



## **1. Vorbemerkung**

Gemäß § 6a Abs. 1 des Baugesetzbuches ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

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

Ebenso besteht das Erfordernis, Flächen für die Anforderungen zur weiteren gewerblichen Entwicklung innerhalb des Gebietes der Stadt Dassow zu schaffen.

Es besteht in der Stadt Dassow die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für die Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Einer der gewählten Standorte des Flächennutzungsplanes soll hierfür genutzt werden. Die Stadt Dassow bedient sich für die Realisierung eines konkreten Wohnbedarfsprojektes eines Entwicklungsträgers. Es gilt den Wohnstandort in Dassow zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Die Nachfrage nach Wohnungen und an Eigenheimbauplätzen besteht nach wie vor. Die Flächen für die Wohnbebauung, die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich dargestellt sind, sind aus Sicht der Stadt Dassow geeignet, den Bedarf abzudecken.

Innerhalb des Flächennutzungsplanes wird es erforderlich, Flächen für die gewerbliche Entwicklung vorzubereiten. Auf der Grundlage einer Variantenuntersuchung von Flächen und auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse werden Flächen für die gewerbliche Entwicklung dargestellt, die mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurden.

Die Ortsteile der Stadt Dassow sollen im Wesentlichen in ihrem Bestand erhalten werden und im Rahmen der Innenverdichtung genutzt werden; die darin enthaltenden Potentiale werden bei der Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung mit dargestellt. Hierbei werden auch die Potentiale in den Ortsteilen des Teil 2, Teil Nord bewertet. Aufgrund der Verfestigung sollte der Ortsteil Holm als Wohnbaufläche mit der Qualität eines Ortsteiles ausgewiesen und dargestellt werden. Für den Ortsteil Wilmsdorf erfolgt nach Bewertung der Wohnbaukapazitäten in den ländlichen Ortsteilen eine Reduzierung der im Bereich unmittelbar östlich der L01 gelegenen Flächen, die ursprünglich der landwirtschaftlichen Nutzung und gewerblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Viehhaltung) dienen. Diese für eine Wohnbauentwicklung bisher vorgesehenen Flächen werden nunmehr für eine Wohnbauentwicklung nicht mehr vorgesehen (Ä32).

## **3. Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow vom	15.03.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	25.08.2020
bis	28.09.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	02.09.2020
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	17.05.2022
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	25.08.2022
bis einschl.	06.10.2022
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	12.09.2022
Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	11.01.2022/ 14.03. und 06.06.2023
Endgültiger Beschluss	06.06.2023
Genehmigung (Teilgenehmigung mit Nebenbestimmungen)	09.02.2024

#### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2a BauGB wird der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Neubekanntmachung als gesonderter Teil ein Umweltbericht beigefügt. Innerhalb des Umweltberichtes wird eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen sind neben den Ergebnissen der Behördenbeteiligungen die erstellten Fachgutachten und die Natura 2000-Vorprüfungen zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Neubekanntmachung der Stadt Dassow.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kultur- und sonstige Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Die Prüfung der Auswirkungen der Umweltbelange erfolgt bezogen auf die Ortslagen unter Berücksichtigung bereits wirksamer Änderungen der Flächennutzungspläne und rechtskräftiger Bebauungspläne. Es werden nur Veränderungen der Flächeninanspruchnahme und Änderungen der Nutzungsart betrachtet.

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen, die zu erwarten sind, beschrieben.

### Artenschutz

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird auf die Durchführung einer umfassenden artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar. Deshalb wird vielmehr auf zu beachtende Belange und mögliche und erforderlich werdende artenschutzrechtliche Maßnahmen hingewiesen, die bei der weiteren Planung relevant werden können.

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG werden kurz dargestellt. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu berücksichtigenden Arten werden aufgeführt. Auf die Ermittlung der beeinträchtigten Artengruppen auf Ebene des Bebauungsplanes mittels einer detaillierte Untersuchung/ Kartierung wird hingewiesen. Mögliche Festsetzungen/ Hinweise zum Artenschutz auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden aufgeführt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG. Durch die Stadt Dassow wird beachtet, dass einzelne artenschutzrechtliche Belange nicht der Abwägung unterliegen. Dies wird sowohl im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung beachtet als auch bei der zukünftigen verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein. Auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abwägbare geschützte Anforderungen zum Artenschutz sind einzuhalten und bedürfen der einzelnen Überprüfung in nachfolgenden Planungs-/ Vorbereitungsphasen.

### Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Natura 2000-Gebiete

Folgende Natura 2000-Gebiete sind für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Neubekanntmachung der Stadt Dassow relevant:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) – „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301),
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) – „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303),
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) – „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE 2030-320),
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) – „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471),
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) – „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401),
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) – „Traveförde“ (DE 2031-401).

Alle Änderungsbereiche liegen außerhalb der Natura 2000-Gebiete, es erfolgt keine Inanspruchnahme maßgeblicher Gebietsbestandteile sowie keine weitergehenden Beeinträchtigungen der Zielarten. Habitate der Zielarten sind nicht betroffen. Die Änderungsbereiche sind durch bestehende Siedlungs- und Verkehrsstrukturen vorbelastet. Eine Erhöhung der Auswirkungen durch Lärm, Licht, Abgase sowie Bewegungen wird als unerheblich eingeschätzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und die Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) sind aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung, auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen anderer Projekte, im Rahmen der FFH-Vorprüfungen nicht zu erwarten. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung geht die Stadt Dassow unter Berücksichtigung der umfassenden Untersuchungen im Zusammenhang

mit den Entwicklungen in Dassow davon aus, dass die Vereinbarkeit mit Schutzzweck und Erhaltungszielen der Natura 2000-Schutzgebietskulisse hergestellt werden kann.

#### Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Folgende Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind im Gebiet der Stadt Dassow relevant:

- Naturschutzgebiet (NSG) – „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ (Nr. 144),
- Naturschutzgebiet (NSG) – „Uferzone Dassower See“ (Nr. 143),
- Naturschutzgebiet (NSG) – „Stepenitz- und Maurine-Niederung“ (Nr. 259),
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) – „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ (L 121),
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) – „Lenorenwald“ (L 113).

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung geht die Stadt Dassow davon aus, dass die Vereinbarkeit mit Schutzzweck und Erhaltungszielen der nationalen Schutzkulisse hergestellt werden kann.

#### Naturdenkmale

Im Gebiet der Stadt Dassow im Ortsteil Schwanbeck befinden sich zwei Eichen, die in der Naturdenkmalverordnung Nordwestmecklenburg vom 05.05.2021 aufgeführt sind.

Durch die Umsetzungen der Planungen in den Änderungsbereichen im Flächennutzungsplan sind keine nationalen Schutzgebiete betroffen.

#### Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Im Planungsraum befinden sich Küsten-, Gehölz-, Gewässer-, Feucht- und Trockenbiotope, wobei vorwiegend Kleingewässer und Feldgehölze vorhanden sind. Im Rahmen der Bestandserfassung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist es nicht möglich hier eine Prüfung der zahlreichen Biotope vorzunehmen. Oftmals ist bei verschwundenen Biotopen jedoch das Potenzial für das Ursprungsbiotop vorhanden. Im Rahmen von möglichen Renaturierungsmaßnahmen sollte dieses Potenzial genutzt werden.

Eine erforderliche Erfassung der Biotope erfolgt in der weiteren detailschärferen Ebene der Bauleitplanung. In der verbindlichen Bauleitplanung und Baugenehmigung ist die tatsächlich vorhandene Größe der Biotope zu prüfen.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung werden ausschließlich in den Änderungsbereichen die aktuellen Erhebungen der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope gemäß Umweltportal M-V ergänzend übernommen.

In Bezug auf den Biotopschutz geht die Stadt Dassow davon aus, dass die Nachweise im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung zu erbringen sind und für die Planvorhaben und die Darstellungen im Flächennutzungsplan die Verträglichkeit mit den gesetzlich geschützten Biotopen hergestellt werden kann.

#### Grünes Band

Das Grüne Band Deutschland beginnt im Stadtgebiet von Dassow. Innerhalb verschiedener Projekte, gefördert u.a. vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) wurde der Handlungsbedarf auf vielen politischen und praktischen Ebenen aufgezeigt und Anhaltspunkte für die Umsetzung von konkreten Projekten gegeben. Das Grüne Band Deutschland ist ein Naturschutzprojekt mehrerer deutscher Bundesländer. Ziel ist die Erhaltung dieses Grüngürtels.

### Fläche

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen und Versiegelungen von unversiegelten Flächen sowie der Neuversiegelung von ehemals bebauten Flächen im Rahmen der Baufeldfreimachung. Die Versiegelung soll auf das notwendige Maß eingeschränkt und die Wiedernutzung bereits baulich genutzter Flächen bevorzugt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche sind nur begrenzt möglich. Durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen wird die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt, um eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme der überplanten Fläche zu vermeiden. Eine Versiegelung von Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes soll möglichst geringgehalten werden, um dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu entsprechen.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird in der weiteren Bauleitplanung im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

### Boden

Mit der vorliegenden Planung werden innerhalb des Plangebietes zur Vorbereitung der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mäßig erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind erforderlich oder sind durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ auszugleichen.

### Wasser

#### Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzzonen sind im Gebiet mit der Zone IIIA (östlicher Bereich Gemeinde Dassow - Gewerbegebiet Holmer Berg/ Prieschendorf) sowie IIIB (östlich Dassow Ausbau und Holm) in der Grundwasserfassung Dassow-Prieschendorf ausgewiesen. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA befinden sich einzelne kleinere Schutzzonen der Kategorie I.

#### Oberflächengewässer

Von besonderer Bedeutung der Oberflächengewässer sind die Stepenitz, die Maurine und der Mühlengraben bzw. der Holmbach mit einer relativ naturnahen Ausbildung. Im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie wurden sie aufgrund ihres Einzugsgebietes (>10 km<sup>2</sup>) in die Bestandaufnahme einbezogen. Die Stepenitz als Gewässer I. Ordnung einschließlich Hochwasserschutzanlagen und Naturschutzflächen gehört zu den landeseigenen Liegenschaften, die durch das StALU verwaltet werden

Beidseitig der Gewässer wird gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten, um die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen zu sichern.

#### Küstenschutzstreifen

Es werden mit der Planung Flächen innerhalb des Küstenschutzstreifens des Dassower Sees einbezogen (Schaffung von Parkplätzen mit Infrastruktureinrichtungen). Von den Verboten gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (in einem Abstand von 150 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie des Küstengewässers bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern) können gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen Ausnahmen durch die untere

Naturschutzbehörde zugelassen werden und sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

#### Hochwasserschutz

Die in den Planungsunterlagen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf des Beteiligungsverfahrens) gemachten Angaben zu den potentiellen Überflutungsflächen (hier: Gefahren- und Risikogebiete „Schlei/ Trave“ gemäß HWRM-RL) sind nicht aktuell. Seit der Einführung eines Vorsorgemaßes ist für den Bereich Dassow langfristig mit dem Eintritt eines BHW von 3,7 m ü. NHN statt wie bisher von 3,2 m ü. NHN zu rechnen. Deshalb stellt die Stadt Dassow die Überflutungsflächen entsprechend Stand des Beteiligungsverfahrens in der endgültigen Planfassung mit einem BHW von 3,7 m über NHN dar.

Das bedeutet, dass

- a) die potentiellen Überflutungsflächen größer sind als noch im Entwurf eingezeichnet und ebenfalls mit größerem potentiellen Einstauhöhen zu rechnen ist und
- b) langfristig eine Anpassung der Deichtrassen um ca. 60 m weiter nach Norden und um ca. 75 m nach Osten zu erfolgen hat, um ein Unterströmen der Deiche zu verhindern. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Abstandsflächen der Deiche bei einer Höhenanpassung vergrößern.

Die sog. Bemessungshochwasserlinie zeichnet den Verlauf des Küstenschutzdeiches nach. Angedacht war, die Grenze der Überflutungsflächen durch die Funktion der Küstenschutzanlage darzustellen. Nach Vorgabe aus dem Beteiligungsverfahren werden sich die realen Überflutungsflächen voraussichtlich wesentlich weiter erstrecken.

Eine Annahme dieser Grenze könnte zudem nur für den Zeitraum bis ca. 2085 als gültig angenommen werden. Über diesen Zeitpunkt hinaus wäre zunächst eine Anpassung des Küstenschutzsystems erforderlich, um die derzeitige Begrenzung des realen Überflutungsbereiches zu gewährleisten. Grundsätzlich sollte die Ausweisung von Überflutungsbereichen im Plangebiet nicht nur auf die eigentliche Ortschaft von Dassow begrenzt bleiben.

#### Niederschlagswasser

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch Versiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers.

#### Klima/ Luft

Aufgrund der Nähe zur Ostsee und zum Dassower See, größerer Feuchtniederrungen und ausschließlich ländlich geprägter Strukturen ist von überwiegend nicht belasteten lufthygienischen Verhältnissen im Plangebiet auszugehen. Gleiches gilt für Lärm- und Schadstoffimmissionen. Innerhalb des Plangebietes sind keine größeren gewerblichen Ansiedlungen sowie landwirtschaftliche Großbetriebe als Entstehungsort derartiger Immissionen vorhanden.

Eine sehr hohe Bedeutung nehmen die Gewässer, Niederungsbereiche und größere zusammenhängende Waldflächen ein, da hier besondere kleinklimatische Verhältnisse bestehen und diese Areale eine besondere Funktion zur Kaltluftentstehung bzw. zur Frischluftentstehung einnehmen. Dementsprechend hoch ist auch die Empfindlichkeit dieser Biotopkomplexe.

#### Landschaft/ Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet geprägt. Mit der Umsetzung der Planung verändert sich das Landschaftsbild durch die Arrondierung der vorhandenen Bebauung durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für Wohngebiete, Sport- und Freizeitanlagen, Einzelhandel, Parkplätze. Eine Erweiterung der Bebauung, Gewerbegebiet am Holmer Berg (Ä10), erfolgt über die optische Siedlungskante hinaus in die freie und offene Landschaft. Mit der geplanten Bebauung wird der unbebaute Raum verändert. Landschaftsbildprägende Elemente (Bäume) sollten möglichst erhalten werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich eingeschätzt und können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. minimiert werden.

#### Mensch und seine Gesundheit

Die Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung und die weitere gewerbliche und infrastrukturelle Entwicklung innerhalb des Gebietes der Stadt Dassow führen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die einheimische Bevölkerung.

Die Naherholungsräume sowie der umgebende Landschaftsraum bleiben unberührt.

Erhöhte Belastungen durch Luftverschmutzung, Geräusche, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Wärme sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht einschätzbar. Auf Grund der bisherigen Nutzung und der Lage der Änderungsbereiche sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch Baumaßnahmen ist im Allgemeinen eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodendenkmale möglich. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung nicht erkennbar.

### **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung**

#### Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow vom 15.03.2016.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land in der Zeit vom 25. August 2020 bis einschließlich 28. September 2020 frühzeitig unterrichten und sich zu dieser Planung äußern. Im Rahmen der Beteiligungsfrist wurden sieben Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02. September 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß

§ 2 Abs. 2 BauGB. Von den beteiligten Nachbargemeinden in Mecklenburg-Vorpommern wurden keine der Planung entgegenstehenden Belange geltend gemacht. Die Stadt Lübeck hat erhebliche Bedenken vorgetragen.

In den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere zu folgenden Themen Belange vorgetragen:

- Verträglichkeitsprüfungen GGB und VSG
- Biotopschutz
- Gewässerschutzstreifen
- Landschaftsplanerische Belange
- Einzelne TB-Flächen
- Artenschutz
- Bodenschutz
- Immissionsschutz
- Einzelhandel-/ Gewerbeentwicklung
- Wasserrechtliche Belange
- Trinkwasserversorgung/ Erschließungsvereinbarung mit Zweckverband
- Bodendenkmale
- Waldbelange
- Gewässer 2. Ordnung
- Ehemalige Erdöl- Erdgasbohrung
- Landschaftsplan
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Einwendungen Straßenverlauf, Gemeindehang, Vorschläge zu Wohngebieten, Beachtung Emissionen Kläranlage, Wohnbaufläche Holm, Wohnbaufläche an der Stepenitz

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Ergebnisse stellen die Grundlage für die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen dar.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 25. August 2022 bis einschließlich 06. Oktober 2022 durch Veröffentlichung im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land statt. Die Stadt Dassow hat die Veröffentlichungsfrist auf 6 Wochen festgelegt. Es wurde eine Stellungnahme von der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 12.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, zur Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Die inhaltlichen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Belange:

- Darstellung Änderungsbereiche in der Planzeichnung
- Windeignungsraum gem. Arbeitsstand vom 06/2022 wird gestrichen
- Darstellung der Ortslage Holm
- Parkplatz innerhalb Gewässerschutzstreifen
- FFH-Verträglichkeitsprüfungen
- Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V

- Landschaftsplan
- Einzelhandelsstandort (Penny-Markt)
- Entwicklung Wohnbauflächen
- Entwicklung Gewerbliche Flächen
- Naturschutzfachliche Belange des StALU
- Hochwasserschutzsituation
- Immissionsschutz
- Erdöl- Erdgaserkundungsbohrung
- Gewässerschutz
- Waldbelange
- Beachtung Naturschutz- und Klimaschutz (BUND)

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow geprüft. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Einarbeitung der zu berücksichtigenden Abwägungsergebnisse führen zu folgenden inhaltlichen Darstellungen/Änderungen der Planunterlagen:

1. Der Windeignungsraum gem. Planungsstand vom 06/2022 wird aus der Planunterlage gestrichen.  
Begründung:  
Es sind keine verbindlichen Ziele der Raumordnung vorhanden, die der geplanten Errichtung von Windenergieanlagen entgegenstehen. Die Darstellung des Eignungsgebietes für Windenergieanlagen kann nach dem derzeitigen Planungsstand eine Ausschlusswirkung im übrigen Raum nicht bewirken. Um Missverständnisse zu vermeiden ist das Gebiet zu streichen.
2. Aus Sicht der Stadt Dassow soll die Ortslage Holm als Ortsteil entwickelt werden. Die Stadt Dassow ist der Auffassung, dass es sich um eine maßvolle Entwicklung handelt. Dieser gewünschten Entwicklung wird keine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung beigemessen. Der Änderungsbereich 21 – Darstellung Wohnbaufläche im Ortsteil Holm ist von der Genehmigung (Teilgenehmigung) der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Neubekanntmachung der Stadt Dassow ausgenommen.  
Begründung:  
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat dargelegt, dass die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Holm nicht mit dem Ziel der Raumordnung gemäß Punkt 4. (16) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) 2016, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden, vereinbar ist.
3. Die Fläche (Änderungsbereich 24) im Küstenschutzstreifen wird im Bestand als Parkplatz genutzt. Eine detaillierte und weitergehende Betrachtung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
4. Eine Überprüfung der Verträglichkeit der Vorhaben mit dem Schutzzweck und den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete ist erfolgt. Die Stadt Dassow geht von einer Vereinbarkeit der Planungen mit dem Schutzzweck und den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete aus.
5. Die Stadt Dassow hat die § 20-Biotop in einer Karte dargestellt. Es befinden sich teilweise § 20-Biotop in Entwicklungsflächen. Die konkrete Bewertung der Auswirkungen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
6. Der Landschaftsplan wird unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Flächennutzungsplanes fortgeschrieben. Für die Stadt Dassow liegt der Landschaftsplan – Teil Nord vor. Der Landschaftsplan – Teil Süd wird unter Berücksichtigung der Abstimmungsergebnisse zur Aufstellung des

- Flächennutzungsplanes bearbeitet und präzisiert. Der der Arbeitsstand des Landschaftsplanes wird Antrag auf Genehmigung beigelegt.
7. Variantenuntersuchungen in Bezug auf die Einzelhandelsfunktion wurden durchgeführt. Der Nachweis für den Standort des Einzelhandelsstandortes (Änderungsbereich 17 – Standort Penny-Markt) wurde erbracht.
  8. Die durch die Stadt Dassow gewünschte Wohnbauflächenentwicklung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der entsprechende Flächenbedarf wurde dargelegt.
  9. Die gewerbliche Entwicklung entspricht den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.
  10. Das Bemessungshochwasser von 3,70 m NHN wird in die Planungsunterlagen als Hinweis übernommen.
  11. Die Ausführungen zu der ehemaligen verwahrten Erdöl-Erdgaserkundungsbohrung werden in die Planungsunterlagen übernommen.
  12. In Abstimmung mit dem Forstamt Grevesmühlen werden die Waldflächen nunmehr im Flächennutzungsplan korrekt dargestellt.
  13. Aufgrund der Hinweise im Planverfahren erfolgt eine veränderte Darstellung für Teilbereiche. Die Kennzeichnung von einzelnen Bauflächen und Baugebieten für Änderungsbereiche wird ausgekreuzt. Es handelt sich hier um die früheren Änderungsbereiche Ä5, Ä6 und Ä28, für die ursprünglich Änderungsabsichten bestanden, die jedoch nicht mehr fortgeführt werden. Im Einzelnen handelt es sich um: **Ä5** – Eingeschränkte Gewerbegebiete, Travemünder Weg Ost, **Ä6** – Wohnbauflächen, Travemünder Weg West, westlich der K45, **Ä28** – Gemischte Baufläche, Kaltenhof. Aus Gründen der Plausibilität sind die ursprünglich beabsichtigten Änderungsbereiche enthalten, mangels Änderung jedoch ausgekreuzt. Für diese Flächen bleibt das bisherige Planungsrecht bestehen.

#### Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Neubekanntmachung der Stadt Dassow in ihrer Sitzung am 06.06.2023 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Amtes Schönberger-Land erfolgt.

#### **6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass kein neues gesamtheitliches Konzept für die bauliche und sonstige Entwicklung und für die Infrastruktureinrichtungen sowie für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Dassow geschaffen würde.

Im Rahmen des Planverfahrens hat die Stadt Dassow Flächen für den zukünftigen Bedarf insbesondere für das Wohnen, für die gewerbliche Entwicklung und für Sport- und Freizeitentwicklung überprüft. Flächenalternativen wurden untersucht. Die Planungsalternativenprüfungen sind teilweise Bestandteil der jeweiligen Gliederungspunkte. Für die Stadt Dassow soll ein Konzept entwickelt werden, das für die Zukunft nachhaltig und leistungsfähig ist.

#### Wohnentwicklung

Es wurden zusätzlich weitere Flächen untersucht, von denen im Zuge der Variantenuntersuchung und auch in Abstimmung mit den Anforderungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugunsten der innerstädtischen Verdichtung auf einzelne Flächen verzichtet wurde bzw. diese reduziert wurden.

#### Gewerbeentwicklung

Die Stadt Dassow hat im Zuge ihrer Variantenuntersuchung im Vorentwurf unter städtebaulichen Gesichtspunkten 3 Standorte für die gewerbliche Entwicklung untersucht. Es ist wichtig, gesamt-konzeptionell und zukunftsfähig Gewerbestandorte auszuweisen. Die Flächen im Nahbereich der Stadt Dassow wurden für eine gewerbliche Entwicklung überprüft. Die Stadt Dassow hat drei Varianten (A, B und C) untersucht. Zukunftsfähig und bei Nachweis des entsprechenden Bedarfs könnte der Standort nach Norden an der B 105 (Variante C) weiterentwickelt werden.

#### Gemeinbedarf (Sport und Freizeit)

Für die Entwicklung der Sport- und Freizeitanlagen wurden Variantenuntersuchungen durchgeführt. Vorrang wurde dem Standort südlich der B 105 (Variante A) eingeräumt, weil er nahe der Bundesstraße liegt und verkehrlich gut angebunden ist. Die Standorte südlich des Siedlungsgebietes der Stadt Dassow (Varianten B und C) wurden insbesondere aufgrund der schlechter bewerteten verkehrlichen Anbindung und der Lage zur Stadt zurückgestellt.

#### Anforderungen aus der Teilgenehmigung

Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Teilgebiete wurde die Änderungsabsicht Ä21 für den Ortsteil Holm nicht umgesetzt und realisiert. Holm erhält keine Darstellung als Wohnbaufläche und verbleibt weiterhin im Außenbereich. Das Windeignungsgebiet zwischen Holm und Groß Voigtshagen wird entsprechend dem Genehmigungsverfahren ausgekreuzt dargestellt. Die Stadt Dassow hat den Anforderungen entsprochen und die Anforderungen gemäß Genehmigungsbescheid vom 09.02.2024 dadurch beachtet, dass Holm aus den Darstellungen herausgenommen wird. Damit wird die Versagung für diesen Teilbereich akzeptiert und berücksichtigt. Möglichkeiten für eine Bebauung werden unter Berücksichtigung der Außenbereichsregelung durch die Stadt Dassow ggf. weiterverfolgt. Die Maßgabe zur Auskreuzung des Eignungsgebietes für Windenergieanlagen wird beachtet. Die Auflage zur Darstellung der nördlichen Geltungsbereichsgrenze für das Gebiet Ä40 wird beachtet.

#### Schlussbemerkung

Die Stadt Dassow kann auf eine ausgewogene Planungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung zurückgreifen.

Dassow, den 12.12.2023



#### **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Dassow durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 - 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de