windeignungsgebiet

- Variante 5-6: Gesamtheitliche Ermittlung der Emissionspotenziale der Teilbereiche 10s und 10n mit und ohne Berücksichtigung der Errichtung von Windenergieanlagen im Windeignungsgebiet

- Variante 7-8: Ermittlung des Emissionspotenzials des Teilbereichs 18 unter Einbeziehung der sich in den Varianten 5 und 6 ergebenden Emissionspotenziale für die Teilbereiche 10s und 10n jeweils mit und ohne Berücksichtigung der Errichtung von Windenergieanlagen im Windeignungsgebiet

Im Rahmen der Untersuchung wurde überprüft, inwiefern aufgrund der Geräuschvorbelastung im Untersuchungsgebiet die Anforderungen an Gewerbeflächen in den geplanten Entwicklungsbereichen erfüllt werden können. Dabei wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mehrere Varianten untersucht. Die Darlegungen im Flächennutzungsplan

beschränken sich auf die wesentlichen Ausführungen und nehmen Bezug auf die Quelle (Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow, Stand 2. September 2021, Hoffmann und Leichter HL Ingenieurgesellschaft).
Innerhalb des Gutachtens werden die untersuchten Varianten ausführlich beschrieben. Die rechtlichen Grundlagen für die Bewertung und Beurteilung werden benannt. Die zu berücksichtigenden Plangrundlagen sind aufgeführt und durch zusätzliche Ortsbegehungen wurden die Eingangsdaten bewertet.
Geräuschvorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Einzelhandelsmärkte im Bereich der Grevesmühlener Straße, im Bereich des Gewerbegebietes Holmer Berg inklusive Erweiterungsflächen, im Bereich des Norma-Marktes an der Grevesmühlener Straße mit den Betriebsvorgaben
durch das Gartencenter an der Grevesmühlener Straße
zusätzlich zu diesen realen Vorbelastungen werden auch Planungsansätze für geplante Flächen herangezogen. Dies bezieht sich maßgeblich auf das Sondergebiet Einzelhandel zwischen der B 105 und Grevesmühlener Straße. Ebenso werden die Anforderungen des Windeignungsgebietes mit betrachtet. Die Annahmen für die geplanten Flächen werden unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten getroffen. Insbesondere für das Windeignungsgebiet sind maßgeblich die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Im Windeignungsgebiet gemäß RREP (3. Entwurf Teilfortschreibung) sind noch keine Windenergieanlagen errichtet worden. Anhand von Erfahrungswerten über vergleichbare Anlagen sowie der zur Verfügung stehenden Flächen im Windeignungsgebiet erfolgt eine Abschätzung über Anzahl und Schallemission einer möglichen Ansiedlung von Windenergieanlagen. Für das Windeignungsgebiet wird im Gutachten von 10 Windenergieanlagen mit einem Schallleistungspegel von jeweils 100 dB(A) ausgegangen. Um im Nachtzeitraum keine erstmaligen oder weiterführenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Wohnbebauung zu verursachen wird hier eine Reduktion der Schallleistungspegel auf 100 dB (A) je Windenergieanlage zwischen 22:00 und 06:00 Uhr angenommen. Die verwendeten Schallleistungspegel entsprechen den schalltechnischen Angaben von vergleichbaren Anlagen. Das Windeignungsgebiet wird als anlagenbezogene Flächenschallquelle in einer Höhe von 140 m über Gelände (entsprechend etwa einer möglichen Nebenhöhe von Windenergieanlagen) angesetzt. Bei 10 Windenergieanlagen liegt der Schallleistungspegel der Flächenschallquelle tags (06:00 bis 22:00 Uhr) bei 115 dB(A) und nachts bei 110 dB(A).
Eine ausführliche Zusammenstellung und Darlegung zur Immissionsberechnung unter Beachtung der Geräuschvorbelastungen ist in der Machbarkeitsstudie dargestellt. Die Immissionspotentiale der geplanten Gewerbeflächen werden betrachtet und bewertet. Es handelt sich hier maßgeblich um eine Vorabschätzung.

Die Annahmen und Vorgaben zur Bezeichnung werden gemäß Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bewertet. Im Rahmen der Übernahme in den Flächennutzungsplan beschränkt sich die Stadt Dassow auf die maßgeblichen Vorgaben und Darstellungen für das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet. Die Ergebnisse werden im Gutachten wie folgt dargestellt:

„4.2.2 Ergebnisse

Die Rechtsprechung geht für Gewerbegebiete grundsätzlich von einem Nachtbetrieb der ansässigen Gewerbe aus (siehe z. B. OVG Münster, Urt. v. 2.3.2020 -10A 1136/18). Aufgrund der Nähe zur umliegenden Wohnbebauung ist nachts jedoch oftmals eine deutliche Reduzierung der Schallleistungspegel notwendig, um die schalltechnische Verträglichkeit zu gewährleisten. Für mischgebietstaugliche Gewerbegebiete (eingeschränktes Gewerbegebiet) gilt, dass bei Emissionskontingenten von ca. 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben grundsätzlich möglich ist. Prinzipiell soll gelten, dass die Emissionskontingente bzw. im vorliegenden Fall die bestimmten Emissionspotenziale nachts nicht so niedrig sein dürfen, dass ein Betrieb in diesem Zeitraum nicht mehr möglich ist.

Die ermittelten Schallleistungspegel der zu untersuchenden Teilbereiche, welche das Emissionspotenzial der geplanten Gewerbeflächen darstellen sollen, sind je Variante für die zwei berücksichtigten Szenarien (Immissionsort außerhalb des Einwirkbereichs, keine erstmaligen oder weiterführenden Überschreitungen) in Tabelle 5 zusammengefasst. Die Situation der Schallausbreitung in 5 m Höhe über Gelände (entspricht etwa dem 1. OG) sowie die berechneten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten können den Abbildungen bzw. Tabellen in den Anlagen 4 bis 43 entnommen werden. Bei den Immissionsorttabellen wird dabei zusätzlich zur Darstellung des Immissionsbeitrags des jeweiligen Teilbereichs je Variante die Situation ohne Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung dargestellt.

Für die Variante 1 (TB 10s) ergeben sich Emissionspotenziale von maximal 58 dB(A)/m² tags und 43 dB(A)/m² nachts. Ein Ausschluss einer erstmaligen oder weiterführenden Überschreitung an den maßgeblichen Immissionsorten führt bei dieser Variante lediglich zu einer geringfügigen Reduzierung des Schallleistungspegels um 1 dB(A)/m² im Tageszeitbereich. Die ermittelten Schallleistungspegel dieser Variante liegen demnach auf dem Niveau der im B-Plan Nr. 6 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. der zu erwartenden Schallemissionen des westlichen Teils des Gewerbegebiets Holmer Berg. Bei Berücksichtigung einer möglichen Entwicklung des Windeignungsgebiets (Variante 2: TB 10s mit WEG) sind lediglich bei Ausschluss einer erstmaligen oder weiterführenden Richtwertüberschreitung im Nachtzeitbereich deutliche Reduzierung der Schallleistungspegel des Teilbereichs 10s auf 34 dB(A)/m² nötig. Dies resultiert aus der Geräuschvorbelastung unter Einbeziehung des Windeignungsgebiets. Die Schallemissionen der potentiellen Windkraftanlagen führen an den Immissionsorten mit oftmals bereits ausgeschöpften Immissionsrichtwerten zu einer weiteren Erhöhung der Beurteilungspegel. Auch wenn die Erhöhung der Geräuschvorbelastung rechnerisch an den meisten Immissionsorten gering ausfällt, ergibt sich dennoch eine weiterführende Reduzierung der ermittelten flächenbezogenen Schallleistungspegel der zu untersuchenden Teilbereiche, da die Geräuschimmissionen dieser Flächen bereits oftmals 10 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen. Dadurch wird es rechnerisch notwendig deutlich niedrigere Schallleistungspegel anzusetzen, um die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung einzuhalten bzw. keine weiterführende Überschreitung zu gewährleisten. Für den Teilbereich 10s in den Varianten 1 und 2 lässt sich somit feststellen, dass die ermittelten Schallleistungspegel vor allem im Hinblick auf die vergleichbaren

Festsetzungen im B-Plan Nr. 6 ausreichend Emissionspotenziale zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben aufweisen. Falls eine weiterführende Lärmzunahme an besonders betroffenen Wohnbebauungen im Umfeld vermieden werden soll (keine erstmalige oder weiterführende Überschreitung), reduziert sich jedoch nachts das Emissionspotenzial signifikant auf ein Niveau, welches bei gewerblicher Entwicklung planerische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen bedingen könnte.
Für den Teilbereich 10n ergibt sich in der Variante 3 ohne Berücksichtigung des Windeignungsgebiets tags ein im Vergleich zu den Ergebnissen des Teilbereichs 10s niedrigerer Schallleistungspegel von 51 dB(A)/m². Bei derart niedrigen Schallleistungspegeln im Tageszeitbereich sind planerische oder bauliche Lärmschutzmaßnahmen nicht ausgeschlossen. Daher erscheint es fraglich, ob die Anforderungen der Gewerbetreibenden an die Gewerbefläche im Teilbereich 10n erfüllt werden können. Im Nachtzeitbereich befinden sich die ermittelten Schallleistungspegel jedoch auf einem Niveau, welches eine gewerbliche Ansiedlung, wie sie im Gewerbegebiet Holmer Berg vorliegt, erlaubt. Auch hierbei ist bei Entwicklung des Windeignungsgebiets sowie bei Ausschluss einer erstmaligen oder weiterführenden Richtwertüberschreitung eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitbereich voraussichtlich nur unter Anwendung von planerischen und baulichen Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Die Varianten 5 und 6 stellen den Fall einer gemeinsamen gewerblichen Nutzung der Teilbereiche 10s und 10n dar. Die sich ergebenden Schallleistungspegel sind vor allem im Tageszeitbereich mit maximal 53 dB(A)/m² (TB 10s) und 50 dB(A)/m² (TB 10n) als zu niedrig anzusehen, als dass sich ohne planerische oder bauliche Lärmschutzmaßnahmen Gewerbebetriebe jeder Art auf diesen Flächen ansiedeln könnten. Im Nachtzeitbereich sind weiterhin Schallleistungspegel von über 40 dB(A)/m² möglich, womit unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung und deren Anforderungen an den Schallschutz ein nächtlicher Betrieb durchaus möglich erscheint. Aufgrund der zu erwartenden Einschränkungen im Tageszeitbereich wird jedoch eine gewerbliche Entwicklung nicht begünstigt. Bei Entwicklung des Windeignungsgebiets sowie bei Ausschluss einer erstmaligen oder weiterführenden Richtwertüberschreitung wären jedoch auch nachts möglicherweise umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der Entfernung zu den berücksichtigten Teilbereichen 10s und 10n sowie der geringeren Einwirkung auf die für diese Teilbereiche maßgeblichen Immissionsorte ergeben sich im Rahmen der Varianten 7 und 8 für den Teilbereich 18 noch Schallleistungspegel von bis zu 55 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts. Zwar liegt der Schallleistungspegel tags unterhalb von 60 dB(A)/m², dennoch wird eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohne die Notwendigkeit von umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen als möglich eingeschätzt. Wie bei den übrigen Varianten werden jedoch bei einem angestrebten Ausschluss einer erstmaligen oder weiterführenden Richtwertüberschreitung sowie der gleichzeitigen Entwicklung des Windeignungsgebiets voraussichtlich planerische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um einen Nachtbetrieb zu gewährleisten.

Für die Varianten 1 bis 6 lässt sich zudem feststellen, dass die angesetzten Schallleistungspegel für kurzzeitige Geräuschspitzen an keinem Immissionsort zu Überschreitungen der hierfür zugrunde liegenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts führen. Im Rahmen der

Varianten 7 und 8 ergaben sich durch die Schallemissionen des Teilbereichs 18 im angrenzenden und noch unbebauten Teilbereich 15 geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen am Immissionsort IO2. Jedoch sollte im Baugenehmigungsverfahren durch eine lärmoptimierte Anordnung möglicher Schallquellen eine Einhaltung der Richtwerte erreichbar sein.

Aufbauend auf den Ergebnissen zur Ermittlung der Emissionspotenziale der zu untersuchenden Teilbereiche lässt sich feststellen, dass eine Priorisierung der gewerblichen Entwicklung im Teilbereich 10s zu empfehlen ist. Für die Optionsfläche im Teilbereich 10n ergeben sich vor allem tags relativ niedrige flächenbezogene Schallleistungspegel. Hier sollten zur Erfüllung der Anforderungen der Gewerbetreibenden an die Gewerbefläche ggf. Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden (siehe Hinweise in Kapitel 4.2.3). Gleiches gilt für die parallele gewerbliche Entwicklung der Teilbereiche 10s und 10n. Für den Teilbereich 18 ist unter Berücksichtigung der ermittelten Schallleistungspegel ebenfalls eine gewerbliche Nutzung möglich. Dabei sollten jedoch die Belange einer möglichen Wohnbebauung im Teilbereich 15 bei der weiteren Planung beachtet werden.

Tabelle 5 Emissionspotenziale der untersuchten Teilbereiche

Variante	Teilbereich	Schallleistungspegel [dB(A)/m²]			
		außerhalb des Einwirkbereichs (10 dB(A) unter Richtwert)		keine erstmalige oder weiterführende Überschreitung	
		tags	nachts	tags	nachts
Variante 1: TB 10s	TB 10s	58	43	57	43
Variante 2: TB 10s mit WEG	TB 10s	57	43	57	34
Variante 3: TB 10n	TB 10n	51	45	51	41
Variante 4: TB 10n mit WEG	TB 10n	51	45	50	32
Variante 5: TB 10s / TB 10n	TB 10s	53	41	53	40
	TB 10n	50	42	49	38
Variante 6: TB 10s / TB 10n mit WEG	TB 10s	53	41	52	30
	TB 10n	50	41	49	29
Variante 7: TB 18 mit TB 10s / TB 10n	TB 18	55	40	55	38
Variante 8: TB 18 mit TB 10s / TB 10n und WEG	TB 18	55	40	55	31

"

Für die weitere Planung werden Hinweise im Schallgutachten unterbreitet die sich wie folgt darstellen:

„4.2.3 Hinweise zur weiteren Planung

Die in Kapitel 4.2.2 aufgeführten berechneten Schallleistungspegel stellen lediglich vereinfacht das Emissionspotenzial der untersuchten Teilbereiche dar, da die gesamte Fläche der jeweiligen Teilbereiche einheitlich betrachtet wurde. Unter Verwendung von Lärmschutzmaßnahmen sind hierbei jedoch auch deutlich höhere flächenbezogene Schallleistungspegel möglich. Dabei gilt, dass die Lärmschutzmaßnahmen nicht zwingend baulicher Art sein müssen, um eine schalltechnisch verträgliche Situation im Untersuchungsgebiet herzustellen. Durch planerische Maßnahmen können je nach Zielsetzung der Stadt Dassow (Immissionsort außerhalb des Einwirkbereichs, keine erstmalige oder weiterführende Überschreitungen) gewerbliche Flächen derart aufgeteilt werden, dass entweder ausreichende Abstandsflächen zwischen Gewerbe und Wohnbebauung hergestellt oder besonders lärmintensive Gewerbebetriebe in

Richtung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und beispielsweise mischgebietstaugliche Gewerbe (z. B. eingeschränktes Gewerbegebiet) zur Wohnbebauung hin angesiedelt werden (Trennungsgrundsatz).

Eine weiterführende planerische Maßnahme wäre die Durchführung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 [7] der gewerblichen Flächen im Rahmen eines B-Planverfahrens. Es ist davon auszugehen, dass sich bei Einteilung der geplanten Gewerbegebiete in ausreichend große Teilflächen vor allem in Richtung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten (für TB 10s und 10n) sowie Südwesten (für TB 18) deutliche höhere Emissionskontingente im Rahmen einer Geräuschkontingentierung ergeben, als die in Kapitel 4.2.2 ermittelten flächenbezogenen Schallleistungspegel. Zudem bietet sich hierzu für alle potenziellen Teilflächen die Festsetzung von Zusatzkontingenten in bestimmte Richtungssektoren (z. B. nach Nordosten bzw. Südwesten) an, welche beispielsweise bei einer günstigen Anordnung von Gebäuden und betrieblichen Schallquellen ebenfalls zu einer Erhöhung des jeweiligen Emissionspotenzials führen können. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße bereits eine geringfügige Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwerts der TA Lärm vorliegt. Bei einer Geräuschkontingentierung muss gemäß Nr. 5 der DIN 45691 (Relevanzgrenze) der Immissionsbeitrag der kontingentierten Teilfläche an dem Immissionsort mit vorliegender Richtwertüberschreitung den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreiten. Für den vorliegenden Fall würde dies am Immissionsort Rosa-Luxemburg-Straße 33 notwendig sein. Dabei ist anzunehmen, dass sich das Emissionspotenzial zumindest von Teilflächen der betrachteten Teilbereiche im Vergleich zu den Ergebnissen in Kapitel 4.2.2 verringern könnte. Die zu erwartenden Schallleistungspegel dürften hierbei geringfügig unter den berechneten Werten beim Ausschluss einer erstmaligen oder weiterführenden Richtwertüberschreitung ohne Berücksichtigung des Windeignungsgebiets liegen. Dieser Sachverhalt sollte bei einer möglichen Geräuschkontingentierung berücksichtigt werden.

Selbstverständlich können auch bauliche Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sowie Gebäuderiegel genutzt werden, um ein höheres Emissionspotenzial in den Teilbereichen zu erreichen. Hierbei sind jedoch wirtschaftliche Aspekte sowie der zumindest bei Lärmschutzwällen oftmals hohe Flächenbedarf zu beachten."

Im Rahmen der Bewertungen kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis und zu folgender Zusammenfassung, die hier auszugsweise wiedergegeben wird (Auszug aus Gliederungspunkt 5 Zusammenfassung):

„Zum Schutz der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet wurde auf eine Berücksichtigung bzw. Anwendung des Irrelevanzkriteriums nach Punkt 3.2.1 der TA Lärm im Rahmen der Ermittlung der Emissionspotenziale der geplanten gewerblichen Flächen verzichtet.

Stattdessen wurden zur Ermittlung der Emissionspotenziale der geplanten gewerblichen Flächen je Variante folgende Szenarien untersucht:

- Dimensionierung der Schallleistungspegel, sodass der vom Teilbereich ausgehende Immissionsbeitrag mindestens 10 dB(A) unterhalb des

Immissionsrichtwerts liegt (Immissionsort außerhalb des Einwirkbereichs der Schallquelle)

- Reduzierung der Schallleistungspegel bis keine erstmalige oder weiterführende Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten vorliegt

Ergebnisse der Untersuchung

- Für den Teilbereich 10s (Variante 1 und 2) ergeben sich vor allem im Hinblick auf die vergleichbaren Festsetzungen im B-Plan Nr. 6 ausreichend Emissionspotenziale zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben.

- Für den Teilbereich 10n (Variante 3 und 4) ergeben sich tags lediglich maximale Schallleistungspegel von 51 dB(A)/m². Selbst unter Berücksichtigung von baulichen Lärmschutzmaßnahmen erscheint fraglich, ob die Anforderungen der Gewerbetreibenden an die Gewerbefläche erfüllt werden können. Im Nachtzeitbereich befinden sich die ermittelten Schallleistungspegel jedoch auf einem Niveau, welches eine gewerbliche Ansiedlung, wie sie im Gewerbegebiet Holmer Berg vorliegt, erlaubt.

- Bei gemeinsamer Betrachtung der Teilbereiche 10s und 10n (Variante 5 und 6) sind die berechneten Schallleistungspegel vor allem im Tageszeitbereich mit maximal 53 dB(A)/m² (TB 10s) und 50 dB(A)/m² (TB 10n) als zu niedrig anzusehen, als dass sich ohne planerische oder bauliche Lärmschutzmaßnahmen Gewerbebetriebe jeder Art auf diesen Flächen ansiedeln könnten. Im Nachtzeitbereich sind weiterhin Schallleistungspegel von über 40 dB(A)/m² möglich, womit ein nächtlicher Betrieb als durchaus möglich eingeschätzt wird, jedoch aufgrund der tageszeitlichen Einschränkungen keine Entwicklung begünstigt.

- Für den Teilbereich 18 (Variante 7 und 8) ergeben sich noch Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohne die Notwendigkeit für umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen wird daher als möglich eingeschätzt.

- Für alle untersuchten Varianten gilt jedoch, dass bei Entwicklung des Windeignungsgebiets und einem gleichzeitig angestrebten Ausschluss einer erstmaligen oder weiterführenden Richtwertüberschreitung nachts umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, welche die Anforderungen der Gewerbetreibenden an die gewerblichen Flächen voraussichtlich nicht erfüllen.

Fazit

Die ermittelten Schallleistungspegel stellen lediglich vereinfacht das Emissionspotenzial der zu untersuchenden Teilbereiche dar, da die gesamte Fläche der Teilbereiche einheitlich betrachtet wurde. Unter Verwendung von baulichen und vor allem planerischen Lärmschutzmaßnahmen sind hierbei jedoch auch deutlich höhere flächenbezogene Schallleistungspegel möglich. Durch Abstandsflächen, einer lärmoptimierten Aufteilung der Teilbereiche bzw. der Anordnung von lärmintensiven Gewerbebetrieben sowie ggf. einer Nutzung von Zusatzkontingenten in bestimmte Richtungen im Rahmen einer

Geräuschkontingentierung sind auch für den Teilbereich 10n bzw. der gemeinsamen Nutzung der Teilbereiche 10s und 10n höhere Emissionspotenziale erreichbar, welche die Anforderungen der Gewerbetreibenden erfüllen können. Dementsprechend wird eine gewerbliche Ansiedlung auf den untersuchten Teilbereichen 10s, 10n und 18 als machbar eingeschätzt."

Die Stadt Dassow verfügt auf der Grundlage der Machbarkeitsuntersuchung über eine zukunftsweisende Entscheidungsgrundlage.
Im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung weist die Stadt Dassow unter Berücksichtigung ihrer Abstimmungsergebnisse mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung nunmehr Teilfläche Ä10 aus. Die gewerbliche Fläche befindet sich unmittelbar nordöstlich der B 105. Es handelt sich um eine Teilfläche des im Gutachten noch mit TB10s (Vorentwurf, Bereich A der Variantenuntersuchung) benannten Teilbereiches.
Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens ist diese Teilfläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die zukünftige Entwicklung unter Beachtung der Vorbelastungen und in Kumulation betrachteten Projekte realisierbar und umsetzbar.
Im Rahmen einer weiteren detaillierten Planung im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung können flächenbezogene Schallleistungspegel detailliert bestimmt und festgesetzt werden. Dabei können Varianten für die planerischen Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Empfehlung des Gutachtens durch Abstandsflächen, eine lärmoptimierte Aufteilung der Teilbereiche bzw. die Anordnung von lärmintensiven Gewerbebetrieben sowie ggf. die Nutzung von Zusatzkontingenten in bestimmte Richtungen im Rahmen der Geräuschkontingentierung können für die Teilfläche höhere Immissionspotentiale erreicht werden. Eine Neubewertung konkret für den Fall der Teilfläche Ä10 gemäß Flächennutzungsplan erfolgt nicht. Die Machbarkeit der gewerblichen Ansiedlung unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der westlich gelegenen Wohnbebauung und der weiteren in Kumulation betrachteten Projekte ist nachgewiesen. In der Abschichtung erfolgt die weitere detailliertere Betrachtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Empfehlung für die Planung

Im Rahmen der zukünftigen gewerblichen Entwicklung sind die Empfehlungen der Machbarkeitsstudie zugrunde zu legen.
Im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zu immissionsschutzrechtlichen Belangen, 02.11.2022, ergänzt die Stadt Dassow ihre Ausführungen.
Die Immissionsschutzbehörde hat in Bezug auf den Änderungsbereich 10 die Zielsetzungen der Stadt Dassow bestätigt:
„Ausweislich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen flächenbezogener Schallleistungspegel nach DIN 45691 für das (im Entwurf des Flächennutzungsplanes) vorgesehene Gebiet Ä10 immissionsschutzrechtliche Konflikte vermeiden."
Der Landkreis, untere Immissionsschutzbehörde, merkt an, dass eine weitere von der Stadt Dassow beabsichtigte relevante Erweiterung des Gewerbegebietes in Form der Variante B plus Variante C aus immissionsschutzrechtlicher Sicht entgegen der Darstellung des Gutachters zukünftig nicht mehr für möglich gehalten wird.

Die Zielsetzungen für die gewerbliche Entwicklung hat die Stadt Dassow dahingehend nochmals überprüft und kommt zu folgendem Ergebnis für die Varianten B und C; Grundlage sind die Abstimmungen und Bewertungen mit dem Schallgutachter. Unter Berücksichtigung nachfolgender Belange, die im Einzelnen aufgeführt werden, kommt die Stadt Dassow zu der Auffassung, dass die Flächen weiterhin für eine gewerbliche Entwicklung in den Überlegungen offen zu halten sind. Die Einschränkungen ergeben sich durch die Windenergieanlagen. Für die Stadt Dassow ist als Grundzentrum auch eine entsprechende gewerbliche Entwicklung notwendig. Diese gewerbliche Entwicklung, die für ein Grundzentrum zwingend erforderlich ist, wird in diesem Falle durch heranrückende Windenergieanlagen eingeschränkt werden können. Die Stadt Dassow geht gleichwohl darauf ein, dass im Zuge der Raumordnung eine ausgewogene Entwicklung möglich sein muss. Das heißt die Schallkontingente, die für die gewerbliche Entwicklung erforderlich sind, dürfen nicht ausschließlich durch Windenergieanlagen aufgebraucht werden. Damit werden die Funktionen der Stadt Dassow als Grundzentrum beeinträchtigt.
Unabhängig davon hat sich die Stadt Dassow mit den Belangen der Flächen beschäftigt. Die Darstellung der Entwicklungsflächen B und C hat noch keinen Zugang im Flächennutzungsplan gefunden. Für die zukünftige Entwicklung soll jedoch die Aufrechterhaltung gewerblicher Entwicklungen an diesem Standort möglich bleiben. Deshalb wurden Ansätze überprüft wie z.B. die Ansiedlungsfläche halbiert. Daraus würden sich Erhöhungen der fiktiven Kontingente von 3 dB(A)/ m² ergeben können. Sofern dann auch ein weiteres Abrücken von den relevanten Immissionsorten erfolgt, könnten auch weiterhin 1 bis maximal 2 dB(A)/ m² zusätzlich möglich sein. Im Ergebnis würden sich so für den Teilbereich (ursprünglich 10s, Teilbereich B im Rahmen der Variantenprüfung) 60 dB(A)/ m² tags und 46 dB(A)/ m² nachts ergeben. Insofern sind die Belange der weitergehenden detaillierten Prüfung zu überlassen. Die Stadt Dassow hat ihre Möglichkeiten im Zuge der Variantenüberprüfung von Standorten A, B, C dargestellt. Es handelt sich um Flächen, die sich im Osten der Stadt befinden. Allein die Entwicklungsmöglichkeiten auf diesen Flächen sind maßgeblich eingeschränkt durch die bewerteten Entwicklungen im Zusammenhang mit der Windenergieentwicklung. Sofern die Windenergieentwicklung in dem Rahmen nicht erfolgt, stehen auch mehr Kontingente für die gewerbliche Ansiedlung zur Verfügung. Die Stadt Dassow hält an der Darstellung gewerblicher Flächen fest und sieht auch weiterhin die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Teilflächen B und C vor.
Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung hat sich die Stadt Dassow sehr intensiv mit den Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe auch unter der möglichen Entwicklung von Windenergie beschäftigt. Empfohlene Vorgaben wie die Umsetzung der Fläche „Ä10" als eingeschränktes Gewerbegebiet werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen. Diese Festlegung bedarf der detaillierten verbindlichen Bauleitplanung, somit der Bewertung der Belange im Rahmen der Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes. Auch die abschließende Bewertung der Varianten B und C aus Sicht der Immissionsschutzbehörde nimmt die Stadt Dassow lediglich zur Kenntnis. Eine detaillierte Bewertung ist im Rahmen fortführender Planungen vorgesehen. Aufgrund der vorzugsweisen Lage der Flächen nordöstlich des Stadtgebietes wird die langfristige Entwicklungsabsicht aufrechterhalten. Im Zuge der Abschichtung erfolgt eine detaillierte Bewertung im Rahmen der dann erforderlichen Planverfahren, zumal derzeit lediglich die Fläche „Ä10" Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Fassung der Neubekanntmachung der Stadt Dassow ist. Für die Stärkung des

Grundzentrums hält die Stadt Dassow weiterhin ihr Konzept zur Gewerbeentwicklung, das nicht vollständig im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden konnte, aufrecht.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Einzelhandels für die Vorbereitung eines Standortes für einen Vollsortimenter bei entsprechendem Bedarf sind weitergehende Überprüfungen zu Auswirkungen des Vollsortimenters auf die in der Nachbarschaft südlich vorhandene Wohnbebauung vorzunehmen und der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit zu führen.

Ebenso wird es erforderlich sein, bei der Vorbereitung der Sportplatzanlagen, Auswirkungen - immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. In jedem Falle wirkt sich eine Verlagerung des Sportplatzes positiv auf die südlich der Grevesmühlener Straße vorhandene Wohnbebauung beidseits des bisherigen Sportplatzes aus.

Der Hinweis der Immissionsschutzbehörde gemäß Stellungnahme vom 02.11.2022 wird beachtet, dass ebenso im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Emissionen der Sportanlage für den Teilbereich Ä7 zu berücksichtigen sind.

Allgemein lässt sich darstellen, dass verbindliche Regelungen für die gewerblichen Bereiche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen und zu erörtern bzw. festzulegen sind. Die Auswirkungen von Neuansiedlungen (Gewerbe, Einzelhandel, Sportanlagen, ...) sind zu beurteilen und ggf. Schutzmaßnahmen festzulegen.

Vorteilig wirkt sich die Umnutzung der Bereiche am Travemünder Weg aus. Zielsetzung ist es, den Bereich des Travemünder Weges langfristig zu einem Mischgebiet zu entwickeln. Die gewerblichen Entwicklungen sollen langfristig vollständig auf den Bereich des Holmer Berges verlegt werden. Innerhalb des Mischgebietes würden sich auch hinreichend Möglichkeiten für die Entwicklung der Star Wars Ausstellung eröffnen. Lediglich die Verlagerung von störenden gewerblichen Ansiedlungen wäre erforderlich; andere vorhandene gewerbliche Ansiedlungen könnten innerhalb des Mischgebietes verbleiben. Für den zukünftig als gemischte Baufläche dargestellten Bereich am Travemünder Weg, zwischen Travemünder Weg und Kreisstraße K 45 wird nur bei entsprechendem Erfordernis eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Aufgrund der bereits vorhandenen Gemengelage drängt sich hier die verbindliche Bauleitplanung nicht zwingend auf.

Im Bereich Kaltenhof erfolgt eine Veränderung der Darstellungen gegenüber dem Vorentwurf. Durch veränderte Zielsetzungen im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow mit dem Ziel eines allgemeinen Wohngebietes, werden Teilflächen in Kaltenhof als Wohnbauflächen dargestellt. Für die zukünftige Planung ergeben sich dadurch Auswirkungen auf die östlich dargestellte gemischte Baufläche. Die für Kaltenhof dargestellten gemischten Bauflächen werden insgesamt in kleinerem Umfang dargestellt. Anlagen, die ursprünglich der Landwirtschaft dienten, werden weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt. Dies bedeutet, dass neben einer gewerblichen oder landwirtschaftlich gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung zu integrieren wäre. Die maßgebliche Regelung der Sachverhalte wird auf eine zukünftige verbindliche Bauleitplanung verlegt.

In den straßennahen Bereichen der Bundesstraße B 105, der Landesstraße L 01 und der Kreisstraßen und auch Stadt- und Gemeindestraßen sind jeweils die Auswirkungen der überörtlichen oder örtlichen Hauptverkehrsstraßen zu beachten. Dies ist auch maßgeblich für die Überplanung der örtlichen Hauptverkehrsträger, der sogenannten „Südspange" von der Bundesstraße B 105 über das Gewerbegebiet bis zur Bahnhofstraße/Hermann-Litzendorf-Straße und bei der davon abgehenden Verkehrstrasse in südliche Richtung, Richtung Lütgenhof (im Änderungsbereich Ä39).

9. Klimaschutz

Die Flächen der Änderungsbereiche haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiete. Mit der Realisierung der Baugebiete ist zukünftig eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas in den überplanten Bereichen zu erwarten. Das günstige Klima kann durch entsprechende Grünzüge, die im Rahmen der weiterführenden Planung zu berücksichtigen sind, gewährleistet werden. Dies betrifft insbesondere Bereiche des Wohnens (Ä2 und Ä3), die Bereiche für die Umverlegung des Sportplatzes (Ä7) und die Entwicklung des Einzelhandels (Ä8) sowie den Bereich für die Erweiterung des Gewerbegebietes (Ä10). In diesem Bereich ist entsprechend die Pufferzone zu den vorhandenen Wohnbereichen sowohl aus immissionsschutzrechtlicher als auch aus klimatischer Sicht zu beachten. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind bei einer Bebauung zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist dieses im städtebaulichen Konzept der Stadt Dassow auszugleichen. Die Flächen besitzen keine bedeutende klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang. Die Küstennähe und die im Stadtgebiet vorhandenen Waldflächen wirken sich positiv auf die klimatische Funktion innerhalb des Stadtgebietes aus. Die Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energien stellt einen Beitrag dar, um dem Klimawandel entgegen zu wirken. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden selbst keine Aussagen zu erneuerbaren Energien getroffen. Regelungen hierzu können im Rahmen der Abschichtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Baugebiete getroffen werden.

Die ausdrückliche Darstellung von Flächen für regenerative Energien ist nicht vorgesehen. Die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches Ä40 war im wirksamen Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windenergieanlagen dargestellt und wird in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert. Im Zusammenhang mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zur Entwicklung regenerativer Energien und der Ausweisung von Vorranggebieten in Programmen und Plänen, die für die Stadt Dassow verbindlich sind, verzichtet die Stadt Dassow auf Darstellungen von Flächen für regenerative Energien, wie z.B. für Standorte für Windenergieanlagen. Die Anpassung an die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt.

Im Entwurf der Teilfortschreibung zum Kapitel Energie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) ist das Eignungsgebiet für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen (Nr. 06/21) "Groß Voigtshagen" dargestellt. Bei Abschluss des Verfahrens

(Teilfortschreibung) ist das Eignungsgebiet beachtlich. Derzeit läuft das Verfahren noch.
Die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen innerhalb des Eignungsgebietes würden dazu beitragen, eine dauerhaft verfügbare sowie wirtschaftliche, umwelt- und sozialverträgliche Energieversorgung sicherzustellen. Durch den Ausbau und die regionale Nutzung erneuerbarer Energien wird dem Klimaschutz und der weiteren Reduzierung von Treibhausgasemissionen Rechnung getragen. Außerhalb dieser Eignungsgebiete ist die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen unzulässig. Für eine Steuerungsfunktion zur Errichtung von Windenergieanlagen im Gemeindegebiet wird der Windeignungsraum gemäß Arbeitsstand 06/2021 der 3. Teilfortschreibung des RREP Westmecklenburg nachrichtlich übernommen.

10. Verkehr

10.1 Straßenverkehr

Die Stadt Dassow ist über die Bundesstraße 105 und die Landesstraße L 01 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zusätzlich wirkt sich die Nähe zur Autobahn A 20 mit der Anschlussstelle in Schönberg positiv auf die Verkehrsinfrastruktur aus.
Der Großteil der Gemeindestraßen befindet sich in einem guten Zustand. Die Gemeindestraßen sind ordnungsgemäß befahrbar und weisen keine größeren Mängel bzw. Schäden auf. Lediglich in untergeordneten Teilbereichen besteht Nachholbedarf.
Vom Grunde her verfügt die Stadt Dassow über ein leistungsfähiges Straßen- und Wegenetz innerhalb der Stadt und innerhalb der Ortslagen.
Anforderungen an die Verbesserung ergeben sich im Bereich der Hermann-Litzendorf-Straße durch den reduzierten Straßenquerschnitt (Schmalstellen) im nördlichen Bereich bei der Anbindung an die Lübecker Straße. Beeinträchtigungen ergeben sich an der Schmalstelle durch die von den Baugebieten verursachten und induzierten Verkehrsmengen, durch den Straßenbelag (Kopfsteinpflaster, Lärm) insbesondere an der Schmalstelle. Eine Entlastung erwartet die Stadt Dassow durch die sogenannte „Südspange", die vom Gewerbegebiet bis auf die Bahnhofstraße mündet und zusätzliche Anbindungen an die Grevesmühlener bzw. Lübecker Straße zulässt.
Die Stadt Dassow hat im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ihre Überlegungen ergänzt und die sogenannte „Südspange" in Richtung Süden bis zur Hermann-Litzendorf-Straße und um Lütgenhof herum ergänzt. Die Stadt Dassow eröffnet dadurch weitere Möglichkeiten zur Entlastung der Hermann-Litzendorf-Straße in der Zukunft. Neben dieser gemeindlichen Hauptverkehrsstraße sind weitere Verdichtungen des Verkehrsnetzes durch örtliche Gemeindestraßen möglich, die von der Entlastungsstraße durch vorhandene Bebauung an der Herman-Litzendorf-Straße in diese einmünden.

Für die Darstellung der sogenannten „Südspange" ist eine Variantenuntersuchung vorausgegangen. Neben der Anbindung der sogenannten „Südspange" über das Gewerbegebiet am Knotenpunkt mit der Bundesstraße B 105 ist auch eine Variante mit einer verkehrlichen Anbindung östlich des Gewerbegebietes an die B 105 betrachtet worden. Diese Variante ist zugunsten der kürzeren Variante über das Gewerbegebiet zurückgestellt

worden, da sie mit mehr Flächeninanspruchnahme verbunden wäre und die gewerbliche Entwicklung der Stadt Dassow maßgeblich auf Flächen nördlich der Bundesstraße B 105 vorgesehen ist. Für die Entlastungsstraße zwischen der sogenannten „Südspange" und Lütgenhof wird eine Hauptverkehrsstraße dargestellt. Daneben sind weitere verkehrliche Anbindungen an die Hermann-Litzendorf-Straße möglich. Die Hauptverkehrstrasse wurde gewählt, weil sie maßgeblich unabhängig von Beeinträchtigungen für vorhandene Wohnbereiche geführt werden kann. Des Weiteren sind innerörtliche Anbindungen an diese Trasse in verschiedenen Varianten (Variante 1, Variante 2 gemäß Plan) möglich und dargestellt.
Für den ruhenden Verkehr werden zusätzlich Flächen ausgewiesen und dargestellt. Für den ruhenden Verkehr werden die Flächen am „Dassower See" (Ä24), die derzeit genutzt werden, für eine dauerhafte Sicherung dargestellt und die Flächen hinter dem Volkshaus (Ä9), die im Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum bereits festgesetzt sind, auch dargestellt.

10.2 Bahnverkehr

Die Stadt Dassow ist nicht an das Bahnnetz der Deutschen Bundesbahn oder andere Betreiber angebunden. Die nächstmöglichen Bahnstationen befinden sich in Schönberg, Grevesmühlen und der Hansestadt Lübeck (maßgebliche Bahnstationen). Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde durch das Eisenbahnbundesamt mitgeteilt, dass durch die Planungsabsicht weder Belange des Eisenbahnbundesamtes noch Belange der Landeseisenbahnaufsicht M-V erkennbar berührt werden. Bahnbelange sind nicht zu beachten.

11. Technische Infrastruktur

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow (Vorentwurf) abgestimmt.

Mit dem Flächennutzungsplan werden im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundzüge der baulichen und sonstigen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes gelegt. Insbesondere die Ver- und Entsorger verweisen darauf, dass detaillierte Abstimmungen zu den Belangen der Ver- und Entsorgung im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge weiterer Genehmigungsverfahren zu führen sind. Bei Erfordernis sind Erschließungsvereinbarungen zur Sicherung der Aufwendungen abzuschließen.

Eine eigenständige Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden; diese Aufgabe wurde dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen übertragen. Die Entwicklung von größeren Flächen bedarf der Abstimmung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanverfahren. Die Stadt Dassow wird detaillierte Abstimmungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und auf der Ebene der Vorbereitung von Vorhaben führen.

11.1 Wasserversorgung

Die Stadt Dassow wird über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) versorgt. Die Versorgung mit Wasser kann für das Gemeindegebiet sichergestellt werden.

Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Zweckverbandes unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125. Konkretisierungen bezüglich der Wasserversorgung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und darüber hinaus im Rahmen der technischen Planung.
Die Flächen innerhalb von Trinkwasserschutzzonen unterliegen besonderen Nutzungsbeschränkungen. Diese sind insbesondere in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in der Baugenehmigungspraxis zu beachten.

11.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird im Bereich der Stadt Dassow, Teil 1 des Flächennutzungsplanes, für die Stadt Dassow über Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) abgeleitet und entsorgt. Für die ländlichen Ortsteile Holm, Prieschendorf, Schwanbeck, Wieschendorf, Wilmstorf, Tankenhagen und Klein Voigtshagen liegen Befreiungen von der Abwasserbeseitigungspflicht vor. Dies ist in den Ortsteilen entsprechend dargestellt. Grundsätzlich kann für die Teilbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Fassung der Neubekanntmachung die Entsorgung des Abwassers sichergestellt werden.

Ggf. erforderliche Leistungen zur inneren Erschließung einzelner Grundstücke, sind über einen Erschließungsvertrag zwischen Zweckverband und Erschließungsträger zu regeln, in dem die Übernahme sämtlicher Kosten durch den Erschließungsträger festgelegt wird. Die sich aus den Arbeiten möglicherweise ergebenen notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Zweckverbandes unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125. Konkretisierungen bezüglich der Schmutzwasserentsorgung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und darüber hinaus im Rahmen der technischen Planung.

11.3 Niederschlagswasserableitung

Das anfallende Oberflächenwasser ist in der Regel auf dem anfallenden Grundstück zu versickern. Für das Verbandsgebiet des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) kann eine Niederschlagswasserbeseitigung für das Gebiet der Stadt Dassow erfolgen. In den ländlichen Ortslagen gelten Satzungen über die Versickerung von Niederschlagswasser. In diesen Ortslagen ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu verwerten und zu versickern. Für Bereiche, die nicht Gegenstand der Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser sind, erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers grundsätzlich über die Anlagen des ZVG.

Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser soll versickert bzw. nach Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis der nächsten Vorflut zugeführt

werden. Eine Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen bzw. bei Einleitung in die Ostsee beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu erbringen. Für überschüssige Niederschlagsmengen sowie die anstehenden Wassermengen von dem öffentlichen Bereich ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, welches der unteren Wasserbehörde und dem jeweiligen Zweckverband vorzulegen ist. Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die vorhandene Vorflut ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes einzuholen. Bei dem Ausbau der Gewässer sind die Grundprinzipien des naturnahen Gewässerausbaus durchzusetzen. Der Abstand der baulichen Anlagen, auch an den nicht im Lageplan eingetragenen Vorflutern, muss 5,00 m betragen. Das anfallende Regenwasser von Park- und Verkehrsflächen ist vor Einleitung in die Vorflut zu reinigen. Überflutungsgefährdete Bereiche sind nicht als solche in der Planzeichnung gekennzeichnet; hier ist eine Prüfung in den nachgelagerten Planverfahren vorzunehmen.

Gegebenenfalls wird zur Ableitung des auf Straßen anfallenden Oberflächenwassers die Errichtung von Regenwasserrückhaltebecken mit Ölsperre und Sandfang erforderlich. Darauf ist bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem Baugenehmigungsverfahren zu achten.

Bei Baumaßnahmen sind vorhandene Entwässerungssysteme nicht in ihrer Leistungsfähigkeit zu beeinträchtigen.
Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahmen sind eventuell aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Grundstückseigentümers umzuverlegen bzw. anzubinden. Der Eigentümer des Entwässerungssystems und die untere Wasserbehörde sind davon in Kenntnis zu setzen.

Die Konkretisierung bezüglich der Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers hat im Einzelfall und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der technischen Planung zu erfolgen.

Die Stadt Dassow nimmt hier Bezug auf die Hinweise der unteren Wasserbehörde des Landkreises im Zuge des Aufstellungsverfahrens vom 02.11.2022. Der Einsatz von neuen Regelungen der Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer (DWA-A/M 102) soll frühzeitig für Planungsvorhaben und im Rahmen der konkreten Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Der Flächennutzungsplan stellt die vorbereitende Bauleitplanung dar. Im Zuge der Realisierung von Planvorhaben und Plänen ist jeweils auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung der verbindlichen Planung geltende Rechtslage einzugehen.

11.4 Elektroenergieversorgung

Die Stadt Dassow wird durch die Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Mit dem vorhandenen Netz können die derzeit vorhandenen Kunden normgerecht versorgt werden.

11.5 Gasversorgung

Die Stadt Dassow wird über die Trave Netz GmbH mit Gas versorgt. Bei Entwicklungen in den Ortsteilen sind jeweils objektbezogen und bedarfsgerecht Abstimmungen zu führen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die GDMcom, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig, am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Stadt Dassow hat die Information erhalten, dass Belange der Betreiber von Ferngasleitungen oder Speichern nicht berührt sind. Zusätzlich wurde eine Anfrage über das BIL-Portal geführt. Aus der Anforderung ergeben sich Hinweise auf den Anlagenbetreiber Neptune Energy Deutschland GmbH.
Es handelt sich hierbei um die im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens durch das Beramt Stralsund bekanntgegebene Tiefenbohrung Erdöl/ Erdgas. Die Informationen des Bergamtes Stralsund wurden gemäß Stellungnahme vom 27. Oktober 2022 in dieser Begründung beachtet.

Bergamt Stralsund, Stellungnahme zum Entwurf (21.10.2022)
Innerhalb des Flächennutzungsplanes befindet sich eine ehemalige und bereits 1980 bergmännisch verwahrte Erdöl-/ Erdgaserkundungsbohrung.
Die Bohrung diente der Kohlenwasserstofferkundung (Erdöl und Erdgas), wurde aber bereits 1980 bergmännisch verwahrt. Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über eine fehlerhafte Verfüllung bzw. eingeschränkte Integrität der Bohrung, die eine Gefahr darstellen, liegen dem Bergamt Stralsund aktuell nicht vor. Mangels umfangreicher aktueller Erkenntnisse sind entsprechende Mängel der Verwahrung auch zukünftig nicht vollständig ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund sind in einem Umkreis von mindestens 30 m um die Bohransatzpunkte Überbauungen der verwahrten Bohrungen ausgeschlossen, um im unwahrscheinlichen Fall langfristig Wartungsarbeiten zu ermöglichen. Über die spätere Nutzung der Flächen im Bereich um die Betriebspunkte liegen dem Bergamt Stralsund keine Informationen vor. Bodenverunreinigungen aus nicht bergbaulicher Tätigkeit können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für den Bereich um die Bohrungen besteht keine Bergaufsicht, sondern die ordnungsrechtliche Zuständigkeit des Bergamtes nach § 1 der Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten für die Gefahrenabwehr in Altbergbauen (Altbergbauzuständigkeitsverordnung - AltBZVO M-V) vom 27. Februar 1998 (GVOBl. M-V 1998, 378), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Juni 2011 (GVOBl. M-V S. 439).
Rechtsnachfolgerin für die Bohrungen ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1, 30658 Hannover. Abstimmungen sind mit dem Inhaber der Bohrungen unter Teilhabe des StALU möglich. Solange die landwirtschaftliche Nutzfläche um die Bohrung erhalten bleibt, sind keine Einwände vom Bergamt Stralsund zu beachten.

11.6 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung im Stadtgebiet erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom AG.

11.7 Brandschutz und Löschwasserversorgung

In der Stadt Dassow gibt es eine Freiwillige Feuerwehr. Der Grundschutz für die Löschwasserbereitstellung ist von der Stadt Dassow abzusichern.

Die Regelung des Grundschutzes (Löschwasser) erfolgt im Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Die Gemeinde geht davon aus, vorhandene Ressourcen des Zweckverbandes für die Erstbrandbekämpfung nutzen zu können. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde außerdem, natürliche Wasserfassungen zu nutzen. Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Trinkwasser für Löschwasserzwecke nur im Rahmen der Möglichkeiten bereitgestellt werden kann. Dies ist in der Einzelfallbetrachtung jeweils darzulegen.

Die jeweilige Wasserentnahmestelle darf max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein. Die erforderlichen Löschwasserressourcen müssen für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Regenwasserrückhaltebecken bzw. andere offene Gewässer, Behältnisse bzw. Zisternen, die als Löschwasserreserven für die Feuerwehr genutzt werden sollen, müssen befestigt sein (10 t Achslast) und mit einem Saugschacht oder einem Ansaugstutzen versehen werden (winterfest).

Für die geplanten Baugebietsflächen ist die ausreichende Löschwasserversorgung über die verbindliche Bauleitplanung und im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanung und in Vorbereitung der Durchführung der Baumaßnahmen nachzuweisen. Die Stadt Dassow berücksichtigt in ihrem Brandschutzbedarfsplan die Anforderungen an die Bereitstellung ausreichenden Löschwassers für die Stadt und die Ortsteile im Gemeindegebiet.

Ein Teil des Löschwasserbedarfs kann aus den Leitungen und aus dem Leitungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen genutzt werden.
Durch die Stadt Dassow werden die Hinweise von Vorgaben des Amtes Schönberger Land für den Brandschutz von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie für Sondergebiete mit unterschiedlicher Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf beachtet. Die gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten. Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz des ZVG abgesichert werden (Hydranten). Die geltenden Vorgaben des DVGW-Regelwerkes sind einzuhalten. Dies gilt für die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung nach DIN 18230 (für Brandlastberechnung). Bei Bedarf sind Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14210 (Löschwasserteiche), 14220 (Löschwasserbrunnen) und 14230 (Löschwasserbehälter) mit einer frostfreien Entnahmestelle in die Löschwasserversorgung mit einzubeziehen. Vorhandene Löschwasserentnahmestellen sind nicht zu entfernen. Sie sind für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu unterhalten bzw. wiederherzustellen. Für defizitäre Bereiche wird eine Lösung erarbeitet. Detaillierte und gebietsbezogene Anforderungen für Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie für Sondergebiete mit unterschiedlicher Nutzung und Flächen für Gemeinbedarf sind in den erforderlichen Bauleitplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren für Feuerwehrzufahrten und

Feuerwehraufstellflächen sowie für die Straßenbreiten und deren Bemessung zu beachten. Planerische Festsetzungen innerhalb von Bebauungsplänen sollten grundsätzlich auf die über das Trinkwassernetz mögliche Löschwassermenge ausgerichtet werden.

11.8 Abfallbeseitigung

Die anfallenden Abfälle sind entsprechend den gültigen gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

Es ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Planbereich eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Die Zuwegungen zu den Grundstücken sind dementsprechend zu gestalten bzw. konkrete Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen sind auszuweisen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Privatstraßen vom Grundsatz her nicht von Müllfahrzeugen befahren werden und die Entsorgung von Abfällen nur aus dem öffentlichen Bereich erfolgt. Im Einzelfall können abweichende Regelungen getroffen werden.

Von der kommunalen Entsorgung entsprechend der geltenden Satzung ausgeschlossene Abfälle sind einem behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb zur Entsorgung zu überlassen.

12. Flächenbilanz

Nachfolgend wird vergleichend für alle Änderungsbereiche je eine Bilanz der Flächendarstellungen gemäß der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: Entwurf) sowie gemäß der Fassung der Neubekanntmachung nachfolgend aufgeführt. Die Änderungsbereiche und die Flächenangaben wurden zum Entwurf neu festgelegt bzw. festgestellt. Ein Bezug zu den Flächen (TB) wird nicht mehr hergestellt.
Erläuterungen zu den jeweiligen Änderungen finden sich in den entsprechenden Kapiteln der vorliegenden Begründung.
Nachfolgend die Bilanz der Flächen innerhalb der Änderungsflächen Ä1 bis Ä40, Stand: Fassung der Neubekanntmachung (wirksamer FNP):

Tab. 11: Flächenbilanz /Stand: Fassung der Neubekanntmachung

Änderungsbereich			Bauflächen für das Wohnen innerhalb der Änderungsbereiche (wirksame FNP-Neubekanntmachung)		sonstige Flächen
Bezeichnung	Fläche [ha]	Art der baulichen Nutzung im wirksamen FNP-Neubekanntmachung	W-Fläche [ha]	M/MI-Fläche [ha]	Fläche [ha]
Spalte 1	2		6	7	8
Ä1	3,44	M	/	1,36	/
		SO H	/	/	1,25
		Grünfl.	/	/	0,54
		Straßenverkehrsfl.	/	/	0,03
		Landwirtschaftl.	/	/	0,26
Ä2	12,36	W	0,12	/	/
		M	/	0,06	/
		Gemeinbedarf	/	/	2,68
		Grünfl.	/	/	2,24
		Landwirtsch./ Ausgleich			7,26
Ä3	4,31	Landwirtsch./ Ausgleich	/	/	4,23
		Landwirtschaftl.	/	/	0,08
Ä4	0,82	Grünfl.	/	/	0,82
Ä5	3,48	GEe	/	/	3,48
Ä6	2,82	W	2,82	/	/
Ä7	8,71	Landwirtsch.	/	/	8,71
Ä8	3,13	Landwirtsch.	/	/	3,13
Ä9	0,23	W	0,23	/	/
Ä10	8,15	Landwirtsch.	/	/	8,15
Ä11	2,06	W	0,30	/	/
		Grünfl.	/	/	1,7
		Straßenverkehrsfl.			0,06
Ä12	5,75	W	2,4	/	/
		Grünfl.	/	/	2,63
		Landwirtsch./ Ausgleich			0,20
		Landwirtsch.	/	/	0,52
Ä13	0,84	Landwirtsch.	/	/	0,84
Ä14	3,61	Landwirtsch.	/	/	3,61
Ä15	2,85	Landwirtsch.	/	/	2,85
Ä16	2,58	Landwirtsch.	/	/	2,58
Ä17	0,88	Landwirtsch.	/	/	0,88
Ä18	0,48	W	0,34	/	/
		Landwirtsch.	/	/	0,13
		Grünfl.	/	/	0,01
Ä19	1,82	G	/	/	1,58
		Grünfl.	/	/	0,24
Ä20	0,44	Landwirtsch.	/	/	0,44
Ä21	4,47	Landwirtsch.	/	/	4,47
Ä22	2,06	SO J	/	/	1,63
		Wald	/	/	0,43
Ä23	0,88	Grünfl.	/	/	0,88
Ä24	0,19	Landwirtsch.	/	/	0,19
Ä25	4,72	Landwirtsch.	/	/	4,72
Ä26	0,23	Landwirtsch.	/	/	0,23
Ä27	0,30	Landwirtsch.	/	/	0,30
Ä28	2,96	M	/	2,54	/
		Landwirtschaftl.	/	/	0,26
		Straßenverkehrsfl.	/	/	0,16
Ä29	3,86	Landwirtsch./ Wasser/ Ausgleich	/	/	3,86

Ä30	1,78	Grünfl./ Ausgleich	/	/	1,21
		Wald/ Ausgleich	/	/	0,57
Ä31	0,98	Wiese	/	/	0,98
Ä32	3,22	W	2,69	/	/
		Grünfl.	/	/	0,53
Ä33	0,56	W	0,51	/	/
		Straßenverkehrsfl.	/	/	0,05
Ä34	0,24	W	0,24	/	/
Ä35	0,20	M	/	0,20	/
Ä36	1,23	W	1,23	/	/
Ä37	0,96	W	0,96	/	/
Ä38	1,55	M	/	1,55	/
Ä39	2,62	Landwirtschaftl.	/	/	1,32
		Grünfl.	/	/	1,30
A40	16,73	SO Windenergie	/	/	16,73
Summe	**118,50**		**11,84**	**5,71**	**100,95**

Mit den Änderungsflächen Ä 1 bis Ä 40 werden insgesamt 118,50 ha überplant.
In der Fassung des derzeit wirksamen FNP-Neubekanntmachung handelt es sich dabei um
Wohnbauflächen (W) in einer Größe von 11,84 ha
und um gemischte Bauflächen (M/ MI) in einer Größe von5,71 ha.
Die weiteren Flächen besitzen eine Größe von 100,95 ha.

Die Bereiche Ä5, Ä6 und Ä28 unterliegen mit dem Beschluss über den Entwurf vom 17. Mai 2022 keiner Änderung mehr.

Der Anteil von bereits zu Wohnzwecken bebauter Flächen innerhalb der Änderungsbereiche wurde ermittelt (Grundlage: Stand wirksamer FNP):
- Im Änderungsbereich Ä18 mit 0,34 ha (W) bereits komplett bebaut.
- Im Änderungsbereich Ä28 mit 1,91 ha (M).

Innerhalb der Änderungsbereiche sind bereits insgesamt 2,25 ha der W-, M/ MI-Flächen bebaut. Davon entfallen 0,34 ha auf die Wohnbauflächen (W) und 1,91 ha auf die gemischten Bauflächen (M/ MI). Diese Flächen werden somit nicht als Wohnbaupotenziale betrachtet.

Nachfolgend die Bilanz der Flächen innerhalb der Änderungsflächen Ä1 bis Ä40, Stand: Entwurf:

Tab. 12: Flächenbilanz /Stand: Entwurf/ Stand: 17.Mai 2022

Änderungs-bereich (gesamt)			Bauflächen für das Wohnen innerhalb der Änderungsbereiche Ä 1 bis Ä 40 mit Stand der 1. Änderung		sonstige Flächen
Be-zeichnung	Fläche [ha]	Art der baulichen Nutzung gemäß der 1. Änd. FNP	W-Fläche [ha]	M/ MI-Fläche [ha]	Fläche [ha]
Spalte 1	2	3	4	5	6
Ä1	3,44	SO Klinik	/	/	3,44
Ä2	12,36	W	11,13	/	/
		Wald	/	/	0,61
		Straßen-verkehrsfl.	/	/	0,48
		Ausgleichsfl.	/	/	0,14
Ä3	4,31	W	3,87	/	
		Grünflache	/	/	0,44
Ä4	0,82	SO Sp/F	/	/	0,64
		Wald	/	/	0,10
		Straßen-verkehrsfl.	/	/	0,08
Ä5	3,48	GEe	/	/	3,48
Ä6	2,82	W	2,82	/	/
Ä7	8,71	Sportplatz	/	/	8,1
		Grünfläche	/	/	0,58
		V+E	/	/	0,03
Ä8	3,13	SO EH	/	/	2,76
		Grünflache	/	/	0,37
Ä9	0,23	P	/	/	0,15
		Straßen-verkehrsfl.	/	/	0,08
Ä10	8,15	G	/	/	8,15
Ä11	2,06	W	0,72	/	/
		Wald	/	/	0,73
		Grünflache	/	/	0,22
		Straßen-verkehrsfl.	/	/	0,39
Ä12	5,75	W	4,00	/	/
		Grünfläche	/	/	0,89
		Straßen-verkehrsfl.	/	/	0,86
Ä13	0,84	W	0,84	/	/
Ä14	3,61	SO Sp/F	/	/	3,00
		Straßen-verkehrsfl.	/	/	0,61
Ä15	2,85	Grünfl.	/	/	2,85
Ä16	2,58	Ausgleichsfl.	/	/	2,58
Ä17	0,88	SO EH	/	/	0,88
Ä18	0,48	MI	/	0,48	/
Ä19	1,82	SO EH	/	/	1,69
		Grünfl.	/	/	0,13
Ä20	0,44	M	/	0,30	/
		Ausgleichsfl.	/	/	0,14
Ä21	4,47	W	4,15	/	/
		Straßen-verkehrsfl.	/	/	0,32
Ä22	2,06	SO JH	/	/	1,69

		Wald	/	/	0,37
Ä23	0,88	W	0,88	/	/
Ä24	0,19	P	/	/	0,19
Ä25	4,72	Ausgleichsfl.	/	/	4,72
Ä26	0,23	W	0,23	/	/
Ä27	0,30	SO K-St	/	/	0,30
Ä28	2,96	M	/	2,54	/
		Straßen-verkehrsfl.	/	/	0,16
		Landwirtschaftl.	/	/	0,26
Ä29	3,86	Wald/ Ausgleich	/	/	2,51
		Wasser/ Ausgleich	/	/	1,35
Ä30	1,78	Wald/ Ausgleich	/	/	1,78
Ä31	0,98	Wald	/	/	0,98
Ä32	3,22	Landwirtschaftl.	/	/	3,22
Ä33	0,56	Landwirtschaftl.	/	/	0,36
		Straßen-verkehrsfl.	/	/	0,05
		Grünfl.	/	/	0,15
Ä34	0,24	Landwirtschaftl.	/	/	0,24
Ä35	0,20	Landwirtschaftl.	/	/	0,20
Ä36	1,23	Grünfl.	/	/	1,23
Ä37	0,96	Grünfl.	/	/	0,96
Ä38	1,55	Landwirtschaftl.	/	/	1,55
Ä39	2,62	Straßen-verkehrsfl.	/	/	0,41
		Grünfl.	/	/	2,21
Ä40	16,73	Acker	/	/	16,73
Summe	**118,50**		**28,64**	**3,32**	**86,54**

Mit den Änderungsflächen Ä 1 bis Ä 40 werden insgesamt 118,50 ha überplant.
Davon handelt es sich um Wohnbauflächen (W) in einer Größe von 28,64 ha
und um gemischte Bauflächen (M/ MI) in einer Größe von 3,32 ha.
Die weiteren Flächen besitzen eine Größe von 86,54 ha.

Die Bereiche Ä5, Ä6 und Ä28 unterliegen mit dem Beschluss über den Entwurf vom 17. Mai 2022 keiner Änderung mehr.

Der Anteil von bereits zu Wohnzwecken bebauter Flächen innerhalb der Änderungsbereiche wurde ermittelt (Grundlage: Stand Entwurf):

- Im Änderungsbereich Ä18 mit 0,48 ha (M) bereits komplett bebaut.
- Im Änderungsbereich Ä21 mit 2,77 ha (W 4,15 ha bereits zu ca. 2/3 bereits bebaut.
- Im Änderungsbereich Ä26 mit 0,23 ha (W) bereits komplett bebaut.
- Im Änderungsbereich Ä28 bereits auf dem Anteil von ca. 1,91 ha (M) bebaut.

Innerhalb der Änderungsbereiche sind bereits insgesamt 5,38 ha der W-, M/ MI-Flächen bebaut. Davon entfallen 3,00 ha auf die Wohnbauflächen (W) und 2,39 ha auf die gemischten Bauflächen (M/ MI). Diese Flächen werden somit nicht als Wohnbaupotenziale betrachtet.

13. Auswirkungen der Planung

13.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und auf den Menschen wird auf die Darlegungen des Umweltberichtes, Teil 2 dieser Begründung verwiesen. Im Umweltbericht wird für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, welche Auswirkungen zu erwarten sind und es wird dargelegt, wie die Auswirkungen bewertet werden.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.
Für die Stadt Dassow ist die Entwicklung und Erweiterung des gewerblichen Standortes zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und die Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes ein zu berücksichtigender Belang in der Abwägung. Ebenso ist die zwingend erforderliche Bereitstellung von Flächen für das Wohnen ein abwägungserheblicher Belang.

Für die entstehenden Eingriffe ist der Ausgleich in Natur und Landschaft einschließlich Boden in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und umzusetzen.
Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow dargestellten Planungsabsichten nicht zu erwarten.

13.2 Auswirkungen auf die Flächennutzungen im Flächennutzungsplan der Fassung der Neubekanntmachung

Das Planungsziel besteht in der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.
Eine Beeinträchtigung von vorhandenen Nutzungen im gesamtstädtischen Konzept ist durch die Entwicklungsabsicht aus Sicht der Stadt Dassow nicht gegeben. Die geplante Bauflächenausweisung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung und Ergänzung der Stadt Dassow. Durch Rücknahme der Bauflächen in Wilmsdorf wird auf eine orts- und landschaftstypische Entwicklung der Ortsteile unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes reagiert. Bereits in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes dargestellte Flächen werden im Wesentlichen arrondiert und dem heutigen Bedarf entsprechend ergänzt. Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen wurden teilweise einer Neubewertung unterzogen. Im Wesentlichen wird die Darstellung der Flächen gemäß Grundkonzept der städtebaulichen Entwicklung aufrechterhalten und in einzelnen Fällen werden die Flächen hinsichtlich ihrer Flächenausweisung präzisiert.

Die Art und Dichte der Bebauung werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Aus Sicht der Stadt Dassow wird ein Plan aufgestellt, der geeignet ist, die gewerbliche Entwicklung und die Wohnbauflächenentwicklung sowie die örtliche Infrastrukturentwicklung in den kommenden Jahren zu steuern und zu ordnen. In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung hat sich die Stadt Dassow den Zielsetzungen der übergeordneten Planung angepasst; wenngleich die Stadt Dassow der Auffassung ist, dass

unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge eine größere Fläche für die gewerbliche Entwicklung erforderlich wird. Unter dem Gesichtspunkt der Medizintechnik, die sich in Dassow etabliert hat, werden deshalb die dargestellten Potentialflächen in der Zukunft weiter untersucht und bewertet. Der zunächst erforderliche Bedarf könnte kurzfristig abgedeckt werden. Unter Beachtung der demographischen Entwicklung und der Lagegunst der Stadt Dassow besteht Bedarf an neuen und zusätzlichen Wohn- und Gewerbebauflächen. Der Bedarf ist dringend abzusichern. Im Zusammenhang mit den gewerblichen Flächen hat die Stadt Dassow unter dem Gesichtspunkt der leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße B 105 der Fläche Ä10 den Vorrang eingeräumt. Es handelt sich hier um eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbestandortes über einen gemeinsamen Knotenpunkt an der B 105. Im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung besitzt die Stadt Dassow mit ihrem Flächenkonzept umfassend Flächenalternativen für die Entwicklung. Derzeit ist nicht absehbar, dass sämtliche Flächen für eine Wohnbauentwicklung kurz- und mittelfristig zur Verfügung gestellt werden können. Durch bestehende Eigentumsverhältnisse ist der Zugriff für die Stadt Dassow nicht in jedem Falle gegeben. Unter Vorsorgegesichtspunkten wurde ein gesamtheitliches Stadtentwicklungskonzept zum Thema Wohnen vorbereitet. Damit hat die Stadt Dassow Spielraum für zukünftige Entwicklungen des Wohnens innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und dargestellten Flächen. An bereits vorhandene Infrastrukturen wird angeknüpft.

13.3 Auswirkungen auf die verkehrliche Anbindung

Erhöhte Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der Mobilität können durch die sogenannte „Südspange" aufgenommen werden. Vorteilig wirkt sich ebenso die zusätzliche verkehrliche Anbindung über die Flächen des Sportplatzes (Ä2 als Wohnbaufläche) aus. Entlastungen können für den Bereich an der Hermann-Litzendorf-Straße und am Jens-Vogt-Ring entstehen. Diese Entlastungseffekte werden erhöht durch die Verlängerung der sogenannten „Südspange" um den Ort Lütgenhof herum.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Flächen und Standorte für vermutete Bodendenkmale mitgeteilt, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern verweist darauf, dass mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden muss. Es erfolgt der Verweis, dass auch diese Bodendenkmale gemäß § 5 Abs. 2 DSchG Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind. Die Stadt Dassow übernimmt deshalb Hinweise, die im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen zu beachten sind.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum

Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

14.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Die Trinkwasserschutzzonen sind im Bereich der Stadt Dassow dargestellt. Innerhalb der Trinkwasserschutzzonen sind die Nutzungsbeschränkungen und Verbote der Verordnungen einzuhalten. Diese ergeben sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W (101) „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser".

15. Hinweise

15.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

15.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Das entsprechende Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben sind unter www.brand-kats-mv.de erhältlich. Belange der oberen Landesbehörde sind mangels fehlender Landesrelevanz nicht berührt. Der Landkreis wurde als zuständige Behörde beteiligt. Die Hinweise und Vorgaben des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 3, werden mit diesen Hinweisen beachtet.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

15.4 Kataster- und Vermessungswesen

Innerhalb des Gebietes der Stadtgemeinde befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes (Kataster- und Vermessungswesen). Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flustücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.
In der Stellungnahme vom 12.09.2022 gibt das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern die Informationen über gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Festpunkte ist in den Anlagen zur Stellungnahme dargestellt, die Gegenstand der Verfahrensunterlage

werden. Die Festpunkte sind durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V. S. 713) gesetzlich geschützt. Die Informationen über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte sind in einem Merkblatt festgehalten, das Gegenstand der Verfahrensunterlage wird.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben.
Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB.

Für die Prüfung der Umweltbelange wird maßgeblich die Erkenntnis aus dem Landschaftsplan der Stadt Dassow für den Teil Süd (in Aufstellung) genutzt.

2. Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung für die Stadt Dassow ist eine Umweltprüfung nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen (vgl. auch UVPG) und die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht, als gesondertem Teil der Begründung, darzustellen. In dem hier vorliegenden Umweltbericht werden gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange durch das Vorhaben Flächennutzungsplan der Stadt Dassow, beschrieben und bewertet. Die hier dargestellten Ergebnisse wurden bei der Abwägung im weiteren Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Zudem sind Überwachungsmaßnahmen festzulegen, um insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe treffen zu können (§ 4c BauGB). Form und Inhalt des Umweltberichts entsprechen den rechtlichen Vorgaben nach Anlage 1 BauGB und UVPG.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung werden die Änderungen beachtet. Die Prüfung der Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt bezogen auf die Änderungsbereiche unter Berücksichtigung bereits rechtswirksamer Änderungen der Flächennutzungspläne und rechtskräftiger Bebauungspläne. Es werden nur Veränderungen der Flächeninanspruchnahme und Änderungen der Nutzungsart betrachtet.