

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 Gewerbebestandes erfolgt. Es werden insbesondere durch das Wissenschaftszentrum von Euroimmun weitere Arbeitskräfte angezogen. Die Stadt Dassow entwickelt sich somit zu einem leistungsfähigen Gewerbebestandes 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 Gewerbe- und Industriegebiet 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.

Unter setzt 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 $\frac{1}{2}$ der Fläche für Wohnzwecke in Ansatz gebracht.

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

Spalte 1	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							
	von	bis	Fläche [ha]		W		Anzahl WE M/ MI*1)		gesamt		Fläche [ha]		W		Anzahl WE M/ MI*1)		gesamt	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Südlicher Teil (Planteil 1) außerhalb der Ä1 - 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 Ä1 - 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	<u>236</u>	<u>419</u>	50,66	2,47	330	558	8	14	<u>338</u>	<u>572</u>

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 höheren 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/ Bezeichnung	unbebaute Bauflächen für das Wohnen Art der baul. Nutzg.	Fläche (W) [ha]	Fläche (M) [ha]	Anzahl WE bei WE/ha von bis		bauflächen- bezogene Ermittlung WE	Anmerkungen
				5	10		
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							
Summe gesamt	18,74	17,77	0,97	91	183	165	

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
	<u>91</u>	<u>183</u>

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

von 91 WE
bis 183 WE

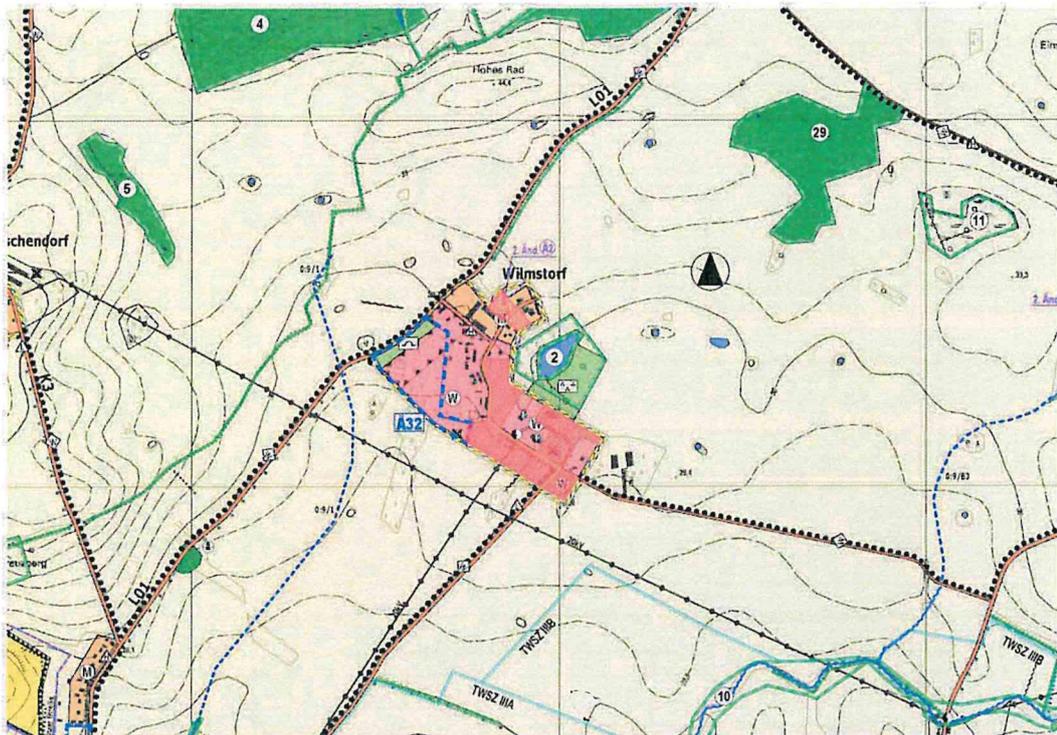


Abb. 8: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Wilmstorf in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind

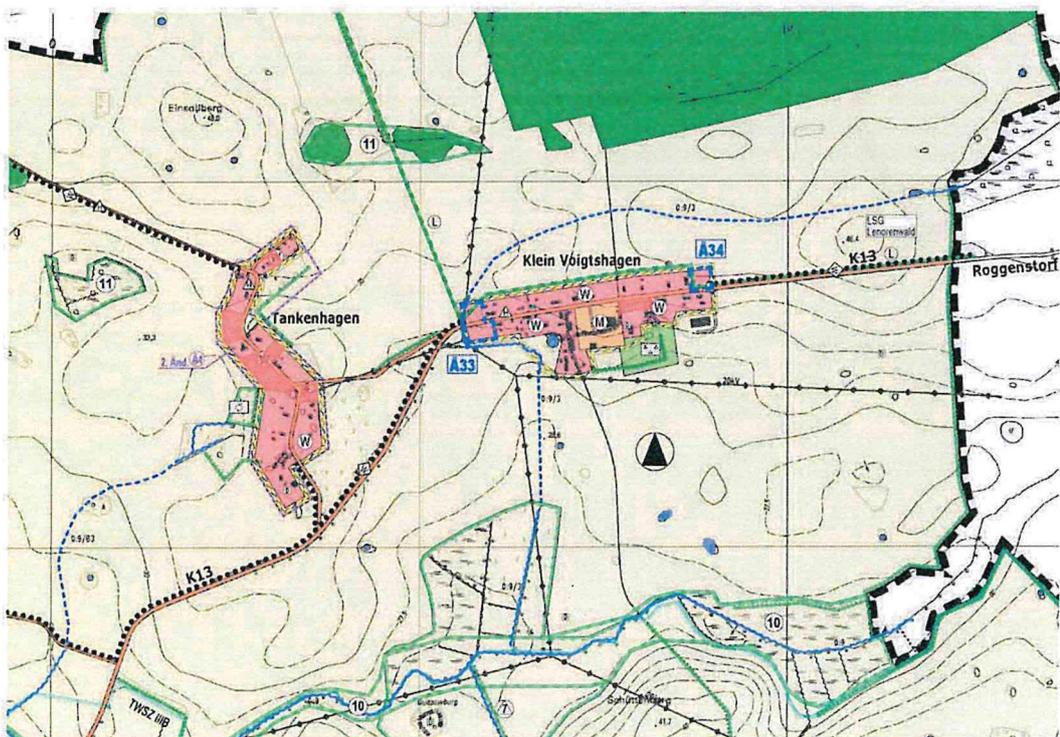


Abb. 9: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Tankenhagen und Klein Voigtshagen in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind

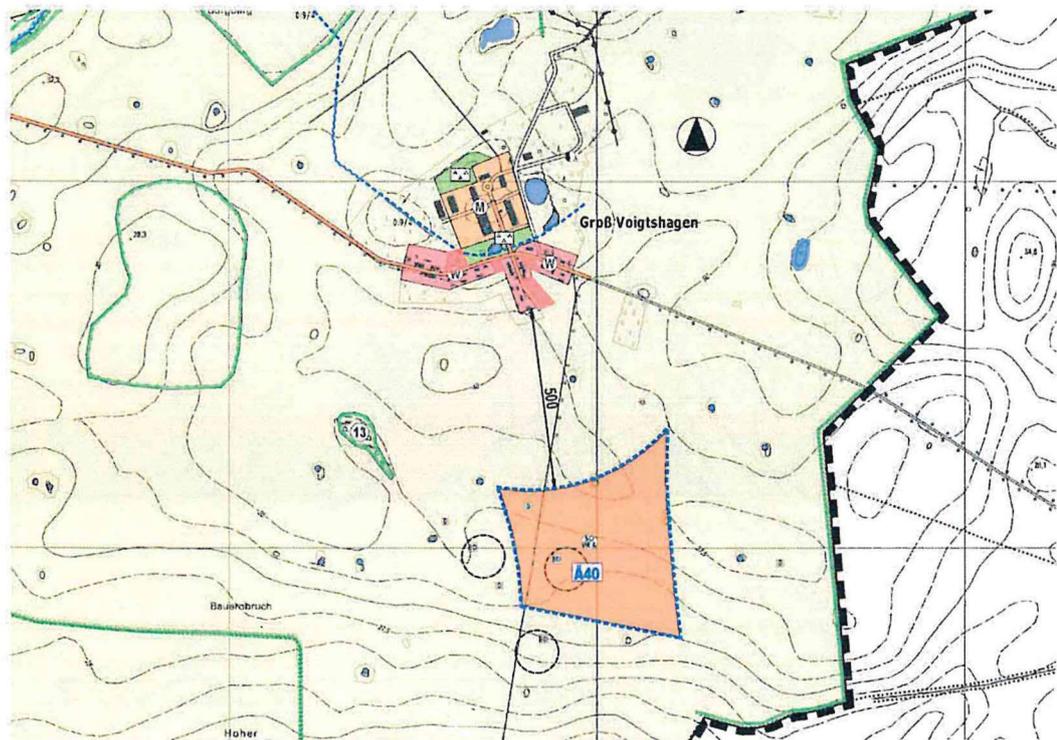


Abb. 10: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Groß Voigtshagen in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind

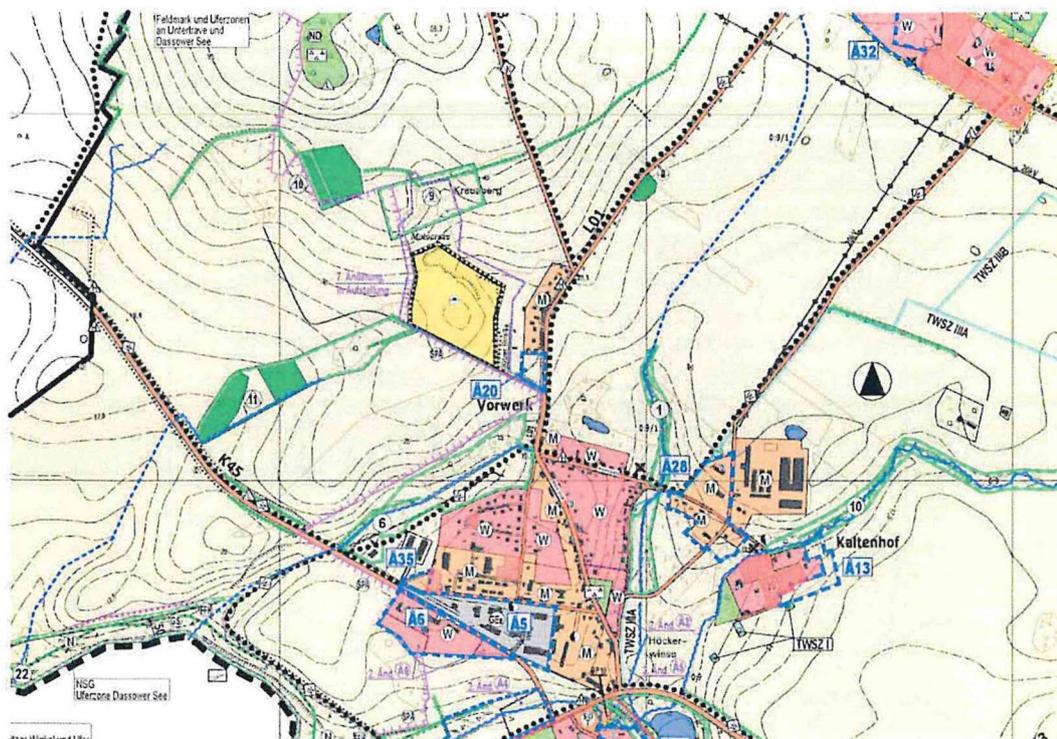


Abb. 11: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Vorwerk und Kaltenhof in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind

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

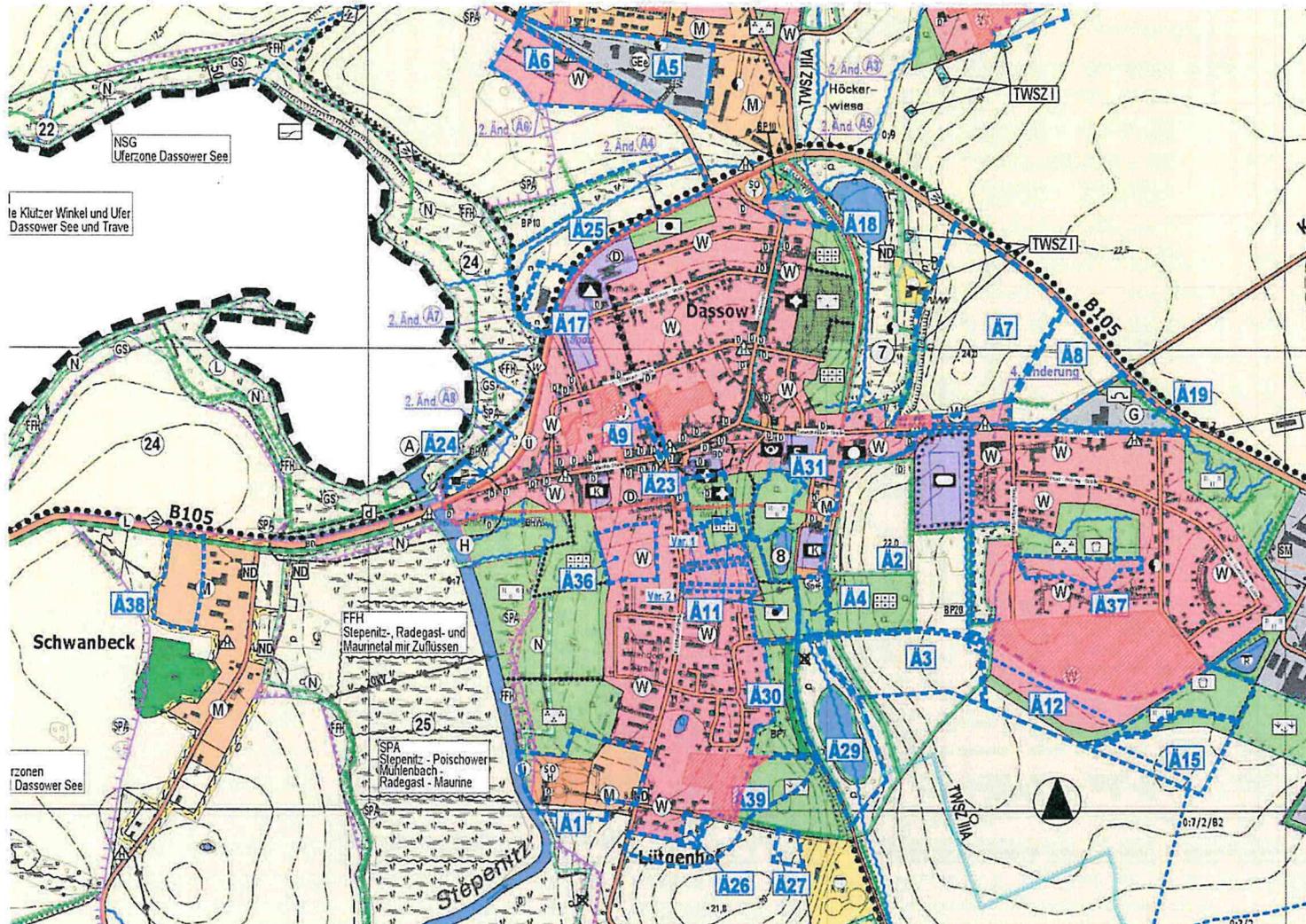


Abb. 12: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Dassow in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes auf Flächen, die nicht zusätzlich in Änderungsbereichen betrachtet sind

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/ Bezeichnung	unbebaute Bauflächen für das Wohnen Art der baul. Nutzg.	Fläche (W) [ha]	Fläche (M) [ha]	Anzahl WE bei WE/ha von bis		bauflächen- bezogene Ermittlung WE	Anmerkungen
				5	10		
Spalte 1	2	3	4	5	6	7	8
Potenitz (ohne Siedlung)	W	0,45	/	2	5	6	
Potenitz (Siedlung)	M	/	0,20	1	1	1	M (nördlich der Bergstraße) = Grünfläche im B- Plan keine zusätzliche Bebauung, Waldabstand
	W	/	/	/	/	/	
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
	<u>37</u>	<u>76</u>

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

von	37 WE
bis	76 WE

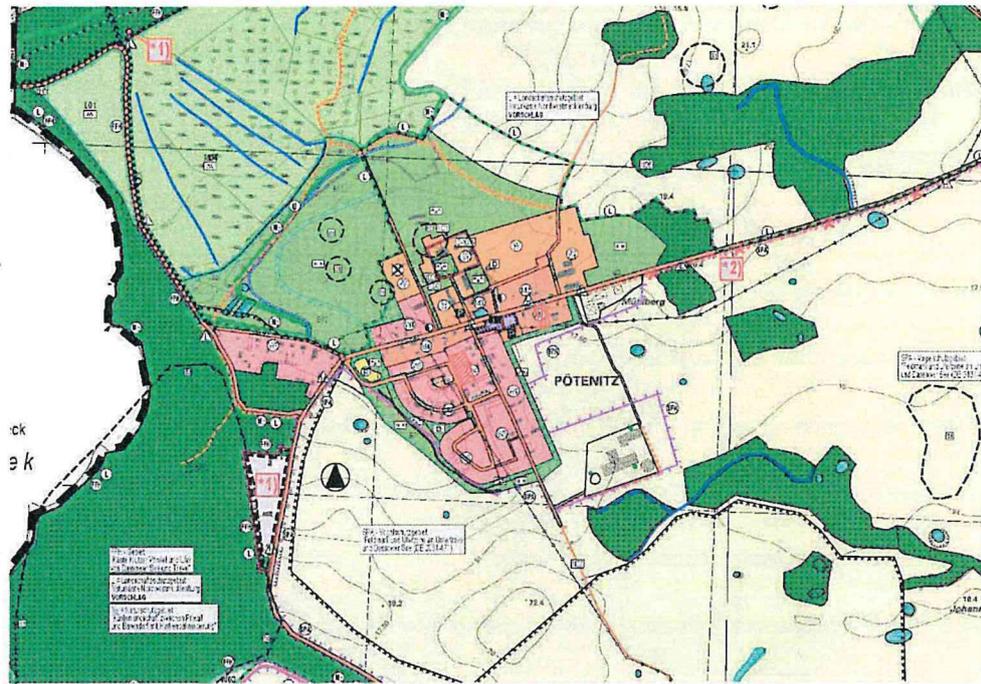


Abb. 13: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Pötenitz in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden

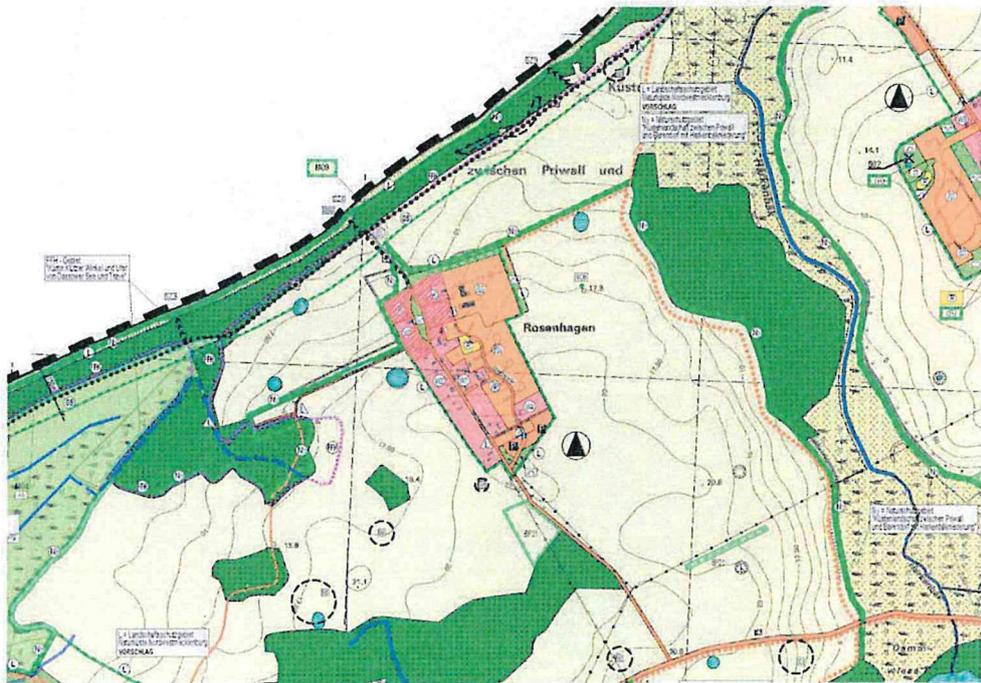


Abb. 14: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Rosenhagen in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden

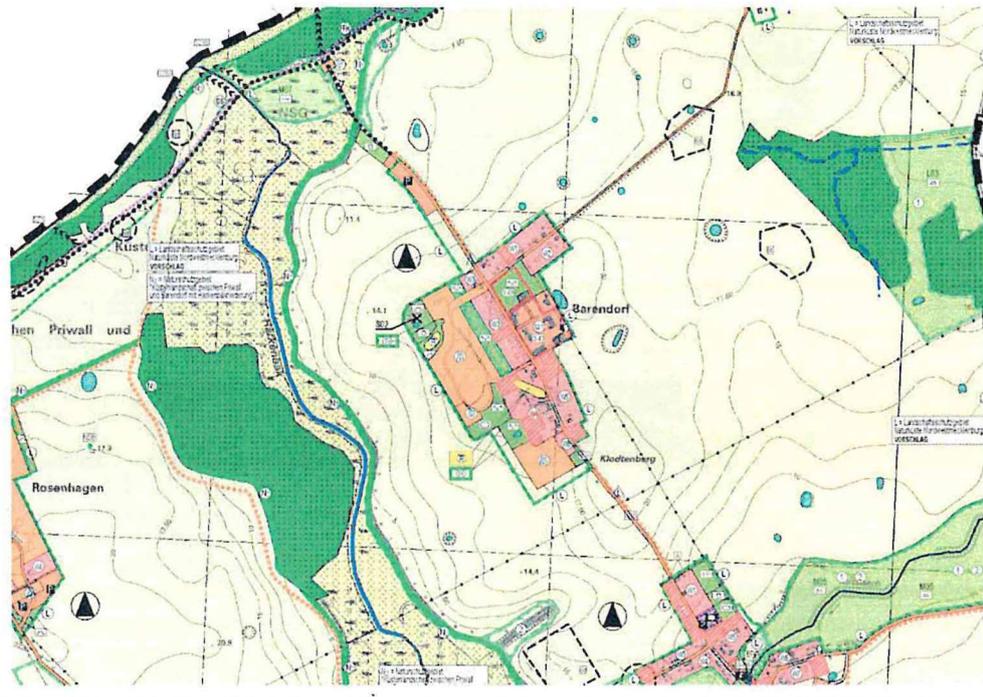


Abb. 15: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Barendorf in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden

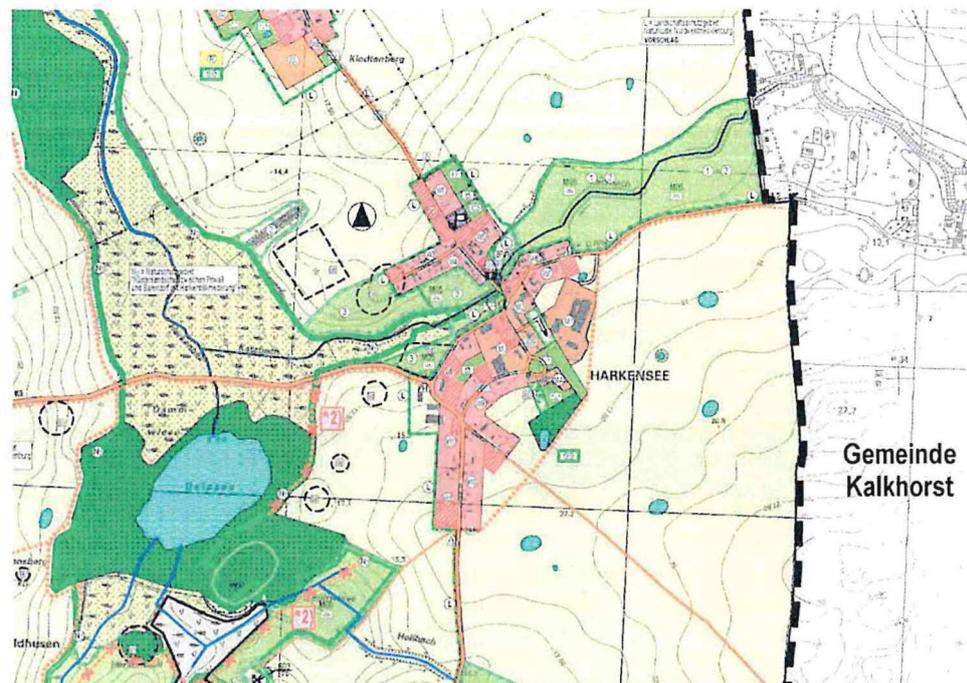


Abb. 16: "freie" Wohnbaukapazitäten (rot schraffiert) in Harkensee in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Teil 2, die nicht geändert werden

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 Gesamtschätzung 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 Gütsche 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 betrachten.

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:
 - o 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.
 - o B-Plan Nr. 1 (Pötenitz) ist bis auf wenige Bauflächen bereits seit langem realisiert.
 - o Ergänzungssatzung Rosenhagen (südwestlicher Ortseingang) – Realisierung läuft derzeit.
 - o 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:
 - o Keine.
- Wohnbauflächen mit B-Plan/ städtebauliche Satzung (in Aufstellung):
 - o B-Plan Nr. 26 (Rosenhagen),
 - o B-Plan Nr. 32 (Vorwerk),
 - o B-Plan Nr. 36 (Dassow),
 - o B-Plan Nr. 37 (Vorwerk),
 - o 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	Aufstellungsverfahren: 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):
 - o Wilmstorf (Erfordernis B-Plan/ städtebauliche Satzung),
 - o Tankenhagen (Baulücken),
 - o Klein Voigtshagen (Baulücke)
 - o Groß Voigtshagen (Baulücken, Erfordernis städtebauliche Satzung),
 - o Vorwerk (Baulücke),
 - o Kaltenhof (Baulücken, Erfordernis B-Plan/ städtebauliche Satzung),
 - o 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"),
 - o Rosenhagen: (Baulücken)
 - o Barendorf (Baulücken, Erfordernis städtebauliche Satzung),
 - o Harkensee (Baulücken, Erfordernis B-Plan/ städtebauliche Satzung).

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

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

Die ausführliche Darstellung der Biotop 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.

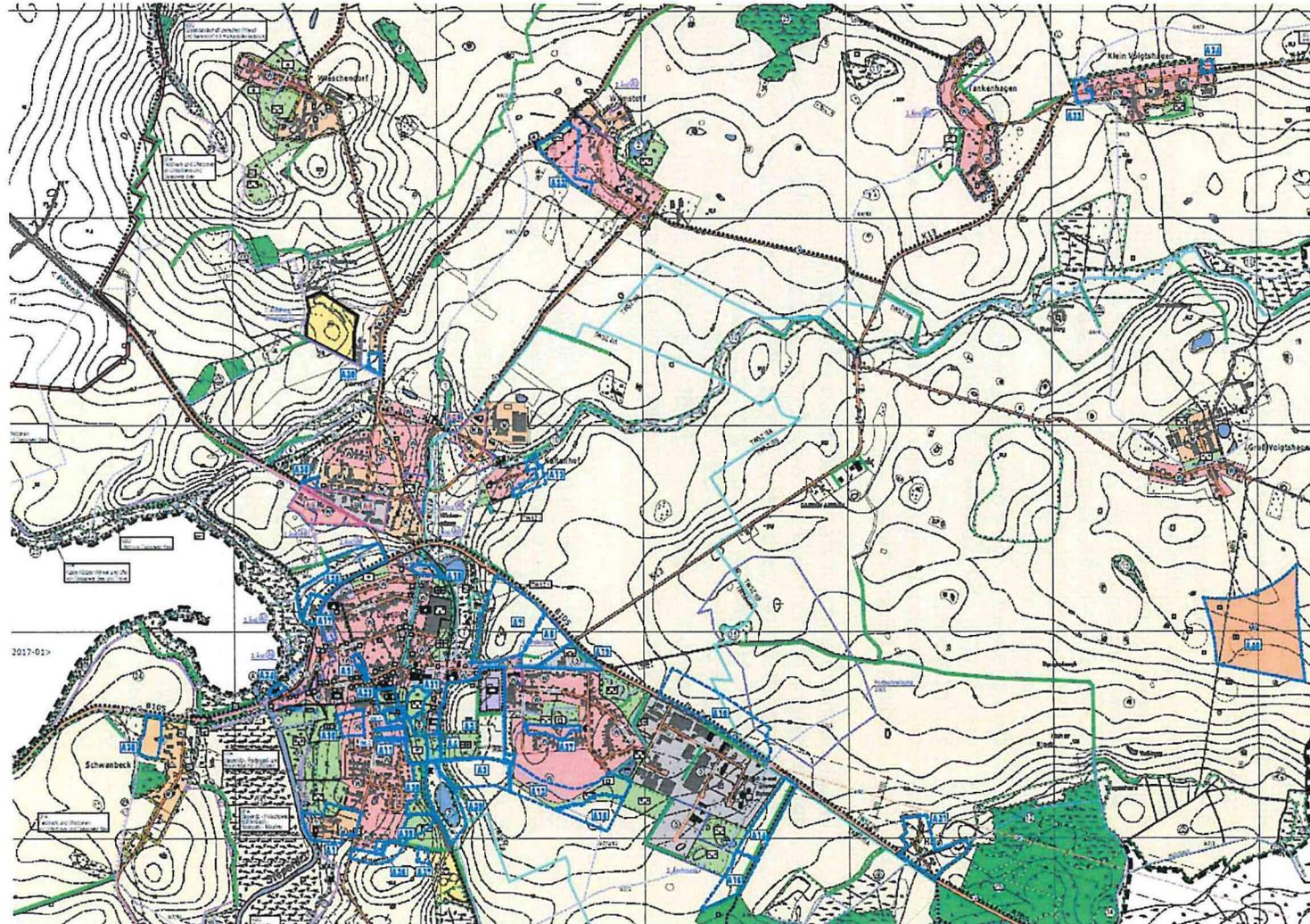


Abb. 17: Darstellung der Änderungsbereiche A1 bis A 40 auf der Fassung der Neubekanntmachung des FNP mit Kennzeichnung der entfallenden Änderungsbereiche A5, A6 und A28 (Stand Entwurf), unmaßstäblich

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 rechtswirksamen 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 dienen 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.

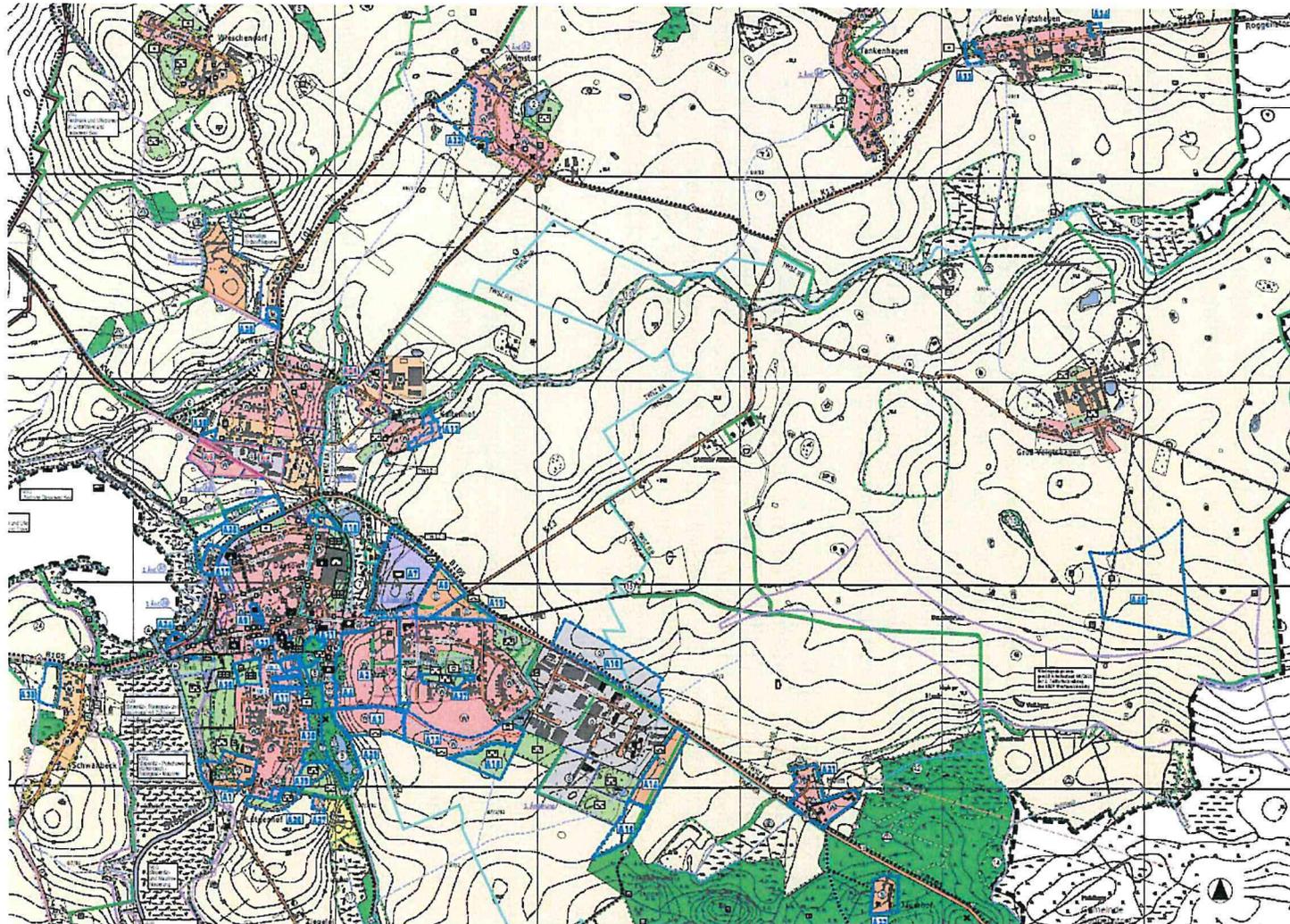


Abb. 18: Darstellung der Änderungsbereiche A1 bis A 40 in der Fassung der 1. Änderung des FNP mit Kennzeichnung der entfallenden Änderungsbereiche A5, A6 und A28 (Stand Entwurf), unmaßstäblich

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 Wohnbaufläche 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 beschäftigt. 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 Ausufer 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 Verkehrsstrassen 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 Gewerbebestandorte 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.

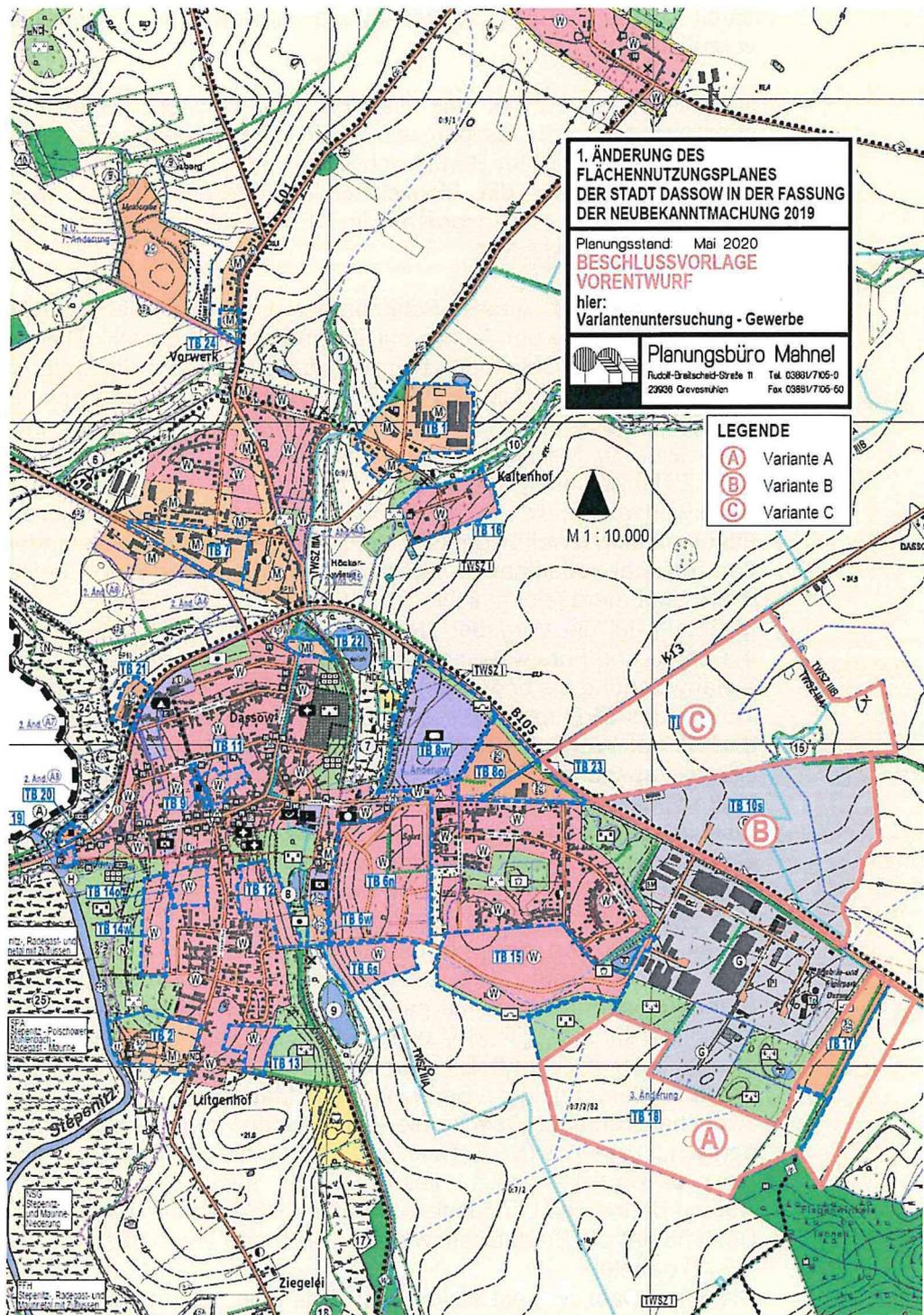


Abb. 19: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019, hier Variantenuntersuchung Gewerbe (Stand: Vorentwurf)

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.

Zentralörtliche Funktion

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.

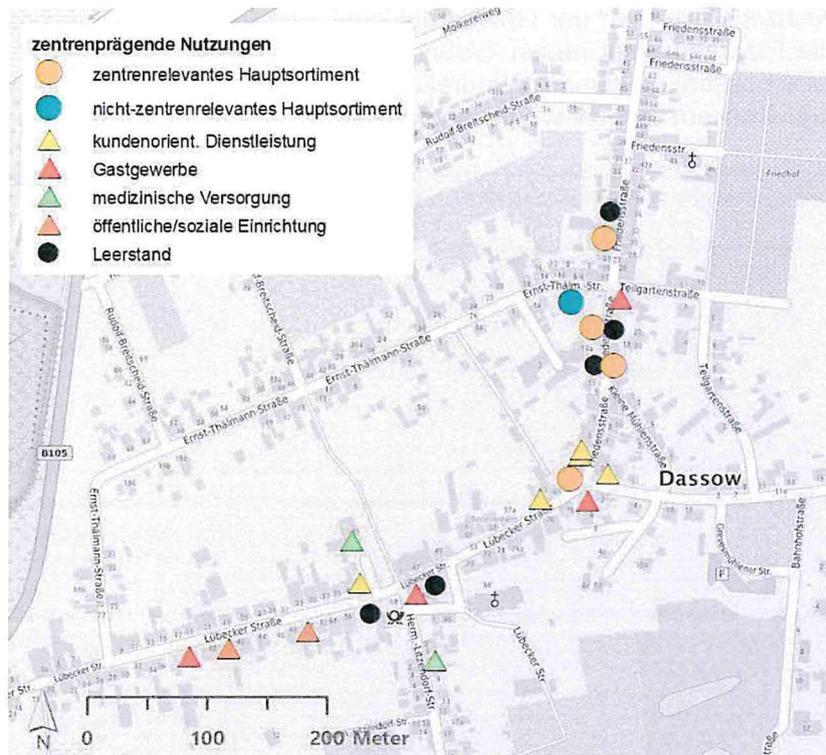


Abb. 20: zentrenprägende Nutzungen im Ortskern von Dassow
(Quelle: Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA, 8. November 2021)

Nahversorgungsstandort östliche Grevesmühlener Straße

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.