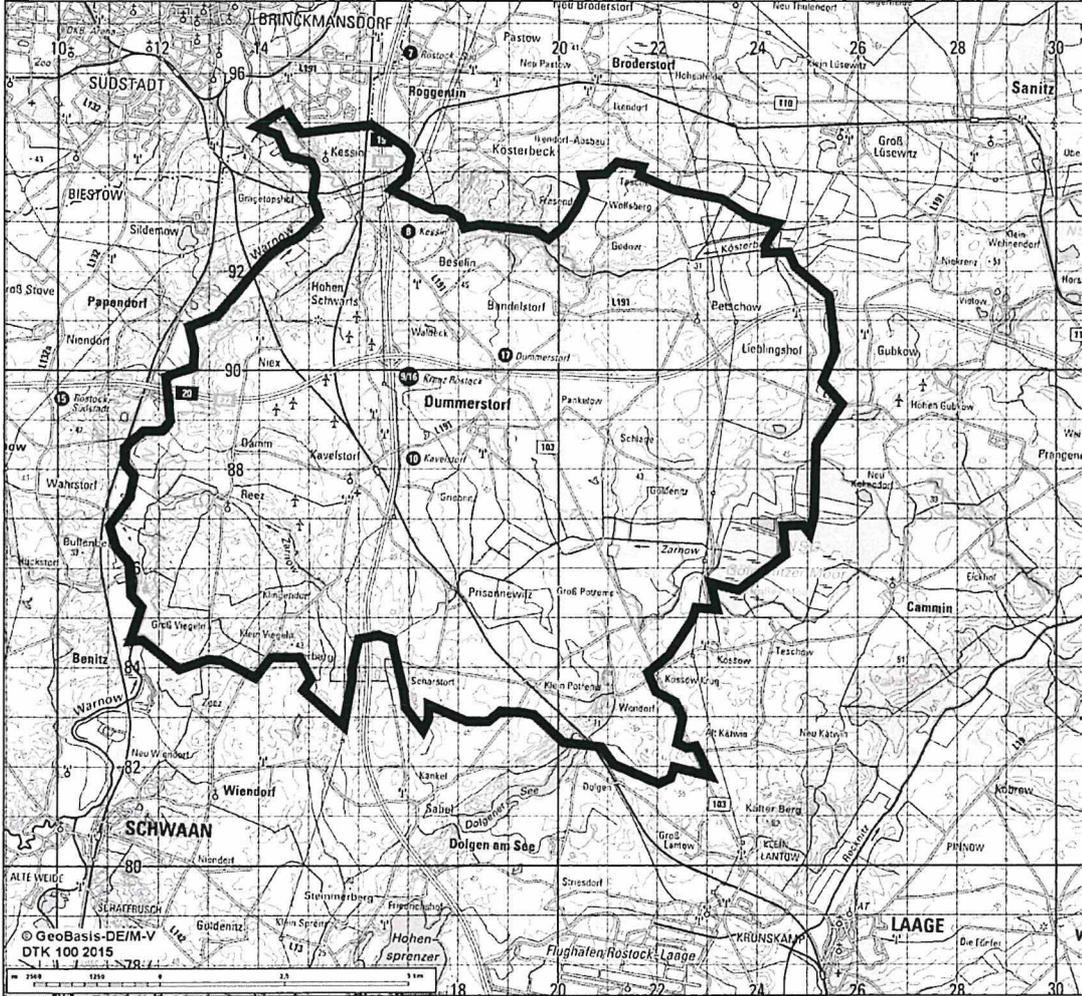


GEMEINDE DUMMERSTORF



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Dummerstorf, den 18. DUMMERSTORF 2020

Axel Wiechmann
Axel Wiechmann
Bürgermeister



Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Dummerstorf
Bauamt
Griebnitzer Weg 2
18196 Dummerstorf

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 30. April 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2	Verfahrensablauf	4
2.1	Aufstellungsbeschluss	4
2.2	Vorentwurf	4
2.3	Entwurf	4
2.4	geänderter Entwurf	5
2.5	erneut geänderter Entwurf	5
2.6	abschließender Beschluss	5
2.7	Genehmigung und Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes	5
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
3.1	Umweltprüfung und Detaillierungsgrad	6
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung	6
4	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
4.1	Vorentwurf	8
4.2	Entwurf	8
4.3	1. geänderter Entwurf	9
4.4	2. geänderter Entwurf	9
5	Darlegen der Gründe für die Wahl der Planung anderwärtiger in Betracht kommender Alternativen	9
5.1	Planungsalternativen für Gewerbeflächen	10
5.2	Planungsalternativen für Wohnbauflächen	10

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die in ihren aktuellen Grenzen bestehende (Groß-)Gemeinde Dummerstorf ist infolge des Zusammenschlusses der ehemaligen Gemeinden des im Juni 2009 aufgelösten Amtes Warnow-Ost hervorgegangen. So existieren jeweils für die bis dato selbstständigen Gemeinden Damm, Dummerstorf, Kavelstorf, Kessin und Prisannewitz Flächennutzungspläne unterschiedlicher Aktualität. Sowohl für die ehemals selbstständige Gemeinde Lieblingshof als auch für die neugebildete (Groß-)Gemeinde Dummerstorf bestanden bisher keine FNPs. Vor diesem Hintergrund ist aus formalen planungsrechtlichen Gründen sowie zur Sicherung eines städtebaulich geordneten, koordinierten Planungsprozesses aller betroffenen Behörden und Versorgungsträger ein Flächennutzungsplan aufzustellen. Dies ist insbesondere für die zukünftige Siedlungsentwicklung erforderlich.

Weiterhin besteht die Notwendigkeit, dass für eine positive örtliche und wirtschaftliche Entwicklung das bestehende Gewerbe in seiner Existenz zu sichern, Erweiterungen und Neuansiedlungen zu ermöglichen und die Grundlagen für ein konfliktfreies Mit- und Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Entsprechend hat die Gemeinde Dummerstorf auf ihrer Sitzung vom 03.09.2013 die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen und damit das öffentlich-rechtliche Verfahren eingeleitet.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch die Gemeindevertretersitzung am 03.09.2013. Es folgte die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 15.10.2014 im Dummerstorfer Amtsanzeiger Nr. 10/2014.

2.2 Vorentwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf hat in ihrer Sitzung am 15.12.2015 den Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.01. bis 01.03.2016 durchgeführt. Die frühzeitige öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen wurde am 15.01.2016 im Dummerstorfer Amtsanzeiger Nr. 01/2016 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2016. Ebenfalls mit Schreiben vom 25.01.2016 erfolgte die Plananzeige zum Vorentwurf.

2.3 Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf hat in ihrer Sitzung am 12.03.2019 den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan-

ge nach § 4 Abs.2 BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.04. bis 18.06.2019 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen wurde am 15.04.2019 im Dummerstorfer Amtsanzeiger Nr. 04/2019 bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.04.2019.

2.4 geänderter Entwurf

Der Entwurf wurde geändert.

Mit dem 1. geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden kleinere Siedlungsflächen als Änderungsbereiche Nr. 1 bis Nr. 12 angepasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 08.10. bis 29.10.2019 angemessen verkürzt durchgeführt. Mit der Bekanntmachung am 15.09.2019 im Dummerstorfer Amtsanzeiger Nr. 09/2019 wurde auf die Auslegung des geänderten Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hingewiesen.

Die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.10.2019.

2.5 erneut geänderter Entwurf

Der Entwurf wurde erneut geändert.

Mit dem 2. geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde lediglich der Änderungsbereich Nr. 3 aus dem 1. geänderten Entwurf berichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 04.11. bis 15.11.2019 angemessen verkürzt durchgeführt. Mit der Bekanntmachung am 25.10.2019 im Dummerstorfer Amtsanzeiger „Sonderdruck“ des Jahrgangs 11 wurde auf die Auslegung des 2. geänderten Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hingewiesen.

2.6 abschließender Beschluss

In der Gemeindevertretersitzung am 03.12.2019 wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit dem Abwägungs- und Feststellungsbeschluss beschlossen.

Die von der Abwägung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.12.2019 über das Abwägungsergebnis informiert.

2.7 Genehmigung und Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes

Die Verfahrensakte zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 27.01.2020 an die zuständige Behörde mit der Bitte um Prüfung und Genehmigung versandt.

Die (Teil-) Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch Schreiben vom 14.04.2020 - unter Herausnahme eines Teils der Wohnbaufläche „W1“ im Ortsteil Prisannewitz.

Mit Bekanntmachung der (Teil-) Genehmigung wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wirksam.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung und Detaillierungsgrad

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Planwerkes angemessenerweise verlangt werden kann. Da der Flächennutzungsplan (FNP) nur eine städtebauliche Leitlinie vorgibt und in seinen Darstellungen nicht parzellenscharf ist, kann auch die Umweltprüfung nur diesen Detaillierungsgrad erreichen.

gesamtgemeindliche Betrachtung

Auf dieser Ebene ist zu prüfen:

- ob sich die Gemeinde bei der Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen an den in § 1a Abs. 2 BauGB manifestierten Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden hält,
- ob die Gemeinde verstärkt Baulückenpotentiale und –reserven im Innenbereich zur Siedlungserweiterung nutzt (Innen- vor Außenentwicklung/Stärkung der Innenentwicklung) und
- ob sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde außerhalb von sensiblen Landschaftsbereichen wie z.B. Schutzgebieten (Naturschutz, Wasserrecht etc.), gesetzlich geschützten Biotopen oder Landschaftsbestandteilen oder Vorranggebieten Naturschutz (sogenannte Tabuzonen) fokussiert.

standortbezogene Betrachtung

Auf der standortbezogenen Betrachtungsebene ist zu prüfen:

- welche absehbaren Umweltauswirkungen von den geplanten Siedlungserweiterungen bzw. Infrastrukturmaßnahmen etc. an den Einzelstandorten ausgehen,
- welche Intensität die prognostizierten Umweltauswirkungen wahrscheinlich haben,
- ob es eine Optimierung der Standortwahl aus Umweltsicht mit dem Ziel konfliktfreier oder -armer Alternativen gibt.
- Zudem werden Vorschläge zur Minderung bzw. zur Kompensation von möglichen Eingriffen gemacht.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

Im vorliegenden Umweltbericht wurde überprüft, ob und in welcher Intensität Auswirkungen auf die Umwelt durch den neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf zu erwarten sind. Wesentliche Grundlagen für den Umweltbericht stellten Gesetze und Richtlinien, übergeordnete Pläne der Landes-, Raum- und Regionalplanung und Informationen zum Umweltzustand des Gemeindegebietes dar.

Die Gemeindefläche beläuft sich auf ca. 12.014 ha. Neuausweisungen für Bauvorhaben im Gemeindegebiet umfassen ca. 166,8 ha, wobei etwa 119,4 ha auf neue Gewerbe- und Industriegebiete entfallen, 19,2 ha auf neue Wohngebiete und 13,4 ha für die Photovoltaik-Nutzung vorgesehen sind. Außerdem bestehen Baulücken in den Orten des Gemeindegebietes von ca. 14,8 ha. Insgesamt sind somit Eingriffe auf weniger als 1,4% der Gemeindefläche zu erwarten.

Die geplante städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Dummerstorf orientiert sich eng an den übergeordneten Planungen, berücksichtigt örtliche Gegebenheiten und stützt sich auf nachvollziehbare Prognosen. Die Umweltprüfung zielt jedoch nicht auf die Beurteilung der Verhältnismäßigkeit geplanter Vorhaben ab. Sie bewertet Lage, Umfang und Art der neu ausgewiesenen Flächen und Vorhaben und ihre Folgen für die Umwelt.

Neu ausgewiesene Flächen überlagern sich nicht mit Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes, auch Auswirkungen auf den jeweiligen Schutzzweck der Gebiete durch das Planvorhaben sind nicht erkennbar, bzw. lassen sich nur im Rahmen konkreter Planungen abschließend erkennen.

Bei der Analyse der natürlichen Gegebenheiten im Gemeindegebiet zeigte sich, dass besonders wertvolle Areale im Westen der Gemeinde, im Warnowtal, im Norden an der Kösterbeck und im Osten im Bereich der Moore bestehen. Die Schutzgüter weisen hier eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen auf. Stark vorbelastet sind Flächen im Bereich zwischen den Orten Waldeck, Kavelstorf und Dummerstorf, da sich hier Industrie- und Gewerbegebiete befinden und ein Autobahnkreuz. Durch die natürlichen Gegebenheiten und die bestehenden Vorbelastungen verfügen die Schutzgüter hier über eine mittlere bis geringe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen.

Im Gemeindegebiet Dummerstorf liegen die neu ausgewiesenen Bereiche für Gewerbe, Industrie, Wohnen und Energiegewinnung in vorbelasteten Gebieten, die einen geringen bis mittleren Wert für die Schutzgüter/Umwelt aufweisen. Immer liegen angrenzend oder im nahen Umfeld der geplanten Baugebiete Flächen, die bereits ganz ähnlich genutzt werden. Dieser Flächenwahl ist es zu verdanken, dass unbelastete Bereiche des Gemeindegebietes unberührt bleiben und die Umweltbelastung durch die geplanten Vorhaben erheblich geringer ausfällt. Bei den Planungen werden Puffer zwischen Wohnbebauung und geplanten Gewerbe- und Industriegebieten freigehalten, um dem Schutz des Menschen, insbesondere seiner Gesundheit, Rechnung getragen. Durch die Angliederung neuer Wohngebiete an bestehende Siedlungen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert. Außerdem werden den Vorhaben Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Auswirkungen zugeordnet, die in den Flächennutzungsplan mit einfließen oder im Rahmen konkreter Bebauungspläne aufzugreifen und zu konkretisieren sind.

Werden die neugeplanten Baugebiete realisiert, erfolgen Überbauung bzw. Versiegelung bislang un bebauter Areale und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere des Schutzgutes Boden. Die Eingriffsintensität ist aufgrund der Vorbelastung meist gering bis mittel.

Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter müssen kompensiert werden. Für die Aufwertung von Natur und Landschaft, die der Kompensation dienen, werden im Flächennutzungsplan Flächen und Maßnahmen dargestellt. Darüber hinaus enthält der Umweltbericht Vorschläge, wo im Gemeindegebiet die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen besonders sinnvoll erscheint, sofern sie nicht auf Flächen innerhalb der Baugebiete realisiert werden können. Der Fokus liegt hier auf den Themen Moorrenaturierung und Ortsrandeingrünung unter Beachtung der landwirtschaftlichen Belange. Falls in der Gemeinde Flächen zur Kompensation feh-

len, stehen im ausreichenden Maße Flächenäquivalente in Ökokonten zur Verfügung.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Vorentwurf

Mit Schreiben vom 25.01.2016 wurden die wesentlichen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Es wurden überwiegend allgemeine und formale Hinweise auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgegeben, welche soweit gerechtfertigt im weiteren Verfahren Berücksichtigung fanden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung vom 26.01. bis 01.03.2016 ergingen 6 Stellungnahmen. Hierbei wurde z.B. um die Aufnahme weiterer Wohnbauflächen gebeten; die Reduzierung von Kleingartenflächen bemängelt sowie die Streichung von Flächen für Windenergieanlagen abgelehnt.

Alle von der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingebrachten Anregungen und Hinweise wurden in den Ortsbeiräten der Gemeinde, den Bauausschüssen sowie durch die Gemeindeverwaltung ausgiebig diskutiert und die Ergebnisse sind im weiteren FNP-Aufstellungsverfahren berücksichtigt worden.

4.2 Entwurf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.03.2019 den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 18.04.2019 wurden 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde die Frist bis zum 18.06.2019 (9 Wochen) vorgegeben. Mit Schreiben vom 18.04.2019 wurden 10 Nachbargemeinden zur gemeindenachbarlichen Abstimmung beteiligt. 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben ihre Stellungnahme ab. 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung ohne Vortrag von Anregungen und Bedenken zu; 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme unter Mitteilung von Anregungen oder Hinweisen ab. 6 Nachbargemeinden gaben ihre Stellungnahme ab, Anregungen und Hinweise wurden von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgetragen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.04. bis 18.06.2019 den Bürgern die Möglichkeit zur Einsicht in den Planentwurf samt Begründung und Umweltbericht sowie in die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Gutachten gegeben, ebenso zum Vorbringen von Anregungen und Hinweisen. Es wurden 4 Stellungnahmen abgegeben mit Hinweisen zu geplanten Wohnbauflächen in einer Trinkwasserschutzzone (Kavelstorf, Kessin); vermeintlich ökologisch wertvollen Flächen (Dummerstorf) sowie Ablehnung von Bauflächen, welche vermeintlich Überschwemmungen und Hangabrutsche begünstigen (Kessin). Bauflächen in einer Trinkwasserzone wurden reduziert/entfallen; alle hinzukommenden Bauflächen wurden im Umweltbericht bewertet; durch Gutachten wurde ein kausaler Zusammenhang zwischen einer weiteren Bebauung (in Kessin) und einem witterungsbedingten Hangabrutsch nicht gesehen.

Vorgebrachte Bedenken/Anregungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und soweit gerechtfertigt in der Planung berücksichtigt. Die gegebenen Hinweise der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit machten die Änderung des Planentwurfs in 12 Teilbereichen notwendig.

4.3 1. geänderter Entwurf

Der Planentwurf wurde in mehreren Teilbereichen überarbeitet. Hierbei wurden lediglich Abgrenzungen einzelner Baugebiete zu Gunsten des Verbleibs landwirtschaftlicher Flächen geändert, bzw. die Nutzungsart angepasst. Darüber hinaus wurden die Begründung und der Umweltbericht aktualisiert. Mit Schreiben vom 07.10.2019 wurden der Landkreis Rostock sowie das Amt für Raumordnung und Landesplanung als Träger öffentlicher Belange erneut angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Als Stellungnahmetermin wurde die Frist von drei Wochen (bis zum 29.10.2019) vorgegeben. Der Landkreis und das Amt für Raumordnung gaben Stellungnahmen unter Mitteilung von Anregungen ab.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung vom 08.10.2019 bis zum 29.10.2019 wurden 3 Stellungnahmen abgegeben mit Hinweisen auf Berücksichtigung einer Sondergebietsfläche für Photovoltaik, welche sich bereits im B-Plan-Aufstellungsverfahren befindet sowie mit Hinweisen auf mögliche Nutzungseinschränkungen des Eselhofes Schlage durch angrenzende geplante Wohnbauentwicklung.

Gegebene Anregungen/Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu u.a. Entsorgung des Niederschlagwassers, der Leistungsfähigkeit vorhandener Verkehrsflächen sowie zum Mengengerüst der erforderlichen Wohnbauentwicklung wurden zur Kenntnis genommen und soweit gerechtfertigt in der Planung berücksichtigt.

4.4 2. geänderter Entwurf

Der Planentwurf wurde erneut überarbeitet. Der Hinweis aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. geänderten Entwurf wurde durch ergänzende Darstellung der Sondergebietsfläche für Photovoltaik südöstlich von Kavelstorf berücksichtigt. Mit Schreiben vom 21.10.2019 wurde der Landkreis Rostock über die Berichtigung informiert.

Im Rahmen der angemessen verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung vom 04.11.2019 bis zum 15.11.2019 wurde keine Stellungnahme abgegeben.

5 Darlegen der Gründe für die Wahl der Planung anderwärtiger in Betracht kommender Alternativen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans prüft die Gemeinde mögliche Alternativen für Teilbereiche der Planung. Dabei beschränkt sich die Gemeinde auf solche Alternativen, deren Umsetzung zum Einen bei Beachtung der vielfältigen rechtlichen Vorgaben überhaupt möglich und zum Anderen mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand verbunden sind. Dies betrifft insbesondere den Umfang der zukünftigen gewerblichen und der Wohnungsbauentwicklung sowie die räumliche Verortung der im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellenden Bauflächen. Im bisherigen Planverfahren erfolgte eine Überprüfung der Eignung möglicher Entwicklungsflächen bzw. -standorte insbesondere nach folgenden Kriterien:

- räumliche Zuordnung zu den von der Raumordnung für die Gemeindeentwicklung gesehenen Hauptorten Dummerstorf, Kavelstorf und Kessin,
- deren Anbindung an eine bestehende Siedlungsfläche,
- die gegebene technische Erschließbarkeit und der damit verbundene Aufwand,
- bei Wohnbauflächen: die Gewährleistung einer möglichst hohen Wohnqualität, insbesondere den erforderlichen Schall- und Geruchsmissionsschutz betreffend.

5.1 Planungsalternativen für Gewerbeflächen

Im Kern der Alternativenprüfung steht zunächst der Umfang der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung und hier die Umsetzung der im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) dargestellten Vorbehaltsfläche für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung nördlich des Hauptorts Dummerstorf in der Größenordnung von bis zu ca. 141 ha.

Aufgrund der erheblichen ökonomischen und sich daraus ergebenden sozialen Chancen einer weitergehenden gewerblichen Ansiedelung, befürwortet die Gemeinde diese zukünftige Entwicklung und berücksichtigt diese entsprechend im Rahmen der FNP-Neuaufstellung.

Eine grundlegende Standortalternative zum seitens des RREP dargestellten Vorbehaltsgebiet für eine Gewerbefläche vorstehender Größenordnung wird nicht gesehen. Andere Standorte im Gemeindegebiet scheiden aufgrund ungünstigerer Verkehrsanbindung, bewegter Topografie, hohem Erschließungsaufwand sowie großflächiger Schutzgebietsausweisungen und weiterer naturschutzfachlicher Restriktionen aus.

Im Gemeindegebiet boten sich nur wenige vermeidlich geeignete Flächen zur Gewerbeflächenansiedelung an, die nach überschlägiger Betrachtung nicht den Ansprüchen eines Gewerbegebietes genügen. Bei diesen Flächen handelt es sich um

- 77 ha, zwischen Klingendorf und Prisannewitz, östlich der BAB A19 (ungeeignet da hoher Erschließungsaufwand aufgrund langer Erschließungswege und fehlender Anbindung an die Autobahn; Vielzahl an Biotopen)
- 23 ha, zwischen Bandelstorf und Pankelow, nördlich der BAB A20 (ungeeignet da Landschaftsschutzgebiet; Nähe zur nächsten Siedlung; zu kleine Fläche; erheblicher negativer Einfluss auf das Landschaftsbild)
- 54 ha, zwischen Waldeck und Bandelstorf, nordöstlich L39 (ungeeignet da Landschaftsschutzgebiet; weitläufige Nassflächen; erheblicher negativer Einfluss auf das Landschaftsbild)

Auf Grundlage der erstellten Schallimmissionsprognose (Stand 15.12.2015, Schalltechnische Untersuchung für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf, TÜV Nord Umweltschutz), welche die Verträglichkeit zwischen einem zusätzlichen größeren Industrie- und Gewerbebestandort und im Bereich der Ortslage Dummerstorf bestehender Wohn- und weiterer schutzbedürftiger Nutzungen untersucht, wurden für das Gewerbegebiet unterschiedliche Dimensionierungen sowie Flächenzuschnitte erörtert.

5.2 Planungsalternativen für Wohnbauflächen

In der Frage der zukünftigen Wohnbauentwicklung wurde zunächst einmal alternativ der Bedarf ohne Umsetzung des Industrie- und Gewerbebestandsorts Dummerstorf sowie bei dessen Umsetzung und der damit verbundenen gesteigerten Wohnbaunachfrage untersucht. Da die Gemeinde den vorgenannten Industrie- und Gewerbebestandort aktiv mitträgt, ist es nur folgerichtig, dass im Hinblick auf neue Arbeitsplätze auch die Grundlagen für ein zusätzliches Angebot für das Wohnen und für Wohnfolgeeinrichtungen Berücksichtigung findet.

Von den untersuchten Alternativstandorten für die zukünftige Wohnbauentwicklung wurden letztendlich die Standorte am südwestlichen und nordöstlichen Ortsrand von Dummerstorf (W8, W9, W11) sowie am südlichen Ortsrand von Kavelstorf (W9) berücksichtigt. Für die Auswahl spricht die an die Hauptorte angrenzende Lage.

Alternativ erfolgte eine Prüfung einer weitergehenden Wohnungsbauentwicklung

- Hauptort Dummerstorf; Gegen die mögliche Entwicklung der an die landwirtschaftlichen Forschungseinrichtungen südöstlich angrenzende Fläche steht eine erhebliche Geruchsvorbelastung und damit verbundene Einschränkung der Wohnqualität und einer weitergehenden Wohnbauentwicklung
- Hauptort Dummerstorf; Am nordwestlichen Ortsrand steht die schallimmissionsmäßige Unverträglichkeit mit der nördlich davon vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebietsentwicklung
- Hauptort Kavelstorf; zwischen Ortskern und Bahnhof. Gegen die Entwicklung westlich des Bahnhofs stehen die erhebliche Vorbelastung der Fläche mit Schallimmissionen von Bahnstrecke und Autobahn, Nassflächen sowie der infolge der bewegten Topografie sehr hohe Erschließungsaufwand und damit verbunden absehbare ver- und entsorgungstechnische Schwierigkeiten.
- Ortsteil Griebnitz: Eine erweiterte Wohnbauflächenbereitstellung als städtebaulicher „Verbindungsbaustein“ zwischen den Hauptorten Kavelstorf und Dummerstorf im Bereich westlich und nordöstlich an die Ortslage Griebnitz angrenzend, ist aus Gründen der fehlenden Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde sowie eine mögliche Ver-nässung aufgrund der Nähe zu Niederungs- und Waldbereichen derzeit nicht umsetzbar.
- Ortsteile Reez und Damm: Ein Zusammenschluss beider Ortsteile, welcher mit einer großen Flächenbereitstellung einhergehen würde, ist zugunsten der Wohnbauentwicklung in den Hauptorten zurückzustellen. Gegen eine dortige Wohnbauentwicklung spricht der Status des Großteils der Flächen als Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone II und III, welche eine Neubebauung im Regelfall ausschließt bzw. stark einschränkt. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass infolge einer fehlenden lokalen Trennung die Ortsidentität stark reduziert wird.
- Hauptort Kessin: Zudem wurde eine Erweiterung des Wohnbaustandorts nördlich von Kessin geprüft. Dessen Entwicklung würde sich aufgrund der Hanglage und damit verbundenen Entwässerungsproblem sowie Erosionsgefahr erschließungstechnisch unverhältnismäßig schwierig gestalten.