

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

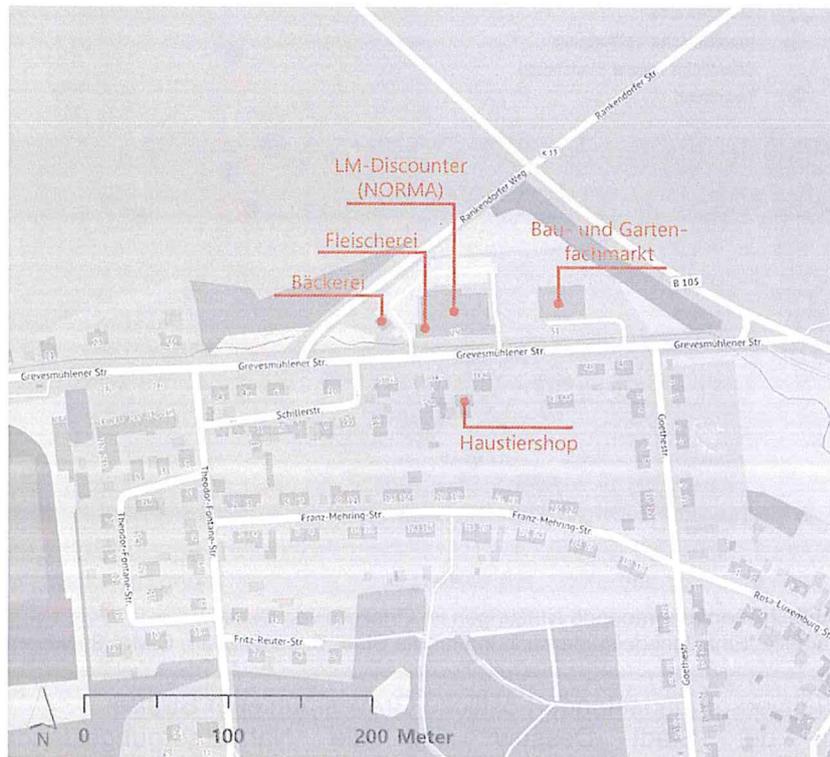


Abb. 21: Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort Grevesmühlener Straße
(Quelle: Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA, 8. November 2021)

Nahversorgungsstandort an der B 105

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

Das Bestandsgebäude des PENNY-Marktes wurde kurz nach der deutschen Wiedervereinigung errichtet, ist somit rd. 30 Jahre alt und befindet sich optisch wie technisch in einem dementsprechenden Zustand. Seitens des Eigentümers bestehen daher Bestrebungen, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen zeitgemäßen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche zu ersetzen².

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

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

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

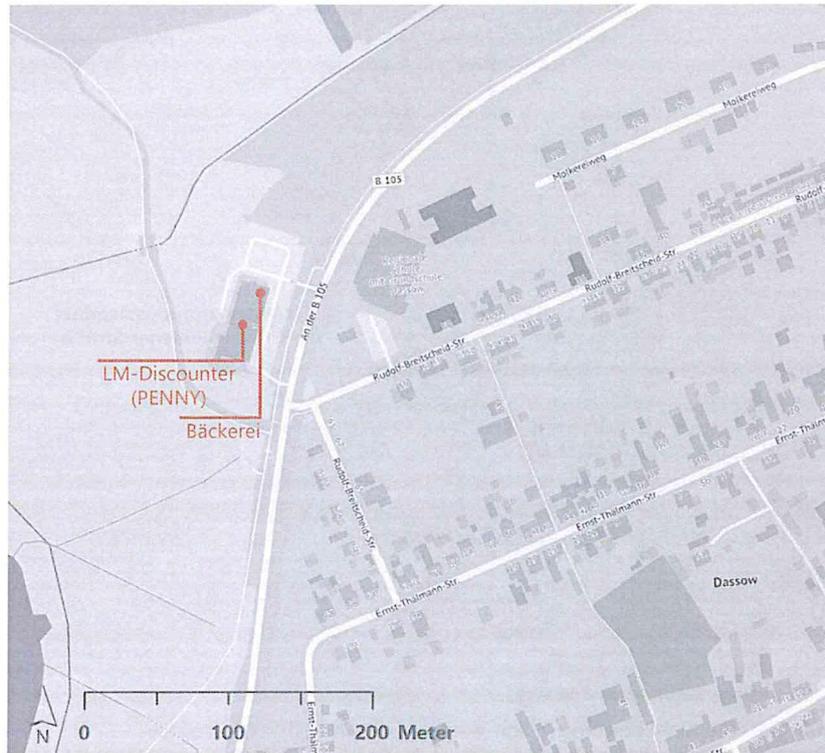


Abb. 22: Übersicht der Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort an der B 105 (Quelle: Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA, 8. November 2021)

Sonstige Einzelhandelsstandorte im Dassower Stadtgebiet

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

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

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

Gesamtübersicht der Einzelhandels-Standortstrukturen

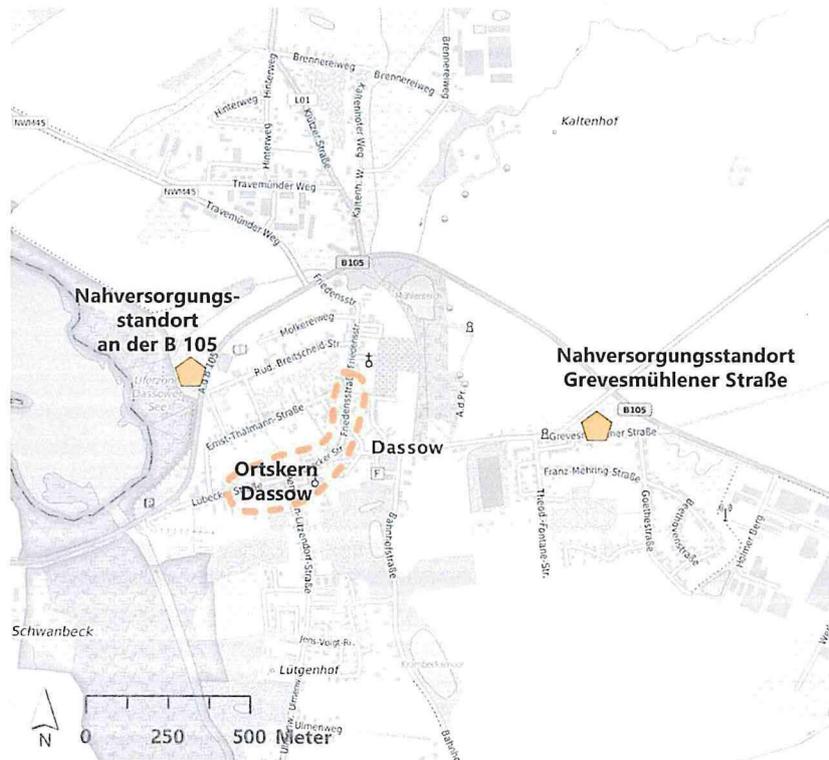


Abb. 23: Übersicht der prägenden Versorgungsstandorte in Dassow
(Quelle: Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA, 8. November 2021)

Nahversorgungskonzept

Bewertung der Bestandssituation

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

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht³.

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

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

Siedlungsbereiche Vorwerk/Kaltenhof und Lütgenhof sowie die peripheren Ortsteile Dassows sind nicht fußläufig nahversorgt.

Quantitativ ergeben sich unter Betrachtung des Gesamtbereiches für das Grundzentrum Dassow zusätzliche Anforderungen für die Verbesserung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel.

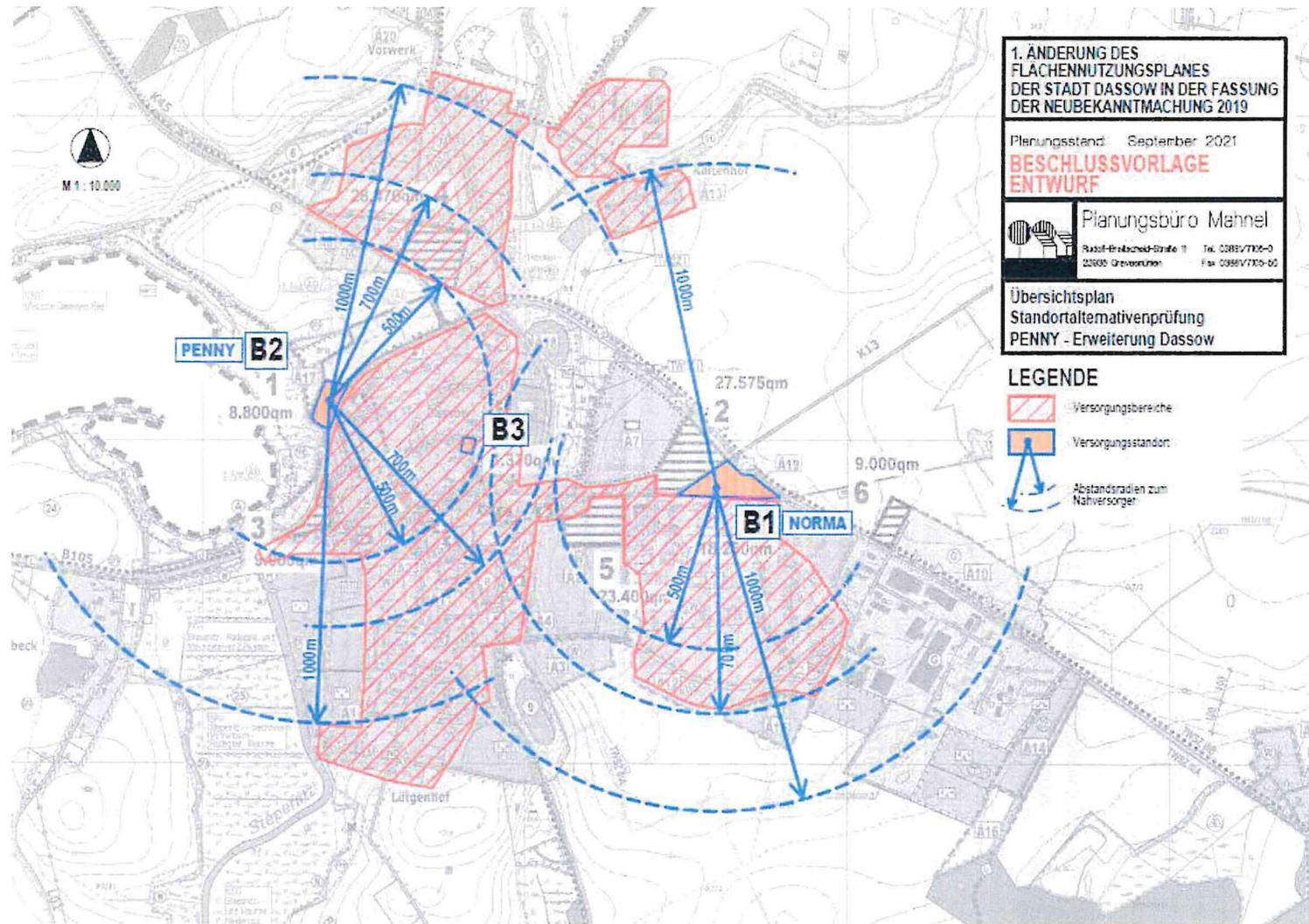
Aus konzeptioneller Sicht wäre eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes für den gesamten Nahbereich durch einen Lebensmittelvollsortimenter wünschenswert.

Räumlich betrachtet ist, wie beschrieben, im Kernort Dassow eine sehr gute Nahversorgungssituation gegeben. In den peripheren Ortsteilen sind aufgrund der sehr geringen Bevölkerungszahlen auch zukünftig Ansiedlungen von Lebensmittelnahversorgern weder realistisch noch planerisch gewollt. Die Bevölkerung dieser Ortsteile ist daher auf die Nutzung von Verkehrsmitteln (Auto/ Bus) angewiesen, um die Lebensmittelmärkte im Zentralort Dassow bequem erreichen zu können. Dies erklärt und rechtfertigt die siedlungsstrukturellen Randlagen der beiden in Dassow ansässigen Lebensmitteldiscounter. Die Lebensmitteldiscounter sind nicht nur aus dem Kernort fußläufig angebunden, sondern aufgrund ihrer Lage an der B 105 auch aus den peripheren Ortsteilen Dassows und aus dem Einzugsbereich des Grundzentrums bequem mit dem Pkw zu erreichen.

Die bestehenden Planungen der Stadt Dassow im Zusammenhang mit der Entwicklung des Einzelhandels werden im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Der bestehende PENNY-Markt an der B 105 soll durch einen zeitgemäßen Neubau mit rd. 220 m² vergrößerter Verkaufsfläche ersetzt werden. Eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse⁴ hat ergeben, dass dieses Vorhaben städtebaulich verträglich für die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen ist. Zur Herstellung der raumordnerischen Vereinbarkeit wurde die Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021 erstellt, um zu prüfen, ob im Gemeindegebiet von Dassow besser geeignete Standortalternativen für eine Verlagerung des Nahversorgers PENNY zur Verfügung stehen. Diese Ausführungen befinden sich umfassend in der Prüfung der Standortalternativen für den Nahversorgungsstandort an der B 105.

Weitere Planungen betreffen die Absicht zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als qualitative Angebotsergänzung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes hat sich die Stadt Dassow hiermit beschäftigt.

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



Prüfung von Standortalternativen

Die Einzelhandelsstandorte in der Stadt Dassow sind planungsrechtlich nicht gesichert.

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

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

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

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

Die Bewertungskriterien beziehen sich auf

- Erfüllung der Nahversorgungsfunktion
- ÖPNV-Anbindung
- PKW-Erreichbarkeit
- Flächengröße
- Flächenverfügbarkeit.

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

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

Folgende Standorte wurden geprüft:

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

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

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

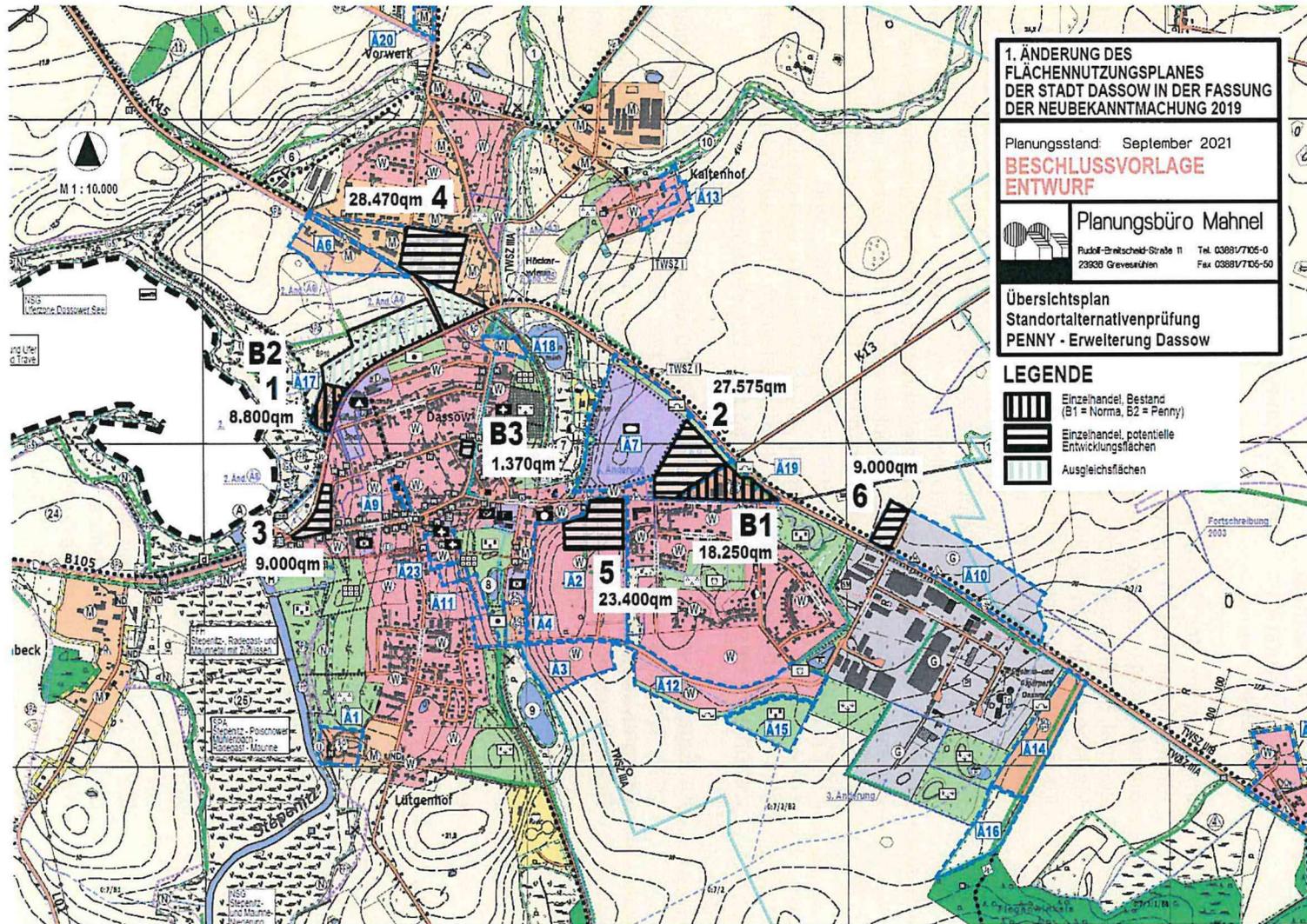


Abb. 25: Übersicht der Prüfstandorte (Quelle: Planungsbüro Mahnel 2021 Ausschnitt)

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

Die Begründung zum Flächennutzungsplan bezieht sich auf die Bewertung der Ergebnisse.

Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung zur Standortentscheidung und Alternativenbetrachtung für den PENNY-Markt wurde die Empfehlung der Einzelhandelsgutachter unterbreitet, aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht auf alternative und zusätzliche Standorte zur Nahversorgung anstelle des PENNY-Marktes im Bereich B 105 Grevesmühlener Straße (Standort 2), im Bereich südliche Grevesmühlener Straße (Sportplatz) (Standort 5) und im Bereich B 105 nördlich Holmer Berg (Standort 6) zu verzichten. Eine Standortverlagerung des Nahversorgers vom Bestandsstandort an der westlichen B 105 an einen dieser Standorte würde einen Wegfall der fußläufigen Versorgungsmöglichkeit für das westliche Kernstadtgebiet bedeuten, was strategisch nicht zielführend und daher zu verhindern ist.

Für den Standort B 105/ Lübecker Straße (Standort 3) ist entscheidendes Kriterium die Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich im Privateigentum mehrerer Grundstückseigentümer und sind mit mehreren Wohnhäusern bebaut. Ein Ankauf der Grundstücke und ein flächenhafter Abriss der Wohnbebauung erscheint nicht realistisch und auch städtebaulich nicht zielführend. Er steht somit langfristig nicht zur Verfügung.

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

Aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht ist daher der Erhalt des Bestandsstandortes als solitärer Nahversorgungsstandort anzustreben.

Unter Berücksichtigung der Standortalternativenprüfung werden aus Sicht der Stadt Dassow maßgeblich der Standort 1, der Bestandsstandort und der Standort 4 (Travemünder Weg) bewertet.

Der Standort 4 könnte siedlungsstrukturell als besser eingebunden bewertet werden und die fußläufige Versorgung für die Ortsteile Kaltenhof und Vorwerk sichern.

Der Standort 1 hingegen hat sich für den Stadtgrundriss entsprechend etabliert und sichert die fußläufige Versorgungsmöglichkeit für den südwestlichen Altstadtbereich mit größerer Bevölkerungsdichte. Der Standort wird bereits gut von den Bewohnern der Stadt Dassow angenommen. Der Standort ist für die Versorgung des zentralen Stadtgebietes gut geeignet. Eine Entwicklung am Standort 4 würde diese Versorgungsfunktion des Standortes anstelle des Standortes 1 schwächen. Die Versorgung des nördlichen Stadtgebietes würde

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

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

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

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

Für beide Planstandorte ist das Planungsrecht entsprechend zu schaffen.

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

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

Potentiale zur Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Stadtgebiet
Bereits seit längerem bestehen in der Stadt Dassow Überlegungen zur Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, welcher die beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter vor allem in qualitativer Hinsicht ergänzen soll.

Ein Lebensmittelvollsortimenter wäre für das Grundzentrum Dassow grundsätzlich wünschenswert, um die Attraktivität Dassows als Wohnstandort zu steigern und die Kaufkraftbindung der Dassower und Selmsdorfer Bevölkerung im Lebensmittelbereich weiter zu erhöhen bzw. die Kaufkraftabflüsse zu reduzieren.

Es gab Bestrebungen am Standort des derzeitigen PENNY-Marktes einen Lebensmittelvollsortimenter zu etablieren. Weil das raumordnerische Integrationsangebot (Ziel 3.4.2 (3) LEP M-V 2016) nicht eingehalten ist, wird der Standort nicht weiterverfolgt.

Die Ansiedlung im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern von Dassow ist nicht möglich, da dort keine entsprechenden Flächen aktivierbar sind.

Empfehlenswert ist somit der Standort in dem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem etablierten Nahversorgungsstandort östliche Grevesmühlener Straße. In der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow wird hierzu dargestellt, dass der Standort in östlicher Ortsrandlage aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht sinnvoll ist, da er direkt westlich an die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen anschließt und den Einzelhandelsstandort in Richtung Ortskern „verlängert“. Mit der angedachten Arrondierung des Standortes durch Wohnbebauung im östlichen Stadtgebiet wäre der Gesamtbereich zudem siedlungsstrukturell gut integriert. Die Verträglichkeit des Lebensmittelvollsortimenters in Dassow ist in Abhängigkeit von der Dimensionierung zu bewerten und andererseits von der Entwicklung der Nachfragesituation, die maßgeblich durch die Planung und Entwicklung neuer Wohngebiete beeinflusst wird; zudem ergeben sich Anforderungen an die touristische Versorgung insbesondere in den Sommermonaten.

Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze

Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung besteht das Ziel im Erhalt und der Stärkung des Dassower Ortskerns mit seiner kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe als wichtigen Versorgungsstandort.

Die Sicherung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Nahbereich durch den Erhalt der Nahversorgungsstandorte im Osten und im Westen der Stadt.

Die Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente ergibt sich aus dem LEP M-V 2016.

Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig nur noch im Bereich des Nahversorgungsstandortes an der östlichen Grevesmühlener Straße zulässig, da dieser den Schwerpunkt der qualifizierten Nahversorgung für das gesamte Grundzentrum darstellt⁵. Über die Realisierung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters an der Grevesmühlener Straße hinaus besteht in Dassow weder quantitativ noch qualitativ der Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Standorte für die Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet.

Der Nahversorgungsstandort an der B 105 soll über die bestehenden Betriebe hinaus (Lebensmitteldiscounter + Bäckerei) nicht durch Neuansiedlungen ausgeweitet werden.

Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden usw.) sollen darüber hinaus überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierter Lage zulässig sein.

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

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

Dassow mittel- bis langfristig gewährleistet werden. Die Absicherung erfolgt über verbindliches Planungsrecht.

Folgende Vorgehensweise ergibt sich:

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

Das Gutachten wird Gegenstand der Verfahrensunterlagen zum Flächennutzungsplan.

Hinweise für die Bauleitplanung

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

1. Das Einzelhandelsgutachten soll von der Stadtvertretung durch Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden und Bestandteil des Flächennutzungsplanes werden. Es ist dann auch als Abwägungsbelang bei zukünftigen Bauleitplanungen zu berücksichtigen und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt.
2. Da das Gutachten an sich nur informellen Charakter trägt, erhält es eine rechtsverbindliche Wirkung durch Übernahme in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist vorgesehen, um den bestehenden Standort B 1 dessen eines Nahversorgers gemäß gutachterlicher Prüfung zu sichern und für eine verbesserte Nahversorgung vorzubereiten. Die Größe des Marktes wird mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bis 1000 m² zuzüglich Backshop / Café für einen zeitgemäßen Lebensmitteldiscounter als erforderlich angesehen.

Raumordnerische Bewertung

Die Stadt Dassow hat die raumordnerische Beurteilung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

Für den Ersatzneubau des PENNY westlich des Nahversorgers westlich der B 105 liegt die landesplanerische Stellungnahme vom 22.12.2021 vor.

Bewertungsergebnis:

Das Vorhaben (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39) „Ersatz/ Ersatzneubau PENNY-Markt an der B 105“ ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Stadt Dassow übernimmt die raumordnerische Bewertung in den Flächennutzungsplan.

„Raumordnerische Bewertung

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

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

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

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

Die Größe, Art und Zweckbestimmung (hier Lebensmittelmarkt mit Backshop und Cafe mit insgesamt ca. 1140 m² Vfl.) sollen der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Die Auswirkungsanalyse kommt zu der Einschätzung, dass das Vorhaben keine nennenswerten Kaufkraftabflüsse aus dem Umland generieren wird und vorrangig der Versorgung des raumordnerischen Nahbereichs der Stadt Dassow dient. Die Einzelhandelsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Ortskern von Dassow nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden kann. Die Einschätzung erfolgt aufgrund der fehlenden Bedeutung und Entwicklungsmöglichkeit als Einzelhandelsstandort. Eine Beeinträchtigung liegt somit nicht vor. Das Vorhaben entspricht somit dem Kongruenzgebot gemäß Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V.

Bei der geplanten Sonderbaufläche für den Einzelhandel handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort außerhalb des Bogens der B 105. Die Versorgung erfolgt, auch fußläufig, gerade für das westliche Stadtgebiet. Der Standort stellt sich aus heutiger raumordnerischer und städtebaulicher Sicht nicht als ideal heraus. Aus diesem Grund und als Ergebnis eines Vor-Ort-Termins vom 24.09.2021 wurden fünf weitere Standorte im Stadtgebiet als Alternativen für den notwendigen Neubau untersucht. Die dabei verwendeten Kriterien wie die Nahversorgungsfunktion, die Anbindung an den ÖPNV, PKW-

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

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

7.5.3 Raumordnerische Bewertung

In seiner Stellungnahme vom 07.02.2022 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung die Zielsetzungen der Stadt Dassow in Bezug auf die Sondergebiete bewertet. Die Vereinbarkeit für die Entwicklung und Fortschreibung oder Bestandssicherung wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung für die Klinik Schloss Lütgenhof, für die Flächen Sport und Freizeit, für die Jägerschule und Hotel sowie für den Parkplatz am Dassower See bestätigt. Ebenso werden die Standorte für den Einzelhandel in der Stadt Dassow durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung befürwortet. Hierzu gehört auch die Zustimmung für die Vorbereitung eines Standortes für einen Vollsortimenter, der im Zusammenhang mit der zunehmenden wohnbaulichen Entwicklung der Stadt Dassow vorgesehen ist.

Für den Standort außerhalb des Bogens der Ortsumgehungsstraße im Westen der Stadt Dassow (Ä17) werden die Standortqualitäten hervorgehoben. Diese bestehen in der fußläufigen Erreichbarkeit insbesondere für das westliche Stadtgebiet. Voraussetzung war die detaillierte Auseinandersetzung der Stadt Dassow mit der Thematik im Rahmen der Variantenuntersuchung. Unter Berücksichtigung der verwendeten Kriterien wie Nahversorgungsfunktion, Anbindung an den ÖPNV, PKW-Erreichbarkeit, Flächengröße und Verfügbarkeit wurde die Wertung vorgenommen. Dabei wurde auch beachtet, dass die zukünftige Nahversorgung für den westlichen Bereich der Stadt erfolgen soll. Diese spezielle städtebauliche Situation der Stadt Dassow wurde hinreichend begründet und somit auch raumordnerisch mitgetragen.

7.5.4 Naturschutzfachliche Belange

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 02.11.2022 Bedenken gegenüber der dauerhaften planerischen Festschreibung des Änderungsbereiches 17 (Ä17) als Standort des großflächigen Einzelhandels aufgrund der unmittelbaren Lage an sehr hochwertigen und sensiblen Naturräumen vorgetragen. Die Stadt Dassow hat sich hierzu im Umweltbericht bereits mit den Auswirkungen beschäftigt.

Der Standort ist für die Stadt Dassow zwingend erforderlich, um ihre Aufgaben als Grundzentrum wahrzunehmen und auch die Nahversorgung für die einheimische Bevölkerung abzusichern.

Die Stadt Dassow hat sich sehr intensiv mit dem Einzelhandelsstandort beschäftigt. Variantenuntersuchungen auch in Bezug auf die Einzelhandelsfunktion wurden durchgeführt. Der Nachweis für den Standort wurde erbracht. Der Standort wird hinsichtlich der Größe und Inanspruchnahme der Fläche kaum verändert. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ändert sich nur unwesentlich. Ein Heranrücken über die bisherige Baukante in westliche Richtung erfolgt nicht. Somit können die bisherigen Auswirkungen als zukünftig zu erwartende Auswirkungen beurteilt werden.

Aus Sicht der Stadt Dassow ergeben sich für die Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktionen für den westlichen Teilbereich der Stadt keine weitergehenden Alternativen. Diejenigen die betrachtet wurden, sind Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes und der städtebaulichen Beschreibung zum Einzelhandel. Die Dokumentation zum Einzelhandel war bereits Gegenstand der Unterlagen zum Beteiligungsverfahren (Einzelhandelsuntersuchung CIMA). Im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 39 werden umfassend Überprüfungen vorgenommen. Aus Sicht der Stadt Dassow ergeben sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Penny-Standortes keine wesentlich veränderten Anforderungen. Seinerzeit wurde eine Baugenehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erteilt. Um die Nahversorgung für die Stadt Dassow sicherzustellen, hier für den westlichen Teil der Altstadt, gibt es auch nach Alternativenprüfung keine weitergehenden Möglichkeiten. Die Ergebnisse der Alternativen- und Standortprüfung sind Gegenstand der Verfahrensunterlagen und wurden in den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB verwendet. Der Umweltbericht enthält entsprechende Darlegungen zur Bewertung der Auswirkungen.

7.6 Flächen für Gemeinbedarf

7.6.1 Variantenuntersuchung für sportive und Freizeitinfrastruktur

Während des Aufstellungsverfahrens hat die Stadt Dassow unter Berücksichtigung ihrer langfristigen und umfassenden Entwicklung die Lage des Sportplatzes im Zusammenhang mit der Überprüfung der Wohnstandorte überprüft. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung wurden bereits mit der Erarbeitung des Vorentwurfes mehrere Standorte überprüft. Maßgeblich ist für die Stadt Dassow die Veränderung des städtebaulichen Konzeptes durch die sogenannte „Südspange“, eine Erschließungsstraße, die vom Gewerbegebiet kommend in den Stadtinnenbereich bis zu Bahnhofstraße führen soll. Es wurden die Standorte A, B und C untersucht (Standorte sh. nachfolgende Abbildung). Der Standort A befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße 105 und könnte von dieser erschlossen werden.

Der Standort B befindet sich an der sogenannten „Südspange“ der verkehrlichen Erschließung und am Rande des Gewerbegebietes.

Der Standort C befindet sich südlich der Stadt und wäre über die Grevesmühlener Straße und die Bahnhofstraße verkehrlich erreichbar; würde bei der Anfahrt auch Wohnbereiche tangieren.

Im Ergebnis ihrer Variantenuntersuchung entscheidet sich die Stadt Dassow zugunsten der optimalen Wohn- und sportiven Entwicklung für die weitere Vorbereitung des Standortes A. Neben der sportiven Infrastruktur sollen hier auch Möglichkeiten zur Freizeitinfrastruktur und für die Stärkung des Einzelhandels geschaffen werden. Positiv wirkt sich aus, dass der Standort keine Wohnbereiche durch die verkehrliche Anbindung tangieren muss.

Der Standort B wird als Alternative weiterhin als vorteilig angesehen; auf die Entwicklung wird jedoch erst zweitrangig gesehen, weil hier eine größere Entfernung zum Stadtinnenbereich gegeben ist.

Die Entwicklung des Standortes C wird nicht weiterverfolgt. Aufgrund der topographischen Situation und aufgrund der verkehrlichen Anbindung ist dieser Standort aus Sicht der Stadt Dassow nicht geeignet.

Die sogenannte Nullvariante Nutzung des vorhandenen Sportplatzes wird zurückgestellt. Die Stadt Dassow favorisiert einen neuen Standort, der geringere Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der umgebenden Wohnsituation befürchten lässt. Da die Entwicklung des Sportstandortes sehr intensiv vorgesehen ist, soll die Entwicklung auf diesen Bereich gelegt werden.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Standort A als Fläche für Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen) mit der Zweckbestimmung Sportplatz innerhalb des Änderungsbereiches Ä7 dargestellt. Bereits im Vorentwurf war diese Fläche als TB8w entsprechend der Zielsetzung dargestellt.

Die Standorte B und C wurden im Flächennutzungsplan entsprechend der vorherigen Darlegung nicht als Gemeinbedarfsflächen berücksichtigt.

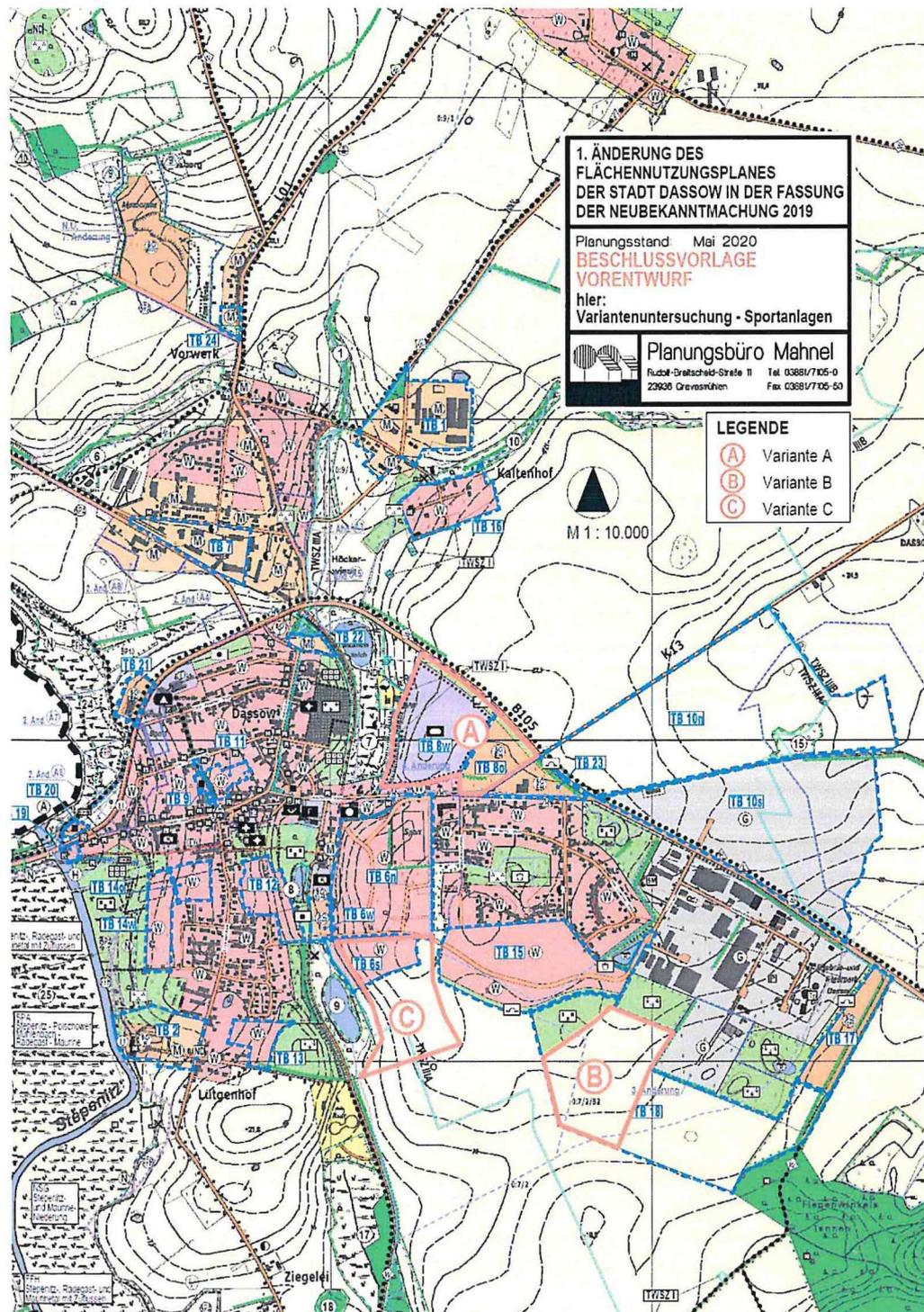


Abb. 26: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019, hier Variantenuntersuchung Sportanlagen (Stand: Vorentwurf)

7.6.2 Darstellung von Gemeinbedarfsflächen

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

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

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt insbesondere mit der konzeptionellen Neustrukturierung ihrer Bauflächen, so auch der Gemeinbedarfsflächen, befasst (dazu sh. vorhergehender Punkt "Variantenuntersuchung für sportive und Freizeitinfrastruktur"). Insbesondere die Bewertung des Sportplatzes spielte in Bezug auf zukünftige Entwicklung und die angrenzende Wohnbebauung eine Rolle. Im Ergebnis ist eine Verlagerung des Sportplatzes aus dem Bereich südlich der Grevesmühlener Straße (liegt im Änderungsbereich Ä2) in den Bereich unmittelbar an der B 105 vorgesehen.

Dementsprechend ist die Änderungsfläche Ä7 für Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen) mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die Flächengröße der Änderungsfläche Ä7 beträgt insgesamt 8,71 ha (davon 8,10 ha Gemeinbedarfsfläche Sportplatz) und ist zukunftsfähig gestaltet. Hier lassen sich zukünftig die Entwicklungsziele eines komplexen Sportbereiches mit baulicher und flächenintensiver Sportplatzinfrastruktur realisieren. Die Sichtbeziehungen auf die Kirche bleiben erhalten und bewahrt.

In der derzeitigen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich Ä7 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird auch derzeit als solche betrieben.

Der derzeitige Sportplatz-Standort wird mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche vorgesehen.

7.7 Gemischte Bauflächen

Innerhalb der gemischten Bauflächen wird das Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, planungsrechtlich vorbereitet. Die Stadt Dassow weist gemischte Bauflächen in Randbereichen des Hauptortes Dassow aus. Während des Aufstellungsverfahrens hat sie ihre Planungsziele nochmals geprüft.

Darüber hinaus sieht die Stadt Dassow die Unterbringung von Gewerbebetrieben innerhalb der Gewerbeflächen am Holmer Berg bzw. in den Entwicklungsflächen für das Gewerbe.

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

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

Ä18 (0,48 ha) – im Hauptort Dassow an der Friedensstraße

Die Anpassung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 wurde vorgenommen. In der bisher wirksamen Fassung war hier eine Wohnbaufläche

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

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

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

Im Zusammenhang mit den Zielsetzungen für den Ortsteil Vorwerk hatte der Landkreis im Planverfahren darauf hingewiesen, ob sich eine Mischbaufläche realisieren lässt. Die Stadt Dassow stellt hierzu klar, dass es nicht darum geht, durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die immissionsschutzrechtlichen Belange abzuschwächen.

Die Stadt Dassow hat sich mit den Belangen nochmals auseinandergesetzt. Es verbleibt wie in der wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes bei der Darstellung der gemischten Baufläche, auch für die Ergänzungsfläche. Bei Entscheidungen zum Baurecht sind die Anforderungen nach § 34 BauGB heranzuziehen; somit auch die Schutzansprüche. Für die Zukunft möchte sich die Stadt die Möglichkeit offenhalten, dass in dem Bereich neben den Wohnnutzungen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können.

Im Flächennutzungsplan ist für den Ortsteil Vorwerk eine gemischte Baufläche dargestellt. Dies rührt aus den ursprünglichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung. Bei der Darstellung der Flächen ging es nicht um das Abschwächen der immissionsschutzrechtlichen Belange sondern um die Lage innerhalb des Raumes. Eine Auswirkung der landwirtschaftlichen Gegebenheiten ist hier vorhanden. Es wäre durchaus denkbar, dass hier eine Veränderung in Richtung einer Durchmischung erfolgt. Bei der Bewertung der Motocrossbahn sind unter Berücksichtigung des Bestandes folgende Schutzansprüche berücksichtigt worden:

Für die Auswirkungen der Motocrossanlage wurde die reale örtliche Situation in Bezug auf die Auswirkungen von der Motocrossanlage zugrunde gelegt. Die Bebauung entlang der Landesstraße wurde mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt, somit 55 dB(A) tags. Nachts sind keine Auswirkungen beurteilt worden, weil ein Betrieb nachts nicht vorgesehen ist. Die Stadt Dassow hat die Belange überprüft.

Bei Entscheidungen nach § 34 BauGB wird die vor Ort vorherrschende Art der Nutzung zugrunde zu legen sein. Das heißt ein Schutzanspruch wie für allgemeine Wohngebiete. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll so verbleiben, wie es in der Ursprungsfassung und derzeit wirksamen Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt ist. Die Flächen bleiben als gemischte Bauflächen dargestellt. Auch die Ergänzungsfläche wird als gemischte Baufläche mit aufgenommen.

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

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

Ä1 (1,36 ha) – am Schloss Lütgenhof

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

Ä2 (0,06 ha) – östlich der Kita Bahnhofstraße

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

Ä35 (0,20 ha) - Vorwerk

Die Stadt Dassow verzichtet an dieser Stelle auf die Darstellung einer Baufläche gänzlich. Die Fläche liegt im Außenbereich und soll nicht weiter als Baufläche verfolgt werden.

Ä38 (1,55 ha) - Schwanbeck

Die Stadt Dassow verzichtet an dieser Stelle auf die Darstellung einer Baufläche gänzlich. Die Fläche liegt im Außenbereich, am Ortsrand, und soll nicht weiter als Baufläche verfolgt werden.

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

Ä5 (3,48 ha) und Ä6 (2,82 ha) - Vorwerk

In der bisher wirksamen Fassung des FNP ist innerhalb der Änderungsfläche Ä5 ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie auf der Änderungsfläche Ä6 eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Nutzungsabsichten in dem Änderungsbereich Ä6 zielen eindeutig auf die Unterbringung der Wohnnutzung ab, so dass die Stadt hier bei der Darstellung einer Wohnbaufläche bleibt.

Im Änderungsbereich Ä5 wird an der Darstellung der Fläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgehalten, da die bereits bestehende gewerbliche Nutzung weiterhin dort planungsrechtlich gesichert und eine entsprechende Ergänzung ermöglicht werden soll. Neben diesen vorgenannten Belangen spielte auch die trennende Wirkung der Chaussee Richtung Pötenitz (Kreisstraße) eine Bedeutung. Die Flächen im Änderungsbereich Ä6 werden als Flächen der Nachnutzung für eine Wohnnutzung vorbereitet. Anstelle ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude soll hier eine Wohnnutzung entstehen. Im Bereich Ä5 wird die vorhandene gewerbliche Nutzung und deren Erhaltung als vorherrschend angesehen.

Auf der nachfolgenden Fläche bleibt die Darstellung einer gemischten Baufläche erhalten. Es bleibt somit bei einer gemischten Baufläche; eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt nicht.

Ä28 (M 2,54 ha) - Kaltenhof

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

7.8 Verkehrsflächen, Flächen für ruhenden Verkehr

Die Bewertung und die Entwicklungsabsichten für Verkehrsflächen und Flächen des ruhenden Verkehrs werden auf der Grundlage des Bestandes und der bereits vorliegenden rechtsverbindlichen Planungen vorgenommen.

Die zukünftigen Entwicklungen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur begründet.

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

und die Bahnhofstraße für die Wohnbereiche im südlichen Stadtbereich nicht möglich. Die sogenannte „Südspange“ soll eine Entlastung für die Hermann-Litzendorf-Straße und für die Grevesmühlener Straße durch Zu- und Abfluss von Verkehr über das Gewerbegebiet und einen leistungsfähigen Knotenpunkt mit der B 105 darbieten.

Nach intensiven Bewertungen zu den Stellungnahmen Vorentwurf und der weiteren Präzisierung der Planungsabsichten wurden die Überlegungen zur verkehrlichen Anbindung der Hermann-Litzendorf-Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz überprüft. Durch Engstellen an der Hermann-Litzendorf-Straße im nördlichen Bereich (unmittelbar an der Anbindung an die Lübecker Straße), hat die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen für eine verkehrliche Anbindung der Hermann-Litzendorf-Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz überprüft. Zukunftsweisend ist eine Anbindung an die sogenannte „Südspange“. Hierfür wird als Haupterschließungsstraße eine verkehrliche Anbindung südlich von Lütgenhof über die Verbindungsstraße Dassow-Prieschendorf und eine Anbindung an die sogenannte „Südspange“ vorgesehen. Weitergehende örtliche Verkehrsanbindungen sind durchaus möglich. Dieser Variante wird der Vorrang gegenüber anderen verkehrlichen Anbindungsvarianten der sogenannten „Südspange“ an die Hermann-Litzendorf-Straße eingeräumt. Aus der Planübersicht sind Varianten für die verkehrliche Anbindung der sogenannten „Südspange“ an die Hermann-Litzendorf-Straße (Var.1, Var.2) im nördlichen Bereich der Hermann-Litzendorf-Straße dargestellt. Da hier unmittelbar bauliche Bereiche berührt werden, wurde als örtliche Hauptverkehrsstraße der Straßentrasse südlich des Ulmenweges Vorrang eingeräumt. Dies lässt weiterhin den Raum offen, andere örtliche Straßen zur Verbesserung des innerstädtischen Straßenverkehrsnetzes vorzusehen.

Die sogenannte „Südspange“ ist von ihrem Verlauf als Haupterschließungsstraße im Bereich zwischen der B 105 und der Bahnhofstraße weitgehend alternativlos. Voraussetzungen sind im Gewerbegebiet im Bereich zwischen Regenwasserrückhaltebecken und Gewerbegrundstücken zu schaffen. Im Bereich der Wohnbauflächen können sich variierende Verläufe durchaus ergeben. Nur bei diesem Verlauf ergeben sich Entlastungsmöglichkeiten für den innerörtlichen Bereich an der Lübecker Straße und an der Grevesmühlener Straße.

Von der flächenhaften Darstellung sind die Flächen für den ruhenden Verkehr maßgeblich. Es handelt sich hier um den Parkplatz (Ä9) am Volkshaus und den Bereich des Parkplatzes (Ä24) am Dassower See gegenüber vom Speicher. Während der Parkplatz am Volkshaus neu herzustellen ist, handelt es sich im Bereich des Parkplatzes am Dassower See um eine bereits dem ruhenden Verkehr dienende Fläche, die bestandssichernd dargestellt wird. Zusätzlich sollen hier Möglichkeiten für die Infrastruktur berücksichtigt werden.

Die Zielsetzungen für den Parkplatz (Ä9) am Volkshaus sind bereits im Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum berücksichtigt. Der Parkplatz (Ä24) an der Stepenitzbrücke und am Dassower See ist bereits im Bestand vorhanden.

Es handelt sich um eine im Bestand vorhandene Fläche, die als Parkplatz genutzt wird, und auch im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow als Parkplatz – "P" - dargestellt ist. Zusätzlich ist im Bedarfsfall die Errichtung einer Infrastruktur im Zusammenhang mit den erforderlichen Genehmigungsverfahren vorgesehen. Die derzeitige Bestandssituation wird zugrunde gelegt für die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Es soll möglich sein, eine verbindliche Bauleitplanung auf diese Fläche zu legen. Im Rahmen

dieser Planung wären dann die entsprechenden Vorgaben und Anforderungen abzustimmen; insbesondere inwiefern hier eine Infrastruktur errichtet werden kann. Bereits derzeit wird die Fläche zum Parken genutzt. Zur Anlegestelle sind hier Wegebeziehungen vorhanden. Ein Ausuferen in die offene Landschaft ist dadurch ausgeschlossen, dass die Fläche durch den europäischen Radfernweg begrenzt wird.

Diese Grenze wird auch zukünftig nicht überschritten werden dürfen. Die Anforderungen an die Ausnahme aus dem Küsten- bzw. Gewässerschutzstreifen werden im Bedarfsfall in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder im Bauantragsverfahren geregelt.

Die Stadt Dassow hat sich mit den Hinweisen der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 02.11.2022 beschäftigt. Es handelt sich um Flächen, die im Bestand bereits genutzt werden und deren dauerhafte Nutzung auch gesichert werden soll.

Es handelt sich bei der Fläche maßgeblich um eine derjenigen, die im Bestand bereits vorhanden ist und als solche auch dauerhaft genutzt werden soll.

Eine detailliertere und weitergehende feinere Betrachtung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Es ist die Absicht, am Bereich des Dassower Sees Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen. Der Bestand soll entsprechend geregelt werden.

Weitergehende Möglichkeiten öffnen sich im Betrachtungsbereich nicht.

Unmittelbar am Ortseingang und südlich der B105 wurden bereits alle Flächenpotentiale für den ruhenden Verkehr ausgeschöpft.

Andere Flächen im Nahbereich stehen hier nicht zur Verfügung.

Flächen im östlichen Stadtgebiet können den Bedarf an ruhenden Verkehr am Dassower See nicht kompensieren. Die Stadt Dassow nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis. Sie nimmt in ihre Begründung auf, dass das städtebauliche Erfordernis auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung noch deutlicher zu begründen ist.

In diesem Zusammenhang geht die Stadt Dassow davon aus, dass die vorhandenen Flächen für den ruhenden Verkehr neu geordnet werden sollen und gesichert werden sollen. Die konkrete Ausformung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen, sofern solch eine erfolgt. Oder es werden Anforderungen im konkreten Baugenehmigungsverfahren abgestimmt. Die Fläche wird bereits als Parkplatz genutzt. Sie ist begrenzt durch den europäischen Fernradweg, so dass ein weiteres Ausuferen nicht möglich ist. Alternativen zu diesem Parkplatz bestehen nicht, weil er die Anlegestelle bedient und auch am Speicher keine weitergehenden Möglichkeiten vorhanden sind.

Weder nördlich entlang der B 105 gibt es Möglichkeiten; auch hier wäre eine Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs und hier zusätzlich damit verbunden. Es ist im Grunde auch eine zu weite Entfernung vom Stadtgebiet zu sehen, als das dort Flächen für den ruhenden Verkehr vorbereitet werden. Flächen für den ruhenden Verkehr stehen im nächstgelegenen Stadtbereich nicht zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Nutzung des Bestandes sieht die Stadt Dassow derzeit keinen planungsrechtlichen Handlungsbedarf; dieser würde erst entstehen, wenn Einrichtungen der Infrastruktur auch im Zusammenhang mit der Nutzung der Anlegestelle entstehen sollen. Dann sind die entsprechenden planungsrechtlichen Vorbereitungen und Abstimmungen durchzuführen.

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

7.9 Schlussbemerkung

Die Stadt Dassow hat ihre Flächenbedarfe dargestellt und begründet und sieht sich für eine langfristige Entwicklung im Rahmen des Flächennutzungsplanes gut vorbereitet.

Neben den Bedarfen für die derzeitige Entwicklung ergeben sich auch Optionsflächen für weitergehende Entwicklungen für Gewerbe und Wohnen.

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

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

8. Immissionsschutz

8.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

Die Anlagen genießen Bestandsschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.⁶

Mit der Motocrossanlage hat sich die Stadt intensiv im Rahmen der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung beschäftigt. Für die Fischverarbeitungsanlage liegt eine Genehmigung vor. Insofern wird von einer Vereinbarkeit mit der Umgebungsnutzung ausgegangen.

Die Rinderanlagen sowie die Anlage zur Lagerung von Gülle betreffen den Teil außerhalb der Änderungsbereiche, sie befinden sich im Planteil 2 und sind für die vorliegende Planänderung ohne Belang.

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen

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

Es werden Teilflächen gemäß Stand Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow untersucht. Es handelt sich um die Flächen TB 10s nördlich der B 105 mit 25 ha

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

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

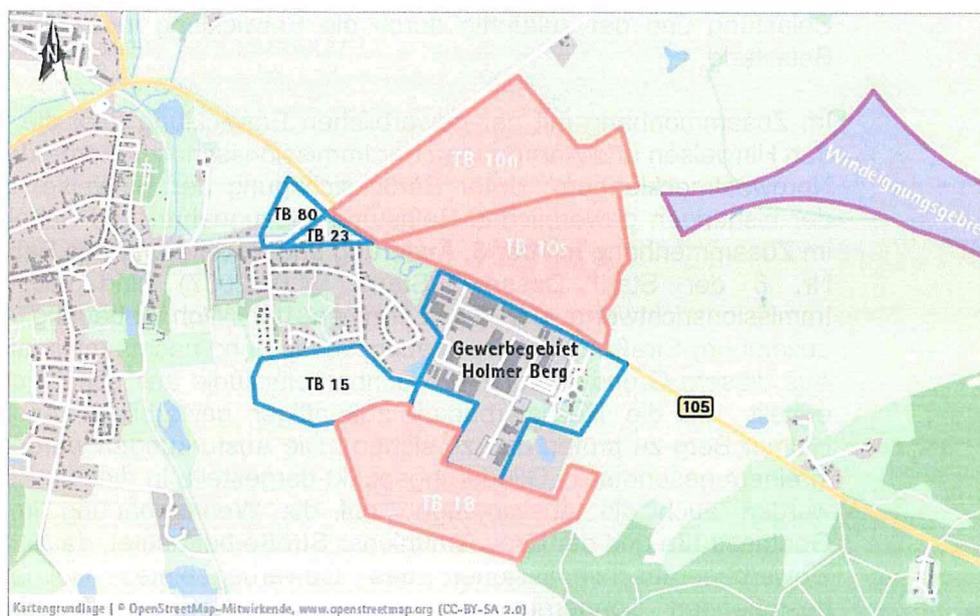


Abb. 27: Lage der Teilbereiche, die in der Machbarkeitsstudie gemäß Planungsstand Vorentwurf untersucht wurden

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

- Variante 1-2: Ermittlung des Emissionspotenzials des Teilbereichs 10s mit und ohne Berücksichtigung der Errichtung von Windenergieanlagen im Windeignungsgebiet
- Variante 3-4: Ermittlung des Emissionspotenzials des Teilbereichs 10n mit und ohne Berücksichtigung der Errichtung von Windenergieanlagen im Windeignungsgebiet
- Variante 5-6: Gesamtheitliche Ermittlung der Emissionspotenziale der Teilbereiche 10s und 10n mit und ohne Berücksichtigung der Errichtung von Windenergieanlagen im Windeignungsgebiet
- Variante 7-8: Ermittlung des Emissionspotenzials des Teilbereichs 18 unter Einbeziehung der sich in den Varianten 5 und 6 ergebenden Emissionspotenziale für die Teilbereiche 10s und 10n jeweils mit und ohne Berücksichtigung der Errichtung von Windenergieanlagen im Windeignungsgebiet

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

beschränken sich auf die wesentlichen Ausführungen und nehmen Bezug auf die Quelle (Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow, Stand 2. September 2021, Hoffmann und Leichter HL Ingenieurgesellschaft).

Innerhalb des Gutachtens werden die untersuchten Varianten ausführlich beschrieben. Die rechtlichen Grundlagen für die Bewertung und Beurteilung werden benannt. Die zu berücksichtigenden Plangrundlagen sind aufgeführt und durch zusätzliche Ortsbegehungen wurden die Eingangsdaten bewertet. Geräuschvorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Einzelhandelsmärkte im Bereich der Grevesmühlener Straße, im Bereich des Gewerbegebietes Holmer Berg inklusive Erweiterungsflächen, im Bereich des Norma-Marktes an der Grevesmühlener Straße mit den Betriebsvorgaben durch das Gartencenter an der Grevesmühlener Straße

zusätzlich zu diesen realen Vorbelastungen werden auch Planungsansätze für geplante Flächen herangezogen. Dies bezieht sich maßgeblich auf das Sondergebiet Einzelhandel zwischen der B 105 und Grevesmühlener Straße. Ebenso werden die Anforderungen des Windeignungsgebietes mit betrachtet. Die Annahmen für die geplanten Flächen werden unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten getroffen. Insbesondere für das Windeignungsgebiet sind maßgeblich die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Im Windeignungsgebiet gemäß RREP (3. Entwurf Teilfortschreibung) sind noch keine Windenergieanlagen errichtet worden. Anhand von Erfahrungswerten über vergleichbare Anlagen sowie der zur Verfügung stehenden Flächen im Windeignungsgebiet erfolgt eine Abschätzung über Anzahl und Schallemission einer möglichen Ansiedlung von Windenergieanlagen. Für das Windeignungsgebiet wird im Gutachten von 10 Windenergieanlagen mit einem Schalleistungspegel von jeweils 100 dB(A) ausgegangen. Um im Nachtzeitraum keine erstmaligen oder weiterführenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Wohnbebauung zu verursachen wird hier eine Reduktion der Schalleistungspegel auf 100 dB (A) je Windenergieanlage zwischen 22:00 und 06:00 Uhr angenommen. Die verwendeten Schalleistungspegel entsprechen den schalltechnischen Angaben von vergleichbaren Anlagen. Das Windeignungsgebiet wird als anlagenbezogene Flächenschallquelle in einer Höhe von 140 m über Gelände (entsprechend etwa einer möglichen Nebenhöhe von Windenergieanlagen) angesetzt. Bei 10 Windenergieanlagen liegt der Schalleistungspegel der Flächenschallquelle tags (06:00 bis 22:00 Uhr) bei 115 dB(A) und nachts bei 110 dB(A).

Eine ausführliche Zusammenstellung und Darlegung zur Immissionsberechnung unter Beachtung der Geräuschvorbelastungen ist in der Machbarkeitsstudie dargestellt. Die Immissionspotentiale der geplanten Gewerbeflächen werden betrachtet und bewertet. Es handelt sich hier maßgeblich um eine Vorabschätzung.

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

„4.2.2 Ergebnisse

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

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

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

Festsetzungen im B-Plan Nr. 6 ausreichend Emissionspotenziale zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben aufweisen. Falls eine weiterführende Lärmzunahme an besonders betroffenen Wohnbebauungen im Umfeld vermieden werden soll (keine erstmalige oder weiterführende Überschreitung), reduziert sich jedoch nachts das Emissionspotenzial signifikant auf ein Niveau, welches bei gewerblicher Entwicklung planerische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen bedingen könnte.

Für den Teilbereich 10n ergibt sich in der Variante 3 ohne Berücksichtigung des Windeignungsgebiets tags ein im Vergleich zu den Ergebnissen des Teilbereichs 10s niedrigerer Schalleistungspegel von 51 dB(A)/m². Bei derart niedrigen Schalleistungspegeln im Tageszeitbereich sind planerische oder bauliche Lärmschutzmaßnahmen nicht ausgeschlossen. Daher erscheint es fraglich, ob die Anforderungen der Gewerbetreibenden an die Gewerbefläche im Teilbereich 10n erfüllt werden können. Im Nachtzeitbereich befinden sich die ermittelten Schalleistungspegel jedoch auf einem Niveau, welches eine gewerbliche Ansiedlung, wie sie im Gewerbegebiet Holmer Berg vorliegt, erlaubt. Auch hierbei ist bei Entwicklung des Windeignungsgebiets sowie bei Ausschluss einer erstmaligen oder weiterführenden Richtwertüberschreitung eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitbereich voraussichtlich nur unter Anwendung von planerischen und baulichen Lärmschutzmaßnahmen möglich.

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

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

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

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

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

Tabelle 5 Emissionspotenziale der untersuchten Teilbereiche

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

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

„4.2.3 Hinweise zur weiteren Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

Immissionsrichtwerts liegt (Immissionsort außerhalb des Einwirkungsbereichs der Schallquelle)

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

Ergebnisse der Untersuchung

- Für den Teilbereich 10s (Variante 1 und 2) ergeben sich vor allem im Hinblick auf die vergleichbaren Festsetzungen im B-Plan Nr. 6 ausreichend Emissionspotenziale zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben.
- Für den Teilbereich 10n (Variante 3 und 4) ergeben sich tags lediglich maximale Schalleistungspegel von 51 dB(A)/m². Selbst unter Berücksichtigung von baulichen Lärmschutzmaßnahmen erscheint fraglich, ob die Anforderungen der Gewerbetreibenden an die Gewerbefläche erfüllt werden können. Im Nachtzeitbereich befinden sich die ermittelten Schalleistungspegel jedoch auf einem Niveau, welches eine gewerbliche Ansiedlung, wie sie im Gewerbegebiet Holmer Berg vorliegt, erlaubt.
- Bei gemeinsamer Betrachtung der Teilbereiche 10s und 10n (Variante 5 und 6) sind die berechneten Schalleistungspegel vor allem im Tageszeitbereich mit maximal 53 dB(A)/m² (TB 10s) und 50 dB(A)/m² (TB 10n) als zu niedrig anzusehen, als dass sich ohne planerische oder bauliche Lärmschutzmaßnahmen Gewerbebetriebe jeder Art auf diesen Flächen ansiedeln könnten. Im Nachtzeitbereich sind weiterhin Schalleistungspegel von über 40 dB(A)/m² möglich, womit ein nächtlicher Betrieb als durchaus möglich eingeschätzt wird, jedoch aufgrund der tageszeitlichen Einschränkungen keine Entwicklung begünstigt.
- Für den Teilbereich 18 (Variante 7 und 8) ergeben sich noch Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohne die Notwendigkeit für umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen wird daher als möglich eingeschätzt.
- Für alle untersuchten Varianten gilt jedoch, dass bei Entwicklung des Windeignungsgebiets und einem gleichzeitig angestrebten Ausschluss einer erstmaligen oder weiterführenden Richtwertüberschreitung nachts umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, welche die Anforderungen der Gewerbetreibenden an die gewerblichen Flächen voraussichtlich nicht erfüllen.

Fazit

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

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

Die Stadt Dassow verfügt auf der Grundlage der Machbarkeitsuntersuchung über eine zukunftsweisende Entscheidungsgrundlage.

Im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung weist die Stadt Dassow unter Berücksichtigung ihrer Abstimmungsergebnisse mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung nunmehr Teilfläche Ä10 aus. Die gewerbliche Fläche befindet sich unmittelbar nordöstlich der B 105. Es handelt sich um eine Teilfläche des im Gutachten noch mit TB10s (Vorentwurf, Bereich A der Variantenuntersuchung) benannten Teilbereiches.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens ist diese Teilfläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die zukünftige Entwicklung unter Beachtung der Vorbelastungen und in Kumulation betrachteten Projekte realisierbar und umsetzbar.

Im Rahmen einer weiteren detaillierten Planung im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung können flächenbezogene Schalleistungspegel detailliert bestimmt und festgesetzt werden. Dabei können Varianten für die planerischen Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Empfehlung des Gutachtens durch Abstandsflächen, eine lärmoptimierte Aufteilung der Teilbereiche bzw. die Anordnung von lärmintensiven Gewerbebetrieben sowie ggf. die Nutzung von Zusatzkontingenten in bestimmte Richtungen im Rahmen der Geräuschkontingentierung können für die Teilfläche höhere Immissionspotenziale erreicht werden. Eine Neubewertung konkret für den Fall der Teilfläche Ä10 gemäß Flächennutzungsplan erfolgt nicht. Die Machbarkeit der gewerblichen Ansiedlung unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der westlich gelegenen Wohnbebauung und der weiteren in Kumulation betrachteten Projekte ist nachgewiesen. In der Abschichtung erfolgt die weitere detailliertere Betrachtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Empfehlung für die Planung

Im Rahmen der zukünftigen gewerblichen Entwicklung sind die Empfehlungen der Machbarkeitsstudie zugrunde zu legen.

Im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zu immissionsschutzrechtlichen Belangen, 02.11.2022, ergänzt die Stadt Dassow ihre Ausführungen.

Die Immissionsschutzbehörde hat in Bezug auf den Änderungsbereich 10 die Zielsetzungen der Stadt Dassow bestätigt:

„Ausweislich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen flächenbezogener Schalleistungspegel nach DIN 45691 für das (im Entwurf des Flächennutzungsplanes) vorgesehene Gebiet Ä10 immissionsschutzrechtliche Konflikte vermeiden.“

Der Landkreis, untere Immissionsschutzbehörde, merkt an, dass eine weitere von der Stadt Dassow beabsichtigte relevante Erweiterung des Gewerbegebietes in Form der Variante B plus Variante C aus immissionsschutzrechtlicher Sicht entgegen der Darstellung des Gutachters zukünftig nicht mehr für möglich gehalten wird.

Die Zielsetzungen für die gewerbliche Entwicklung hat die Stadt Dassow dahingehend nochmals überprüft und kommt zu folgendem Ergebnis für die Varianten B und C; Grundlage sind die Abstimmungen und Bewertungen mit dem Schallgutachter. Unter Berücksichtigung nachfolgender Belange, die im Einzelnen aufgeführt werden, kommt die Stadt Dassow zu der Auffassung, dass die Flächen weiterhin für eine gewerbliche Entwicklung in den Überlegungen offen zu halten sind. Die Einschränkungen ergeben sich durch die Windenergieanlagen. Für die Stadt Dassow ist als Grundzentrum auch eine entsprechende gewerbliche Entwicklung notwendig. Diese gewerbliche Entwicklung, die für ein Grundzentrum zwingend erforderlich ist, wird in diesem Falle durch heranrückende Windenergieanlagen eingeschränkt werden können. Die Stadt Dassow geht gleichwohl darauf ein, dass im Zuge der Raumordnung eine ausgewogene Entwicklung möglich sein muss. Das heißt die Schallkontingente, die für die gewerbliche Entwicklung erforderlich sind, dürfen nicht ausschließlich durch Windenergieanlagen aufgebraucht werden. Damit werden die Funktionen der Stadt Dassow als Grundzentrum beeinträchtigt.

Unabhängig davon hat sich die Stadt Dassow mit den Belangen der Flächen beschäftigt. Die Darstellung der Entwicklungsflächen B und C hat noch keinen Zugang im Flächennutzungsplan gefunden. Für die zukünftige Entwicklung soll jedoch die Aufrechterhaltung gewerblicher Entwicklungen an diesem Standort möglich bleiben. Deshalb wurden Ansätze überprüft wie z.B. die Ansiedlungsfläche halbiert. Daraus würden sich Erhöhungen der fiktiven Kontingente von 3 dB(A)/ m² ergeben können. Sofern dann auch ein weiteres Abrücken von den relevanten Immissionsorten erfolgt, könnten auch weiterhin 1 bis maximal 2 dB(A)/ m² zusätzlich möglich sein. Im Ergebnis würden sich so für den Teilbereich (ursprünglich 10s, Teilbereich B im Rahmen der Variantenprüfung) 60 dB(A)/ m² tags und 46 dB(A)/ m² nachts ergeben. Insofern sind die Belange der weitergehenden detaillierten Prüfung zu überlassen. Die Stadt Dassow hat ihre Möglichkeiten im Zuge der Variantenüberprüfung von Standorten A, B, C dargestellt. Es handelt sich um Flächen, die sich im Osten der Stadt befinden. Allein die Entwicklungsmöglichkeiten auf diesen Flächen sind maßgeblich eingeschränkt durch die bewerteten Entwicklungen im Zusammenhang mit der Windenergieentwicklung. Sofern die Windenergieentwicklung in dem Rahmen nicht erfolgt, stehen auch mehr Kontingente für die gewerbliche Ansiedlung zur Verfügung. Die Stadt Dassow hält an der Darstellung gewerblicher Flächen fest und sieht auch weiterhin die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Teilflächen B und C vor.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung hat sich die Stadt Dassow sehr intensiv mit den Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe auch unter der möglichen Entwicklung von Windenergie beschäftigt. Empfohlene Vorgaben wie die Umsetzung der Fläche „Ä10“ als eingeschränktes Gewerbegebiet werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen. Diese Festlegung bedarf der detaillierten verbindlichen Bauleitplanung, somit der Bewertung der Belange im Rahmen der Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes. Auch die abschließende Bewertung der Varianten B und C aus Sicht der Immissionsschutzbehörde nimmt die Stadt Dassow lediglich zur Kenntnis. Eine detaillierte Bewertung ist im Rahmen fortführender Planungen vorgesehen. Aufgrund der vorzugsweisen Lage der Flächen nordöstlich des Stadtgebietes wird die langfristige Entwicklungsabsicht aufrechterhalten. Im Zuge der Abschichtung erfolgt eine detaillierte Bewertung im Rahmen der dann erforderlichen Planverfahren, zumal derzeit lediglich die Fläche „Ä10“ Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Fassung der Neubekanntmachung der Stadt Dassow ist. Für die Stärkung des

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Klimaschutz

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

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

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

(Teilfortschreibung) ist das Eignungsgebiet beachtlich. Derzeit läuft das Verfahren noch.

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

10. Verkehr

10.1 Straßenverkehr

Die Stadt Dassow ist über die Bundesstraße 105 und die Landesstraße L 01 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zusätzlich wirkt sich die Nähe zur Autobahn A 20 mit der Anschlussstelle in Schönberg positiv auf die Verkehrsinfrastruktur aus.

Der Großteil der Gemeindestraßen befindet sich in einem guten Zustand. Die Gemeindestraßen sind ordnungsgemäß befahrbar und weisen keine größeren Mängel bzw. Schäden auf. Lediglich in untergeordneten Teilbereichen besteht Nachholbedarf.

Vom Grunde her verfügt die Stadt Dassow über ein leistungsfähiges Straßen- und Wegenetz innerhalb der Stadt und innerhalb der Ortslagen.

Anforderungen an die Verbesserung ergeben sich im Bereich der Hermann-Litzendorf-Straße durch den reduzierten Straßenquerschnitt (Schmalstellen) im nördlichen Bereich bei der Anbindung an die Lübecker Straße. Beeinträchtigungen ergeben sich an der Schmalstelle durch die von den Baugebieten verursachten und induzierten Verkehrsmengen, durch den Straßenbelag (Kopfsteinpflaster, Lärm) insbesondere an der Schmalstelle. Eine Entlastung erwartet die Stadt Dassow durch die sogenannte „Südspange“, die vom Gewerbegebiet bis auf die Bahnhofstraße mündet und zusätzliche Anbindungen an die Grevesmühlener bzw. Lübecker Straße zulässt.

Die Stadt Dassow hat im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ihre Überlegungen ergänzt und die sogenannte „Südspange“ in Richtung Süden bis zur Hermann-Litzendorf-Straße und um Lütgenhof herum ergänzt. Die Stadt Dassow eröffnet dadurch weitere Möglichkeiten zur Entlastung der Hermann-Litzendorf-Straße in der Zukunft. Neben dieser gemeindlichen Hauptverkehrsstraße sind weitere Verdichtungen des Verkehrsnetzes durch örtliche Gemeindestraßen möglich, die von der Entlastungsstraße durch vorhandene Bebauung an der Herman-Litzendorf-Straße in diese einmünden.

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

worden, da sie mit mehr Flächeninanspruchnahme verbunden wäre und die gewerbliche Entwicklung der Stadt Dassow maßgeblich auf Flächen nördlich der Bundesstraße B 105 vorgesehen ist. Für die Entlastungsstraße zwischen der sogenannten „Südspange“ und Lütgenhof wird eine Hauptverkehrsstraße dargestellt. Daneben sind weitere verkehrliche Anbindungen an die Hermann-Litzendorf-Straße möglich. Die Hauptverkehrsstraße wurde gewählt, weil sie maßgeblich unabhängig von Beeinträchtigungen für vorhandene Wohnbereiche geführt werden kann. Des Weiteren sind innerörtliche Anbindungen an diese Trasse in verschiedenen Varianten (Variante 1, Variante 2 gemäß Plan) möglich und dargestellt.

Für den ruhenden Verkehr werden zusätzlich Flächen ausgewiesen und dargestellt. Für den ruhenden Verkehr werden die Flächen am „Dassower See“ (Ä24), die derzeit genutzt werden, für eine dauerhafte Sicherung dargestellt und die Flächen hinter dem Volkshaus (Ä9), die im Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum bereits festgesetzt sind, auch dargestellt.

10.2 Bahnverkehr

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

11. Technische Infrastruktur

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

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

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

11.1 Wasserversorgung

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

Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Zweckverbandes unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125. Konkretisierungen bezüglich der Wasserversorgung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und darüber hinaus im Rahmen der technischen Planung.

Die Flächen innerhalb von Trinkwasserschutzzonen unterliegen besonderen Nutzungsbeschränkungen. Diese sind insbesondere in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in der Baugenehmigungspraxis zu beachten.

11.2 Schmutzwasserentsorgung

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

Ggf. erforderliche Leistungen zur inneren Erschließung einzelner Grundstücke, sind über einen Erschließungsvertrag zwischen Zweckverband und Erschließungsträger zu regeln, in dem die Übernahme sämtlicher Kosten durch den Erschließungsträger festgelegt wird. Die sich aus den Arbeiten möglicherweise ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Zweckverbandes unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125. Konkretisierungen bezüglich der Schmutzwasserentsorgung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und darüber hinaus im Rahmen der technischen Planung.

11.3 Niederschlagswasserableitung

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

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

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

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

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

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

Bei Baumaßnahmen sind vorhandene Entwässerungssysteme nicht in ihrer Leistungsfähigkeit zu beeinträchtigen.

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

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

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

11.4 Elektroenergieversorgung

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

11.5 Gasversorgung

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die GDMcom, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig, am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Stadt Dassow hat die Information erhalten, dass Belange der Betreiber von Ferngasleitungen oder Speichern nicht berührt sind. Zusätzlich wurde eine Anfrage über das BIL-Portal geführt. Aus der Anforderung ergeben sich Hinweise auf den Anlagenbetreiber Neptune Energy Deutschland GmbH.

Es handelt sich hierbei um die im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens durch das Bergamt Stralsund bekanntgegebene Tiefenbohrung Erdöl/ Erdgas. Die Informationen des Bergamtes Stralsund wurden gemäß Stellungnahme vom 27. Oktober 2022 in dieser Begründung beachtet.

Bergamt Stralsund, Stellungnahme zum Entwurf (21.10.2022)

Innerhalb des Flächennutzungsplanes befindet sich eine ehemalige und bereits 1980 bergmännisch verwahrte Erdöl-/ Erdgaserkundungsbohrung.

Die Bohrung diente der Kohlenwasserstofferkundung (Erdöl und Erdgas), wurde aber bereits 1980 bergmännisch verwahrt. Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über eine fehlerhafte Verfüllung bzw. eingeschränkte Integrität der Bohrung, die eine Gefahr darstellen, liegen dem Bergamt Stralsund aktuell nicht vor. Mangels umfangreicher aktueller Erkenntnisse sind entsprechende Mängel der Verwahrung auch zukünftig nicht vollständig ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund sind in einem Umkreis von mindestens 30 m um die Bohransatzpunkte Überbauungen der verwahrten Bohrungen ausgeschlossen, um im unwahrscheinlichen Fall langfristig Wartungsarbeiten zu ermöglichen. Über die spätere Nutzung der Flächen im Bereich um die Betriebspunkte liegen dem Bergamt Stralsund keine Informationen vor. Bodenverunreinigungen aus nicht bergbaulicher Tätigkeit können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für den Bereich um die Bohrungen besteht keine Bergaufsicht, sondern die ordnungsrechtliche Zuständigkeit des Bergamtes nach § 1 der Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten für die Gefahrenabwehr in Altbergbauen (Altbergbauzuständigkeitsverordnung - AltBZVO M-V) vom 27. Februar 1998 (GVObI. M-V 1998, 378), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Juni 2011 (GVObI. M-V S. 439).

Rechtsnachfolgerin für die Bohrungen ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1, 30658 Hannover. Abstimmungen sind mit dem Inhaber der Bohrungen unter Teilhabe des StALU möglich. Solange die landwirtschaftliche Nutzfläche um die Bohrung erhalten bleibt, sind keine Einwände vom Bergamt Stralsund zu beachten.

11.6 Fernmeldeversorgung

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

11.7 Brandschutz und Löschwasserversorgung

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

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

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

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

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

Ein Teil des Löschwasserbedarfs kann aus den Leitungen und aus dem Leitungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen genutzt werden.

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

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

11.8 Abfallbeseitigung

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

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

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

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

12. Flächenbilanz

Nachfolgend wird vergleichend für alle Änderungsbereiche je eine Bilanz der Flächendarstellungen gemäß der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: Entwurf) sowie gemäß der Fassung der Neubekanntmachung nachfolgend aufgeführt. Die Änderungsbereiche und die Flächenangaben wurden zum Entwurf neu festgelegt bzw. festgestellt. Ein Bezug zu den Flächen (TB) wird nicht mehr hergestellt.

Erläuterungen zu den jeweiligen Änderungen finden sich in den entsprechenden Kapiteln der vorliegenden Begründung.

Nachfolgend die Bilanz der Flächen innerhalb der Änderungsflächen Ä1 bis Ä40, Stand: Fassung der Neubekanntmachung (wirksamer FNP):

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

Tab. 11: Flächenbilanz /Stand: Fassung der Neubekanntmachung

Bezeichnung	Änderungsbereich		Bauflächen für das Wohnen innerhalb der Änderungsbereiche (wirksame FNP-Neubekanntmachung)		sonstige Flächen Fläche [ha]
	Fläche [ha]	Art der baulichen Nutzung im wirksamen FNP-Neubekanntmachung	W-Fläche [ha]	M/MI-Fläche [ha]	
Spalte 1	2		6	7	8
A1	3,44	M	/	1,36	/
		SO H	/	/	1,25
		Grünfl.	/	/	0,54
		Straßenverkehrsfl.	/	/	0,03
		Landwirtschaftl.	/	/	0,26
Ä2	12,36	W	0,12	/	/
		M	/	0,06	/
		Gemeinbedarf	/	/	2,68
		Grünfl.	/	/	2,24
		Landwirtsch./ Ausgleich	/	/	7,26
Ä3	4,31	Landwirtsch./ Ausgleich	/	/	4,23
		Landwirtschaftl.	/	/	0,08
Ä4	0,82	Grünfl.	/	/	0,82
Ä5	3,48	G Ee	/	/	3,48
Ä6	2,82	W	2,82	/	/
Ä7	8,71	Landwirtsch.	/	/	8,71
Ä8	3,13	Landwirtsch.	/	/	3,13
Ä9	0,23	W	0,23	/	/
Ä10	8,15	Landwirtsch.	/	/	8,15
Ä11	2,06	W	0,30	/	/
		Grünfl.	/	/	1,7
		Straßenverkehrsfl.	/	/	0,06
Ä12	5,75	W	2,4	/	/
		Grünfl.	/	/	2,63
		Landwirtsch./ Ausgleich	/	/	0,20
		Landwirtsch.	/	/	0,52
Ä13	0,84	Landwirtsch.	/	/	0,84
Ä14	3,61	Landwirtsch.	/	/	3,61
Ä15	2,85	Landwirtsch.	/	/	2,85
Ä16	2,58	Landwirtsch.	/	/	2,58
Ä17	0,88	Landwirtsch.	/	/	0,88
Ä18	0,48	W	0,34	/	/
		Landwirtsch.	/	/	0,13
		Grünfl.	/	/	0,01
Ä19	1,82	G	/	/	1,58
		Grünfl.	/	/	0,24
Ä20	0,44	Landwirtsch.	/	/	0,44
Ä21	4,47	Landwirtsch.	/	/	4,47
Ä22	2,06	SO J	/	/	1,63
		Wald	/	/	0,43
Ä23	0,88	Grünfl.	/	/	0,88
Ä24	0,19	Landwirtsch.	/	/	0,19
Ä25	4,72	Landwirtsch.	/	/	4,72
Ä26	0,23	Landwirtsch.	/	/	0,23
Ä27	0,30	Landwirtsch.	/	/	0,30
Ä28	2,96	M	/	2,54	/
		Landwirtschaftl.	/	/	0,26
		Straßenverkehrsfl.	/	/	0,16
Ä29	3,86	Landwirtsch./ Wasser/ Ausgleich	/	/	3,86

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

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

Mit den Änderungsflächen Ä 1 bis Ä 40 werden insgesamt 118,50 ha überplant.
 In der Fassung des derzeit wirksamen FNP-Neubekanntmachung handelt es sich dabei um
 Wohnbauflächen (W) in einer Größe von 11,84 ha
 und um gemischte Bauflächen (M/ MI) in einer Größe von 5,71 ha.
 Die weiteren Flächen besitzen eine Größe von 100,95 ha.

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

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

- Im Änderungsbereich Ä18 mit 0,34 ha (W) bereits komplett bebaut.
- Im Änderungsbereich Ä28 mit 1,91 ha (M).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Auswirkungen der Planung

13.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Für die Stadt Dassow ist die Entwicklung und Erweiterung des gewerblichen Standortes zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und die Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes ein zu berücksichtigender Belang in der Abwägung. Ebenso ist die zwingend erforderliche Bereitstellung von Flächen für das Wohnen ein abwägungserheblicher Belang.

Für die entstehenden Eingriffe ist der Ausgleich in Natur und Landschaft einschließlich Boden in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und umzusetzen.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow dargestellten Planungsabsichten nicht zu erwarten.

13.2 Auswirkungen auf die Flächennutzungen im Flächennutzungsplan der Fassung der Neubekanntmachung

Das Planungsziel besteht in der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

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

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

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

13.3 Auswirkungen auf die verkehrliche Anbindung

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

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

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

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

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

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

14.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

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

15. Hinweise

15.1 Bodenschutz

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

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

15.3 Munitionsfunde

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

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

15.4 Kataster- und Vermessungswesen

Innerhalb des Gebietes der Stadtgemeinde befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes (Kataster- und Vermessungswesen). Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

In der Stellungnahme vom 12.09.2022 gibt das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern die Informationen über gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Festpunkte ist in den Anlagen zur Stellungnahme dargestellt, die Gegenstand der Verfahrensunterlage

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

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben.

Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB.

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

2. Anlass und Aufgabenstellung

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

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