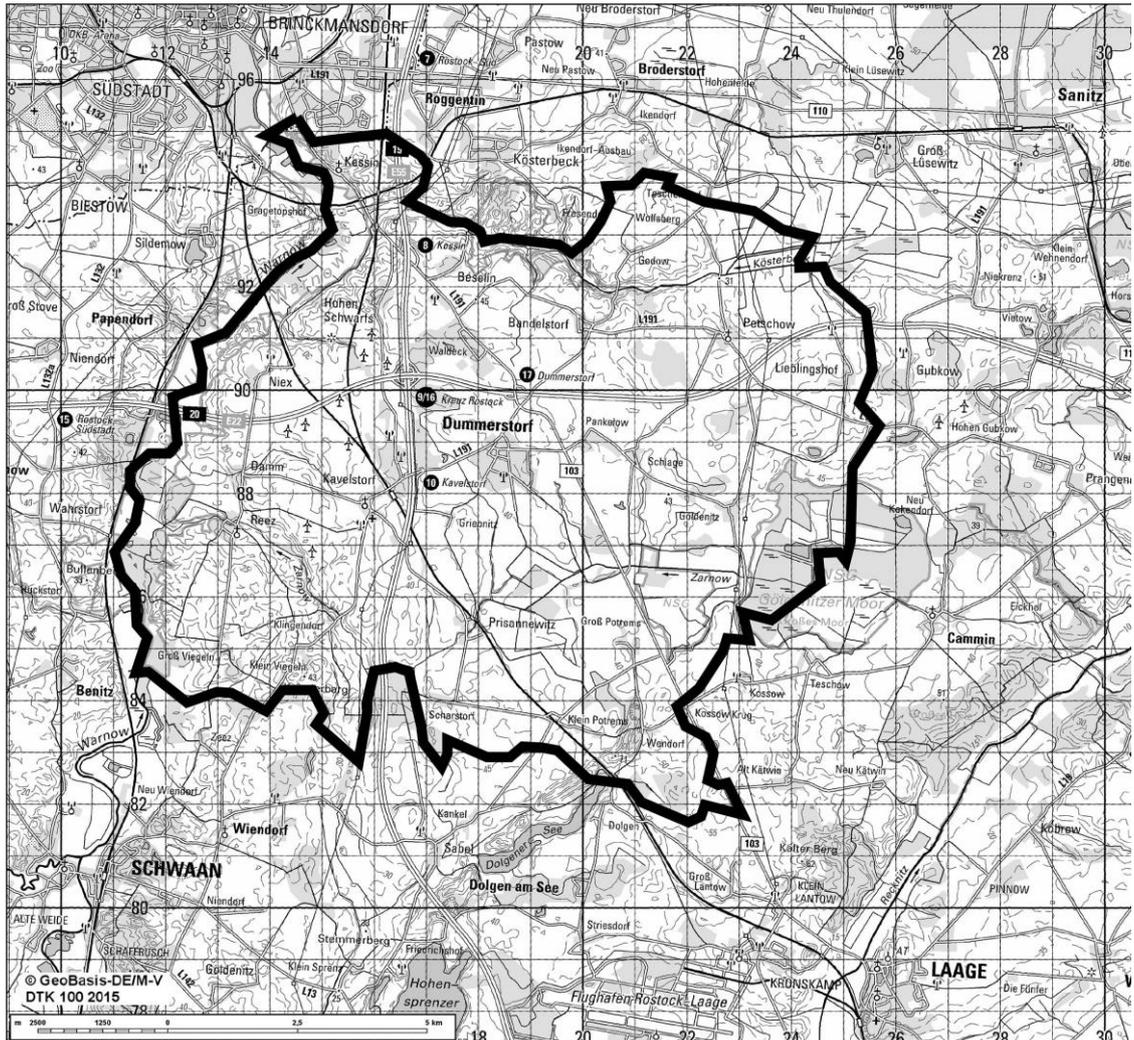


# GEMEINDE DUMMERSTORF



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Begründung  
gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

nach Genehmigung angepasste  
abschließende Fassung

Dummerstorf, den .....

Axel Wiechmann  
Bürgermeister

# Flächennutzungsplan

## Gemeinde Dummerstorf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

abschließende Fassung

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

(Angepasster Stand vom 28.11.2019 aufgrund von Hinweisen der (Teil-) Genehmigung des Flächennutzungsplanes vom 14.04.2020:

- siehe Kapitel 4.5.5 „Bilanzierung der dargestellten Wohnreserve“ - Tabelle Wohnbauflächenbilanzierung, S. 72;
- siehe Kapitel 8.2 „Prüfung von Planungsalternativen - Wohnbauflächen“, S.113)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	5
1.1.	<b>Rechtsgrundlagen und Grundsätze der Bauleitplanung .....</b>	<b>5</b>
1.2.	<b>Inhalt des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>6</b>
1.2.1.	Die Planungsunterlagen .....	6
1.2.2.	Die Planungsinhalte .....	6
1.2.3.	Kennzeichnungen.....	7
1.2.4.	Nachrichtliche Übernahmen .....	7
1.2.5.	Vermerke.....	7
1.3.	<b>Das Planungsgebiet .....</b>	<b>7</b>
1.4.	<b>Planungserfordernis.....</b>	<b>8</b>
2.	Übergeordnete Vorgaben .....	9
2.1.	<b>Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.....</b>	<b>9</b>
2.2.	<b>Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock .....</b>	<b>11</b>
2.3.	<b>Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock .....</b>	<b>19</b>
2.4.	<b>Flurneuordnung .....</b>	<b>21</b>
2.5.	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>21</b>
2.5.1.	BNatSchG / NatSchAG MV (Schutzgebiete, Biotope und Geotope) .....	21
2.5.2.	Wald, Waldabstand, Erstaufforstung .....	26
2.5.3.	Gewässer- und Trinkwasserschutz, WRRL.....	27
2.5.4.	Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.....	30
2.5.5.	Bundesfernstraßengesetz .....	34
2.5.6.	Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern .....	35
2.5.7.	Luftverkehrsgesetz und Schutzbereichsgesetz .....	35
2.5.8.	Richtfunkstrecken (Telekommunikationsgesetz).....	38
2.5.9.	Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster .....	39
2.5.10.	Zollgrenze und grenznaher Raum.....	40
3.	Naturräumliche Ausgangssituation .....	41
3.1.	<b>Geologie, Baugrund, Landschaft, Oberflächenformen .....</b>	<b>41</b>
3.2.	<b>Hydrogeologie und gewässerkundliche Messstellen .....</b>	<b>41</b>
3.3.	<b>Klima .....</b>	<b>43</b>
3.4.	<b>Gewässer .....</b>	<b>43</b>
3.5.	<b>Böden.....</b>	<b>45</b>
3.6.	<b>Umweltbelastungen: Luftverschmutzung .....</b>	<b>46</b>
3.7.	<b>Umweltbelastungen: Gewässer- und Bodenverunreinigungen .....</b>	<b>47</b>
3.8.	<b>Vegetation.....</b>	<b>47</b>
4.	Erläuterung zur Planung .....	49
4.1.	<b>Planungsziele .....</b>	<b>49</b>
4.2.	<b>Bisherige Bauleitplanung .....</b>	<b>50</b>
4.2.1.	Vorbereitende Bauleitplanung.....	50
4.2.2.	Verbindliche Bauleitplanung.....	51
4.3.	<b>Siedlungsgeschichtliche Entwicklung .....</b>	<b>53</b>
4.4.	<b>Bevölkerungsentwicklung .....</b>	<b>56</b>
4.4.1.	Bisherige Entwicklung der Bevölkerung .....	56
4.4.2.	Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung auf Landesebene .....	58

4.4.3.	Strukturanalyse und Prognose der Gemeinde .....	59
<b>4.5.</b>	<b>Wohnbauentwicklung und Wohnbauflächen.....</b>	<b>61</b>
4.5.1.	Wohnungsbestand .....	61
4.5.2.	Wohnungsnachfrage .....	61
4.5.3.	zukünftiger Wohnungsbedarf .....	62
4.5.4.	Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung .....	65
4.5.5.	Bilanzierung der dargestellten Wohnreserve .....	69
4.5.6.	Nachfragebedingte Wohnformen .....	73
<b>4.6.</b>	<b>Wirtschaft und Tourismus .....</b>	<b>73</b>
4.6.1.	Landwirtschaft .....	76
4.6.2.	Produzierendes Gewerbe.....	76
4.6.3.	Handel, Handwerk und private Dienstleistungen .....	77
4.6.4.	Gastronomie.....	78
4.6.5.	Tourismus.....	78
<b>4.7.</b>	<b>Gewerbliche-, Misch- und Sonderbauflächen.....</b>	<b>79</b>
4.7.1.	Gemischte Bauflächen .....	79
4.7.2.	Gewerbliche Bauflächen, hafenauffine gewerbl.-industr. Ansiedlungen .....	79
4.7.3.	Sondergebiete .....	81
<b>4.8.</b>	<b>Daseinsvorsorge, Gemeinbedarfs- und soziale Einrichtungen .....</b>	<b>85</b>
4.8.1.	Öffentliche Verwaltungen .....	85
4.8.2.	Kindertagesstätten und Hort.....	85
4.8.3.	Allgemeine Schulen.....	85
4.8.4.	weitere Bildungseinrichtungen .....	85
4.8.5.	Kirchliche Einrichtungen.....	85
4.8.6.	Gesundheitswesen .....	86
4.8.7.	Kulturelle Einrichtungen .....	86
4.8.8.	Flächen für Sportanlagen .....	86
4.8.9.	Feuerwehr .....	87
<b>4.9.</b>	<b>Verkehr.....</b>	<b>87</b>
4.9.1.	Individualverkehr .....	87
4.9.2.	Luftverkehr .....	88
4.9.3.	Öffentlicher Personenverkehr.....	89
4.9.4.	Ruhender Verkehr .....	89
4.9.5.	Schienenverkehr .....	90
4.9.6.	Rad-, Wander- und Reitwege.....	92
<b>4.10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>93</b>
4.10.1.	Stromversorgung.....	93
4.10.2.	Gasversorgung.....	95
4.10.3.	Wasserversorgung .....	96
4.10.4.	Abwasserentsorgung.....	96
4.10.5.	Abfallentsorgung .....	97
<b>4.11.</b>	<b>Grünflächen.....</b>	<b>97</b>
4.11.1.	innerörtliche Grünflächen .....	97
4.11.2.	Parkanlagen .....	97
4.11.3.	Sportplätze .....	97
4.11.4.	Spielplätze.....	97
4.11.5.	Friedhöfe .....	98
4.11.6.	Dauerkleingärten.....	98
<b>4.12.</b>	<b>Wasserflächen.....</b>	<b>98</b>
<b>4.13.</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....</b>	<b>98</b>
4.13.1.	Flächen für die Landwirtschaft .....	98
4.13.2.	Wald und Waldabstand.....	99
<b>4.14.</b>	<b>Planungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....</b>	<b>100</b>

4.14.1.	Kompensationsflächen .....	100
4.14.2.	Einzel-Naturdenkmale .....	103
<b>4.15.</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG .....</b>	<b>104</b>
4.15.1.	Genehmigte Anlagen nach BImSchG in der Gemeinde: .....	104
4.15.2.	Genehmigte Windkraftanlagen nach BImSchG in der Gemeinde: .....	105
<b>5.</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>107</b>
<b>5.1.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>107</b>
<b>5.2.</b>	<b>Bergbau .....</b>	<b>110</b>
5.2.1.	Bergbauberechtigungen .....	110
5.2.2.	Baubeschränkungsgebiete .....	110
5.2.3.	Bohrungen .....	110
<b>6.</b>	<b>Vermerk .....</b>	<b>111</b>
<b>6.1.</b>	<b>Neuausweisung von Flächen für Windenergieanlagen (WEA) .....</b>	<b>111</b>
<b>7.</b>	<b>sonstige Hinweise .....</b>	<b>111</b>
<b>7.1.</b>	<b>Munitionsfunde .....</b>	<b>111</b>
<b>8.</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen .....</b>	<b>111</b>
<b>8.1.</b>	<b>Gewerbeflächen .....</b>	<b>112</b>
<b>8.2.</b>	<b>Wohnbauflächen .....</b>	<b>112</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>114</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>115</b>
<b>10.1.</b>	<b>Allgemein .....</b>	<b>115</b>
<b>10.2.</b>	<b>Methodische Vorgehensweise der Umweltprüfung .....</b>	<b>115</b>
<b>10.3.</b>	<b>Geplanter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....</b>	<b>116</b>
<b>10.4.</b>	<b>Umweltprüfung und Aufstellung eines Landschaftsplans .....</b>	<b>117</b>
<b>10.5.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....</b>	<b>118</b>

# 1. Einleitung

## 1.1. Rechtsgrundlagen und Grundsätze der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Der Flächennutzungsplan ist auf eine Geltungsdauer von ca. 10 bis 15 Jahren ausgelegt. In Abhängigkeit von der Geschwindigkeit der Änderung von wichtigen Rahmenbedingungen wie Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung oder die Nachfrage nach Gewerbeflächen, wird nach Verstreichen dieser Zeitspanne eine Fortschreibung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan die Koordinierungsebene für die Verknüpfung der räumlichen Entwicklungsvorstellungen seitens der Gemeinde sowie extern einwirkende Rahmenbedingungen (Vorgaben der Fachplanungen, Anforderungen an die demographische Entwicklung, der Wirtschaft etc.) dar. Aus dem Flächennutzungsplan sind Bebauungspläne zu entwickeln (§ 8 BauGB). Demnach bilden die Darstellungen im Flächennutzungsplan planungsrechtliche Voraussetzungen – mit Ausnahme nach § 8 (4) BauGB – für die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan evoziert eine Anpassungspflicht für öffentliche Planungsträger, insofern eine Partizipation dieser bei der Planaufstellung erfolgte und dem Plan nicht widersprochen wurde (§ 7 BauGB). Der Flächennutzungsplan begründet zudem Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Damit sichert der Flächennutzungsplan den für die Zukunft benötigten städtebaulichen Entwicklungsraum. Zudem ist die FNP-Darstellung ein öffentlicher Belang, welcher gemäß § 35 (3) BauGB bei Vorhaben im Außenbereich zu beachten ist.

Die Rechtsnatur eines Flächennutzungsplanes betreffend ist diese weder eine Rechtsnorm (d.h. kein Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung) noch ein (anfechtbarer) Verwaltungsakt. Der Flächennutzungsplan fungiert dementsprechend lediglich als verwaltungsinterne Koordinierungsebene für diverse Planungsträger im Gemeindegebiet. Dies impliziert, dass eine Verbindlichkeit gegenüber den Bürgern nicht geltend gemacht werden kann, da keine Einzelfälle geregelt werden, sondern vielmehr die gemeindlichen Zielvorstellungen zur Realisierung der städtebaulichen Ordnung ihre Darstellung im FNP finden.

## **Rechtsgrundlagen**

Sowohl für die Aufstellung als auch die Ausführung des Flächennutzungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanZV)) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## **1.2. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde (§ 5 Absatz 1 BauGB) und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen darzustellen. Die Gemeinde äußert demnach eine politische Willensbekundung, welche städtebaulichen Grobziele sie mittelfristig verfolgt wissen will und in welcher Form sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Probleme (bspw. Entwicklung der Bevölkerung oder der gewerblichen Wirtschaft) begegnen will.

### **1.2.1. Die Planungsunterlagen**

Die Flächennutzungsplanung besteht aus dem Flächennutzungsplan mit Planzeichenerklärung und der Begründung.

Der Flächennutzungsplan ist im Maßstab 1:15.000 in digitaler Form erstellt. Als Kartengrundlage wurde die „digitalisierte Topographische Karte Mecklenburg-Vorpommern“ im Maßstab 1:10.000 (DTK 10) mit Stand vom 19. Januar 2015 verwendet.

### **1.2.2. Die Planungsinhalte**

Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 BauGB):

- für die Bebauung vorgesehene Flächen (Bauflächen und Baugebiete)
- Ausstattung des Gemeindegebietes
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge
- Flächen für Versorgungsanlagen, Entsorgung sowie Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen
- Grünflächen
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen)

- Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen die im Interesse des Hochwasserschutzes und Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Des Weiteren sind über den vorgenannten Darstellungen hinaus Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke aufzunehmen.

### **1.2.3. Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen sind Flächen (§ 5 Abs. 3 BauGB):

- bei denen die Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### **1.2.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtliche Übernahmen sind (§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB):

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Wasserhaushaltsgesetz).

### **1.2.5. Vermerke**

Vermerke sind (§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB):

noch nicht festgesetzte oder in Aussicht genommene Planungen, sonstige Nutzungsregelungen und Risikogebiete, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt werden.

## **1.3. Das Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Dummerstorf, welches eine Flächengröße rechnerisch, entsprechend der verwendeten digitalen Topographischen Karte (DTK10), von ca. 12.014 ha aufweist. (Das Statistische Amt M-V gab am 30.06.2015, für das Jahr 2013 eine Flächengröße von ca. 11.991 ha an. Dieser Wert wird aber in der weiteren Bearbeitung nicht verwendet.)

Das Gemeindegebiet befindet sich im Landkreis Rostock. Dabei wird die Gemeinde Dummerstorf im Norden von der Hansestadt Rostock sowie von den Gemeinden Roggentin und Broderstorf, im Osten von der Stadt Sanitz, im Südosten von der Gemeinde Wardow, im Süden von den Gemeinden Dolgen am See sowie Wiendorf und im Westen von den Gemeinden Benitz, Pölchow und Papendorf begrenzt.

Die Gemeinde Dummerstorf ist amtsfrei, der Sitz der Verwaltung befindet sich im gleichnamigen Hauptort.

Zur Gemeinde Dummerstorf gehören folgende Ortsteile mit ihren Gemarkungen (in Klammern): Dummerstorf (Bandelstorf, Dummerstorf, Göldenitz, Pankelow, Schlage, Klein Schwarfs), Damm (Groß Viegeln, Damm, Reez), Kessin (Beselin, Kessin, Hohen

Schwarfs), Kavelstorf (Kavelstorf, Niex, Griebnitz, Klingendorf), Lieblingshof (Lieblingshof, Petschow, Godow) und Prisannewitz (Scharstorf, Prisannewitz, Groß Potrems).

#### **1.4. Planungserfordernis**

Die Gemeinde hat gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

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. Übergeordnete Vorgaben

Die Raumordnung und Landesplanung legen ihre Ziele im Landesraumentwicklungsprogramm, dem Gutachterlichen Landschaftsprogramm sowie den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen und Regionalen Raumentwicklungsprogrammen dar.

Die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms sind in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen nachrichtlich übernommen und konkretisiert.

Im System der Landschaftsplanung konkretisiert die Gutachtliche Landschaftsrahmenplanung die Zielaussagen des landesweiten Gutachtlichen Landschaftsprogramms. Die Gutachterlichen Inhalte sind gemäß § 8 Landesplanungsgesetz unter Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) übernommen worden.

### 2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2016 mit einem Planungshorizont bis 2030 enthält für das Bundesland M-V u.a. Aussagen zu raumstrukturellen Zielsetzungen, macht Aussagen zur Flächenvorsorge und Infrastruktur auf Landesebene. Für die Gemeinde Dummerstorf ergeben sich aus dem aktuellen LEP folgende Erkenntnisse:

#### Raumstruktur:

- gesamte Gemeindefläche ist Teil des Stadt-Umland-Raumes des Oberzentrums Rostock

#### Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung:

- Ortslage Dummerstorf ist Standort für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen (Hafenauffin sind vorrangig die Unternehmen und Institutionen, die Standortvorteile aus der Lage am seeschifftiefen Wasser erzielen. Hierzu zählen insbesondere Industriebranchen, die über See importierte Energierohstoffe / Industrierohstoffe verarbeiten bzw. für den Versand über See produzieren, die Rohstoffe und Materialien verarbeiten bzw. herstellen, an deren Wert die Transportkosten einen vergleichsweise hohen Anteil haben, und die bei einer Lage im Hafen erhebliche Logistik- und Transportkostenvorteile genießen (Fußnote 93 zur Ziffer 4.3.1)).

- gesamte Gemeinde ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

- gesamte Gemeinde ist Vorbehaltsgebiet Tourismus

#### Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock:

Der Industrie- und Gewerbepark „Autobahnkreuz Rostock“ (Dummerstorf) im Rahmen der Flächenoffensive Hafenentwicklung (LEP, Programmsatz (Ziel) 4.3.1 (3)), gleichzeitig auch Teil des Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie Dummerstorf gemäß REEP-Programmsatz (Grundsatz) 4.3 (2), ist in dieser Funktion vor allem Raum für hafenauffine Industrieansiedlungen.

Der Gebietscharakter eines Standortes für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung ist zu wahren. Die Gemeinde Dummerstorf muss im Rahmen ihrer weiteren kommunalen Bauleitplanungen für den Bereich des Industrie- und Gewerbeparks durch konkrete Darstellungen und Festsetzungen die Art der Flächennutzungen dahin regeln, mindestens 50 % der Bauflächen hafenauffinen gewerblich-industriellen Ansiedlungen vorzubehalten.

#### Infrastrukturentwicklung:

- die Gemeinde durchquert das internationale Straßennetz (BAB 19 und 20)
- die Gemeinde durchquert das internationale Eisenbahnnetz
- westlich der BAB 19 durchquert das Vorbehaltsgebiet Leitungen die Gemeinde

#### Naturraumentwicklung:

- Teile der Gemeinde sind Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege (nördlich, südöstlich und entlang der Warnow)
- Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege (entlang der Warnow)
- im Bereich der Warnow befindet sich das Vorranggebiet Hochwasserschutz

#### Unterirdische Raumordnung:

- Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiete Trinkwassersicherung

Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Darüber hinaus unterliegen Gemeinden, die einem Stadt-Umland-Raum zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Ziffer 3.3.3 (2)). Grundlage für die interkommunale Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept. Dieses ist in den Handlungsfeldern Siedlung-, Wirtschafts-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln (Ziffer 3.3.3 (3)).

Dummerstorf ist Teil eines großräumigen Entwicklungskorridors von überregionaler und europäischer Relevanz. Die wirtschaftlichen Standortvorteile in diesem Korridor soll intensiver genutzt werden als bisher (Ziffer 3.4 (4)).

Entsprechend des LEP2016 Anhang 1 „Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand 31.12.2015)“ wird der Gemeinde Dummerstorf die zentralörtliche Funktion bestätigt.

Das LEP2016 beschreibt Orientierungskriterien für Grundzentren. Ein Grundzentrum wird jedoch im RREP festgelegt. Die Definition für ein Grundzentrum lautet somit: „Ein größerer geschlossener Siedlungskern mit umfangreichen Einrichtungen des Grundbedarfs, ein Bevölkerungsstand ab ca. 2000 Einwohnern (möglichst konzentriert auf den Gemeindehauptort) und ein Nahbereich ab ca. 5000 Einwohnern.“ (Ziffer 3.2 Begründung Abbildung 5 „Regelungen zur Festlegung Zentraler Orte“).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren (Ziffer 4.2 (1)). In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des Stadt-Umland-Raumes (Ziffer 4.2 (3)).

Entsprechend dem LEP-Programmsatz Z 4.5 (2) darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Ausnahmen bestehen unter anderem für Ortslagen, in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen, für landesweit und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorten einschließlich ihrer Erweiterungen entsprechend der zum Programmsatz Z 4.5 zugehörigen Abbildung 22.

#### Anmerkung der Gemeinde zum vorgenannten Programmsatz:

Für die geplante Neuausweisung von Baugebieten sind nachfolgende durchschnittlichen Bodenwerte bekannt. Die Werte in Klammern sind kleinere, untergeordnete Flächenanteile im Baugebiet.

Waldeck:	Sondergebiet Photovoltaik:	Bodenwerte zwischen 24-35
	Erweiterung der gewerblichen Flächen:	Bodenwerte zwischen 27-47
Kavelstorf:	gewerbliche Flächen östl. A19:	Bodenwerte zwischen 47-49
	Wohnbaufläche W9	Bodenwerte k.A.
Dummerstorf:	Wohnbaufläche W8	Bodenwerte zwischen 39-48 (52)
	Wohnbaufläche W9	Bodenwerte zwischen 42-50 (52)
	Wohnbaufläche W10	Bodenwerte für Teilfläche (52)
	gewerbliche Flächen G/GE	Bodenwerte zwischen 35-53
Prisannewitz	Wohnbaufläche W1	Bodenwerte zwischen 38-46 (50)
	Wohnbaufläche W2	Bodenwerte zwischen 34-48
Schlage	Wohnbaufläche W2	Bodenwerte zwischen 46-52

Lediglich für die geplanten gewerblichen Flächen im Bereich zwischen der A20 und der Ortslage Dummerstorf werden teilweise Flächen mit Bodenwerten knapp über 50 überplant. Hier ist jedoch die Ausweisung eines landesweit und regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbestandortes mit einer infrastrukturell sehr günstigen Lage unterzubringen. Die untersuchten Planungsalternativen ergaben die Alternativlosigkeit dieses Standortes in Bezug auf Belange des Naturschutzes, Gewässerschutzes sowie und der erforderlichen Infrastrukturvoraussetzungen (siehe Kapitel 8 „Prüfung von Planungsalternativen“).

Mit dem Programmsatz (Ziel) 4.5 (2) des Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) wird darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertezahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Jedoch werden hierfür auch Ausnahmen genannt. Diese sind u.a. die in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen, landwirtschaftliche Flächen in und an Ortslagen (Dummerstorf W8, W9 und W10; Kavelstorf W9; Prisannewitz W1; Schlage W2) sowie landesweit und regional bedeutsame gewerbliche- und industrielle Standorte einschließlich ihrer Erweiterungen (Dummerstorf G / GE).

Im Zusammenhang des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf wurden vor dem Hintergrund alle Möglichkeiten auszuschöpfen, den Entzug landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken, die Flächenausweisungen für Wohnbebauung und Gewerbe erheblich reduziert.

Die vorstehenden und weitere allgemein gehaltenen Ziele des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V werden im Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert.

## 2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock

Die Gemeinde Dummerstorf liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Region Rostock (*vormalig RREP Mittleres Mecklenburg/Rostock*). Dieses umfasst den gesamten Landkreis sowie die Hansestadt Rostock.

Der Regionale Planungsverband Region Rostock über das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock erarbeitet derzeit die Fortschreibung des RREP in den Kapiteln „Energie einschließlich Windenergie“ (Stand: 3. Entwurf November 2018) und „Stadt-Umland-Raum“ (Stand: 2. Entwurf April 2019) einschließlich der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (1. Fortschreibung vom Juni 2018 - Kapitel Wohnraumentwicklung).

Nachfolgend getroffene Aussagen (Ziele und Grundsätze) beziehen sich auf das derzeit aktuelle und rechtsverbindliche RREP Mittleres Mecklenburg/Rostock mit Stand: August 2011.

#### Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock:

Dummerstorf ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)). Infolgedessen wird die Wohnbauprivilegierung des Zentralen Ortes Dummerstorf durch die geografische Lage zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock beeinflusst. Laut Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung entsprechend der den Stadt-Umland-Gemeinden/Zentralen Orten mit Schreiben vom 12.07.2018 übergebenen Lesefassung (Stand: Juni 2018) besteht für Dummerstorf ein Entwicklungskontingent von ca. 235 Wohneinheiten bis 2025, das seitens des AfRL RR zukünftig bei der Beurteilung verbindlicher Bauleitplanungen zugrunde gelegt wird.

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Rostock und ist amtsfrei. Sie grenzt unmittelbar im Südosten an die Hansestadt Rostock an, welche im RREP MM/R als Oberzentrum eingestuft wird. Die Gemeinde Dummerstorf gehört dem Mittelbereich Rostock / Bad Doberan an, darüber hinaus nimmt der gleichnamige Ortsteil im Verbund mit den Ortsteilen Kavelstorf und Kessin grundzentrale Funktionen wahr. Diese Funktionsausübung ist für das Planungsgebiet überaus wichtig, da Arbeitsplätze in der Gemeinde gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden.

Folgende Zielstellungen (Z) und Grundsätze (G) werden im RREP MM/R hieraus für die Gemeinde definiert:

### **Ziffer 3.1 Gesamträumliche Entwicklung - Differenzierung der räumlichen Entwicklung**

#### **Ländliche Räume**

Die Gemeinde Dummerstorf ist dem ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis zugehörig. Gemäß Ziffer 3.1.1 (2) sollen ländliche Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilträumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können (G).

#### **Stadt-Umland-Raum**

Gemäß Ziffer 3.1.2 (1) gehören von der Gemeinde Dummerstorf die Ortsteile bzw. ehemaligen Gemeinden Damm, Kavelstorf und Kessin dem Stadt-Umland-Raum Rostock an. Für den Stadt-Umland-Raum ist ein verbindlicher Entwicklungsrahmen zu erarbeiten (Z). Weiterhin ist laut Ziffer 3.1.2 (3) außerhalb des Oberzentrums Rostock im Stadt-Umland-Raum eine weitere Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus nur durch interkommunale Abstimmungen zulässig (Z). Nach Ziffer 3.1.2 (4) sollen Einzelhandelsplanungen der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, das Bestandteil des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist, abgestimmt werden (G).

#### **Tourismusräume**

Die Gemeinde Dummerstorf befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Entsprechend Ziffer 3.1.3. (1) soll den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusschwerpunkträume sowie Tourismusedwicklungsräume) deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der

Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. Gemäß Ziffer 3.1.3 (4) ist die Gemeinde Dummerstorf den Tourismusedwicklungsräumen zuzuordnen, in denen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen.

### **Landwirtschaftsräume**

Die Gemeinde Dummerstorf befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Entsprechend Ziffer 3.1.4 (1) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden (Z).

### **Ziffer 3.2 Gesamträumliche Entwicklung – Zentrale Orte**

Die Gemeinde Dummerstorf ist gemäß Ziffer 3.2.2 (1) als Grundzentrum ausgewiesen. Die zentralörtlichen Funktionen erstrecken sich in der Gemeinde Dummerstorf im Verbund auf die im engen örtlichen Zusammenhang stehenden Hauptorte Dummerstorf, Kavelstorf und Kessin. Entsprechend Ziffer 3.2.2 (2) sind für die Grundzentren unter Zugrundelegung funktionsräumlicher Verflechtungen zwischen Gemeinden und Grundzentren Nahbereiche festgelegt.

### **Ziffer 3.3 Einbindung in europäische, überregionale und regionale Netze**

Entsprechend Ziffer 3.3 (1) (G) sollen die verkehrsgeografische Lagegunst und die vorhandenen Infrastrukturen der Planungsregion im Rahmen der transnationalen Netze verstärkt genutzt werden, um weitere Wertschöpfungspotenziale zu erschließen. Dabei stehen insbesondere die Marktchancen auf der Nord-Süd-Achse zwischen Mittelmeer und Ostseeraum im Mittelpunkt.

Weiterhin sollen die vorhandenen Stärken der Nord-Süd-Achse in den Ost-West-Achsenschnittpunkten so umgesetzt werden, dass sich wirtschaftliche Effekte potenzieren. Das betrifft insbesondere das Oberzentrum Rostock und die Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale entlang der A 19 / A 20 und somit auch die Gemeinde Dummerstorf.

### **Ziffer 4.1 Siedlungsentwicklung - Siedlungsstruktur**

Gemäß Ziffer 4.1 (1) soll die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Zentralen Orte konzentriert werden (G). Weiterhin ist nach Ziffer 4.1 (3) der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsfläche einzuräumen (Z). Die Gemeinde Dummerstorf befindet sich im Verlauf der Siedlungsachse Rostock – Laage. Entsprechend Ziffer 4.1 (4) soll im Verlauf der Siedlungsachsen die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden. Bei einer Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sollen diese vorrangig in den Einzugsbereichen der Haltepunkte des Schienenverkehrs angeordnet werden (G). Weiterhin sollen die Siedlungs-

achsenfrei- und Siedlungsachsenzwischenräume laut Ziffer 4.1 (5) als siedlungsgliedernde Freiräume gesichert werden (G).

### **Ziffer 4.2 Siedlungsentwicklung - Stadt- und Dorfentwicklung**

In ländlichen Räumen mit geringer Besiedlung sollen die Umnutzung und der Rückbau aufgegebener Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) so erfolgen, dass Siedlungsbrachen und ungenutzte landwirtschaftliche wie gewerbliche Liegenschaften die vorhandene Kulturlandschaft und ortsbildprägende Siedlungsstrukturen möglichst wenig beeinträchtigen (Ziffer 4.2 (3)). Der ländliche Geschosswohnungsbau in industrieller Plattenbauweise soll, soweit ungenutzt, vorrangig zurückgebaut werden. Der Erhalt von Gutsanlagen, Herrenhäusern und Parks soll angestrebt werden (G).

### **Ziffer 4.3 Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung**

Die Gemeinde Dummerstorf ist gemäß Ziffer 4.3 (2) als Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Gewerbe und Industrie sollen Flächen zur weiteren gewerblichen und industriellen Entwicklung planerisch vorbereitet werden. Neue konkurrierende Nutzungen und Funktionen sollen in diesen Räumen vermieden werden (G). Weiterhin sollen entsprechend Ziffer 4.3 (3) im ländlichen Raum der Planungsregion neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorrangig in den Zentralen Orten realisiert werden (G).

Mit Feststellung des aktualisierten Landesraumentwicklungsprogramms MV vom 27.05.2016 ist auch das Regionale Raumentwicklungsprogramm „Region Rostock“ (ehem. Region Mittleres Mecklenburg/Rostock) zu überarbeiten. In der derzeit zu bearbeiteten Fortschreibung des RREP ist die Prüfung des „Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie“ nördlich der Ortslage Dummerstorf zur Qualifizierung zu einem „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie“ zu beachten.

Die Gemeinde Dummerstorf mit dem Hauptort Kavelstorf wird in den Leitlinien des „Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock“ (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum Rostock“, November 2011) als Schwerpunkt zur gewerblichen Flächenbedarfsdeckung im SUR benannt, was vor allem auf dem Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits gesicherten, regional bedeutsamen Gewerbeflächenpotenzial des Ortsteils beruht. Darüber hinaus wurde im RREP das Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie Dummerstorf in der Grundkarte der räumlichen Ordnung festgelegt. Derartige Vorbehaltsgebiete kennzeichnen Räume, die potenziell insbesondere für eine Ansiedlung hafener- und logistikaffiner Gewerbe- und Industrieunternehmen geeignet sind und durch ihre Größe (größer als 50 ha) eine regionalplanerische Bedeutung haben.

### **Ziffer 5.1 Freiraumentwicklung - Umwelt- und Naturschutz**

Bereiche des Gemeindegebietes sind als Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Diese befinden sich vornehmlich entlang der Warnow und der Kösterbeck sowie nördlich von Prisannewitz und in den NSG „Groß Potremser Moor“ und „Göldenitzer Moor“.

Gemäß Ziffer 5.1 (1) ist in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen (Z).

Weiterhin sind Bereiche des Gemeindegebietes als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Niederungsbereiche sowie anschließende Grünlandbereiche entlang der Warnow, Kösterbeck und Zarnow.

Entsprechend Ziffer 5.1 (2) soll in den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind (G).

In den zum Biotopverbund zählenden Flächen sollen, gemäß Ziffer 5.1 (3), zerschneidende oder erheblich beeinträchtigende Vorhaben vermieden werden. Unvermeidbare Maßnahmen sollen so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert oder kompensiert werden (G).

Gemäß Ziffer 5.1 (4) sollen in den großen unzerschnittenen landschaftlichen Freiräumen sowie in den Rastplätzen durchziehender Vogelarten deren Funktionen beeinträchtigende Infrastrukturmaßnahmen vermieden werden. Unvermeidbare Maßnahmen sollen so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert und kompensiert werden.

Die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege inkludieren sowohl FFH- als auch SPA-Gebiete. (siehe Kapitel 2.5.1 „Bundesnaturschutzgesetz...“)

Entsprechend Ziffer 5.1 (6) sollen Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft schwerpunktmäßig in den Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung umgesetzt werden. Die Gebiete sollen für die Durchführung entsprechender Maßnahmen gesichert werden (G).

### **Ziffer 5.2 Freiraumentwicklung – Erholung in Natur und Landschaft**

Bereiche des Gemeindegebietes sind als Landschaftsräume mit einer herausragenden oder besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung ausgewiesen.

Gemäß Ziffer 5.2 (1) sollen Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird (G).

In allen Teilräumen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Möglichkeiten der Naherholung in angemessener Erreichbarkeit vorgehalten werden. Freiräume für die Freizeitgestaltung und Erholung sollen insbesondere im Stadt-Umland-Raum Rostock erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden (Ziffer 5.2 (2)).

### **Ziffer 5.3 Freiraumentwicklung - Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz**

Die Niederungsbereiche der Warnow werden als überflutungs- sowie überschwemmungsgefährdete Gebiete eingestuft.

Gemäß Ziffer 5.3 (2) sollen in überflutungsgefährdeten Gebieten die im Zusammenhang bebauten Ortslagen vor Sturmfluten und Hochwasser durch Bauwerke des Küsten- und Hochwasserschutzes gesichert werden.

Entsprechend Ziffer 5.3 (3) sollen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Planungen und Maßnahmen nur zulässig sein, wenn die Funktion als Wasserrückhaltegebiet nicht beeinträchtigt wird.

Am 03. Dezember 2007 wurde das Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“ per Verordnung festgesetzt (ÜSG WarnowVO). Das Gebiet stellt nach § 1 der Verordnung das Rückhaltegebiet für Hochwasserereignisse dar.

#### **Ziffer 5.4 Freiraumentwicklung – Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei**

Zur Sicherung einer entwicklungsfähigen Landwirtschaft sollen bei raumbedeutsamen Planungen die Sicherung der Flächengrundlage der landwirtschaftlichen Betriebe, die Erhaltung der Qualität und Eignung landwirtschaftlicher Flächen sowie die Bestandssicherung und Erhaltung der Entwicklungsmöglichkeiten auf landwirtschaftlichen Betriebsstandorten in Einzel- und Dorflagen berücksichtigt werden. (Ziffer 5.4 (1) (G)) Entsprechend Ziffer 5.4 (2) (G) soll neben der reinen landwirtschaftlichen Produktion die Landwirtschaft weitere Aufgaben übernehmen, welche je nach Aufgabenbereich durch finanzielle oder sonstige Anreize unterstützt und befördert werden sollen. In den ländlich geprägten Räumen soll eine bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung zur Sicherung landwirtschaftlicher Nutzungen erhalten und weiterentwickelt werden. Dabei sollen die regionalen und lokalen Belange insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Tourismus und der Erholungsvorsorge berücksichtigt werden. (Ziffer 5.4 (3) (G)) In strukturarmen Agrarfluren soll gemäß Ziffer 5.4 (4) (G) darauf hingewirkt werden, dass die Landschaft mit gliedernden Elementen angereichert wird. Zur Erreichung des guten Zustandes der Gewässer und zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens der Landschaft sollen zweckdienliche Maßnahmen umgesetzt werden. (Ziffer 5.4 (5) (G)) Laut Ziffer 5.4 (6) (G) sollen zur Erhöhung des Waldanteils geeignete Flächen mit standortgerechten Gehölzen aufgeforstet werden. Eingriffe und Belastungen, die die allgemeine Funktionsfähigkeit und die vielfältigen Funktionen der Wälder erheblich beeinträchtigen, sollen vermieden werden. (Ziffer 5.4 (7) (G)) Die ordnungsgemäße und nachhaltige Forstwirtschaft ist nach Ziffer 5.4 (8) (G) als wichtiger Wirtschaftszweig in der Planungsregion zu fördern.

#### **Ziffer 5.5 Freiraumentwicklung - Ressourcenschutz Wasser**

Weite Bereiche des Gemeindegebietes sind als Trinkwasserschutzgebiet Warnow ausgewiesen.

Gemäß Ziffer 5.5 (1) soll die Trinkwasserversorgung der Planungsregion aus eigenen Wasservorkommen gedeckt werden. Nutzbare Grundwasservorkommen sollen in ausreichendem Umfang langfristig gesichert werden.

Die Warnow mit ihren Nebengewässern soll entsprechend Ziffer 5.5 (2) in einem für die Trinkwasserversorgung gut geeigneten Zustand erhalten werden.

Innerhalb der Gebiete mit besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers soll, laut Ziffer 5.5 (3), bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen dem Schutz des Grundwassers ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

#### **Ziffer 5.6 Freiraumentwicklung - Rohstoffvorsorge**

Ein Teilbereich des Gemeindegebietes, im Westen an der Grenze zu den Gemeinden Wardow und Sanitz, ist als Vorranggebiet Rohstoffsicherung (Torf) ausgewiesen.

Gemäß Ziffer 5.6 (1) hat in den Vorranggebieten Rohstoffsicherung die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen. Maßnahmen die einem Rohstoffabbau entgegenstehen, sind nicht zulässig (Z).

Entsprechend Ziffer 5.6 (7) ist die Torfgewinnung auf die Vorranggebiete Göldenitz und Conventer Niederung zu beschränken. Nach Abschluss der Abbauarbeiten sind diese Gebiete zu renaturieren.

### **Ziffer 6.1 Infrastrukturentwicklung - Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge**

Um auch künftig eine Grundversorgung mit Leistungen der Daseinsvorsorge in einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Umfang sicherzustellen, sind diese gemäß Ziffer 6.1 (1) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (Z).

Entsprechend Ziffer 6.1 (2) soll die Tragfähigkeit von Infrastrukturangeboten der Daseinsvorsorge durch Umsetzung angepasster Handlungsoptionen sichergestellt werden (G). Neben der Berücksichtigung der Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft sollen die Rahmenbedingungen für Familien- und Kinderfreundlichkeit, für Vereinbarkeit von Berufs-, Privat- und Familienleben sowie für die Chancengleichheit zwischen den Geschlechtern gezielt verbessert werden. (Ziffer 6.1 (3) (G))

### **Ziffer 6.2 Infrastrukturentwicklung - Kultur und Bildung**

Gemäß Ziffer 6.2.1 (2) soll die Vernetzung der Universität Rostock mit anderen Forschungseinrichtungen sowie mit den Unternehmen der Planungsregion weiterentwickelt werden (G). Zudem sollen Standorte der Forschung in der Planungsregion in ihrer Entwicklung unterstützt werden (Ziffer 6.2.1 (3); G).

Die Gemeinde Dummerstorf betreffend ist in diesem Zusammenhang das Leibniz-Institut für Nutztierbiologie in der Ortsteil Dummerstorf zu nennen. Enge Kooperationsbeziehungen bestehen insbesondere mit der agrar- und umweltwissenschaftlichen Fakultät der Universität Rostock.

Bedarfsorientiert sind in der Planungsregion Standorte der allgemeinbildenden Schulen vorzuhalten. Vorrangstandorte sind die Zentralen Orte (Ziffer 6.2.1 (5); Z).

Regional und überregional bedeutsame Denkmale von zeitgeschichtlicher, kulturhistorischer, künstlerischer, wissenschaftlicher, technischer oder volkskundlicher Bedeutung und Anziehungskraft sollen entsprechend Ziffer 6.2.2 (4) als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden (G).

### **Ziffer 6.3 Infrastrukturentwicklung – Soziale Infrastruktur und Sport**

Ausgehend von der Konzentration der Sozialstationen in den Zentralen Orten sollen Dienste der Hauswirtschafts-, Alten- und Krankenpflege flächendeckend angeboten werden (Ziffer 6.2 (5); G).

Bedarfsorientiert sollen für Spitzensport sowie für den Breiten-, Freizeit-, Behinderten- und Gesundheitssport vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte entsprechende Einrichtungen vorgehalten werden (Ziffer 6.2 (8); G).

### **Ziffer 6.4 Infrastrukturentwicklung – Verkehr und Kommunikation**

Die Autobahn A 20 ist im RREP als großräumige, die Bundesstraße B 103 als überregionale, die Landesstraße L 191 als regionale und die Kreisstraße K 19 als bedeutsame flächenerschließende Straßenverbindung eingestuft. (Die B 103 sowie die L 191 wurden mit Wirkung vom 01.01.2016 zur L 39 herabgestuft bzw. umbenannt. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.)

Die Schienenverbindung Scharstorf – Kavelstorf – Rostock ist Bestandteil des großräumigen Schienennetz. Darüber hinaus verläuft die Schienentrasse der Strecke Rostock – Tessin (regionales Schienennetz) durch den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes.

Gemäß Ziffer 6.4 (1) sollen das Straßennetz und das Schienennetz unter Beachtung der festgelegten Verbindungsfunktionen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden (G).

Die großräumigen Eisenbahnstrecken sollen entsprechend Ziffer 6.4 (4) durchgängig zweigleisig ausgebaut werden. Die Freihaltung entsprechender Reserveflächen entlang der eingleisigen Streckenabschnitte soll bei allen raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden. Die Bedeutung der Bahnstrecke Neustrelitz – Rostock – Warnemünde/Seehafen als Teil der kontinentalen Verbindung zwischen Rostock und Kopenhagen soll bei allen Planungen berücksichtigt werden. Die Einbindung von Rostock und Warnemünde in den Personenfernverkehr der Eisenbahn soll sichergestellt werden (G).

Entsprechend Ziffer 6.4 (7) sollen regionale öffentliche Verkehrsangebote vorrangig zwischen den Zentralen Orten aufrechterhalten und weiterentwickelt werden. Die Verkehrsbedienung zwischen dem Oberzentrum Rostock und den Zentralen Orten im Oberbereich soll vorrangig durch den Schienenverkehr erfolgen. Im Schienenverkehr soll tagsüber mindestens eine stündliche Bedienung gewährleistet werden. Zwischen benachbarten Zentralen Orten ohne Bahnverbindung soll der Busverkehr eine für den täglichen Berufs-, Einkaufs- und Besorgungsverkehr ausreichende Bedienungsdichte erreichen. Bei entsprechender Nachfrage sollen insbesondere in den Hauptzielgebieten des Fremdenverkehrs und im Stadt-Umland-Raum Taktfahrpläne eingerichtet werden (G).

Bei Ausbaumaßnahmen im Straßennetz sollen gemäß Ziffer 6.4 (9) regelmäßig auch die Bedingungen des öffentlichen Nahverkehrs und des nichtmotorisierten Verkehrs verbessert werden. In den Kernbereichen der Zentralen Orte soll den Flächenansprüchen des nichtmotorisierten Verkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs Vorrang vor denen des individuellen Kraftfahrzeugverkehrs eingeräumt werden. Beim Neu- und Ausbau von Straßen der Verbindungsstufen I bis III, mit Ausnahme der Autobahnen, soll die Anlage von straßenbegleitenden Radwegen vorgesehen werden (G).

Gemäß Ziffer 6.4 (10) sollen die überregionalen Radwanderwege und Wanderwege unabhängig vom allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr geführt werden und die Zentren des Fremdenverkehrs sowie die attraktivsten Landschaftsräume unmittelbar erschließen. Das touristische Wegenetz soll bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (G).

Gemäß Ziffer 6.4 (11) sollen Antennenmasten für den Mobilfunk vorrangig in Orts- oder Ortsrandlage oder an Hauptverkehrswegen errichtet werden (G).

Breitbandnetze für den schnellen Datenverkehr sollen entsprechend Ziffer 6.4 (12) in der gesamten Planungsregion flächendeckend ausgebaut werden (G).

## **Luftverkehr**

Südlich des Gemeindegebietes befindet sich der Flughafen Rostock-Laage. Dieser soll laut Ziffer 6.4 (6) (G) als zentraler und wichtigster Flughafen des Landes für den nationalen und internationalen Flugverkehr gesichert und weiterentwickelt werden. Von hier aus besteht regelmäßiger Charterflugverkehr nach Köln, Stuttgart und München sowie in den Mittelmeerraum.

## **Ziffer 6.5 Infrastrukturentwicklung – Energie einschließlich Windenergie**

Die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen ist gemäß Ziffer 6.5 (1) nur innerhalb der zu diesem Zweck festgelegten Eignungsgebiete zulässig. Dies gilt auch für Ersatz und Erneuerung bereits bestehender Anlagen. Innerhalb der Eignungsgebiete für Windenergieanlagen sind andere Nutzungen nur dann zulässig, wenn sie die Errichtung von Windenergieanlagen nicht ausschließen oder einschränken (Z).

Entsprechend Ziffer 6.5 (2) sollen die Eignungsgebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen vollständig ausgenutzt werden (G).

Abweichend von den Festlegungen unter Ziffer 6.5 (1) kann die Errichtung von Windenergieanlagen außerhalb der Eignungsgebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anlagen überwiegend der eigenen Stromversorgung des Betreibers oder der Erforschung und Erprobung der Windenergie-technik dienen, und wenn dies durch besondere Standortanforderungen begründet ist (Z).

Neue Energie- und Rohstoffleitungen sollen in Anlehnung an bereits vorhandene Infrastrukturtrassen geführt werden (Ziffer 6.5 (4); G).

Darüber hinaus verlaufen durch den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes folgende Versorgungsleitungen (Karte 6.5-2): Freileitungen 380kV, 220kV und 110kV, Ferngasleitung sowie Produktenleitung.

## **2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock**

Das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern sieht eine dreistufige Landschaftsplanung vor. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wird durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz aufgestellt. Dieses enthält die landesweit gültigen programmatischen Zielaussagen. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Die GLRP werden vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) für die vier Planungsregionen des Landes erarbeitet. Grundlage der GLRP ist eine umfassende Analyse des gegenwärtigen Zustands der Naturgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild sowie landschaftliche Freiräume. Aus der Analyse des Zustandes und den erkennbaren Entwicklungstendenzen werden anhand der aufgestellten Leitbilder und Qualitätsziele die Erfordernisse und Maßnahmen zur Sicherung des Biotopverbunds, der ökologischen Funktionen sowie der Erholungsfunktionen der Landschaft hergeleitet. Darüber hinaus erfüllt der GLRP sechs Funktionen, u.a. Fachplanung des Naturschutzes, querschnittsorientierte Darstellung der Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sowohl für andere Fachplanungen als auch für die integrierende räumliche Gesamtplanung, Information für Öffentlichkeit, Grundlage für die Aufstellung kommunaler Landschaftspläne sowie umfangreiche Darstellung von Daten und planerischen Aussagen zur Verwendung in Genehmigungs- und Zulassungsverfahren. Laut § 8 (3) Landesplanungsgesetz sind die gutachtlichen Inhalte unter Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen sowie Maßnahmen in die jeweiligen Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) zu übernehmen. Aussagen, welche nicht in die RREP

aufgenommen wurden, behalten ihren fachgutachtlichen Charakter bei und sind bei Verwaltungsverfahren (bspw. Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft) zu beachten.

In der ersten Fortschreibung des GLRP Mittleres Mecklenburg / Rostock aus dem Jahr 2007 wird u.a. als allgemeine Anforderung an die Siedlungsentwicklung die Minimierung des Flächenverbrauchs genannt. Dabei sollte dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konsequent gefolgt werden.

Bezugnehmend auf die Konfliktminimierung bei der Ausweisung von (neuen) Bauflächen soll eine Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen. Dabei sollen zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzfachlichen Belangen sollen „Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“, „Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur“ sowie überflutungsgefährdete Bereiche nach Möglichkeit von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden. In „Bereichen mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ soll die Ausweisung von Bauflächen nur dann vorgenommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht und Standortalternativen nicht vorhanden sind.

„Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ befinden sich die Gemeinde Dummerstorf betreffend gemäß Karte IV insbesondere entlang der Flüsse Warnow, Zarnow und Kösterbeck sowie im östlichen Gemeindegebiet (NSG „Groß Potremser Moor“, NSG „Göldenitzer Moor“). Die Niederungsbereiche der Warnow und Kösterbeck sowie an diese angrenzende z.T. weite Grünlandflächen und insel- bzw. bandartige Komplexe westlich von Bandelstorf, nördlich der Gemeindestraße zwischen Schlage und Göldenitz, östlich der Ortslage Lieblingshof, südwestlich von Petschow, westlich von Dummerstorf sowie z.T. weite Flächen im südlichen Gemeindegebiet sind als „Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ dargestellt.

Als „Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur“ (Karte IV) und im Rahmen dessen mit einer sehr hohen Funktionsbewertung sind sowohl das südwestliche Gemeindegebiet (von der Warnow als westliche Gemeindegrenze bis nahezu parallel zur A 19 sowie von der Gemeindestraße zwischen Damm und Kavelstorf bis zur südlichen Gemeindegrenze) als auch das (süd-)östliche Gemeindegebiet mit den NSG „Groß Potremser Moor“ und „Göldenitzer Moor“ sowie an diesen angrenzenden vorgelagerte Grünlandflächen dargestellt. O.g. Bereiche mit einer hohen Funktionsbewertung befinden sich im nördlichen Gemeindegebiet entlang der an der Warnow und der Kösterbeck anschließenden Grünlandbereiche.

Für das Gemeindegebiet wird eine Vielzahl an Schwerpunktbereichen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen empfohlen (Karte III). Hiervon sind vorwiegend Moore und Fließgewässer sowie agrarisch geprägte Nutzflächen betroffen.

Der Flächennutzungsplan, insbesondere der zugehörige Umweltbericht, geht auf einzelne für den Erhalt und als Maßnahmen geeignete Flächen ein.

## 2.4. Flurneuordnung

Derzeit sind nachfolgende Bodenordnungsverfahren (BOV) und deren Verfahrensstände in der Gemeinde Dummerstorf bekannt (Stand: 22.10.2015; Quelle: Staatliches Amt für Landwirtschaft Mittleres Mecklenburg)

- BOV „Schlage“: Schlussfeststellung erlassen; Eigentumsregelung in den öffentlichen Büchern übernommen
- BOV „Damm-Reez“: Ausführungsverordnung erlassen; Unterlagen zur Berichtigung der öffentlichen Bücher an die entsprechenden Behörden gesandt; bereits teilweise Einarbeitung erfolgt
- BOV „Lieblingshof“: Bodenordnungsplan bekanntgegeben; Widersprüche anhängig; voraussichtlicher Erlass der Ausführungsanordnung Ende 2015
- BOV „Dummerstorf“: Verfahren angeordnet; investive Maßnahmen umgesetzt; Grenz- und Hofraumverhandlungen beginnen im Jahr 2016

## 2.5. Nachrichtliche Übernahmen

In den Entwurf des Flächennutzungsplans sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich übernommen.

### 2.5.1. BNatSchG / NatSchAG MV (Schutzgebiete, Biotope und Geotope)

Nach den §§ 23-30 und § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie nach den § 14 und §§ 18-21 Landesnaturschutzgesetz (NatSchAG M-V) sind geschützte Lebensräume und Teile von Natur und Landschaft im Planungsgebiet in folgenden Kategorien erfasst worden:

Nationale Schutzgebiete wie Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope/Geotope und darüber hinaus wurden internationale Schutzgebietskategorien wie FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete erfasst.

#### Internationale Schutzgebiete

Folgende internationale Schutzgebiete befinden sich im Geltungsbereich des FNPs:

- FFH-Gebiet (2138-302) „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“; im Westen sowie im Norden des Gemeindegebietes
- EU-Vogelschutzgebiet (DE 2137-401) „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“; im westlichen Gemeindegebiet
- 3 Horststandorte (Weißstorch) als Teil des EU-Vogelschutzgebietes DE 2137-401, bei Beselin, Hohen Schwarfs und Damm.

#### Nationale Schutzgebiete

Auf der Gemeindegebietsfläche erstrecken sich insgesamt vier Naturschutzgebiete (NSG):

- NSG-Gebiet (N 30) „Göldenetizer Moor“ im östlichen Gemeindegebiet; östlich der Ortslage Göldenitz bis zu den Gemeindegrenzen Dummerstorf-Sanitz sowie Dummerstorf-Wardow

- NSG-Gebiet (N 209) „Groß Potremser Moor“ im südöstlichen Gemeindegebiet östlich der L 39 zwischen den Ortsteilen Groß Potrems und Göldenitz
- NSG-Gebiet (N 224) „Unteres Warnowland“ im Westen der Gemeinde entlang der Warnow
- NSG-Gebiet (N 226) „Kösterbeck“ im Norden der Gemeinde im Grenzgebiet der Gemeinden Dummerstorf und Roggentin

Weiterhin erstrecken sich zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG) über das Gemeindegebiet. Das Landschaftsschutzgebiet (L 102) „Wolfsberger Seenwiesen“ überspannt dabei weite Bereiche im nördlichen bzw. nordöstlichen Gemeindegebiet. Dieses reicht von der Verkehrsachse L 39 / L 191 bis zu den Gemeindegrenzen Dummerstorf-Sanitz, Dummerstorf-Broderstorf sowie Dummerstorf-Roggentin. Im südlichen Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (L 28b) „Dolgener Berg“.

Weitere nationale Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb der Gemeindegebietsgrenzen.

### **Geschützte Biotope**

Gemäß § 30 BNatSchG sowie § 20 NatSchAG M-V unterliegen verschiedene Einzelbiotope einem gesetzlichen Gesamtschutz. So sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig. Grundlage für die Durchsetzung einer Minimierung der Beeinträchtigung von Naturhaushaltsfunktionen durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie den Erhalt landschaftstypischer Strukturelemente, ist die Kenntnis der Lage von geschützten Biotopen und Strukturelementen.

Entsprechend der Darstellung der Bio- und Geotopkartierung (LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 2011) sind über das gesamte Gemeindegebiet mehr als 900 gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V verteilt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Sölle (permanente und temporäre Kleingewässer), naturnahe Feldgehölze, naturnahe Feldhecken, Röhrichtbestände und Riede, naturnahe Sümpfe, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte (einschließlich der Ufervegetation), naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Trocken- und Magerrasen, naturnahe Moore sowie Quellbereiche (einschließlich der Ufervegetation).

Die Biotope werden in der Planzeichnung des FNP nachrichtlich übernommen, um deren Erhalt dauerhaft zu sichern. Soweit maßstäblich möglich, wurden die Biotopgrenzen in die Planzeichnung übernommen. Gesetzlich geschützte Biotope mit einer Flächengröße unter 1.000 m<sup>2</sup> werden ausschließlich durch ein Symbol dargestellt. Eine detaillierte Auflistung der gesetzlich geschützten Biotope ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Als **stehende Gewässer** werden nicht ablassbare sowie naturnahe Stillgewässer mit temporärer oder permanenter Wasserführung bezeichnet, welche durch natürliche Genese (z.B. Sölle, Seen) oder anthropogene Wirkung (z.B. Teiche) entstanden sind. Abhängig vom spezifischen Gewässertyp werden stehende Gewässer von einer charakteristischen Pflanzen- und Tierwelt besiedelt. In Abhängigkeit von der Größe der Wasserfläche (25 bis 10.000 m<sup>2</sup>) sind naturnahe Kleingewässer inklusive ihrer Ufervegetation geschützt, Moorgewässer einschließlich Torfstiche ab einer Fläche von 25 m<sup>2</sup>. Weiterhin unterliegen Verlandungsbereiche stehender Gewässer ohne Mindestgröße dem gesetzlichen Schutz.

Die **Sölle** führen zumeist ganzjährig Wasser. Entstehungsgeschichtlich sind sie oftmals auf die letzte Eiszeit zurückzuführen. Als kleine, häufig kreisrunde oder ovale Hohlform

in der Grundmoräne, sind sie beim Abtauen von Toteisresten entstanden und in der Regel mit Wasser gefüllt. Vor allem die naturnahen Sölle stellen wichtige und schützenswerte Biotope dar. Sie zeichnen sich durch eine strukturierte Uferzone mit einem Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Pflanzen aus und bieten aufgrund ihrer kleinräumigen Vielfalt einer artenreichen Fauna und Flora ideale Lebensraumbedingungen. Besonders im Hinblick auf den Schutz und die langfristige Sicherung von Brut- und Laichplätzen sind die Kleingewässer im Planungsraum für Amphibien, Insekten und Schmetterlinge sowie Vögel wichtige Habitats. Die generellen Gefahren der Kleingewässer resultieren aus der Wasserverschmutzung durch Einleitung häuslicher Abwässer, Verfüllung mit Hausmüll sowie die Einschwemmung von Düngemitteln und Pestiziden aus der angrenzenden Landwirtschaft, welche mit ihrer wirtschaftlichen Nutzung bis an die Uferbereiche heranreichen.

Naturnahe **Bruchwälder** entstehen auf natürlicherweise nassen Moor- oder Mineralböden einschließlich ihrer Vorwaldstadien. Auch mäßig entwässerte Bruch- und Sumpfwälder auf grundwasserbeherrschten Böden gelten als gesetzlich geschützt, soweit in ihrer Krautschicht noch typische feuchteanzeigende Pflanzenarten dominieren. Viele der Standorte wurden in der Vergangenheit überwiegend in verschiedensten Formen forstwirtschaftlich genutzt (z. B. Niederwaldnutzung von Bruchwäldern). Oftmals sind Bruch-, Sumpf- und Auwälder nur noch in Form von schmalen, fließgewässerbegleitenden Säumen (Mindestlänge für Biotopschutzstatus: 50 m) vorhanden, die als dauerbestockte Ufergehölze auch eine besondere Bedeutung für den Gewässerschutz haben.

**Feldhecken** sind lineare und vorwiegend aus Sträuchern bestehende Gehölzbestände in der freien Landschaft. Sie verlaufen in der Regel entlang von Besitzgrenzen sowie von Wegen und Gräben. Ab einer Länge von 50 m sind Feldhecken gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt. Die Feldhecken im Planungsgebiet bauen sich überwiegend aus heimischen Strauch- und Baumarten auf, wobei der Baumanteil in der Regel als Überhälter ausgebildet ist. Die kennzeichnenden Straucharten der Feldhecken sind *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*, *Prunus spinosa*, *Rosa arvensis*, *Rosa canina* sowie *Sambucus nigra*. Zu den häufigsten und kennzeichnenden Baumarten sind *Acer campestre*, *Quercus robur* und *Salix* var. zu zählen. Feldhecken sind aufgrund ihres artenreichen Aufbaus wichtige Trittsteinbiotope für Kleinsäuger und Vögel in einer intensiv genutzten Ackerlandschaft.

Als **Feldgehölze** werden nichtlineare Gehölzbestände in der freien Landschaft bezeichnet. In Abhängigkeit von ihrer Größe (>100 m<sup>2</sup> aber < 20.000 m<sup>2</sup>) fallen Feldgehölze unter den Schutz des § 20 NatSchAG M-V. Die Gehölzbestände setzen sich aus heimischen Bäumen und Sträuchern zusammen. Die Feldgehölze mit einem Anteil > 50 % an nichtheimischen oder nicht standortgerechten Pflanzen unterliegen nicht dem gesetzlichen Schutz i.S.d. Naturschutzgesetzes. Als landschaftlich prägende Elemente gliedern die Feldgehölze die landwirtschaftlich genutzten und / oder brachliegenden Flächen. Überwiegend bilden sie sich auf den Standorten aus, die aufgrund ihrer ungünstigen Boden-, Wasser- und / oder Reliefverhältnisse für die Nutzung durch die Landwirtschaft nicht rentabel sind. Entstehungsgeschichtlich sind Feldgehölze oftmals Überreste früherer Waldkomplexe. Ferner lassen sich eine Reihe der Bestände auf natürlichen Gehölzaufwuchs aber auch auf gezielte Pflanzungen zurückführen. Im Zuge der Intensivierung der Landwirtschaft in den Jahren zwischen 1940 und 1990 ist eine Vielzahl von alten Hecken- und Feldgehölzbeständen gerodet worden. Aufgrund der hohen Artenvielfalt sowohl der Fauna als auch der Flora sind Feldgehölze als besonders wertvolle Biotope zu erhalten und zu pflegen.

## **Geschützte Geotope**

Geotope stellen erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur dar, die Erkenntnisse über die Entwicklung oder des früheren Lebens auf der Erde vermitteln. Geotope umfassen Gesteine, Fossilien, Landschaftsformen und Quellbildungen. Geotope gleicher Genese werden zu Geototypen zusammengefasst. Gesetzlich geschützt sind diejenigen Geotope, die sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit oder Eigenart auszeichnen. Für Wissenschaft, Forschung und Lehre sind sie Dokumente von besonderem Wert. Sie lassen sich aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften von der Umgebung klar abgrenzen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende gesetzlich geschützte Geotope nach § 20 NatSchAG M-V (Glaziale Bildungen), welche auch in der Planzeichnung dargestellt sind:

Findling Wendorf (G2\_400)  
Os Dolgener Wall (G2\_344)  
Os Kavelstorf (G2\_343)  
Os Hohen Sprenz-Prisannewitz (G2\_342)

Maßnahmen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Geotope führen können sind unzulässig.

**Oser** sind wichtige Zeugen für Spalten des Inlandeises. Das Land Mecklenburg-Vorpommern verfügt aufgrund seiner Lage im jüngsten Gletscherverbreitungsgebiet über einen in Deutschland einmalig vielfältigen Bestand an Osern, die deshalb gesetzlich geschützt sind.

**Findlinge** stellen vom Inlandeis transportierte Gesteinsblöcke dar. Die Findlinge aus kristallinem und metamorphem Gestein sind gesetzlich geschützt, wenn sie bestimmten Mindestgrößen entsprechend der naturbedingten Verteilung erreichen. Findlinge aus Sedimentgesteinen (Kalke, Sandsteine, Quarzite) über 1 m Länge sind generell geschützt.

**Blockpackungen** stellen natürliche Anreicherungen größerer Geschiebe am Rand des Inlandeises dar. In Mecklenburg-Vorpommern sind noch 13 Vorkommen erhalten und gesetzlich geschützt.

**Gesteinsschollen** im glazial-geologischen Sinne stellen Gesteinskörper aus erdgeschichtlich bedeutsamen Schichtenfolgen dar, die durch das Inlandeis vom Untergrund abgelöst und verfrachtet wurden. Lagerstättenabbau ist untersagt. Geringfügiges Abschürfen für wissenschaftliche Zwecke ist gestattet.

## **Alleen und einseitige Baumreihen**

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind entsprechend § 19 NatSchAG M-V i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützt. Deren Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können sind verboten.

Als Alleen werden beidseitig verlaufende Baumreihen entlang von öffentlichen und privaten Straßen oder Feldwegen bezeichnet, wenn sie eine Mindestlänge von 100 m auf-

weisen. In aller Regel besteht eine Allee aus Einzelbäumen gleichen Alters und gleicher Art.

Im Planungsgebiet verlaufen entlang mehrerer Straßen und Verbindungswege Allees oder einseitige Baumreihen. Die meisten der besonders prägenden Baumreihen bzw. Alleebestände sind entsprechend der Darstellung der Bio- und Geotopkartierung (LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 2011) als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst und in der vorliegenden Planzeichnung des FNP erfasst und dargestellt.

Die Darstellung ist nicht als abschließend einzustufen. Grundsätzlich unterliegen alle Baumreihen- bzw. Alleebestände mit einer Mindestlänge > 100 m und einem Stammdurchmesser der einzelnen Bäume größer 10 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) dem gesetzlich verankerten Schutz.

### **Eingriffsregelung**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind gemäß §§ 13-18 BNatSchG bzw. § 12 NatSchAG M-V Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind „...Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

„Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). (§ 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG)

Gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG ist „bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [...] auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen [...]. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann [...].

Das Verhältnis zum Baurecht wird in § 18 BNatSchG konkreter geregelt. „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Im Baugesetzbuch seit 1998 wird durch die Neuaufnahme des § 1a sowie die Überarbeitung des § 5 die Möglichkeit der Darstellung von Ausgleichsflächen im bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung geschaffen sowie die konkrete Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffsvorhaben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde macht von vorgenannten Möglichkeiten Gebrauch. Es werden dazu Flächen und Maßnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Hauptschwerpunkte der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Flächennutzungsplanebene stellen die im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock dargestellten Bereiche. Ziel der meisten Maßnahmen ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der ökologisch bedeutsamen Gewässer bzw. deren Ufer als natürliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen und somit die Oberflächengewässer in den Biotopverbund einzubeziehen und die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie umzusetzen.

## **2.5.2. Wald, Waldabstand, Erstaufforstung**

### **Wald**

Ziel der Bewirtschaftung der Wälder ist es die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes nachhaltig zu gewährleisten. Grundlage für die nachhaltige Bewirtschaftung der Wälder bilden die Regelungen des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V).

Entsprechend § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) ist Wald jede mit Forstgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. In der Regel ist die Walddefinition erfüllt, wenn die Bestockung eine Mindestfläche von 2000 m<sup>2</sup> und eine durchschnittliche Breite von mindestens 25 m erreicht hat. Über die Erfüllung der Walddefinition entscheidet im Einzelfall die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit einer Inanspruchnahme von Waldflächen ist unter Berücksichtigung der Waldfunktion die Forstbehörde im Vorfeld anzuhören und Entscheidungen im Einvernehmen mit der Forstbehörde zu treffen (§ 10 LWaldG M-V).

Geplante Waldumwandlungen nach § 15 LWaldG M-V bedürfen der Genehmigung der Forstbehörde.

### **Waldabstand**

Für geplante Bauvorhaben in der Nähe von Waldflächen gelten die Bestimmungen des § 20 LWaldG M-V (Landeswaldgesetz) und der WAbstVO M-V (Waldabstandsverordnung). Das bedeutet, dass Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die zu Wohnzwecken oder zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, auch baugenehmigungsfreie Anlagen, nicht zulässig sind.

Über Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde im Einzelfall gemäß den Regelungen der Waldabstandsverordnung. Grundsätzlich sind in einem Abstandsbereich von 30 m zum Wald zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand keine baulichen Anlagen zulässig.

Die gesetzlich geforderte Einhaltung des Waldabstandes ist in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) nachrichtlich zu übernehmen und festzusetzen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ist im Begründungstext darauf hinzuweisen.

Die Gültigkeit der WAbstVO M-V vom 20.04.2005 wurde mit der 2. Verordnung zur Änderung der Waldabstandsverordnung vom 16.10.2014 vorerst bis zum 31.12.2019 verlängert. Nachfolgende Gültigkeitsverlängerungen sind wahrscheinlich.

### **Erstaufforstung**

Erstaufforstungen nach § 25 LWaldG M-V bedürfen der vorherigen Genehmigung der Forstbehörde, dies gilt auch, wenn sie als kompensations- bzw. als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant sind.

### 2.5.3. Gewässer- und Trinkwasserschutz, WRRL

Nachfolgend beschriebene, gesetzlich geschützte Gewässerschutzgebiete werden im Flächennutzungsplan als Grundwasser- und Oberflächenwasser-Schutzgebiete (GW / OW) dargestellt und jeweils in Zonen I / II / III unterteilt. Trinkwasser kann sowohl aus dem Grund- als auch aus dem Oberflächenwasser über entsprechende Wasserfassungen (Wasserwerke) entnommen werden. Die zugehörigen Wasserkörper, deren Status und Bewirtschaftungsziele sind zu beachten.

Für den gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes bestehen – bis auf Ausnahme von zwei kleinen Teilbereichen zwischen der Ortslage Göldenitz und der östlichen Gemeindegrenze – mindestens die OW III.

#### Wasserkörper

Im Gemeindegebiet bestehen mehrere Wasserkörper. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird jedoch verzichtet.

Oberflächenwasserkörper:

- Kleine Kösterbeck WAMU-1000,
- Kleine Kösterbeck WAMU-1001,
- Kleine Kösterbeck WAMU-1100,
- Warnow WAMU-0100,
- Zarnow WAMU-1200,
- Zarnow WAMU-1300

Grundwasserkörper:

- Grundwasserkörper WP\_WA\_9

#### Trinkwasserschutzgebiete

Gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, das Grundwasser anzureichern oder das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden. Hierzu können durch Rechtsverordnung der Landesregierung Wasserschutzgebiete festgesetzt werden.

In Wasserschutzgebieten können bestimmte Handlungen verboten oder für nur beschränkt zulässig erklärt und die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken zur Duldung bestimmter Maßnahmen verpflichtet werden. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Beobachtung des Gewässers und des Bodens.

Strikt einzuhalten sind die Schutzgebietsanforderungen und Verbotstatbestände der Schutzgebietsverordnung, Beschluss des Bezirkstages Rostock Nr. 54-15/80 vom 27.03.1980 zum Schutz der vorrangigen Daseinsvorsorge für den Trinkwasserschutz der Stadt Rostock und den Umlandgemeinden.

Die Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) gliedern sich wie folgt:

- TWSZ I (Fassungszone)
- TWSZ II (engere Schutzzone)
- TWSZ III A/B (weitere Schutzzone).

In der TWSZ I, als höchste Schutzzone, muss eine Gewässerverunreinigung und -verseuchung unbedingt ausgeschlossen werden. Einzige Maßnahmen zur Sicherung der Wassergewinnung dürfen laut DVGW-Arbeitsblatt W 101 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) durchgeführt werden.

In der TWSZ II ist die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen, die Ausweisung neuer Baugebiete sowie der Neubau von Verkehrswegen in der Regel nicht tragbar. Auch der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, das Versickern von Abwasser sowie das Ausbringen von Wirtschafts- und Sekundärrohstoffdünger und Abfällen zur Verwertung ist i.d.R. nicht erlaubnisfähig, ebenso die Gewinnung von mineralischen Rohstoffen.

Innerhalb der TWSZ III A/B ist das Errichten, Erweitern und der Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser) mit einem weniger hohen Gefährdungspotential verbunden. Sobald Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten sind, steigt das Gefährdungspotential. Mögliche Auflagen werden vom Umweltamt des Landkreises Rostock erteilt.

Die Ausweisung neuer Baugebiete ist in der TWSZ III grundsätzlich möglich, ziehen aber in der TWSZ IIIA ein hohes und in der TWSZ IIIB ein weniger hohes Gefährdungspotential nach sich. Das Versickern von Niederschlagswasser in oberirdischen Versickerungsanlagen ist in der TWSZ IIIA und B ebenfalls möglich, aber mit einem höheren Gefährdungspotential behaftet. Eine unterirdische Versickerung des Niederschlagswassers ist mit einem sehr hohen Gefährdungspotential verbunden und sollte daher unterbleiben.

Land- und forstwirtschaftliche sowie gärtnerische Nutzungen sind in der TWSZ II generell mit einem sehr hohen Gefährdungspotential verbunden und daher, wenn möglich, zu vermeiden. In die TWSZ III ist eine land- und forstwirtschaftliche sowie gärtnerische Nutzung i.d.R. mit einem geringeren Gefährdungspotential verbunden. Gegebenenfalls notwendige Auflagen werden vom Umweltamt des Landkreises Rostock erteilt.

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet wird von Wasserschutzgebieten (WSG) der Oberflächenwassererfassung „Warnow“ eingenommen. Hierbei handelt es sich um das WSG „Warnow-Rostock“ (MV\_WSG\_1938\_08) Schutzzone III und II, WSG „Reez“ (MV\_WSG\_1938\_07) Schutzzone III und II sowie WSG „Bandelstorf“ (MV\_WSG\_1939\_05) Schutzzone III und II.

Die Trinkwasserschutzgebiete wurden in die Planzeichnung des FNP nachrichtlich als Grundwasser- und Oberflächenwasser-Schutzgebiete (GW / OW) mit den jeweiligen Zonen I / II / III übernommen.

Entsprechend der zuvor ausgeführten zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen innerhalb der Gewässerschutzzone II (GW II / OW II), ist u.a. eine bauliche Erweiterung des Wohnbaubestandes nicht möglich. Dementsprechend wird der bauliche Bestand lediglich in seinem derzeitigen Zustand gesichert. Neuausweisungen von Bauflächen bzw. Nachverdichtungen sind demnach in diesen Bereichen nicht möglich. Die genaue Abgrenzung der Schutzzeiten ist in der Planzeichnung dargestellt.

#### Hinweise des Landkreises Rostock, Untere Wasserbehörde:

Für die Wasserfassungen Reez und Bandelstorf wurden durch die EURAWASSER Nord GmbH bereits 2010 bei der zuständigen Wasserbehörde die Anträge auf Neufestsetzung dieser Wasserschutzgebiete gestellt. Diese Verfahren wurden durch die oberste Wasserbehörde noch nicht abgeschlossen. Im Ergebnis dessen werden sich mit den jeweiligen Festsetzungsbeschlüssen territoriale Veränderungen der Trinkwasserschutzzeiten ergeben.

### **Gewässerschutzstreifen**

Nach § 29 NatSchAG M-V: „... an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies betrifft innerhalb des Plangebietes die Warnow als Gewässer erster Ordnung.

Nur im Bereich des Ortsteils Kessin nähern sich Wohnbebauungen den Gewässerschutzstreifen, unterschreiten diesen aber nicht. Da breite Ufer-Bereiche der Warnow weit landeinwärts überschwemmungsgefährdet sind, ist hier eine Wohn- und sonstige Bauentwicklung weit über den gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand des Gewässerschutzstreifen nicht möglich und auch nicht geplant.

Gem. § 29 Abs. 2 NatSchAG M-V gilt diese Regelung nicht für:

- Fischereihäfen, auch soweit diese nicht öffentlich sind, und öffentliche Häfen,
- bauliche Anlagen, die aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen oder zum Zwecke des Küsten- und Hochwasserschutzes errichtet oder wesentlich geändert werden,
- bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht,
- die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist,
- bauliche Anlagen des Rettungswesens, der Landesverteidigung, des fließenden öffentlichen Verkehrs, der Schifffahrt, der Versorgung und Entsorgung, der Windenergienutzung im Offshore-Bereich oder von sonstigen öffentlichen oder privaten Wirtschaftsbetrieben, wenn sie auf einen Standort dieser Art angewiesen sind, oder
- Viehtränken sowie Einfriedungen zur landwirtschaftlichen Weidetierhaltung.

Nach § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V können weitere Ausnahmen zugelassen werden, wie z.B. für bauliche Anlagen, die das Ortsbild prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind, für Anlagen, die dem Badebetrieb, dem Wassersport, der Berufsfischerei, oder dem Naturschutz dienen, für Bootsschuppen und Stege, die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen und Satzungen sowie jagdliche Ansitze.

#### **Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg:**

Das StALU MM ist sachlich und örtlich zuständig für die Entscheidungen über Ausnahmen und Befreiungen von den Schutzgebietsfestsetzungen gemäß § 136 Abs. 3 Landeswassergesetz MV (LWaG MV). Die Zuständigkeit für die verwaltungsrechtlichen Vollzugsaufgaben hinsichtlich der Tatbestände des § 107 Abs. 4 S. 1 Nr. 1. a) - c) LWaG MV nimmt ebenfalls das StALU MM wahr. Entscheidungen des StALU MM nach Nr. 1 sind immer im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu treffen.

Tritt eine Überlappung des Trinkwasserschutzgebietes mit anderen Trinkwasserschutzgebietsfestsetzungen (Grundwasserentnahmen) auf, ist der Landrat des Landkreises Rostock zuständige Genehmigungsbehörde. Dieser entscheidet im Einvernehmen mit dem StALU MM. Bei allen Entscheidungen sind die jeweils strengeren bzw. weitreichenderen Verbote, Einschränkungen oder erhöhten Anforderungen zu

beachten; erteilte Ausnahmen und Befreiungen betreffen jeweils beide Schutzgebietsordnungen.

### **EG-Wasserrahmenrichtlinie**

Die europäische Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Maßnahmenprogramme zur Erfüllung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen.

Im Dezember 2015 erfolgte der Beschluss zur Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange behördenverbindlich festgesetzt wurden, für den zweiten EG-WRRL-Bewirtschaftungszeitraum (2016-2021).

Im Plangebiet befinden sich Fließgewässer, die hinsichtlich ihrer Einzugsgebietsgröße und Beschaffenheit bei der Umsetzung der EG-WRRL Beachtung verlangen. Durch die Planung sind vier nach WRRL berichtspflichtige Gewässer teilweise oder ganz betroffen - Warnow, Zarnow (2 Wasserkörper), Kösterbeck (2 Wasserkörper) und kleine Kösterbeck. Zur Erreichung der Zielstellungen im zweiten WRRL-Bewirtschaftungszeitraum bis 2021 wurden an den Fließgewässern Maßnahmen ausgewiesen, wie u.a. das Herstellen der ökologischen Durchgängigkeit, der Erhalt bzw. die Einrichtung von dauerhaften und ausreichend breiten beiderseitigen Gewässerrandstreifen, die Herstellung standorttypischer Ufervegetation, die Reduzierung der Stickstoffeinträge aus der Landnutzung, die Wiederherstellung naturnaher Gewässerstrukturen, der Anschluss von Altarmen, die modifizierte Gewässerunterhaltung und die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Ermittlung des guten ökologischen Potentials und die Ableitung der erforderlichen Maßnahmen.

#### **2.5.4. Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern**

Nach Aussage des § 2 Denkmalschutz Gesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind Denkmale Sachen, Mehrheiten und Teile von Sachen, an deren Erhalt und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Das DSchG M-V unterscheidet Baudenkmale, Denkmalbereiche, bewegliche Denkmale, Bodendenkmale sowie Grabungsschutzgebiete.

#### **Baudenkmale**

In der Gemeinde gibt es entsprechend der Denkmalliste für den Bereich des Altkreises Bad Doberan (Stand 27.02.2014) in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Baudenkmale. Einzelne Denkmale existieren nicht mehr und wurden aus der nachfolgenden Tabelle gelöscht.

Darüber hinaus werden vom Landkreis auch Denkmalbereiche ausgewiesen. Somit ist der Dorfkern des Ortsteils Reez entsprechend als Denkmalbereich dokumentiert.

Gem. § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale sind bei weiteren Planungen zu erhalten und pfleglich zu berücksichtigen.

	<b>DL-Nr.</b>	<b>Ort / Gemarkung</b>	<b>Objektbezeichnung</b>	<b>Anschrift/Standort</b>
1	118	Bandelstorf	Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Inspektorenhaus, Waage, Stallspeicher u. Stallscheune	Gutshof Bandelstorf 1 - 4
2	154	Beselin	Gutshaus	Trügenwisch 1
3	187	Dishley (Bandelstorf)	Ehem. Schäferei mit Schafstall, großem Wohnhaus (1) u. kleinem Wohnhaus mit Schuppen (2)	
4	189	Dummerstorf	Ehem. Kaiser-Wilhelm-Institut für Tierzuchtforschung	
Zu 4	Zu 189	Dummerstorf	Haus (ehem. Internat)	Griebnitzer Weg 2
Zu 4	Zu 189	Dummerstorf	Haus (ehem. Forschungsgebäude)	Gustav-Frölich-Allee 21
Zu 4	Zu 189	Dummerstorf	Ehem. Internats- und Magazingebäude	Schmiedeweg 1, 2
Zu 4	Zu 189	Dummerstorf	Transformatorienhaus	Schmiedeweg 10
Zu 4	Zu 189	Dummerstorf	Altes Forschungsgebäude	Wilhelm-Stahl-Allee
Zu 4	Zu 189	Dummerstorf	Stallkomplex mit 3 Rinderställen u. 1 Jungtierstall	Wilhelm-Stahl-Allee
5	190	Dummerstorf	Gutshaus mit Vorplatz	Hof 4
Zu 5	Zu 190	Dummerstorf	Park	
Zu 5	Zu 190	Dummerstorf	Pflasterstraße mit Allee	Hof
Zu 5	Zu 190	Dummerstorf	Speicher und	Hof 10
Zu 5	Zu 190	Dummerstorf	Silo	
6	818	Dummerstorf	Kriegerdenkmal 1914/18	Neue Dorfstraße
7	213	Göldenitz / W-O	Schulmuseum (Schule) mit Stallscheune u. Toilettengebäude	Am See 7
8	215	Göldenitz / W-O	Schmiede	Am See 30
9	293	Groß Potrems	Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Friedhof im Park, Pferdestall, Arbeiterwohnhaus / Stallspeicher	Am Schlossteich 9
10	300	Groß Viegeln	Gutsanlage mit Gutshaus und Pferdestall	Gut Groß Viegeln 1
11	802	Groß Viegeln	Wohnhaus	Gut Groß Viegeln 11 u. 11a

12	301	Groß Viegeln	Landarbeiterhaus	Gut Groß Viegeln 8–8c
13	302	Groß Viegeln	Landarbeiterhaus	Gut Groß Viegeln 7-7b
14	351	Hohen Schwarfs	Landarbeiterhaus	Alte Dorfstraße 7-10
15	352	Hohen Schwarfs	Gutsanlage mit Gutshaus (1), Stallspeicher (ehem. Pferdestall) (2), Speicher (3) u. ehem. Kuhstall (4)	Am Gutspark 6 (1); 7 (2); 11
16	361	Kavelstorf	Bahnhof, Empfangsgebäude	Bahnhofstraße 1
17	362	Kavelstorf	Wohnhaus	Zur Kavelstorfer Kirche 1
18	363	Kavelstorf	Scheune	Zu Kavelstorfer Kirche 2
19	364	Kavelstorf	Pfarrhaus	Zur Kavelstorfer Kirche 3
20	365	Kavelstorf	Wohnhaus (1) u. Scheune (2)	Zur Kavelstorfer Kirche 5/6
21	366	Kavelstorf	Gedenkstein für die Kriegsteilnehmer 1870/71	Zur Kavelstorfer Kirche 8
22	367	Kavelstorf	Kriegerdenkmal 1914/18 mit Friedenseiche	Dorfplatz 1
23	368	Kavelstorf	Scheune	Rostocker Straße 36
24	369	Kavelstorf	Kirche mit Kirchhof u. Einfriedung	Zur Kavelstorfer Kirche 8
25	370	Kavelstorf	Friedhof, Kapelle	Friedhof, Klingendorfer Straße
26	371	Kessin	Kirche St. Godehard mit Friedhof u. Kriegerdenkmal 1914/18 u. 1939/45	
27	372	Kessin	Pfarrhaus mit Wohnhaus (1), Torkaten (2), Stall (3) u. Scheune (4)	Neubrandenburger Straße 5
28	374	Kessin	Tagelöhnerkaten	Neubrandenburger Straße 14
30	376	Kessin	Altes Feuerwehrgerätehaus	Neubrandenburger Straße 39
31	783	Klingendorf	Wohnhaus	Eulenbruch 15
32	390	Klingendorf	Wohnhaus (ehem. Schule)	Kirchsteig 9/10

33	391	Klingendorf	Wohnhaus	Kirchsteig 11
34	393	Klingendorf	Mühle mit Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude u. ehem. Dampfmaschine	Kirchsteig 4
35	394	Klingendorf- Ausbau	Wohnhaus / Scheune	Ginsterberg 10
36	395	Klingendorf- Ausbau	Wohnhaus / Scheune	Ginsterberg 11
37	396	Klingendorf- Ausbau	Wohnhaus / Scheune	Ginsterberg 12
38	397	Klingendorf- Ausbau	Wohnhaus mit Stallspei- cher	Ginsterberg 9
39	510	Lieblingshof	Gutshaus	Dorfstraße 26
40	511	Lieblingshof	Wohnhaus	Parkstraße 14
41	513	Lieblingshof	Transformatorhaus	Parkstraße
42	560	Pankelow	Gutsanlage mit Gutshaus (1), Park (2) u. Speicher (3)	Am Park 5 (1), Am Park 2 (3)
43	576	Petschow	Pfarrhaus	An der Kirche 7
44	577	Petschow	Kriegerdenkmal 1914/18	An der Kirche 8
45	579	Petschow	Kirche mit Friedhof	An der Kirche 8
46	593	Reez	Kriegerdenkmal 1914/18	An der Kapelle Mühlendrift
47	594	Reez	Gutsanlage mit Gutshaus (1), Park (2)	Rittergut Reez 1
Zu 47	Zu 594	Reez	Inspektorenhaus	Rittergut Reet 4a u. 4b
Zu 47	Zu 594	Reez	Speicher (von 1835)	Rittergut Reez 5a
48	595	Reez	Schmiede	Mühlendrift 3
49	596	Reez	Kapelle mit Friedhof u. Ein- friedung	Mühlendrift
50	645	Scharstorf	Gutshaus	Lindenstraße 16
51	646	Schlage	Bauernhaus mit Wohn- haus, Verbindungsmauer u. Schweinestall	Am Obstgarten 5

**Tabelle: Denkmalliste (Quelle: Gemeinde Dummerstorf, Stand 28.10.2015)**

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer an Denkmälern und in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigen.

### **Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind mehrere Bodendenkmale bekannt und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Auf die Darstellung der Abgrenzungen bekannter Bodendenkmale im Flächennutzungsplan wird verzichtet. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die zuständige Landesbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V) zu beteiligen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist auf eventuelle Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu achten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

### **2.5.5. Bundesfernstraßengesetz**

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von Bundesstraßen und bis zu 40 m bei Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden bzw. vorgenommen werden (Anbauverbotszone).

Bis zu einer Entfernung von 100 m längs der Bundesautobahnen bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbauverwaltung (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG). Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist (§ 9 Abs. 3 FStrG).

Zu den unter das Anbauverbot und -beschränkung fallende Anlagen zählen z.B. auch Werbeanlagen, Zäune, Photovoltaikanlagen, Versorgungsleitungen und Zubehör, Zuwegungen, Blendschutz, Baustelleneinrichtungen (wie Stellflächen, Wege, Lagerflächen) und Wartungswege. Maßgeblich für die Berechnung der straßenrechtlichen Abstände ist das bauliche Teil, das sich am dichtesten zur Bundesfernstraße befindet. Bei Windkraftanlagen ist dies z.B. gewöhnlich die Rotorblattspitze. Der Rotorradius muss also zwingend außerhalb der entsprechenden Schutzzonen liegen. Aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs wird insbesondere bei Windkraftanlagen aber empfohlen, die sogenannte „Kipphöhe“ (Gesamthöhe der Anlage) als Mindestabstand einzuhalten. Die Anbauverbote und -beschränkungen gelten auch an und gegenüber den Auf- und Abfahrten der Bundesautobahnen (Verbindungsrampen). Zu Brückenbauwerken und ggf. deren Rampen ist daher ebenfalls ein Abstand von mindestens 40 m einzuhalten.

Anlagen der Außenwerbung mit Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahnen sind unzulässig (§ 9 FStrG und § 33 StVO). Es dürfen keine Zu- und Abfahrten zu den BAB angelegt und vorhandene Betriebsumfahrten der BAB nicht als Zu- und Abfahrten genutzt werden (§§ 8 und 9 FStrG sowie § 18 StVO). Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen entsprechen § 11 Abs. 2 FStrG nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Flächen aus Ausgleichs-/Eingriff-Maßnahmen der BAB sowie Flächen innerhalb der Anschlussstellen und des Autobahnkreuzes (umgangssprachlich als Ohren bezeichnet) dürfen nicht überplant werden, da diese ebenfalls zu den BAB gehören. Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können, noch zugeleitet werden. Eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der BAB wird nicht zugelassen.

Vorgenannte gesetzliche Regelungen greifen mit Blick auf das Gemeindegebiet Dummerstorf hinsichtlich der A 19 und A 20.

Die Darstellungen des FNP berücksichtigen die gesetzlichen Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes.

### **2.5.6. Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

Gem. § 31 Abs. 1 StrWG-MV dürfen „außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten [...] bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Hinsichtlich der Genehmigungen zu wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen an den Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußerem Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn, ist der § 32 (Anbaubestimmungen) des StrWG-MV zu beachten.

Die Erlaubnis des Straßenbauamtes ist erforderlich, wenn Zufahrten zur Landesstraße außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt geschaffen oder geändert werden sollen (§ 22 Abs. 1 StrWG-MV).

Festgesetzte Ortsdurchfahrten der L 191:

Bandelstorf            Abschnitt 020, km 1,814 und km 2,082

Petschow              Abschnitt 020, km 4,357 und Abschnitt 030, km 0,273

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen sind in der Planzeichnung nur näherungsweise dargestellt.

### **2.5.7. Luftverkehrsgesetz und Schutzbereichsgesetz**

#### **Luftverkehrsgesetz**

Gemäß § 12 Absatz 3 LuftVG ist in der weiteren Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn u.a. die Bauwerke Begrenzungen außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 Kilometern Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern sowie im Umkreis von 4 bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe ansteigt, übersteigen. (Die Höhen beziehen sich dabei auf den Flughafenbezugspunkt.) Zur Wahrnehmung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit können die Luftfahrtbehörden ihre Zustimmung nach den Absätzen 2 und 3 des Gesetzes davon abhängig machen, dass die Baugenehmigung unter Auflagen erteilt wird (4).

Vorgenannte gesetzliche Regelungen greifen, mit Blick auf das Gemeindegebiet Dummerstorf, hinsichtlich der östlichen bzw. südlichen Bereiche der Gemarkungen Scharstorf bzw. Groß Potrems mit den Ortsteilen Klein Potrems sowie Wendorf.

#### **Schutzbereichsgesetz**

Für die militärischen Anlagen bestehen Schutzbereiche bzw. Zonen, in denen bauliche Anlagen in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort und der jeweiligen Bauhöhe untersagt oder genehmigungspflichtig sind. Der Schutzbereich dient zum Schutz und zur Erhaltung der Wirksamkeit von Verteidigungsanlagen (§ 1 Abs. 2 Schutzbereichsgesetz)

(SchBG)). Nachfolgend sind die entsprechenden Zonen für die auf den Flughafen Rostock-Laage befindlichen militärischen Anlagen sowie die allgemeinen Formulierungen hinsichtlich der Baubeschränkungen dargestellt.

<b>Zone</b>	<b>Beschreibung</b>
1	„Grundsätzlich keine Genehmigung der Bebauung und Bepflanzung“: Wegen unzulässiger Beeinträchtigungen sind Bauvorhaben im Nahbereich der jeweiligen Anlage grundsätzlich die Genehmigung zu verweigern. Die Anpflanzung von Baum- und Strauchbestand ist nicht zulässig.
2	„Auflagen“: Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie Bepflanzungen sind nur unter Einhaltung von Auflagen möglich. Diese können sich z.B. auf Höhe, Größe, Ausführung (Materialien, Oberflächenbeschaffenheit usw.) oder Aufstellung beziehen.
3	„Bauwerkspezifische Einschränkungen“: Spezielle Einschränkungen gelten für Hochspannungsleitungen, elektrische Bahnen, Windkraftanlagen und Bauvorhaben.

**Tabelle: Beschreibung der Zonen hinsichtlich militärischer Schutzbereichs-einzelforderungen für die Verteidigungsanlage Laage** (Quelle: Infrastrukturstab OST, Dezernat 2.8)

<b>Verteidigungsanlage</b>	<b>Zone 1 (Umkreis)</b>	<b>Zone 2 (Umkreis)</b>	<b>Zone 3 (Umkreis)</b>	<b>Interessen- gebiet</b>
Navigationsanlage TACAN	50 m	1.500 m	8.000 m	-
Radarrundsuchgerät ASR 910 oder Flug- platzrundsuchradar- anlage ASR- 910	200 m	8.000 m	10.000 m	18.000 m
Sekundärradaranlage IFF 1990	200 m	10.000 m	14.000 m	18.000 m
UHF-Peiler NP 510/520	80 m	1.500 m	6.000 m	-

**Tabelle: Gültigkeitsradien der Schutzzonen** (Quelle: Infrastrukturstab OST, Dezernat 2.8)

Für die o.g. militärischen Anlagen gelten spezifische Schutzbereichseinzelforderungen, welche in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind. Gemäß der rechtlichen Grundlagen werden zum Schutz sowie zur Erhaltung der Wirksamkeit der Verteidigungsanlagen gefordert:

<b>Umkreis</b>	<b>Geforderte Maßnahmen</b>
6.000 m	<p>Im Umkreis von 6.000 m um den Referenzpunkt der Antenne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ist die Errichtung folgender Bauten und Anlagen sowie deren Änderung und Beseitigung gemäß § 3 Abs. 1 SchBG genehmigungspflichtig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freileitungen aller Art, elektrische Bahnen, Windkraftanlagen, Gebäude, die eine Höhe überschreiten, die durch einen Elevationswinkel von 1°, abgetragen von der Erdoberfläche am Antennenstandort, gegeben ist.</li> </ul> </li> <li>- ist die Aufstellung von elektrischen Maschinen und Anlagen (ins-besondere Transformatoren und Motoren), auch innerhalb von Gebäuden, genehmigungspflichtig.</li> </ul>
8.000 m	<p>Im Umkreis von 8.000 m – wenn nachstehend nicht anders angegeben – um den Antennendrehpunkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ist die Errichtung von baulichen Hindernissen und Anlagen (insbesondere Windkraftanlagen, Hochbauten, großflächige Bauten und Masten für Freileitungen), sowie deren Änderung und Beseitigung gem. § 3 Abs. 1 SchBG genehmigungspflichtig,</li> <li>- ist die Errichtung von metallischen Zäunen in einem Radius bis 2.000 m nur genehmigungspflichtig, wenn diese eine Höhe von 1,60 m überschreiten</li> <li>- ein Interessengebiet in dem die Errichtung folgender Bauten und Anlagen sowie deren Änderung und Beseitigung zur Überprüfung / Genehmigung angezeigt werden müssen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Windkraftanlagen,</li> <li>- Gebäude, die eine Höhe von 20 m überschreiten oder die Antennenunterkante um 20 m überragen</li> </ul> </li> </ul>
10.000 m	<p>Im Umkreis von 10.000 m (wenn nachstehend nicht anders angegeben) um den Antennendrehpunkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ist die Errichtung von Bauten / baulichen Hindernissen und Anlagen (insbesondere Windkraftanlagen, Hochbauten, großflächige Bauten und Masten für Freileitungen) (die eine Höhe von 50 m überschreiten oder den Antennenstandort um 50 m überragen) sowie deren Änderung und Beseitigung gem. § 3 Abs. 1 SchBG genehmigungspflichtig,</li> <li>- ist die Errichtung von metallischen Zäunen in einem Radius bis zu 2.000 m nur genehmigungspflichtig, wenn diese eine Höhe von 1,60 m überschreiten.</li> </ul>
14.000 m	<p>Im Umkreis von 14.000 m um den Antennendrehpunkt ist die Errichtung von Bauten und Anlagen (insbesondere Windkraftanlagen, Hochbauten, großflächige Bauten und Masten für Freileitungen), die eine Höhe von 50 m überschreiten oder den Antennenstandort um 50 m überragen, sowie deren Änderung und Beseitigung gem. § 3 Abs. 1 SchBG genehmigungspflichtig.</p>
18.000 m	<p>Im Umkreis von 18.000 m sind bei der Planung / Errichtung von Bauten und Anlagen (insbesondere Windkraftanlagen und Masten für Freileitungen), die eine Höhe von 50 m überschreiten oder den Antennenstandort um 50 m überragen sowie deren Änderung und Beseitigung gem. § 2 Abs. 2 Ziffer 15 ROG und § 1 Abs. 5 Ziffer 9 BauGB die Erfordernisse der militärischen Verteidigung zu beachten.</p>

Je nach Verteidigungsanlage ergeben sich unterschiedliche Umkreise mit diversen Anforderungen zum Schutz sowie zur Erhaltung der Wirksamkeit eben dieser. Diese Umkreise erfassen das Gemeindegebiet Dummerstorf im verschiedenen Ausmaß. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick, inwieweit das Planungsgebiet durch oben genannte gesetzliche Regelungen tangiert wird.

<b>Umkreis</b>	<b>Gemarkungen innerhalb des Gemeindegebietes Dummerstorf</b>
18.000 m	gesamte Gemeinde Dummerstorf
14.000 m	Dummerstorf, Göldenitz, Griebnitz, Groß Potrems, Groß Viegeln, Kavelstorf, Klein Schwarfs, Klingendorf, Pankelow, Prisannewitz, Reez, Schlage, südöstlicher Bereich Niex, südliche Bereiche Hohen Schwarfs, Beselin, Godow, weite Teile Bandelstorf, Damm, Lieblingshof sowie Petschow
10.000 m	Groß Potrems, Prisannewitz, Scharstorf, Klingendorf, südliche Bereiche Dummerstorf, Griebnitz, Lieblingshof, Pankelow sowie Schlage, östlicher Bereich Groß Viegeln, weite Teile Göldenitz
8.000 m	Groß Potrems, Scharstorf, südliche Bereiche Göldenitz und Prisannewitz
6.000 m	östliche bzw. südliche Bereiche Scharstorf bzw. Groß Potrems

### 2.5.8. Richtfunkstrecken (Telekommunikationsgesetz)

Der Richtfunk wird über eine Frequenzzuteilung durch die Bundesnetzagentur vergeben. Benannt wird darin der §55 Abs.3 des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Die Koordinaten der Richtfunkmasten sind Bestandteil der Frequenzzuteilung.

#### Hinweis von 50 Hertz Transmission GmbH:

Im Plangebiet befindet sich folgende Richtfunkstrecke:

- Richtfunkstrecke Rostock – Siemitz – Güstrow

#### Für den Richtfunk gilt:

Im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse ist ein Schutzbereich von 20 m radial um die Trassenachse zu beachten.

#### Grundsätzlich gilt:

Alle Maßnahmen, die im Freileitungsbereich der o.g. Freileitungen, der Richtfunkstrecke und der geplanten Kabeltrasse geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur Prüfung und Stellungnahme bei 50 Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzureichen.

#### Hinweis von Vodafone:

Um die genannten Richtfunkverbindungen ist in alle Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 25m einzuhalten. Bei Windkraftanlagen bezieht sich dieser Abstand auf den Rotor und nicht auf die Nabe. Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien (Stand: 11.06.2019):

lfd. Nr.	Standort A		Standort B		Störung erwartet Ja / Nein	Kommenta
	Koordinaten WGS 84	Antennenhöhe	Koordinaten WGS 84	Antennenhöhe		
1	54-00- 4.9 N / 12-11-20.9 E	43.6m	53-56-54.6 N / 12-12-37.1 E	47.9m		
2	54-00- 4.9 N / 12-11-20.9 E	44.7m	53-58-37.8 N / 12-18- 0.7 E	34m		
3	54-00- 4.9 N / 12-11-20.9 E	38.9m	54-03-41.3 N / 12-07-15.3 E	40m		
4	54-00- 4.9 N / 12-11-20.9 E	48.9m	54-02- 3.3 N / 12-11-40.2 E	29.7m		
5	54-02-35.2 N / 12-06-51.4 E	34.9m	54-00-37.0 N / 12-13-47.3 E	40.7m		
6	54-02-16.8 N / 12-19-29.0 E	48.8m	54-03-41.3 N / 12-07-15.3 E	55m		
7	54-03-41.3 N / 12-07-15.3 E	62m	54-02-46.3 N / 12-28-46.1 E	71m		
8	54-03-46.4 N / 12-10-39.3 E	19.6m	54-03-41.3 N / 12-07-15.3 E	55m		
9	54-02-35.2 N / 12-06-51.4 E	40.8m	54-01-45.2 N / 12-09-36.7 E	33.8m		

**Hinweis von Telefónica Germany:**

Es verlaufen 9 Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany durch die Gemeinde Dummerstorf. Im Umkreis von 250 m um die Funkstandorte herum dürfen keine Windenergieanlagen aufgebaut werden, um Störungen auszuschließen.

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Geplante Konstruktionen oder notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mind. +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mind. +/- 10 m einhalten. Bei Windenergieanlagen (WEA) beträgt der horizontale Schutzkorridor mind. +/- 30 m und der vertikale Schutzkorridor +/- 20 m.

Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien (Stand: 04.06.2019):

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						Höhen			B-Standort in WGS84						Höhen					
	Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Gesamt
212550638	218991117	218993733	54° 0' 53.39" N	12° 3' 41.81" E					40	48	88	53° 57' 11.24" N	12° 10' 1.19" E					30	58,5	88,5	
212551309	218990024	218993733	54° 4' 17.78" N	12° 7' 7.55" E					28	44	72	53° 57' 11.24" N	12° 10' 1.19" E					30	55	85	
212553005	218993733	218990024	53° 57' 11.24" N	12° 10' 1.19" E					30	55	85	54° 4' 17.78" N	12° 7' 7.55" E					28	44	72	
212553006	218993733	218990024	Wie Link 212553005																		
212550634	218993733	218993971	53° 57' 11.24" N	12° 10' 1.19" E					30	59	89	54° 5' 5.17" N	12° 7' 54.74" E					17	75	92	
212550633	218991152	218993971	54° 1' 45.34" N	12° 9' 37.02" E					29	32,45	61,45	54° 5' 5.17" N	12° 7' 54.74" E					17	75	92	
212551234	218990024	218990691	54° 4' 17.78" N	12° 7' 7.55" E					28	44,3	72,3	54° 0' 56.9" N	12° 12' 22.03" E					39	59,6	98,6	
212551306	218990024	218990691	Wie Link 212551234																		
212530188	218993971	218990658	54° 5' 5.17" N	12° 7' 54.74" E					17	74	91	53° 56' 17.64" N	12° 18' 46.55" E					39	62,5	101,5	
212550087	218993971	218990658	Wie Link 212530188																		
212550245	218993971	218990658	Wie Link 212530188																		
212550637	218991236	218991084	54° 0' 58.67" N	12° 15' 49.89" E					45	46,6	91,6	54° 4' 7.28" N	12° 20' 14.23" E					37	61,6	98,6	
212551307	218990691	218990781	54° 0' 56.9" N	12° 12' 22.03" E					39	59,6	98,6	54° 2' 4.25" N	12° 20' 40.86" E					42	37,5	79,5	
212550889	218990691	218990775	54° 0' 56.9" N	12° 12' 22.03" E					39	59,6	98,6	53° 57' 56.27" N	12° 25' 0.43" E					46	35,9	81,9	

**2.5.9. Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster**

Auf eine Darstellung von gesetzlich geschützten Festpunkten im Flächennutzungsplan wird verzichtet. Ein örtlicher Bezug ist auf FNP-Ebene nur schwer ableitbar. Daher sei auf die nachfolgenden Hinweise hingewiesen:

Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen M-V“ (Geo-VermG M-V) in der aktuell gültigen Fassung.

Festpunkte der Lagenetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen. Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Vermessungsmarken sind nach § 26 GeoVermG M-V vom 16.12. 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte (Pächter, Erbbauberechtigte u.ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihren festen Stand, Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten.

Maßnahmen, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen. Dieses gilt z.B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein Höhenfestpunkt angebracht ist, oder wenn als Trigonometrischer Punkt bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen.

Zur Sicherung der mit dem Erdboden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden, d.h., es ist bei Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt einzuhalten. Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

#### **2.5.10. Zollgrenze und grenznaher Raum**

Das Gemeindegebiet befindet sich vollständig im grenznahen Raum.

Gemäß § 14 des Zollverwaltungsgesetzes (ZollVG) erstreckt sich der grenznahe Raum am deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft bis zu einer Tiefe von 30 Kilometern.

Entsprechend § 14 Absatz 2 ZollVG dürfen Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren. Das Hauptzollamt kann verlangen, daß Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen, an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten oder Wassergräben überbrücken. Das Hauptzollamt kann darüber hinaus auf eigene Kosten Grenzpfade, Durchlässe, Übergänge oder Brücken einrichten oder verbessern.

### 3. Naturräumliche Ausgangssituation

#### 3.1. Geologie, Baugrund, Landschaft, Oberflächenformen

Das Gemeindegebiet liegt in einer Grundmoränenlandschaft sowohl des Pommerschen Stadiums als auch des Mecklenburger Vorstoßes der Weichsel-Kaltzeit. Innerhalb des Gemeindegebietes gestaltet sich das Profil unterschiedlich, welches von eben über (flachwellig) bis kuppig reicht. Der oberflächennahe geologische Untergrund des Großteils des Gemeindegebietes baut sich auf dem Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne auf.

Im Westen des Gemeindegebietes entlang der Warnow, westlich sowie parallel zur L 39 zwischen der Bahnhofhaltestelle Scharstorf und Dummerstorf, im südöstlichen Gemeindegebiet östlich der L 39 auf den Gebietsausstreckungen der NSG „Groß Potremser Moor“ und „Göldenitzer Moor“ sowie im Nordosten westlich der Gemeindegrenze zu Sanitz bis in etwa zum Ortsteil Petschow prägen fluviatile und limnische Sedimente, Niedermoortorf, z.T. über Mudde, den Untergrund.

Sowohl nördlich als auch südlich der A 20 zwischen Waldeck und Dummerstorf sowie im nordöstlichen Gemeindegebiet zwischen der A 20 und dem Fluss Kösterbeck sowie zwischen Bandelstorf und Petschow wird der Untergrund durch Sande der Hochflächen geprägt.

In bandartigen Teilen im südlichen Gemeindegebiet zwischen der Bahnhofhaltestelle Scharstorf bis zur Gemeindegrenze zu Dolgen am See sowie südlich von Prisannewitz prägen vornehmlich Kiessande und Sande der Oser den Untergrund.

Sand, Geschiebemergel, Ton, Lehm und Schluff sind generell als tragfähig einzustufen. Organisch geprägte Böden hingegen stellen Baugrundschwächezonen dar. Innerhalb der Gemeindegebietsgrenzen sind entlang der Warnow, im Nordosten zwischen Petschow und der Gemeindegrenze zu Sanitz sowie im südlichen Gemeindegebiet zwischen Dummerstorf und der Bahnhofhaltestelle Scharstorf bisher Baugrundschwächezonen bekannt. (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Umweltkarten „Böden“)

Das gesamte Gemeindegebiet gehört der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ an. Hinsichtlich der Großlandschaften ist die Gemeinde Dummerstorf dem „Warnow-Recknitz-Gebiet“ zugehörig.

Die Landschaft wird insbesondere durch Landwirtschaftsflächen geprägt. Weiterhin wird die vorwiegend agrarisch geprägte, ausgeräumte Landschaft durch strukturbestimmende Elemente wie Sölle, zum Teil mit partiellem Feldgehölzaufwuchs, Feldhecken, Baumreihen mit teilweise Strauchunterbewuchs etc. charakterisiert. Zudem prägen die großen Waldareale, insbesondere im Südosten sowie Südwesten die Landschaft nachhaltig.

#### 3.2. Hydrogeologie und gewässerkundliche Messstellen

Die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet gestalten sich sehr heterogen. Der obere Grundwasserleiter innerhalb der Plangebietsgrenzen ist insbesondere entlang der Warnow im Westen des Gemeindegebietes, nördlich der L 191 zwischen Bandelstorf und Petschow, nördlich der A 20 an der Gemeindegrenze zu Sanitz sowie in inselartigen Arealen (nordwestlich von Göldenitz, der westliche Bereich des Ortsteils Dummerstorf, nördlich von Pankelow sowie südlich von Griebnitz) entsprechend der Darstellung der Hydrologischen Karte M 1:50.000 aufgrund der bindigen Deckschichten von < 5 m nur gering vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. In großen Teilen des Gemeindegebietes ist die Grundwassergeschütztheit aufgrund einer bindigen Deckschicht von > 10 m als gut einzustufen. Darüber hinaus ist der obere Grundwasserleiter

in mehreren, größeren zusammenhängenden Bereichen im Norden bzw. Nordosten der Gemeinde sowie zwischen Reez und Klingendorf und etwa im Dreieck Scharstorf, Dummerstorf und Göldenitz infolge bindiger Deckschichten zwischen 5 und 10 m mäßig geschützt.

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Hydrologischer Karte M 1:50.000 in den Bereichen mit ungeschützten Grundwasser, insbesondere entlang der Warnow, < 2 m bzw. 2 bis 5 m. Südlich bzw. südwestlich von Reez beträgt der Grundwasserflurabstand in Bereichen mit ungeschützten Grundwasser 5 bis 10 m. Dies gilt ebenso für das o.g. Areal nördlich der L 191 zwischen Bandelstorf und Petschow. Darüber hinaus beträgt der Grundwasserflurabstand im Bereich mit mäßig geschützten Grundwasser zwischen Griebnitz und Göldenitz < 5 m. Bis auf einen Bereich im Nordosten des Gemeindegebietes östlich der K 20 bis zu den Gemeindegrenzen Sanitz sowie Broderstorf, wo artesisches Grundwasser besteht, beträgt der Grundwasserflurabstand im Großteil des Gemeindegebietes > 10 m.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich in Richtung Warnow.

### **Grundwassermessstellen**

In der Gemeinde Dummerstorf befinden sich folgende Grundwassermessstellen, die dem Land M-V gehören und vom StALU MM betrieben werden (Koordinaten in ETRS 89). Nachfolgende Messstellen sind in der Planzeichnung näherungsweise dargestellt:

Nr.	Ort	Koordinaten
19390017	Dummerstorf	(33319295, 5988837)
19380006	Reez	(33311922, 5988121)
19380005	Reez UP	(33312433, 5987941)
20380015	Groß Viegeln OP	(33312139, 5985084)
20380016	Groß Viegeln UP	(33312138, 5985085)
19390018	Petschow	(33322149, 5990194)

Weiterhin sind folgende Messstellen Bestandteil des Landesmessnetzes Güte und Menge:

Nr.	Ort	Koordinaten
19390009	Kavelstorf Vorfeld 1	(33315234, 5987263)
19390012	Kavelstorf Vorfeld 2	(33316217, 5988949)

Die Grundwassermessstellen stehen im Eigentum der Eurawasser GmbH, werden aber durch das StALU MM beobachtet.

(Quelle: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stand: 07.03.2016)

### Oberflächenwassermessstellen

In der Gemeinde Dummerstorf befinden sich folgende Oberflächenwassermessstellen (Lattenpegel und Rohrpegel) des StALU MM:

Nr.	Ort	Koordinaten
04424.0	Reez/Zarnow	(33313417, 5987459)
04423.2	Kessin/Kösterbeck	(33315876, 5993384)

Die Standorte sind zu erhalten und zu schützen. Überbauungen sollen ausgeschlossen werden.

(Quelle: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stand: 07.03.2016)

### 3.3. Klima

Klimatisch befindet sich der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes in einem Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Westeuropas und dem Kontinentalklima Osteuropas. Das Klima im Gemeindegebiet wird dabei geringfügig durch die Ostseennähe beeinflusst, d.h. extreme Temperaturverläufe im Winterhalbjahr erreichen oft nicht derartige Amplituden wie z.B. in Mitteldeutschland. Für das Gemeindegebiet ergeben sich mittlere Jahrestemperaturen zwischen 7,5°C und 8°C. Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei ca. 600 mm. Kleinklimatisch besitzen lediglich die Moore sowie das Bachtal der Kösterbeck und Zarnow sowie die Niederungen der Warnow einen besonderen Status.

### 3.4. Gewässer

Die **Warnow** ist ein die Gemeinde Dummerstorf prägendes Fließgewässer, welches ein Gewässer 1. Ordnung darstellt und zugleich im Westen die Gemeindegrenze bildet. Die Warnow zählt im Abschnitt Bützow-Rostock zu den rückgestauten Gewässern. Infolge der deutlich reduzierten Fließgeschwindigkeit besteht dort, ähnlich wie in Seen, die Möglichkeit Phytoplankton auszubilden. Durch starke Eutrophierung des Gewässers infolge von Nährstoffeintrag, insbesondere Nitrate und Phosphate, kommt es zur Ausbildung von Algenblüten. Das bedeutet, dass bei der Klassifizierung der Rückstaugewässer vor allem die durch Algenbildung verursachte eigene Belastung (auch Sekundärbelastung genannt) beurteilt wird. In der Fließgewässerstrukturkartierung (2003) wird die Warnow entlang der westlichen Gemeindegrenze als „naturnah“ eingestuft.

Die **Kösterbeck** als Gewässer 2. Ordnung durchfließt im Norden von Osten nach Westen das Planungsgebiet und mündet südlich von Kessin in die Warnow. Quellgebiet der Kösterbeck ist das Teufelsmoor bei Sanitz. In der Fließgewässerstrukturkartierung (s.o.) weist die Kösterbeck in weiten Teilen unterschiedlich strukturell beeinträchtigte Fließgewässerabschnitte auf. So ist die Kösterbeck „bedingt naturnah“ sowie „mäßig beeinträchtigt“ eingestuft, während der Flussverlauf östlich von Bandelstorf vorwiegend „deutlich beeinträchtigt“ sowie „merklich geschädigt“ klassifiziert ist.

Der Grundmoränenbach **Zarnow** durchquert im Süden mit geringem bis mäßigem Gefälle aus Richtung Osten kommend das Planungsgebiet und mündet westlich von Reez in die Warnow. Im Flussverlauf verzeichnet die Zarnow ebenfalls Strukturgüteunter-

schiede. Zwischen der Mündung in die Warnow und Klingendorf weist das Fließgewässer Klassifizierungen von „naturnah“ bis „mäßig beeinträchtigt“ auf. Östlich der A 19, aber insbesondere im Bereich der NSG „Groß Potremser Moor“ und „Göldenitzer Moor“ ist die Zarnow „merklich geschädigt“.

Infolge der Entwässerung des Gemeindegebietes durch die Kösterbeck und die Zarnow bestehen in Teilen des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes ein gut verzweigtes Vorflutsystem und Drainagen, welche die Wald- und Ackerflächen durchziehen. Diese befinden sich vor allem entlang der Niederungen der Kösterbeck im Bereich nordöstlich von Petschow, sowohl in als auch zwischen den NSG „Groß Potremser Moor“ und „Göldenitzer Moor“ sowie nördlich und südlich der Zarnow zwischen Prisanewitz und Groß Potrems sowie in den Uferbereichen der Warnow.

Weiterhin sind zahlreiche Sölle, runde Seen eiszeitlicher Herkunft, über das gesamte Planungsgebiet verteilt, welche die Ökologie im Freiland bestimmen und darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Artenvielfalt im Planungsgebiet leisten. Zudem verfügen viele Ortsteile meist über einen oder mehrere Teiche im Dorfbild oder in Randlagen der Orte.

Grundsätzlich ist für die Unterhaltsmaßnahmen entlang der oberflächigen und verrohrten Fließgewässer/Gräben I. und II. Ordnung ein einseitiger, durchgehend befahrbarer Streifen von mind. 5 m an den Gewässern im Außenbereich freizuhalten. Abweichend dazu kann die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock (Genehmigungsbehörde) Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben oder abweichend von der gesetzlichen Vorgabe Breiten festsetzen. Im Innenbereich, bei zusammenhängender Bebauung in Ortsteilen, kann die untere Wasserbehörde ebenfalls angemessene Breiten festsetzen (Festsetzungen im B-Plan bzw. Einzelfallentscheidungen). Unabhängig davon sollte für eine notwendige Gewässerunterhaltung im Sinne des § 39 WHG im Uferbereich die benötigte Fläche zur Verfügung stehen, um die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen durch den Wasser- und Bodenverband durchführen zu können. Das Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das StALU MM, ist Eigentümer und somit auch Unterhaltungspflichtiger für Gewässer I. Ordnung (hier Warnow).

Zu beachten sind zudem das Wasserhaushaltsgesetz (WHG §38) und das Wassergesetz des Landes M-V (LWaG M-V).

Im Gemeindegebiet bestehen mehrere **Wasserkörper**. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird jedoch verzichtet. Die in der Gemeinde bestehenden Gewässerschutzgebiete und die zugehörigen Wasserkörper mit deren Status und Bewirtschaftungsziele sind zu beachten (siehe Kapitel 2.5.3. „Gewässer- und Trinkwasserschutz“).

Oberflächenwasserkörper:

- Kleine Kösterbeck WAMU-1000,
- Kleine Kösterbeck WAMU-1001,
- Kleine Kösterbeck WAMU-1100,
- Warnow WAMU-0100,
- Zarnow WAMU-1200,
- Zarnow WAMU-1300

Grundwasserkörper:

- Grundwasserkörper WP\_WA\_9

### **Gräben:**

Im Plangebiet verläuft der „Graben 1“ als Gewässer II. Ordnung mit seinem verrohrten Oberlauf östlich von Göldenitz. Der Graben, als Gewässer II. Ordnung im Sinne des „Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ (L WaG), wird gemäß §§ 62 und 63 L WaG sowie „Wasserhaushaltsgesetz“ (WHG), §§ 39 und 40 WHG durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten. Auch hier sind Unterhaltungstreifen zu beachten. Abweichend zu den gesetzlichen Regelungen kann die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock (Genehmigungsbehörde) Gewässerrandstreifen aufheben oder abweichend von der gesetzlichen Vorgabe Breiten festsetzen.

### **Hinweis des Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“:**

Wird geplant unverschmutztes Niederschlagswasser in Gewässer II. Ordnung einzuleiten oder sollen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen Gewässer II. Ordnung kreuzen oder werden Anpflanzungen im Uferbereich offener oder im Trassenbereich verrohrter Gewässer II. Ordnung vorgesehen oder wird geplant feste Bauten in unmittelbarer Nähe zu diesen Gewässern zu errichten, ist der Verband darüber schriftlich zu unterrichten.

Ungeachtet der zuvor genannten Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes sind vorgenannte Maßnahmen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

## **3.5. Böden**

Das Gemeindegebiet ist durch eine ausgeprägte Heterogenität der Bodenverteilung gekennzeichnet. Im Westen des Gemeindegebietes entlang der Warnow, weiterhin zwischen Dummerstorf und der Bahnhofhaltestelle Scharfstorf sowie im Nordosten des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes zwischen der K 20, A 20 und den Gemeindegrenzen zu Broderstorf und Sanitz bestimmen Niedermoore die Bodenschicht, die in tiefgründige Niedermoorstandorte und anmoorige Standorte übergehen. Diese werden vorwiegend von holozänen fuviatilen und limnischen Sedimenten unterlagert.

Ein im Gemeindegebiet etwa von Kessin über Beselin bis Kavelstorf breiter nord-südlich verlaufender Korridor wird durch Lehme / Tieflehme mit mäßigen bis starkem Stauwasser- und / oder Grundwassereinfluss geprägt. Das Relief ist hier flachwellig bis kuppig.

Weite Bereiche des südlichen bzw. südwestlichen Gemeindegebietes sind durch einen sandig bis (tief)lehmigen, mäßig nährstoffreichen, tiefgründigen und sehr gut durchwurzelbaren Bodentypus bestimmt (Sand- / Tieflehm- / Lehm- Bänderparabraunerde). Das Relief ist hier eben bis kuppig. Große Ausdehnungen an Bodengesellschaften wie Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley dominieren insbesondere im östlichen bzw. südöstlichen Gemeindegebiet. Dabei weisen die Bodengesellschaften in der Regel stärkere Vernässung sowie hydromorphe Begleitformen, insbesondere in den Senken, auf. Das Relief ist eben bis flachkuppig. Inkludiert in diesen Bereich sind kleine Areale, vorwiegend Flächen der NSG „Göldenitzer Moor“ und Groß Potremser Moor“, welche durch organische Nassböden (Hochmoor) gekennzeichnet sind.

Weite Flächen im Norden bzw. Nordosten des Gemeindegebietes zwischen der K 20 und L 191, z.T. bis nördlich des Ortsteils Dummerstorf reichend, sind durch Bodengesellschaften von Tieflehm-Fahlerde / Parabraunerde gekennzeichnet. Die Grundmoräne in diesem Bereich unterliegt einem geringen Wassereinfluss. Das Profil gestaltet sich eben bis kuppig.

Die Böden des Planungsgebietes mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Überplanung bisher landwirtschaftlicher Flächen:

Für die geplante Neuausweisung von Baugebieten sind nachfolgende Bodenwerte bekannt. Die Werte in Klammern sind kleinere, untergeordnete Flächenanteile im Baugebiet.

Waldeck:	Sondergebiet Photovoltaik:	Bodenwerte zwischen 24-35
	Erweiterung der gewerbl. Flächen:	Bodenwerte zwischen 27-47
Kavelstorf:	gewerbliche Flächen östl. A19:	Bodenwerte zwischen 47-49
	Wohnbaufläche W9	Bodenwerte k.A.
Dummerstorf:	Wohnbaufläche W8	Bodenwerte zwischen 39-48 (52)
	Wohnbaufläche W9	Bodenwerte zwischen 42-50 (52)
	Wohnbaufläche W10	Bodenwerte für Teilfläche (52)
	gewerbliche Flächen G/GE	Bodenwerte zwischen 35-53
Prisannewitz	Wohnbaufläche W1	Bodenwerte zwischen 38-46 (50)
	Wohnbaufläche W2	Bodenwerte zwischen 34-48
Schlage	Wohnbaufläche W2	Bodenwerte zwischen 46-52

Lediglich für die geplanten gewerblichen Flächen im Bereich zwischen der A20 und der Ortslage Dummerstorf werden teilweise Flächen mit Bodenwerten knapp über 50 überplant. Hier ist jedoch die Ausweisung eines landesweit und regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbestandortes mit einer infrastrukturell sehr günstigen Lage unterzubringen. Die untersuchten Planungsalternativen ergaben die Alternativlosigkeit dieses Standortes in Bezug auf Belange des Naturschutzes, Gewässerschutzes sowie und der erforderlichen Infrastrukturvoraussetzungen (siehe Kapitel 8 „Prüfung von Planungsalternativen“).

Mit dem Programmsatz (Ziel) 4.5 (2) des Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) wird darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertezahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Jedoch werden hierfür auch Ausnahmen genannt. Diese sind u.a. die in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen, landwirtschaftliche Flächen in und an Ortslagen (Dummerstorf W8, W9 und W10; Kavelstorf W9; Prisannewitz W1; Schlage W2) sowie landesweit und regional bedeutsame gewerbliche- und industrielle Standorte einschließlich ihrer Erweiterungen (Dummerstorf G / GE).

Im Zusammenhang des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf wurden vor dem Hintergrund alle Möglichkeiten auszuschöpfen, den Entzug landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken, die Flächenausweisungen für Wohnbebauung und Gewerbe erheblich reduziert.

### 3.6. Umweltbelastungen: Luftverschmutzung

Der hohe Einsatz von festen Brennstoffen (Braunkohle) hat in der Vergangenheit hohe Staubbelastung verursacht. Hausbrand, Kohlenlagerung und Entaschung bei größeren Heizanlagen führten zu hohen Schwefeldioxid- und Stickoxidemissionen.

Die seit 1990 betriebene Umstellung auf umweltfreundliche Energieträger hat die Luftreinhaltung bis heute erheblich verbessert.

### 3.7. Umweltbelastungen: Gewässer- und Bodenverunreinigungen

Gewässer- und Bodenbelastungen traten in der Vergangenheit durch intensiv geführte Bodennutzung der landwirtschaftlichen Flächen auf. Das Wasserhaushaltsgesetz weist in diesem Zusammenhang in § 38 auf die Bedeutung der Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen hin.

Auf einem ca. 25 m breiten Streifen beidseitig der Warnow, Kösterbeck und der Zarnow sollte daher auf eine intensive Düngung und intensive landwirtschaftliche Nutzung zu verzichtet werden. In diesem Bereich kann aber primär eine extensive Grünlandnutzung bzw. Beweidung, soweit möglich, erfolgen.

Auf eine Darstellung der entsprechenden Gewässerentwicklungskorridore im Flächennutzungsplan wird jedoch aufgrund kleinteiligen Maßstabes der Planzeichnung verzichtet. Es sei jedoch auf die Gewässerschutzgebiete und den zugehörigen Wasserkörper hingewiesen (siehe Kapitel 2.5.3. „Gewässer- und Trinkwasserschutz“).

#### Hinweise des Landkreises, Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde:

Die Rechtsgrundlagen für den Umgang mit den Böden sind das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V). In diesen Gesetzen werden schädliche Bodenveränderungen und Altlasten definiert und der Umgang mit ihnen geregelt. Im § 17 BBodSchG ist ausdrücklich erwähnt, dass die Vorsorgepflicht bei der landwirtschaftlichen Nutzung durch die gute fachliche Praxis erfüllt ist.

### 3.8. Vegetation

Bezugnehmend auf den naturräumlichen Ausgangszustand wäre die potentielle Vegetation durch Buchen- und Buchenmischwälder in verschiedenen Ausprägungen gekennzeichnet. Auf grundwasserbeeinflussten Mulden und Niederungen mit Moorbildungen wären Erlen-, Erlen-Eschen- und Birkenbruchwälder vorherrschend.

Die Vegetation der Gemeinde Dummerstorf wird größtenteils durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) bestimmt. Diese sind zumeist ausgeräumt und werden durch zahlreiche, naturnah bewachsene Sölle sowie Feldgehölze und -hecken und Alleen entlang der Straßen und Wege strukturiert. Die vorstehend genannten strukturierenden Landschaftselemente haben sowohl für die Landwirtschaft als auch für den Naturschutz eine erhebliche Bedeutung. So stellen sie zum einen wichtige Bausteine zum Erosionsschutz und für den Biotopverbund dar, zum anderen bilden sie eine wichtige Grundlage, indem sie ökologisch wertvolle Lebensräume bieten und so zum Erhalt der Biodiversität im Gemeindebereich beitragen.

Entlang der Flüsse Warnow, Zarnow und Kösterbeck dominiert vorwiegend (Feucht-) Grünland mit Seggenrieden und Röhrichtern. Nass- und Feuchtgrünland bildet zudem meistens Komplexe mit anderen Grünland- und Sumpfbiotopen, wodurch diesen eine hohe ökologische Funktion zukommt.

Die Vegetation sowohl des Göldeitzer Moors als auch das Groß Potremser Moors ist hauptsächlich durch Moorwald auf feuchten bis sehr nassen, nährstoffarmen Mooren geprägt. Kleinflächig bestehen zudem Eichen- und Eichenmischwald sowie Erlen- und Erlenmischwald.

Weiterhin ist die Vegetation im Gemeindegebiet durch eine Vielzahl an isolierten Waldbeständen unterschiedlicher Ausdehnung geprägt. Insbesondere entlang der Warnow im südwestlichen Planungsgebiet bestehen größere zusammenhängende Waldgebiete

(Großer Bruch, Großes Holz, Waldgebiet südwestlich von Groß Viegeln). Hier findet man sowohl Laubwälder feuchter bis nasser Standorte, die schwach bis mäßig strukturiert und forstlich unterschiedlich überformt sind, als auch Mischwald mit zum Teil starker forstlicher Überformung vor. Zwischen Groß Viegeln und Klein Viegeln herrschen Nadelhölzer vor. Zudem bestehen vereinzelt Obstgehölze.

Eine ausführlichere Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 4. Erläuterung zur Planung

### 4.1. Planungsziele

Mit dem Flächennutzungsplan wird für die Gemeinde Dummerstorf ein bauliches und funktionelles Konzept entwickelt, welches die vielfältigen Aufgaben der Kommune aufeinander abstimmt und Funktionskonflikte zu vermeiden hilft.

Die Gemeinde Dummerstorf verfolgt mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Kern folgende Zielstellungen:

- Sicherung Status „Grundzentrum“ im wirtschaftlichen, wohnbaulichen und sozialen Verbund der Hauptorte Dummerstorf, Kavelstorf und Kessin,
- Sicherung des örtlich ansässigen Gewerbes und Bereitstellung hinreichender Flächen für eine am Eigenbedarf und dem Wirtschaftsverbund mit der Hansestadt Rostock orientierte, gewerbliche Entwicklung im Bereich nördlich der Ortslage Dummerstorf,
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe,
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen, touristischer, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung,
- Bereitstellung eines für die zukünftige Eigenentwicklung hinreichenden Wohnbauflächenangebots, vor allem im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung im Bereich nördlich des Hauptortes Dummerstorf sowie der Wanderungs- und Altersstruktur-Entwicklung der Bevölkerung
- Beschränkung der Wohnbau-, Gewerbe- und Sondernutzungsentwicklung auf erschlossene und/oder baulich vorgenutzte Flächen in den größeren Siedlungsbereichen,
- Bereitstellung geeigneter Flächen für regenerative Energien,
- Bereitstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Weiterentwicklung der Grün- und Biotopstrukturen und Vernetzungen sowie
- Aufwertung der Landschafts- und Ortsbilder,
- bestehenden gewerblichen Bauflächen sollen erhalten bleiben; eine kleinteilige, verstreute Gewerbeansiedlung ist zu unterbinden.

Um dem vom Amt für Raumordnung und Landesentwicklung bestätigten und seit dem Jahr 2000 untersuchten und prognostizierten Bedarf an einer großflächigen Industrie- und Gewerbeansiedlung in der Gemeinde Dummerstorf zu entsprechen, ist ein weiterer, zentraler Industrie- und Gewerbepark mit verkehrsgünstiger Anbindung im Bereich nördlich des Ortsteils Dummerstorf zu schaffen.

Aufgrund aktuell vorliegender Bevölkerungszahlen der Gemeinde Dummerstorf ist eine stabile bis positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Planungshorizont des FNP bis 2030 anzunehmen. Darüber hinaus sind auch im Zusammenhang mit der zukünftigen Gewerbeentwicklung Neuausweisungen von Wohnbauflächen notwendig. Hier muss die Gemeinde rechtzeitig reagieren und entsprechende Flächen vorhalten können.

Der Schwerpunkt der zukünftigen Wohnbauentwicklung soll, mit Rücksicht auf die Sicherung des Grundzentrums, auf den größeren Hauptorten Dummerstorf, Kavelstorf und Kessin liegen. Des Weiteren sind für die Wohnbauentwicklung die Ortsteile Hohen Schwarfs und Schlage, mit einer direkten örtlichen Nachbarbeziehung zu den Hauptorten, vorgesehen.

Der sonstige Wohnungsneubau in den kleineren Ortsteilen soll sich auf Baulückenschließungen, kleinere Siedlungsabrundungen und die Nachnutzung von brachgefallenen, baulich vorgenutzten Flächen beschränken. Dies entspricht dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankertem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und unterstützt den Schutz des teilweise sensiblen Landschaftsraum (z.B. Oberflächen- und Grundwasserschutz, Naturschutz und Landschaftspflege).

## 4.2. Bisherige Bauleitplanung

### 4.2.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Aufgrund der Neuformierung der (Groß-) Gemeinde Dummerstorf infolge der Auflösung des ehemaligen Amtes Warnow-Ost mit seinen Gemeinden Damm, Dummerstorf, Kavelstorf, Kessin, Lieblingshof und Prisannewitz im Jahr 2009, bestehen für das Plangebiet in seinen heutigen Grenzen bisher mehrere Teilflächennutzungspläne, welche ihre Gültigkeit verlieren, sobald die Neuaufstellung des FNP Dummerstorf rechtswirksam wird. Diese sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt.

Bezeichnung	Gebiet	Genehmigung erteilt am	rechtswirksam seit	ha
<b>(Teil)Flächennutzungspläne</b>				
Teilflächennutzungsplan der	ehemaligen Gemeinde Damm	28.12.1999	16.02.2000	1.652
Teilflächennutzungsplan der	ehemaligen Gemeinde Dummerstorf	29.04.1998	16.05.1998	3.507
1. Änderung		09.03.2000	16.07.2000	
2. Änderung		22.02.2012	16.05.2012	
Teilflächennutzungsplan der	ehemaligen Gemeinde Kavelstorf	30.06.2000	16.08.2000	2.041
1. Änderung		21.02.2005	15.03.2005	
2. Änderung		20.06.2012	16.07.2012	
Teilflächennutzungsplan der	ehemaligen Gemeinde Kessin	23.02.1998	16.04.1998	1.098
	Nachgenehmigung WA	25.11.1998	16.03.1999	
1. Änderung		21.02.2000	16.03.2000	
2. Änderung		04.02.2002	16.03.2002	
3. Änderung		28.02.2013	16.04.2013	
4. Änderung		22.04.2013	16.05.2013	
5. Änderung		10.02.2014	16.06.2014	
Teilflächennutzungsplan der	ehemaligen Gemeinde Prisannewitz	28.02.1995	15.02.1996	1.920

**Tabelle: (Teil-)Flächennutzungspläne (Quelle: Gemeinde Dummerstorf, Stand 30.01.2019)**

#### 4.2.2. Verbindliche Bauleitplanung

Nachfolgend aufgeführt die bisher rechtskräftigen Bauleitpläne aller bisherigen Teilgemeinden. Die Tabelle ist nicht als abschließend zu betrachten, sondern spiegelt den Planungsstand der (Groß-) Gemeinde Dummerstorf zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung wider.

Bei Erreichen der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes bleiben bereits bestehende verbindliche Bauleitpläne als Satzungen der Gemeinde rechtskräftig bestehen.

	<b>Bezeichnung</b>	<b>Gebiet</b>	<b>Rechtswirksam seit</b>	<b>ha</b>
<b>Bebauungspläne</b>				
Nr. 1 A	Gewerbepark Kavelstorf Ost	ehem. Gemeinde Kavelstorf	04.02.1992	48
	1. Änderung		16.11.2000	
	2. Änderung		16.12.2002	
	3. Änderung		15.06.2015	
Nr. 1 B	Gewerbepark Kavelstorf West	ehem. Gemeinde Kavelstorf	15.09.1994	71,1
	1. Änderung		16.06.2006	
	2. Änderung		18.12.2007	
	3. Änderung		16.12.2008	
	4. Änderung		16.05.2010	
Nr. 2	„Holländerkoppel“	ehem. Gemeinde Damm, Ortsteil Reez	15.06.1995	4,70
	1. Änderung		16.10.1997	
	2. Änderung		16.02.2001	
Nr. 2	„Ahornallee“	ehem. Gemeinde Dummerstorf	23.11.1993	8,96
	1. Änderung		23.11.1993	
	2. Änderung		15.10.1994	
	3. Änderung		15.10.1994	
	4. Änderung		15.02.2001	
Nr. 2	„Am Südwesthang“	ehem. Gemeinde Lieblingshof, Ortsteil Petschow	15.04.1996	4,08
	1. Änderung		15.04.1996	
	2. Änderung		16.03.1999	
	3. Änderung		16.02.2015	
	4. Änderung		16.10.2016	
Nr. 3	„Schmiedekoppel“	ehem. Gemeinde Kavelstorf	16.10.1998	1,2
Nr. 3	Gewerbegebiet Beselin	ehem. Gemeinde Kessin	03.05.1993	12,7
	1. Änderung		15.05.1995	
Nr. 4	„Meiereiweg“	ehem. Gemeinde	16.03.1999	7,4

		Dummerstorf		
	1. Änderung		16.12.2000	
Nr. 5	Kirchenacker	ehem. Gemeinde Kessin	15.01.1996	15,6
	1. Änderung		16.06.2006	
Nr. 6	„Streuobstwiese“	ehem. Gemeinde Dummerstorf	16.10.2000	25
	1. Änderung		16.06.2007	
	2. Änderung		16.01.2018	
Nr. 6	„Ortsmitte“	ehem. Gemeinde Kessin	16.02.1999	2,3
	1. Änderung		15.09.2013	
Nr. 8	„Dorfzentrum“	Gemeinde Dummerstorf	16.06.2016	
	1. Änderung		16.05.2018	
Nr.11	Gewerbegebiet Beselin		16.01.2013	12
Nr.12	Polizeistandort Waldeck		16.06.2012	20,36
Nr.13	Photovoltaikanlage Kessin		17.05.2013	4,74
Nr.14	Photovoltaikanlage Kessin II		16.10.2013	14,60
Nr.18	Gewerbegebiet Landweg 7		16.06.2016	
Nr.19	Gewerbe u. Logistikzentrum Ostsee - 1. Bauabschnitt		15.05.2017	
<b>Vorhabenbezogene Bebauungspläne</b>				
Nr. 1	„Windpark H.-Schwarfs“	ehem. Gemeinde Kessin	16.04.2002	40,16
<b>Vorhaben- und Erschließungspläne</b>				
Nr. 1	„JVA Waldeck“	ehem. Gemeinde Dummerstorf	01.07.1994	15,2
	1. Änderung		16.10.1997	4,81
Nr. 1	„Zur Eiche“	ehem. Gemeinde Kessin	15.04.1994	0,75
	1. Änderung		16.07.2002	
<b>Satzungen über den Innenbereich</b>				
Damm			15.05.1996	
	1. Änderung		16.01.2001	
	2. Änderung		16.11.2002	
Reez			16.03.1998	
	1. Änderung		16.01.2001	
Kessin	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung		16.05.2010	9
	1. Änderung		16.06.2014	
Bandelstorf	Innenbereichssatzung		19.09.2000	
	1. Änderung		16.07.2010	

Beselin	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	Er-		16.04.2012	14
	1. Änderung			16.02.2015	
Dummers- torfer Chaussee	Innenbereichssatzung			16.10.2012	
Schlage	Innenbereichssatzung			16.03.1998	
	1. Änderung			16.03.2005	
	2. Änderung			16.07.2007	
	3. Änderung			16.07.2013	
Pankelow	Innenbereichssatzung			15.02.2015	
Niex	Abrundungssatzung			15.05.1996	
Klingen- dorf	Innenbereichssatzung			16.08.1997	
Griebnitz	Abrundungssatzung			16.12.1999	
Hohen Schwarfs	Abrundungssatzung			16.01.1995	
	1. Änderung			16.08.2016	
Lieblings- hof	Abrundungssatzung			16.10.1996	
	1. Änderung			16.04.2004	
Prisanne- witz	Innenbereichssatzung			16.10.1997	
Groß Potrems	Innenbereichssatzung			16.02.1997	
Godow	Klarstellungssatzung			16.02.2018	

**Tabelle: Bebauungspläne, Vorhabenbezogene Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne und Satzungen über den Innenbereich (Quelle: Gemeinde Dummerstorf, Stand 07.03.2019)**

### 4.3. Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

#### Ehemalige Gemeinde Damm

Die erste urkundliche Erwähnung fand die Gemeinde Damm im Jahre 1277, infolge eines Verkaufes von Ländereien durch den Fürsten von Werle an das Kloster zum Heiligen Kreuz in Rostock. Zuvor, am Anfang des 13. Jahrhundert, wurde der wendische Volksstamm (die „Kessiner“) am Unterlauf der Warnow sässig, indessen Folge die Siedlung „Villa Damm“ (zu dt.: Ort am Flußdamm) entstand. Die Entstehung der Ortslage Reez geht auf die Gründung eines Rittergutes um 1300 zurück. Um 1500 bilden sich auf dem Landbesitz des Klosters zum Heiligen Kreuz sechs Bauernstellen. Während des dreißigjährigen Krieges (1618-1648) erleiden Reez sowie die umliegenden Dörfer zum Teil große Verwüstungen. In der Mitte des 18. Jahrhunderts entsteht der Ortsteil Klein Viegeln mit zwei Bauernstellen durch Landverkauf des Rittergutes Reez. Der Ortsteil Groß Viegeln entsteht um 1772. Anfang des 19. Jahrhunderts entstehen auf dem Gutshof in Reez umfangreiche Wirtschaftsgebäude. 1880 erfolgte der Bau der Dorfschule in Damm. Im Jahre 1952 wird in Damm die Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) „Neues Deutschland“ gegründet. In den Folgejahren entstanden umfangreiche Wirtschaftsgebäude der LPG sowie der Bau von Zwei-Familienhäusern. Der Zusammenschluss der Ortsteile Damm, Reez, Groß Viegeln und Klein Viegeln zu einer Gemeinde erfolgte 1953.

### Ehemalige Gemeinde Dummerstorf

Im Jahre 1360 wurde der Ort Dummerstorf erstmals urkundlich erwähnt. Der ursprüngliche Name der Siedlung „Domamerstorp“ stammt aus dem Slawischen und kann mit „Ort des Domamer“ übersetzt werden. Um 1730 erfolgte der Bau des Dummerstorfer Gutshauses. Mit dem Ende des 18. sowie dem Anfang des 19. Jahrhunderts entstehen erste Katen (Haus mit geringem Landbesitz) für die leibeigenen Bauern in Dummerstorf und Pankelow. Diese Entwicklung erfährt zum Anfang des 20. Jahrhunderts weiteren Schub. Es folgt die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden, Landarbeiterkaten in Bandelstorf sowie Landarbeiterhäuser, Speicher, Ställe und Scheunen in Dummerstorf. 1939 beginnt die Nutzung des Gutes Dummerstorf durch das Institut für Tierzuchtforschung der Kaiser-Wilhelm-Gesellschaft. 1945 erfolgt die Bildung des Landesgutes Bandelstorf, und diente ab 1967 als Lehr- und Versuchsgut zusammen mit Dummerstorf und Göldenitz. 1946 übernahm die Deutsche Wirtschaftskommission das Institut für Tierzuchtforschung. Ab 1952 erfolgte die Bildung von Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften in Schlage und Göldenitz. In den Folgejahren erfuhren Bandelsdorf und Göldenitz, insbesondere aber Dummerstorf, eine verstärkte Wohnbau- sowie Landwirtschaftsentwicklung. Nach der deutschen Wiedervereinigung (1990) kam es in der ehemaligen Gemeinde Dummerstorf zu zahlreichen Veränderungen wie bspw. Umstrukturierung des Forschungsinstituts, Neuordnung der Landwirtschaftsbetriebe, Umnutzung einiger der ehemals nur durch Staatssicherheit und Polizei genutzten Bereiche in Waldeck oder Bau der Justizvollzugsanstalt.

### Ehemalige Gemeinde Kavelstorf

Kavelstorf wird 1301 unter dem ursprünglichen Namen „Kaboldesdorp“ erstmals urkundlich erwähnt. Die Siedlung entwickelte sich früh zu einem landesherrlichen Dominal-Bauernhof und gehörte nachweislich von 1347 bis 1829 zum Güstrower Amt sowie anschließend zum Schwaaner Amt. 1953 erfolgte die Gründung einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft, infolgedessen sich die Dorfstruktur und Landwirtschaft verstärkt entwickelte.

Der Ort Niex war seit dem 14. Jahrhundert Landesdomäne mit einer hohen Fluktuation an Pächterwechseln. 1959 wurden die Landwirtschaftsbetriebe und -flächen des Orts teils der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) Kavelstorf angegliedert. Seit den 1970er Jahren gehört Niex der Gemeinde Kavelstorf an.

### Ehemalige Gemeinde Kessin

Die Burg Kessin wurde bereits im Jahre 1121, der Ort 1171 erstmals urkundlich erwähnt. In der Bestätigungsurkunde des Kaisers Friedrich für das Bistum Schwerin wird u.a. auch „die Burg Kyzhin mit allen zu ihr gehörigen Dörfern“ als Besitz des Bistums aufgeführt. Statt des Burgbezirkes Kessin verzeichnet die Urkunde von 1171 nur das Dorf Goderac, ein zur Wendezeit als Heiligtum des Goderac (slawische Lokalgottheit) bezeichnetes Dorf bei Kessin. Um 1210 verschwand der Name Goderac und an seine Stelle trat der Name der einstigen Fürstenburg Kessin, der bis heute seine Gültigkeit behalten hat. Kessin war als Fürstensitz mit Gauburg und Kirche zur damaligen Zeit bedeutender als der Nachbarort Rostock. Nach dem Verschwinden der Burg und dem ständigen Wechsel der Eigentumsverhältnisse bis ins 18. Jhd. begann Rostocks Bedeutung, u.a. als Regierungssitz, zu wachsen. Kessin beging trotz seiner bewegten Geschichte im Jahr 1995 seine 825-Jahr-Feier. Der Hauptort Kessin erstreckt sich als typisches Straßendorf mit der Siedlung Kessiner Berg auf etwa 1,5 km entlang der Landesstraße L 39. Der Ort weist daher keinen charakteristischen Dorfplatz auf. Zusammen mit dem Torhaus und dem Pfarrgehöft bildet die Kirche den alten Ortskern Kessin.

Hohen Schwarfs wurde 1305, der Ortsteil Beselin erstmals 1339 urkundlich erwähnt. Die Ursprünge der Ortsteile gehen ebenfalls auf slawische Siedlungen zurück. Die weitere Entwicklung der Gemeinde erfolgte in enger Anlehnung an die Geschichte Mecklen-

burgs. Beselin und Hohen Schwarfs sind als Gutsdörfer angelegt. Um ein zentral gelegenes Gutshaus und Nebengebäude gruppieren sich im Ortskern landwirtschaftlich genutzte Gebäude des ehemaligen Gutshofes und ehemalige Landarbeiterkaten.

#### Ehemalige Gemeinde Prisannewitz

Der Ortsteil Prisannewitz wurde im Jahr 1282 erstmals urkundlich erwähnt, in welcher Bernhard I. als Herr genannt wurde. Zu jener Zeit trug die Prisannewitz noch die slawische Ortsbezeichnung „Plotzanevitce“ (dt. „Ort an dem die Plötze gefangen werden“). 1317 schenkte Ritter Nicolaus Kabold den Prisannewitzer See an den Dom in Güstrow. Somit war Prisannewitz fortan zum Besitz des Herzogs von Werle / Güstrow gehörig. Prisannewitz ist ein kleines Altbauerndorf. Das ehemalige Gut wurde im Zuge der Bodenreform aufgesiedelt. Die ehemaligen Gutsgebäude wurden von der sich hier ansiedelnden Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) genutzt. Zusätzlich wurden Ställe und eine Maschinen-Traktoren-Station (MTS) im Dorfgebiet gebaut. In den 1960er, 1970er und 1980er Jahren entstanden ein zweigeschossiger Wohnblock sowie mehrere Einfamilienhäuser. So entstand das Bild einer inhomogenen, dörflich geprägten Siedlung ohne geschlossenen Ortskern.

Scharstorf ist ein ehemaliges Gutsdorf und wurde 1368 unter den Namen „Schadacsie“ erstmalig genannt. Die Gutsanlage mit der auf das Gutshaus zuführenden Straße und den Landarbeiterhäusern prägt noch heute das Dorfbild. Die großen, zum Gut gehörenden Wirtschaftsgebäude sind nicht mehr vorhanden. Reizvoll ist die ehemalige Parkanlage mit den sich anschließenden Wiesen- und Waldflächen. Nach 1945, im Zuge der Aufsiedlung des Gutes in 57 Einzelbauernstellen, wurden hier fünf Neubauernstellen errichtet. Danach gab es keine wesentliche bauliche Erweiterung des Ortes. Bei Groß Potrems handelt es sich ebenfalls um ein ehemaliges Gut, das im Zuge der Bodenreform aufgesiedelt wurde. Eine Alle führt auf das große Gutshaus und die erhalten gebliebenen Wirtschaftsgebäude zu. Der angrenzende Park und die Fläche der ehemaligen Gärtnerei vervollständigen die Anlage. Klein Potrems ist eine Streusiedlung, die aus Einzelgehöften und Stallanlagen besteht, die zum größten Teil im Zuge der Bodenreform entstanden sind. Wendorf war eine Landarbeitersiedlung des Gutes Groß Potrems, die 1930 ausgegliedert und aufgesiedelt wurde.

#### 4.4. Bevölkerungsentwicklung

##### 4.4.1. Bisherige Entwicklung der Bevölkerung

Um die zukünftige Einwohnerentwicklung abschätzen zu können, ist es notwendig die bisherige Entwicklung aufzuzeigen und die demographischen Veränderungen herauszuarbeiten.

##### Einwohnerzahlen

Die Einwohnerentwicklung in den Jahren 2000 bis 2017 stellt sich wie folgt dar:

Jahr - Monat	Bewohner insgesamt	männlich	weiblich
2018-12	7.459	3.968	3.491
2017-12	7.359	3.918	3.441
2016-12	7.332	3.909	3.422
2015-12	7.316	3.884	3.432
2014-12	7.202	3.831	3.371
2013-12	7.099	3.769	3.330
2012-12	7.109	3.775	3.334
2011-12	7.183	3.809	3.374
2010-12	7.231	3.820	3.411
2009-12	7.264	3.819	3.445
2008-12	7.329	3.854	3.475
2007-12	7.333	3.809	3.524
2006-12	7.353	3.804	3.549
2005-12	7.359	3.808	3.551
2004-12	7.380	3.799	3.581
2003-12	7.329	3.770	3.559
2002-12	7.235	3.720	3.515
2001-12	7.154	3.672	3.482
2000-12	7.135	3.667	3.468

**Tabelle: Einwohnerentwicklung gesamt und nach Geschlecht, absolut (Quelle: Statistisches Amt M-V, Statistische Berichte – Bevölkerungsstand – Bevölkerung; Datum der Herausgabe 19.07.2019)**

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde Dummerstorf in ihrer jetzigen Größe infolge der Auflösung des ehemaligen Amtes Warnow-Ost mit den Gemeinden Damm, Dummerstorf, Kavelstorf, Kessin, Lieblingshof und Prisannewitz im Juni 2009 entstanden ist. Für den Zeitraum 2000 bis 2008 wurden in diesem Zusammenhang die vorstehenden Gemeinden zusammengefasst.

Aus der Tabelle der „Einwohnerentwicklung gesamt“ lässt sich entnehmen, dass die absoluten Einwohnerzahlen in den Jahren 2000 bis 2013 sich in diesem längeren Zeitraum stabil zeigten bei einem lediglich marginalen Rückgang von -0,5 %. Es ist jedoch festzustellen, dass in Bezug auf das Basisjahr 2000 eine stabile und solide Einwohnerentwicklung mit einem moderaten Anstieg von über +4 % zu beobachten ist.

Insgesamt betrachtet, kann diese Entwicklung als positiv und relativ stabil betrachtet werden, was den bisher vorliegenden Bevölkerungsprognosen deutlich widerspricht.

Bei einer Einzelbetrachtung der ehemaligen Gemeinden Damm, Dummerstorf, Kavelstorf, Kessin, Lieblingshof sowie Prisannewitz im Zeitraum 2000 bis 2008, also vor der Auflösung des Amtes Warnow-Ost, ist zusehen, dass insbesondere Kavelstorf, Kessin und Dummerstorf Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Für die restlichen Gemeinden

sind hingegen negative Verläufe in der Bevölkerungsentwicklung zu konstatieren. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass o.g. Entwicklung im Zeitraum 2000 bis 2013 vornehmlich auf die Bevölkerungsverluste der ehemaligen Gemeinden Damm, Lieblingshof und Prisannewitz zurückzuführen ist.

### Altersstruktur

Die Altersstruktur in den Jahren 2000 bis 2017 zeigt folgende Entwicklung:

Jahr/ Monat	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-39	40-49	50-59	60-64	65 und älter
2017-12	376	373	325	278	151	307	1.165	995	1.523	592	1.274
2016-12	396	359	313	291	133	334	1.134	1.024	1.529	570	1.248
2015-12	382	341	331	281	127	425	1.111	1.067	1.515	565	1.171
2014-12	383	315	336	240	169	450	1047	1.112	1.487	564	1.099
2013-12	346	299	337	216	220	466	977	1.169	1.442	542	1.085
2012-12	327	309	322	211	293	474	945	1.257	1.414	491	1.066
2011-12	307	297	305	228	370	474	937	1.365	1.393	461	1.046
2010-12	302	330	303	231	432	456	948	1.434	1.371	377	1.047
2009-12	298	349	258	301	461	466	925	1.529	1.327	310	1.040
2008-12	314	354	229	380	484	476	945	1.576	1.243	305	1.023
2007-12	316	320	231	474	527	446	944	1.598	1.175	298	1.004
2006-12	314	325	240	558	515	433	1.001	1.590	1.114	286	977
2005-12	321	294	250	642	515	440	1.048	1.565	1.035	355	894
2004-12	317	260	337	688	521	421	1.096	1.547	941	397	855
2003-12	315	229	431	689	518	400	1.164	1.479	893	415	796
2002-12	303	229	492	729	472	386	1.197	1.438	796	412	781
2001-12	276	234	576	703	455	347	1.244	1.391	748	437	743
2000-12	248	249	652	695	448	356	1.294	1.333	749	404	707

**Tabelle: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen (Quelle: Statistisches Amt M-V, Statistische Berichte – Bevölkerungsstand – Bevölkerung; Datum der Herausgabe 10.10.2018)**

Mit Blick auf die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen ist festzustellen, dass insbesondere die Altersgruppen der 0 bis 9-Jährigen eine starke Zunahme im Beobachtungszeitraum zu verzeichnen haben. Dagegen ist für die Altersgruppen der 20 bis 29-Jährigen, also jene Gruppen, welche die Berufs- und Studienanfänger darstellen, eine starke Negativentwicklung zu konstatieren. Trotz der insgesamt positiven Zahlen seit dem Jahr 2014, sind weiterhin mäßige Rückgänge auch bei den Altersgruppen der 40 bis 49-Jährigen zu verzeichnen. Positive Entwicklungen sind in den Altersgruppen der 50 bis über 65-Jährigen zu beobachten. Hier beeinflusst der demographische Wandel die Bevölkerungszahlen.

### Natürliche Wanderungen

Die Entwicklung der Geborenen/Gestorbenen sowie der Zu- und Fortzüge ergibt seit 2000 folgendes Bild:

Jahr - Monat	gebo- ren	gestorben	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Gesamtsaldo
2018-12	78	50	28	498	419	79	100 (107)
2017-12	59	49	10	457	438	19	28 (29)
2016-12	71	31	35	593	613	-20	15
2015-12	62	47	15	482	390	92	114 (107)
2014-12	77	50	27	459	396	63	103 (90)
2013-12	64	53	11	446	466	-20	-10 (-9)
2012-12	75	42	33	467	461	6	40 (39)
2011-12	56	43	13	438	500	-62	-49
2010-12	70	37	33	415	479	-64	-31
2009-12	58	47	11	465	548	-83	-72
2008-12	61	47	14	582	601	-19	-5
2007-12	61	42	19	491	530	-39	-20
2006-12	48	26	22	461	489	-28	-6
2005-12	58	29	29	501	551	-50	-21
2004-12	58	39	19	575	544	31	50
2003-12	59	47	12	621	539	82	94
2002-12	50	52	-2	620	537	83	81
2001-12	57	52	5	477	463	14	19
2000-12	55	36	19	671	521	150	169

**Tabelle: Geburten- und Wanderungsstatistik (Quelle: Statistisches Amt M-V, Statistische Berichte – Bevölkerungsstand – Bevölkerungsentwicklung; Datum der Herausgabe 19.07.2019)**

Für die Bevölkerungsentwicklung ist das Zusammenspiel zweier Salden entscheidend. Einerseits das Saldo aus Lebendgeborenen und Gestorbenen, andererseits das Saldo aus Zu- und Fortzügen.

Die Gemeinde Dummerstorf weist nahezu durchgehend ein positives Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf. Diese Entwicklungen können durch Wanderungen überdeckt werden. Jedoch ist in der Regel der Einfluss durch Wanderungen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung als bedeutsamer anzusehen. Daher weist die Gemeinde Dummerstorf insbesondere in den Jahren von 2005 bis 2011 einen Bevölkerungsverlust auf, welcher in den Folgejahren seit 2012 wieder kompensiert werden kann.

*(Die in den Tabellen dargestellten Werte sind aus den Datenbeständen des Statistischen Amt M-V entnommen und können Ungenauigkeiten in Bezug auf die Totalwerte der Bevölkerungsentwicklung zu den in den Tabellen dargestellten Wachstumssaldi aufweisen. Diese wurden wie folgt kenntlich gemacht: Werte vor der Klammer -> vom Statistischen Bundesamt angegebener Wert; Werte in der Klammer -> aus den in der Tabelle vorgestellten Salden berechneter Wert.)*

#### **4.4.2. Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung auf Landesebene**

Am 20. August 2019 wurde die 5. Bevölkerungsprognose der Landesregierung für Mecklenburg-Vorpommern vorgestellt. Sie wurde auf Grundlage des Bevölkerungsstands vom 31.12.2017 erarbeitet und stellt die prognostizierte Entwicklung bis 2040 auf Landesebene dar. Die 5. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung M-V geht für den Landkreis Rostock in den Jahren 2017 bis 2040 von einem Rückgang der Bevölkerung prognostiziert von 214.635 auf 213.566 Personen aus. Das ist ein Rückgang um

lediglich -0,5%. Die 4. Landesprognose ging für den Zeitraum 2006 bis 2030 noch von einem Rückgang um ca. -12% (Landkreis Bad Doberan) aus. Damit wird dem Landkreis Rostock, als einzigem Landkreis im MV, eine Stagnation der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Lediglich die kreisfreien Städte Schwerin und Rostock weisen eine positive Bevölkerungsentwicklung mit 3,2% bzw. 7,8% auf. Alle weiteren Landkreise verzeichnen deutliche prognostizierte Bevölkerungsrückgänge bis 2040 mit Werten zwischen -4,6% bis -13%.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Gemeinde Dummerstorf zu dem Oberzentrum Rostock, der ausgezeichneten Verkehrsverbindungen innerhalb der Gemeinde Dummerstorf (A19, A20, L39, L191, Bahn) sowie aufgrund der Gewerbestandorte mit ihrem Arbeitsplatzangebot beidseitig der A19 sind bereits solide Voraussetzungen für eine stabile Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet vorhanden. Das wirtschaftliche Rückgrat bilden hier insbesondere die Hauptorte Dummerstorf, Kavelstorf und Kessin.

Durch die Schaffung attraktiver Wohn- und Arbeitsbedingungen bestärkt die Gemeinde Dummerstorf zudem die nötigen Voraussetzungen für eine positive gemeindliche Gesamtentwicklung.

#### **4.4.3. Strukturanalyse und Prognose der Gemeinde**

Im Auftrag des Landkreises Rostock, Amt für Kreisentwicklung, wurde die „Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock Gemeinde Dummerstorf“ fortgeschrieben (© WIMES, Januar/Februar 2019). Nachfolgend werden auszugsweise die Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen der Strukturanalyse und Prognose wiedergegeben.

##### **Bevölkerungsentwicklung**

(Quelle: Berechnung WIMES, Stand Jan/Feb 2019)

Von 2001 bis 2017 erhöhte sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Dummerstorf um 67 Personen (+0,96 %). Am 31.12.2017 lebten 7.171 Einwohner in Dummerstorf.

Nach ausgewählten Altersgruppen betrachtet, zeigt sich, dass bei den Kindern von 6 bis 15 Jahren und bei den Jugendlichen Verluste zu verzeichnen waren.

Die Zahl der Kinder von 6 bis 15 Jahren nahm um 21,2 % (-162 Kinder) ab. Der Bevölkerungsanteil verringerte sich um 2,4 Prozentpunkte auf 8,4 % im Jahr 2017. Bei den Jugendlichen lag der Rückgang bei 62,6 % (-722 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung nahm von 16,2 % im Jahr 2001 auf 6,0 % im Jahr 2017 ab.

In allen anderen Altersgruppen waren Zugewinne erzielt worden. Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre erhöhte sich um 48,1 % (+153 Kinder). Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2017 bei 6,6 % und damit um 2,1 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2001.

Bei den Personen im Haupterwerbsalter wurde ein Zugewinn um 6,6 % (+271 Personen) erreicht. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung nahm um 3,2 Prozentpunkte auf 61,3 % im Jahr 2017 zu.

Die Zahl der Einwohner ab 65 Jahre stieg um 71,3 % (+527 Personen) an. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich von 10,4 % im Jahr 2001 auf 17,7 % im Jahr 2017.

##### **Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung**

(Quelle: Berechnung WIMES; Bundesagentur für Arbeit Hannover; Stand Jan/Feb 2019)

Im Jahr 2017 gab es in Dummerstorf 145 Arbeitslose. Der Anteil dieser Arbeitslosen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren lag bei nur 3,0 %.

Die Zahl der SV-Beschäftigten mit Wohnort Dummerstorf lag im Jahr 2017 bei 3.061 Personen. Der Anteil der SV-Beschäftigten, gemessen an den 15- bis 65- Jährigen lag bei 63,4 %.

Im Jahr 2017 gab es in Dummerstorf 3.231 SV-Arbeitsplätze. Die Arbeitsplatzdichte beträgt 669 SV-Arbeitsplätze je 1.000 Einwohnern von 15 bis 65 Jahren.

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (3.061) liegt unter der Zahl der SV-Arbeitsplätze (3.231) in Dummerstorf (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Somit ergibt sich ein Überhang an SV-Arbeitsplätzen.

### **Bevölkerungsprognose 2030 für die Gemeinde Dummerstorf**

(Quelle: WIMES, Stand Jan/Feb 2019)

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war mit Ausnahme des Jahres 2002 stets positiv, die Zahl der Geburten war stets höher als die Zahl der Sterbefälle. Im Jahr 2017 lag der Saldo bei +11 Personen.

Mit Ausnahme der Jahre 2005 bis 2007 sowie 2016 waren die Wanderungssalden positiv.

#### Annahme:

Für die Bevölkerungsvorausberechnung nach dem regional-realistischen Szenario für die Gemeinde Dummerstorf wurde bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2030 ein leichter positiver Wanderungssaldo unterstellt. Insgesamt wurde aber ein Rückgang der absoluten Zahl der Wanderungen gegenüber den vergangenen zwei Jahren angenommen.

Als Zuzugsmotive wirken die hohen Erwerbsquoten, die niedrigen Arbeitslosenquoten, eine hohe Kaufkraft der Bevölkerung, vorhandene Wohnraumpotenziale zur Wohneigentumsbildung und die Nähe zur Hansestadt Rostock, die über ein hohes Arbeitsplatzaufkommen verfügt.

Unterstellt wurde, dass die Zahl der Geburten noch bis 2024/25 relativ stabil bleibt und danach aufgrund des Rückgangs der Einwohner im demographisch aktiven Alter sinken wird. Die Zahl der Geburten würde um etwa 15 Geburten im Jahr 2030 unter dem heutigen Niveau liegen. Angenommen wurde weiter, dass unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung die jährliche Zahl der Sterbefälle bis zum Ende des Prognosezeitraumes leicht ansteigen wird. Aber dennoch ist der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bis zum Ende des Prognosezeitraumes positiv.

#### Prognoseergebnis:

Sollten die getroffenen Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose eintreffen, wird die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 positiv verlaufen. Insgesamt wird ein Einwohnergewinn um 6,9 % bis 2030 vorausgesagt, das sind rund 500 Einwohner.

## **4.5. Wohnbautwicklung und Wohnbauflächen**

### **4.5.1. Wohnungsbestand**

Die Gemeinde hatte mit Stichtag 31.12.2018 einen Wohnungsbestand von 3.244 WE (Quelle: Statistisches Amt M-V, Statistische Berichte - Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Fortschreibung) in MV - 2018, Herausgabe: 22.07.2019).

In allen Ortsteilen überwiegen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Bauernhäuser nebst Wirtschaftsnebengebäuden und vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser (vermehrt im Ortsteil Dummerstorf). Diese Häuser bieten eine begehrte Wohnungs- und Wohnumfeldqualität. Hier ist keine Aufwertung nötig. Die bestehenden Gebiete haben zum Teil den Charakter einer Kleinsiedlung mit Nutzgärten und Kleintierhaltung, welcher orts- und landschaftsbildprägend und somit erhaltenswert ist. Ausnahmen bilden hier die Ortsteile mit Großgewerbeflächen, wie Waldeck und Kavelstorf sowie Ortsteile mit dörflichen Mischgebieten, wie Bandelstorf, Lieblingshof und Prisannewitz in denen Landwirtschaftsbetriebe das Ortsbild bestimmen.

Alle Bereiche bestehender Wohnnutzungen mit mehr als 8 Wohngebäuden im engeren räumlichen Zusammenhang werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (Innenbereich). Die Ortslagen Dishley, Klein Schwarfs, Wolfsberg, Klein Potrems und Klein Viegeln fallen somit aufgrund der genannten Mindestanforderungen in den Außenbereich.

### **4.5.2. Wohnungsnachfrage**

#### Zusammenfassung gutachterlicher Prognose (WIMES, Stand Jan/Feb 2019)

Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Dummerstorf ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung. Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsvorausberechnung), sondern Haushalte. Daher werden Personen in Haushalte umgerechnet. Wohnungsnachfrager am Markt sind die Haushalte mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Dummerstorf. Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zur Bevölkerungsvorausberechnung, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind.

Darum wird die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte auch so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose ist die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stell-schraube.

#### Annahmen:

Aktuell werden folgende Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für die Gemeinde Dummerstorf zugrunde gelegt werden:

- Es besteht eine hohe Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH und nach Mietwohnungen im mittleren und höheren Preissegment. Diese Nachfrage resultiert aus der eigenen Bevölkerung und aus Rückkehrern.
- Eine zusätzliche Nachfrage ergibt sich insbesondere aus der Region.

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird auch in den kommenden Jahren weiter sinken.

#### Entwicklung der Haushaltsgröße

Aktuell beträgt die Anzahl der durchschnittlich in einem Haushalt lebenden Personen 2,3 Personen (7.459 Einwohner / 3.244 Wohnungen; Stichtag 31.12.2018; Quelle: Statistisches Amt M-V, Statistische Berichte – Bevölkerungsstand – Bevölkerung; Datum der Herausgabe 19.07.2019).

Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte sich auch künftig fortsetzen wird, aber nicht in dem Maße, wie es sich gegenwärtig in größeren Städten vollzieht.

Nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was in Deutschland weiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein. Beachtenswert ist hierbei jedoch, dass der Begriff alleinlebend nicht mit partnerlos verwechselt werden darf.

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt.

Die Prognoserechnung der Wohnungsnachfrage erfolgte nach drei Annahmen (Quelle: WIMES, Stand Jan/Feb 2019):

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,10 Personen je Haushalt, von 2,2 Personen im Jahr 2017 auf 2,1 Personen im Jahr 2030

- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,15 Personen je Haushalt, von 2,2 Personen im Jahr 2017 auf 2,05 Personen im Jahr 2030

- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,20 Personen je Haushalt, von 2,2 Personen im Jahr 2017 auf 2,0 Personen im Jahr 2030

Nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario steigt die Zahl der Wohnungsnachfragenden bis 2030 um 500 Einwohner an.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt bis zum Jahr 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltgrößen um rund 400 Haushalte entsprechend Annahme I, um rund 650 Haushalte entsprechend Annahme II und um rund 750 Haushalte entsprechend Annahme III.

Sollte die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den zugrunde gelegten Annahmen verlaufen, wird ein Wohnungsbedarf von 400 WE bis 750 WE benötigt (Quelle: WIMES, Stand Jan/Feb 2019).

### **4.5.3. zukünftiger Wohnungsbedarf**

#### Zusammenfassung

Die Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock (Stand Juni 2018) betrachtet den zukünftigen Wohnungsbedarf lediglich im zeitlichen Bewertungsabschnitt **01/2017-12/2025**. Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt jedoch die Gesamtentwicklung der Gemeinde der kommenden ca. 15 Jahre (2020-2035) dar.

Für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 wird seitens des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens eine Wohnbauentwicklung von 234 WE (Grundbedarf + Privilegierung Siedlungsschwerpunkt) und 70 WE (kommunaler Sonderbedarf durch Neuausweisung von Gewerbeflächen) empfohlen, welche mit den kommunalen Planungsabsichten der Gemeinde Dummerstorf im Einklang steht. Jedoch sind von diesem Ergebnis der WE-Bedarf für den bereits vergangenen Zeitraum 01/2017 bis 12/2019 abzuziehen. Somit verbleiben **bis 12/2025** noch **ca. 203 WE**.

Für den Zeitraum **01/2026 bis 12/2035** wird von einer kontinuierlichen Weiterentwicklung ausgegangen. Somit ergibt sich ein weiterer, theoretischer Wohnungsbedarf für diesen Zeitraum von angenommenen **338 WE**. Somit ergibt sich ein rechnerischer, prognostizierter Wohnungsbedarf von **541 WE für den gesamten Zeitraum 2020 bis 2035**.

Das im Kapitel 4.5.5 „Bilanzierung der dargestellten Wohnreserve“ dargelegte Mengenrüst der Wohnbauflächenbilanzierung für die kommenden **15 Jahre** verdeutlicht eine angemessene Berücksichtigung von Wohnbauergänzungsflächen sowie bestehender Baulücken und Ortsabrundungen in einer Größe von **insgesamt ca. 532 WE bis ins Jahr 2035** unter Beachtung ländlich üblicher Bauvorhaben von ca. Ø 600 m<sup>2</sup>/WE in den Hauptorten und Ø 850 m<sup>2</sup>/WE in den sonstigen Ortsteilen. In den Hauptorten, vorrangig in Dummerstorf, ist der Geschosswohnungsbau zu forcieren. Aufgrund des sich hier ergebenden Verdichtungsansatzes sind abweichende Flächenannahmen zu berücksichtigen.

### **Zeitlicher Abschnitt 01/2017 - 12/2025**

Zusammengefasst besteht bis ins Jahr 2025 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 304 Wohneinheiten (119 WE Grundbedarf + 115 WE Privilegierung + 70 WE kommunaler Sonderbedarf).

Für den Zeitraum Januar 2017 bis Dezember 2025 wird unter Beachtung aktueller Bevölkerungsprognosen seitens der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock (Entwurfassung, Stand Juni 2018) ein Wohnungsbedarf für den **Grundbedarf** der Gemeinde und dem Entwicklungskontingent **Privilegierung** „Siedlungsschwerpunkt“ von **234 Wohneinheiten** (119 WE + 115 WE) angenommen. Dieser begründet sich aus der bestehenden und vorerst anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung (Reduzierung) der durchschnittlichen Haushaltgröße sowie unter Annahme weiterer Wanderungsgewinne. Somit wird von einem durchschnittlichen Einwohnerzuwachs bis ins Jahr 2030 von ca. 7% ausgegangen. Bereits hierfür wäre die Schaffung neuer Wohnungen zwingende Voraussetzung. Resultierend ergibt sich ein rechnerischer Grundbedarf von 1,8 Wohneinheiten je 1.800 Einwohner und Jahr, um insbesondere der Wohnraumnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung zu entsprechen (119 WE). Unter Beachtung, dass die Hauptorte Dummerstorf, Kavelstorf und Kessin zukünftig als gemeinsamer **Siedlungsschwerpunkt** mit Sicherung der **Daseinsvorsorge** entwickelt werden sollen, ist vorrangig in diesen Ortsteilen die Wohnbauentwicklung mit Hilfe des Entwicklungskontingents „Privilegierung“ zu forcieren (115 WE).

Darüber hinaus weist die Gemeinde Dummerstorf mit ihrem Flächennutzungsplan neue großflächige Industrie- und Gewerbegebiete als kommunale Planungsabsicht aus, welche ebenfalls den raumordnerischen Planungsabsichten entsprechen. Für die Neuan siedlung von Gewerbebetrieben muss die Gemeinde zusätzlichen Wohnraum am Arbeitsort anbieten können, insbesondere vor dem Hintergrund des Klimaschutzes durch kurze Arbeitswege. Hierfür sieht die Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock (Stand Juni 2018) eine „**Einzelfallbewertung von kommunalen Planungsabsichten**“ vor. Im nachfolgenden Absatz „Kommunaler Sonderbedarf - Auswirkung auf den Wohnungsbedarf durch Neuausweisung von Gewerbeflächen“ wird für den Zeitabschnitt 01/2017 - 12/2025 ein zusätzlicher Bedarf von ca. 70 WE ermittelt.

### **Zeitlicher Abschnitt 01/2026-12/2035**

Entsprechend aktueller Bevölkerungsprognosen kann für die Gemeinde Dummerstorf auch für den anschließenden Zeitraum bis ins Jahr 2035 von einer stabilen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Somit werden die für den Zeitraum 01/2017-12/2025 verwendeten Berechnungswerte zugrunde gelegt.

Somit besteht rechnerisch für den **Zeitraum 2026 bis ins Jahr 2035** ein angenommener, zusätzlicher Wohnungsbedarf von **ca. 338 Wohneinheiten** (132 WE Grundbedarf + 128 WE Privilegierung + 78 WE kommunaler Sonderbedarf).

### **Kommunaler Sonderbedarf - Auswirkung auf den Wohnungsbedarf durch Neuausweisung von gewerblichen Flächen:**

#### Grundlagen

Auf Grundlage der vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (AfRL RR) in Auftrag gegebenen bzw. in dessen Zusammenhang erstellten Gutachten zur prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung und der Entwicklung der Bevölkerung im Raum Rostock und Landkreis Rostock sind zusammengefasst nachfolgende Schlüsse betreffend der Entwicklung der Gemeinde Dummerstorf zu ziehen. Aussagekräftig sind dabei die Dokumente:

- Fortschreibung des „Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock“ im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025, AfRL MM/R, (Juni 2018)
- Zweiter Entwurf Raumentwicklungsprogramm Region Rostock - Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 - Stadt-Umland-Raum, Planungsverband Region Rostock (Stand April 2019)
- „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“, Arbeitskreis Stadt-Umland-Raum-Rostock unter Moderation des AfRL MM/R, (Nov. 2011)
- „Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock“, Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock / BBE Retail Experts, (Mai 2010)
- „Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie für überregional bedeutsame Gewerbestandorte in Mecklenburg-Vorpommern – Standort Rostock/Dummerstorf“, Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V / Urban System Consult, (Jan. 2003)
- Alternativen-Standortuntersuchung „Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie für überregional bedeutsame Gewerbestandorte in Mecklenburg-Vorpommern“, Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V / Urban System Consult, (Jan. 2003)
- „Regionales Flächenkonzept hafenauffine Wirtschaft Rostock – Zusammenfassender Abschlussbericht“, Hansestadt Rostock (Mai 2010).

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dummerstorf wird mit aktuellen Prognoseergebnissen (Stand 2019) als stabil und positiv bewertet.

Neben der sich positiv abzeichnenden Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Rostock mit Auswirkungen auf den Stadt-Umland-Raum, zeigt sich diese Entwicklung auch insbesondere im Gebiet der Gemeinde Dummerstorf durch die deutliche Zunahme an Gewerbeansiedlungen und dem daraus resultierenden wachsenden Eigenbedarf in der Ausweisung von Wohnbauflächen.

Bisher stellt der Hauptort Kavelstorf mit seinem Industrie- und Gewerbepark östlich und westlich der Autobahn A19 einen stabilen und starken Wirtschaftsstandort im Stadt-Umland-Raum dar. Die weiteren Hauptorte Dummerstorf und Kessin bieten bisher zudem den größten Anteil an Wohnbauentwicklung und Daseinsvorsorge in der Gemeinde.

Hinzu kommt die prognostizierte Entwicklung der hafenauffinen Wirtschaft in der Region Rostock. Als einer der Haupt-Wirtschaftsmotoren der Hansestadt und dem Stadt-Umland-Raum mit überregionaler Bedeutung ist dieser mit hoher Priorität zu sichern.

Für eine moderate Standortentwicklung sind Erweiterungsflächen im Stadt-Umland-Raum zu suchen. Dies bietet ein erhebliches Wachstumspotenzial für die Gemeinde Dummerstorf, deren geplanter Gewerbestandort die besten Voraussetzungen darstellt. Die Auswahlkriterien stellen hohe Bedingungen an den Standort, wie unter anderem sehr gute Verkehrsanschlussmöglichkeit, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Umwelt, Vermeidung neuer Verkehrsanschlüsse, Rücksicht auf nahe Wohngebiete (Immissionsschutz) und die Möglichkeit der Flächenbereitstellung einer sich ergebenden Wohnbauentwicklung.

Diese Kriterien erfüllt der bereits gutachterlich untersuchte Standort östlich der Autobahn A19, zwischen A20 und dem Hauptort Dummerstorf. Somit ist dieser Standort geeignet in der Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Region Rostock als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie gefestigt zu werden.

Hieraus ergibt sich für die Gemeinde Dummerstorf ein weiterer resultierender Wohnraumbedarf, welcher nur durch Neuausweisung von Wohnbauflächen bedient werden kann.

#### Prognose

Der Flächennutzungsplan stellt, neben den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten, gewerbliche Bauflächen für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen nördlich des Hauptortes Dummerstorf (ca. 89 ha) sowie Gewerbe- und Industrie-Ergänzungsflächen bei Waldeck (ca. 15 ha) und bei Kavelstorf (ca. 15 ha) von insgesamt bis zu ca. 119 ha (brutto). Hiervon sind Flächen für Erschließung und sonstigen freizuhaltenen Bereiche mit ca. 30% in Abzug zu bringen. Somit verbleibt eine real zu bebauende Fläche von ca. 83 ha (netto).

Bei der Annahme von 15 Beschäftigten/ha Industriegebiet (58 ha) und 30 Beschäftigten/ha Gewerbegebiet (25 ha) sind mit bis zu 1.620 zusätzlichen Arbeitnehmern/-innen zu rechnen (Quelle: Dr. Bosserhoff, „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2“, Schriftreihe der hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden 2000/2005).

Es wird angenommen, dass bis ins Jahr 2035 mindestens 10% (162) der zukünftig in den geplanten Industrie- und Gewerbegebieten Beschäftigten, Wohnraum im Gemeindegebiet von Dummerstorf nachfragen werden (**Wohnraum am Arbeitsort**) und einen eigenen Haushalt bilden.

#### **4.5.4. Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung**

In der Gemeinde Dummerstorf befinden sich 28 Ortsteile, wobei hiervon 5 Ortsteile sich über den Außenbereich (§35 BauGB) als Splittersiedlungen definieren, also 8 oder weniger Wohngebäude im engeren baulichen Zusammenhang aufweisen (Wolfsberg, Dishley, Klein Schwarfs, Klein Potrems und Klein Viegel). In den sonstigen 23 Ortsteilen findet die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung durch kleinere Siedlungsabrundungen und Baulückenschließungen im Bestand statt. Es werden zudem nur solche Flächen für den Wohnungsbau entwickelt, welche bereits durch bestehende Straßen sowie durch Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen sind.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf wurden für die notwendige Ausweisung neuer Wohnbauflächen Planungsalternativen geprüft (siehe Kapitel 8. „Prüfung von Planungsalternativen“). Zudem wurden nur solche Flächen ausgewählt die einen geringen Bodenwert aufweisen. Auch durch prognostische Berechnungen des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs konnten die notwendigen Flächen, zugunsten des Verbleibs für die Landwirtschaft und somit auch im Sinne eines begrenzten allgemeinen Flächenverbrauchs, reduziert werden (siehe Kapitel 4.5.3. „zukünftiger Wohnungsbedarf“).

Derzeit (2019) besteht in der Gemeinde Dummerstorf insgesamt eine verfügbare Wohnbaufläche von ca. 14 ha durch Baulückenschließungen und Ortsabrundungen. Das entspricht dem Flächenbedarf von ca. 250 Wohneinheiten (ca. 500-700 m<sup>2</sup> Grundstücksgrößen; Einfamilienhäuser). Abzüglich dem oben angenommenen zukünftigen Wohnungsbedarf bis ins Jahr 2035 von insgesamt bis zu 532 WE, besteht für die Gemeinde bis 2035 dann ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für bis zu 282 Wohneinheiten.

Mit den geplanten Wohnbauergänzungsflächen in den Hauptorten Dummerstorf (W8, W9 und W10) und Kavelstorf (W9) kann diese prognostizierte Nachfrage bereits größtenteils abgedeckt werden (siehe Kapitel 4.5.5 Tabelle „Wohnbauflächenbilanzierung“).

Hierfür werden, entsprechend des zuvor beschriebenen zukünftigen Wohnungsbedarfs, in den zentralen Hauptorten Dummerstorf (Grundzentrum) und Kavelstorf Vorrang-Wohnbauergänzungsstandorte bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um Ortsteile, welche in der Siedlungsstruktur einen klaren Verdichtungsansatz aufweisen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten größeren Wohnbauergänzungsflächen sind zur Stärkung zentraler Orte (Dummerstorf und Kavelstorf) und zur Vermeidung der Zersiedelung des ländlichen Raumes bevorzugt und nachfrageabhängig zu erschließen. Somit ist nachfolgende Reihenfolge der Flächenbereitstellung zu empfehlen, um ein Überangebot an Wohnbauflächen sowie unnötige Erschließungen zu vermeiden:

1. Wohnbaufläche W10 (Dummerstorf, ca. 60 WE) - Siedlungsabrundung (Nutzung freier Flächen bis an natürliche Siedlungsbarrieren am westlichen Ortsrand),
2. Wohnbaufläche W9 (Dummerstorf, ca. 70 WE) - Siedlungsabrundung in östliche Richtung (Entfall landwirtschaftlicher Flächen),
3. Wohnbaufläche W9 (Kavelstorf, ca. 52 WE) - Siedlungsabrundung in südliche Richtung (Entfall landwirtschaftlicher Flächen),
4. Wohnbaufläche W8 (Dummerstorf, ca. 120 WE) - Siedlungsabrundung in nordöstliche Richtung (Entfall teilweise Kleingärten, teilweise landwirtschaftlicher Flächen). Im Bereich des W8 in Dummerstorf sind im westlichen Teilabschnitt Geschosswohnbau vorzusehen.

### **Dummerstorf (Grundzentrum und Hauptort)**

Die Wohnbauentwicklung des Hauptortes Dummerstorf orientierte sich bisher in südöstlicher Richtung, wobei das Ortszentrum sich südlich an der L191 durch Neubauten der Daseinsvorsorge stärkte. Dominierend in seiner flächenmäßigen Ausdehnung bleibt das Leibniz-Institut für Nutztierbiologie mit seinen Verwaltungs-, Versuchs-, Nebengebäuden und Ställen im mittleren bis südlichen Bereich des Ortsteils. Aufgrund der Ergebnisse eines Geruchs-Immissionsgutachtens, ist eine weitere Wohnbauentwicklung nur mit einigem Abstand in östlicher bzw. westlicher Richtung möglich.

Der Hauptort Dummerstorf hält, aufgrund seiner Stellung als Siedlungsschwerpunkt und zur Sicherung als Grundzentrum der Gemeinde, drei Abrundungsflächen zur Wohnbau-

entwicklung vor, dargestellt im FNP als Wohnbauflächen W8, W9 und W10 mit einer gesamten verfügbaren Wohnbauentwicklungsfläche von ca. 15 ha. Darüber hinaus bieten sich in einigen der bestehenden Wohnbau- und Mischgebieten (W3, W6, M1, M3 und M4) Verdichtungsmöglichkeiten an.

### **Kavelstorf (Hauptort)**

Die bestehende Wohnbaustruktur des Hauptortes Kavelstorf orientiert sich größtenteils beidseitig der Kreisstraße K19, in Abschnitten getrennt durch die Autobahn A19 und einer Gleisanlage der Deutschen Bahn. Des Weiteren befinden sich Wohn- und Mischgebietsflächen nördlich, getrennt von einem großflächigen Gewerbegebiet, sowie westlich des Ortskerns. Diese Aufsplitterungen in weit auseinanderliegenden Siedlungsbereichen führen in Bezug auf das Ortsbild zu erheblichen Störungen. Der eigentliche, historische Ortskern um die Kavelstorfer Kirche erfährt somit leider nur eine geringe Aufmerksamkeit. Dies ist zurückzuführen auf eine bereits zu DDR-Zeiten unbedachte städtebaulichen Entwicklung, welche heute zu etlichen Nutzungskonflikten führt.

Aufgrund von angrenzenden großflächigen Gewässerschutzgebieten und entsprechende Bodenverhältnissen sowie weiteren Restriktionen durch die Nähe zur Autobahn und Gleisanlagen ist für den Bereich des Ortsteils Kavelstorf eine weitere Wohnbauentwicklung nicht einfach umsetzbar.

Hier sieht die Gemeinde die Möglichkeit nur in der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen W9 (4,1 ha) am südlichen Ortsrand und durch schließen von möglichen Baulücken in einigen der bestehenden Wohnbau- und Mischgebieten. Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Nähe von Bundesautobahnen ist die Notwendigkeit bzw. die Festlegung von Immissionsschutzmaßnahmen zu prüfen sowie die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Bundesautobahnen zu berücksichtigen und in der verbindlichen Bauleitplanung anzuwenden (siehe Lärmaktionsplan der Gemeinde Dummerstorf, nicht Teil des FNPs).

### **Kessin (Hauptort)**

Direkt an der Stadtgrenze zu Rostock, beidseitig an der Landesstraße L 39 befindet sich der Hauptort Kessin mit seiner zumeist straßenbegleitenden, zum Teil historischen, Bebauung. Beinahe unscheinbar „versteckt“ sich ein Großteil der Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich auf einem deutlich erhöhten Geländeniveau (W2).

Eine Wohnbauentwicklung durch Baulückenschließung ist aufgrund der sehr wenigen, zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen, der Restriktion der Gewässerschutzzone II und des geringen Abstands zur Warnow nur sehr eingeschränkt möglich. Eine darüber hinausgehende Neuausweisung von Wohngebieten größeren Umfangs in Kessin ist aufgrund der topografischen Gegebenheit und geringen Flächenverfügbarkeit hier erheblich erschwert.

Aufgrund der östlich angrenzenden Hanglage ist entsprechend des im Auftrag des Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ erstellte Gutachten zu Erosionsereignissen, die dauerhafte Sicherung der Bestandsbebauung nur unter Berücksichtigung von empfohlenen Maßnahmen möglich, die eine erneute Erosion vegetationsloser landwirtschaftlicher Flächen im Hangbereich abmildern bzw. vermeiden können. Somit ist auch eine mögliche ergänzende Bebauung in der Wohnbaufläche W3-Kessin nur im Zusammenhang der Realisierung von erforderlichen Entwässerungssystemen, durch Bepflanzungen und Regenrückhalteräume im Hangbereich (und ggf. weiterer Maßnahmen) denkbar. Bei Umsetzung aller empfohlenen Maßnahmen des o.g. Gutachtens wird

nicht nur eine ergänzende Bebauung sondern auch der gesamte Gebäudebestand langfristig geschützt.

Es sei ebenfalls ausdrücklich auf die Sicherstellung des Binnenhochwasserschutzes hingewiesen.

### **Hohen Schwarfs**

Die kompakte Wohnsiedlung mit direkter und kurzer Wegeverbindung zwischen den Hauptorten Kavelstorf und Kessin, eignet sich jedoch, aufgrund beidseitig angrenzender Bahn- und Autobahnstrecken, nur eingeschränkt als Standort zur Wohnbauentwicklung. Durch Schließung von möglichen Baulücken in einigen der bestehenden Wohnbau- und Mischgebieten (W3, W4, M1 und M2) bietet dieser Ortsteil ausreichend Flächen für die Eigenentwicklung. Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Nähe von Bundesautobahnen ist die Notwendigkeit bzw. die Festlegung von Immissionsschutzmaßnahmen zu prüfen sowie die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Bundesautobahnen zu berücksichtigen und in der verbindlichen Bauleitplanung anzuwenden (siehe Lärmaktionsplan der Gemeinde Dummerstorf, nicht Teil des FNPs).

### **Schlage**

Schlage ist ein Ortsteil, der bis Ende des 19. Jhd. sich nur aus bis zu 4 kleineren bis mittelgroßen Bauernhöfen und vereinzelt Katen zusammensetzte. Einfamilienhäuser kamen im städtebaulichen Zusammenhang der einzelnen Bauernhöfe nur zögerlich hinzu, verstärkt erst Mitte des 20. Jhd. Somit ist bis heute kein typischer Ortskern erkennbar. Durch Schließung von möglichen Baulücken sowie durch Ortsabrundungen in einigen der bestehenden Wohnbau- und Mischgebieten (W1, W2 und M1) bietet dieser Ortsteil ausreichend Flächen für die Eigenentwicklung.

### **sonstige Ortsteile mit ausschließlich Eigenentwicklungsmöglichkeiten**

Die nachfolgend aufgeführten 17 Ortsteile sind in ihrer städtebaulichen Struktur zu erhalten und soweit möglich zu verdichten:

Beselin, Bandelstorf, Damm, Godow, Göldenitz, Griebnitz, Groß Potrems, Groß Viegeln, Klingendorf, Lieblingshof, Niex, Pankelow, Petschow, Prisannewitz, Reez, Scharstorf, und Wendorf.

Zu Gunsten der Stärkung und Ausbaus der zentralen Orte der Gemeinde Dummerstorf (Dummerstorf und Kavelstorf), ist eine Ausweisung von neuen Wohnbauentwicklungsflächen in den oben genannten Ortsteilen langfristig zu vermeiden. Eine Aufsplitterung von Wohnbauergänzungsstandorten, verteilt über das gesamte Gemeindegebiet, ist kontraproduktiv in Bezug zur Sicherung des Status „Grundzentrum“ mit weitreichenden negativen, sozio-ökonomischen Folgen bei Aberkennung für die gesamte Gemeinde.

### **Übrige Siedlungsbereiche**

Die übrigen meist aus wenigen Wohngebäuden bestehenden Siedlungsbereiche (Wolfsberg, Dishley, Klein Schwarfs, Klein Potrems und Klein Viegeln) werden prinzipiell im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Wohnbauentwicklung beschränkt sich hier zukünftig auf privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB im Außenbereich. Alternativ besteht für Siedlungsbereiche mit erkennbarer städtebaulicher Struktur und hinreichendem Gewicht die Möglichkeit der Aufstellung von Außenbereichssatzungen.

#### 4.5.5. Bilanzierung der dargestellten Wohnreserve

Nachfolgend werden die Wohnbauflächenreserven bilanziert, welche sich aus den Darstellungen im FNP ergeben. Hierbei werden sämtliche Bauflächen, welche eine allgemeine Wohnnutzung begründen können, also sämtliche Wohn- und Mischbauflächen, berücksichtigt.

Da fast ausschließlich Grundstücke in den gewachsenen Ortslagen mit vielfältiger Eigentümerstruktur zur Entwicklung vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Grundstücke nicht für eine Bebauung im Planungszeitraum den nächsten 10-15 Jahren zur Verfügung stehen. Oft werden innerörtliche Grundstücke als Nutzgärten genutzt oder als Bauplätze für Kinder und Enkel in Reserve gehalten. Entsprechend gehen nur 50 % der dieser theoretisch zur Verfügung stehenden Flächen in die Bilanzierung ein. Flächen die bisher unbebaut sind und zu neuen Wohnquartiere entwickelt werden sollen (Wohnbauergänzungsflächen), gehen vollständig (100%) in die Bilanzierung ein.

Es wird davon ausgegangen, dass alle zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen zu 90 % zum Zwecke des Wohnungsbaus genutzt werden. Bei den Mischbauflächen wird von einem 50 %-igen Anteil allgemeiner Wohnnutzung ausgegangen. Für Eingrünungsmaßnahmen sowie ggf. erforderlich werdende Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen wird ein Flächenanteil von pauschal 10 % in Abzug gebracht.

Die resultierenden verfügbaren Flächen werden entsprechend der im ländlichen Raum üblicherweise nachgefragten durchschnittlichen Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> (in den Hauptorten) und 850 m<sup>2</sup> (sonstige Ortsteile) dividiert. Somit lassen sich realistische Grundstückszahlen sowie eine resultierende, zur Verfügung stehende Reserve an Wohneinheiten ableiten.

Die in der nachfolgenden Tabelle angenommenen GFZ (Geschossflächenzahl, §20 BauNVO) beruhen auf den im jeweiligen Baugebiet bereits vorhandenen Grundstücksgrößen und Versiegelungsgrad. Die Annahme von GFZ-Werten beruht auf die im ländlichen Raum überwiegend übliche Einfamilienhausbauweise, welche zumeist eingeschossig umgesetzt wird. Diese GFZ-Werte sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Sie gelten im Flächennutzungsplan nicht als festgesetzt, sondern sind als Orientierungswerte zu betrachten.

Im Ergebnis der Bilanzierung steht ein Reservepotenzial von ca. 532 Wohneinheiten für einen zukünftigen Zeitraum bis ins Jahr 2035.

**Wohnbauflächenbilanzierung** mit Auswirkung von Wohnbauergänzungsflächen:

(Stand 28.11.2019)\*\*

	Größe Baugebiet (ha)	davon unbebaut (ha)	Anteil Wohnen (ha)	Ohne Erschließung (ha)	Verfügbar (ha)	GFZ (angenom- men)	Reserv. WE bis 2035
		(100%)	(90%)	(-10%)	(100 bzw. 50%)		Hauptorte: Ø 600m <sup>2</sup> sonst.OT: Ø 850m <sup>2</sup>
Gemeinde gesamt	359	42	38	34	27		<b>532</b>
Hauptorte (Dum- merstorf, Kavel- storf, Kessin)							(79%) 419
sonstige Ortsteile							(21%) 113
<b>Bandelstorf</b>	<b>15,919</b>	<b>0,425</b>	<b>0,383</b>	<b>0,344</b>	<b>0,172</b>		<b>3</b>
W1	3,012	0,000	0,000	0,000	0,000	0,30	0
W2	3,934	0,000	0,000	0,000	0,000	0,25	0
W3	1,225	0,000	0,000	0,000	0,000	0,30	0
MD1	6,323	0,340	0,306	0,275	0,138	0,25	2
MD2	1,425	0,085	0,077	0,069	0,034	0,30	1
<b>Beselin</b>	<b>13,158</b>	<b>0,354</b>	<b>0,319</b>	<b>0,287</b>	<b>0,143</b>		<b>2</b>
W1	12,852	0,269	0,242	0,218	0,109	0,30	1
W2	0,306	0,085	0,077	0,069	0,034	0,30	1
<b>Damm</b>	<b>9,905</b>	<b>0,294</b>	<b>0,265</b>	<b>0,239</b>	<b>0,118</b>		<b>2</b>
W1	3,806	0,144	0,130	0,117	0,058	0,20	1
W2	4,282	0,060	0,054	0,049	0,024	0,25	0
W3	0,372	0,090	0,081	0,073	0,036	0,25	1
W4	1,445	0,000	0,000	0,000	0,000	0,25	0
<b>Dummerstorf</b>	<b>62,264</b>	<b>16,578</b>	<b>14,920</b>	<b>13,429</b>	<b>13,218</b>		<b>326</b>
W1	4,103	0,000	0,000	0,000	0,000	0,35	0
W2*	1,889	0,000	0,000	0,000	0,000	0,40	0
W3	5,211	1,407	1,266	1,140	1,140	0,35	20
W4	3,472	0,000	0,000	0,000	0,000	0,40	0
W5*	2,559	0,000	0,000	0,000	0,000	0,40	0
W6*	4,952	0,249	0,224	0,202	0,101	0,35	10
W7	12,800	0,000	0,000	0,000	0,000	0,35	0
W8* (Ergänzung)	6,221	5,409	4,868	4,381	4,381	0,30/0,40	120
W9 (Ergänzung)	4,709	4,709	4,238	3,814	3,814	0,30	70
W10 (Ergänzung)	4,241	4,039	3,635	3,272	3,272	0,30	60
M1*	3,554	0,099	0,089	0,080	0,040	0,60	1
M2	3,766	0,000	0,000	0,000	0,000	0,40	0
M3*	2,804	0,171	0,154	0,139	0,069	0,60	1
M4*	1,983	0,495	0,446	0,401	0,401	0,60	44
<b>Godow</b>	<b>2,894</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>		<b>0</b>
M1	2,894	0,000	0,000	0,000	0,000	0,30	0
<b>Göldenitz</b>	<b>14,039</b>	<b>1,553</b>	<b>1,398</b>	<b>1,258</b>	<b>0,629</b>		<b>8</b>
W1	9,134	0,210	0,189	0,170	0,085	0,20	1
M1	2,608	1,188	1,069	0,962	0,481	0,15	6
M2	2,297	0,155	0,140	0,126	0,063	0,15	1
<b>Griebnitz</b>	<b>3,617</b>	<b>0,531</b>	<b>0,478</b>	<b>0,430</b>	<b>0,215</b>		<b>3</b>
W1	3,617	0,531	0,478	0,430	0,215	0,30	3
<b>Groß Potrems</b>	<b>11,523</b>	<b>0,625</b>	<b>0,563</b>	<b>0,507</b>	<b>0,253</b>		<b>4</b>
W1	8,215	0,344	0,310	0,279	0,139	0,25	2
M1	3,308	0,281	0,253	0,228	0,114	0,20	2

<b>Groß Viegelin</b>	<b>3,443</b>	<b>0,585</b>	<b>0,527</b>	<b>0,473</b>	<b>0,237</b>		<b>3</b>
W1	1,470	0,345	0,311	0,279	0,140	0,15	2
W2	1,973	0,240	0,216	0,194	0,097	0,15	1
<b>Hohen Schwarfs</b>	<b>19,172</b>	<b>1,390</b>	<b>1,251</b>	<b>1,126</b>	<b>1,073</b>		<b>12</b>
W1	2,080	0,000	0,000	0,000	0,000	0,40	0
W2	1,087	0,000	0,000	0,000	0,000	0,30	0
W3	5,333	0,069	0,062	0,056	0,028	0,30	0
W4	1,261	0,628	0,565	0,509	0,509	0,25	6
W5	0,759	0,000	0,000	0,000	0,000	0,35	0
M1	6,232	0,063	0,057	0,051	0,026	0,30	0
M2	2,420	0,630	0,567	0,510	0,510	0,25	6
<b>Kavelstorf</b>	<b>48,601</b>	<b>7,136</b>	<b>6,422</b>	<b>5,780</b>	<b>4,275</b>		<b>81</b>
W1	2,132	0,000	0,000	0,000	0,000	0,40	0
W2	1,931	0,064	0,058	0,052	0,026	0,30	1
W3	8,502	0,000	0,000	0,000	0,000	0,30	0
W4	3,425	0,000	0,000	0,000	0,000	0,30	0
W5	0,845	0,084	0,076	0,068	0,034	0,30	1
W6	2,661	0,000	0,000	0,000	0,000	0,40	0
W7	1,621	0,000	0,000	0,000	0,000	0,30	0
W8	0,771	0,000	0,000	0,000	0,000	0,30	0
W9 (Ergänzung)	4,121	3,421	3,079	2,771	2,771	0,30	52
M1	4,846	1,336	1,202	1,082	0,541	0,60	11
M2	1,638	0,395	0,356	0,320	0,160	0,40	3
M3	5,080	1,014	0,913	0,821	0,411	0,40	7
M4	3,738	0,137	0,123	0,111	0,055	0,60	1
M5	1,557	0,000	0,000	0,000	0,000	0,60	0
M6	1,982	0,475	0,428	0,385	0,192	0,40	4
M7	3,751	0,210	0,189	0,170	0,085	0,30	1
<b>Kessin</b>	<b>26,232</b>	<b>0,878</b>	<b>0,790</b>	<b>0,711</b>	<b>0,655</b>		<b>12</b>
W1	3,890	0,000	0,000	0,000	0,000	0,35	0
W2	9,774	0,000	0,000	0,000	0,000	0,25	0
W3	4,240	0,740	0,666	0,599	0,599	0,30	10
W4	2,136	0,000	0,000	0,000	0,000	0,40	0
M1	2,140	0,060	0,054	0,049	0,024	0,40	1
M2	3,120	0,078	0,070	0,063	0,032	0,40	1
M3	0,932	0,000	0,000	0,000	0,000	0,40	0
<b>Klingendorf</b>	<b>7,341</b>	<b>1,335</b>	<b>1,202</b>	<b>1,082</b>	<b>0,541</b>		<b>7</b>
W1	3,520	0,970	0,873	0,786	0,393	0,20	5
W2	2,928	0,365	0,329	0,296	0,148	0,20	2
W3	0,893	0,000	0,000	0,000	0,000	0,20	0
<b>Lieblingshof</b>	<b>14,750</b>	<b>1,151</b>	<b>1,036</b>	<b>0,932</b>	<b>0,467</b>		<b>5</b>
W1	4,140	0,698	0,628	0,565	0,283	0,25	3
W2	2,228	0,089	0,080	0,072	0,036	0,25	0
MD1	8,382	0,364	0,328	0,295	0,148	0,30	2
<b>Niex</b>	<b>13,810</b>	<b>1,052</b>	<b>0,947</b>	<b>0,852</b>	<b>0,425</b>		<b>5</b>
W1	6,072	0,630	0,567	0,510	0,255	0,30	3
W2	4,288	0,095	0,086	0,077	0,038	0,25	0
W3	3,450	0,327	0,294	0,265	0,132	0,30	2
<b>Pankelow</b>	<b>11,575</b>	<b>0,259</b>	<b>0,234</b>	<b>0,210</b>	<b>0,105</b>		<b>1</b>
W1	1,447	0,055	0,050	0,045	0,022	0,30	0
W2	2,003	0,204	0,184	0,165	0,083	0,25	1
M1	3,159	0,000	0,000	0,000	0,000	0,35	0
M2	4,966	0,000	0,000	0,000	0,000	0,30	0

<b>Petschow</b>	<b>19,365</b>	<b>1,201</b>	<b>1,081</b>	<b>0,973</b>	<b>0,511</b>		<b>7</b>
W1	4,368	0,061	0,055	0,049	0,049	0,35	1
W2	3,723	0,420	0,378	0,340	0,170	0,30	2
M1	2,697	0,350	0,315	0,284	0,142	0,40	2
M2	1,224	0,000	0,000	0,000	0,000	0,50	0
M3	5,635	0,270	0,243	0,219	0,109	0,40	1
M4	1,718	0,100	0,090	0,081	0,041	0,40	1
<b>Prisannewitz</b>	<b>19,200</b>	<b>2,833</b>	<b>2,550</b>	<b>2,295</b>	<b>2,125</b>		<b>25</b>
W1***	3,800	1,783	1,605	1,445	1,445	0,25	17
W2	3,680	0,630	0,567	0,510	0,510	0,20	6
MD1	8,822	0,420	0,378	0,340	0,170	0,25	2
M1	2,898	0,000	0,000	0,000	0,000	0,20	0
<b>Reez</b>	<b>17,786</b>	<b>1,369</b>	<b>1,232</b>	<b>1,109</b>	<b>0,980</b>		<b>12</b>
W1	10,740	1,049	0,944	0,850	0,850	0,20	10
W2	3,354	0,320	0,288	0,259	0,130	0,25	2
W3	3,692	0,000	0,000	0,000	0,000	0,25	0
<b>Scharstorf</b>	<b>5,972</b>	<b>0,354</b>	<b>0,319</b>	<b>0,287</b>	<b>0,144</b>		<b>2</b>
W1	5,972	0,354	0,319	0,287	0,144	0,25	2
<b>Schlage</b>	<b>11,957</b>	<b>1,470</b>	<b>1,323</b>	<b>1,190</b>	<b>0,850</b>		<b>10</b>
W1	5,829	0,420	0,378	0,340	0,170	0,25	2
W2	3,643	0,630	0,567	0,510	0,510	0,20	6
M1	1,594	0,420	0,378	0,340	0,170	0,20	2
M2	0,891	0,000	0,000	0,000	0,000	0,25	0
<b>Waldeck</b>	<b>3,605</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>		<b>0</b>
M1	3,605	0,000	0,000	0,000	0,000	0,20	0
<b>Wendorf</b>	<b>3,292</b>	<b>0,420</b>	<b>0,378</b>	<b>0,340</b>	<b>0,170</b>		<b>2</b>
W1	3,292	0,420	0,378	0,340	0,170	0,30	2

\*) In diesen Wohn- bzw. gemischten Bauflächen ist vorrangig Geschosswohnbau zu forcieren; im W8 jedoch lediglich der westliche Teil, gegenüber bestehendem Geschossbau. Hieraus ergeben sich abweichende Flächenannahmen je WE.

\*\*) Diese Tabelle stellt lediglich die momentane Flächensituation für den Wohnungsbau in der Gemeinde dar und ist als nicht abschließend zu betrachten.

\*\*\*) Aufgrund der (Teil-) Genehmigung des Flächennutzungsplanes vom 14.04.2020 ist ein Teil der Fläche „W1“ im Ortsteil Prisannewitz von der Genehmigung ausgenommen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wurden entsprechend angepasst. Oben in der Tabelle genannte Zahlen beziehen sich noch auf den Stand vor der (Teil-) Genehmigung.

#### 4.5.6. Nachfragebedingte Wohnformen

Neben dem im ländlichen Raum typisch nachgefragten Einfamilienhaus sind weitere Wohnformen in der langfristigen Gemeindeplanung zu beachten. Nachfolgend zwei Beispiele:

##### Altengerechtes Wohnen

Aufgrund des angenommenen demographischen Wandels sind der Bedarf sowie die kommunalen Möglichkeiten an der Bereitstellung altengerechten / barrierefreien Wohnens auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich überschlägig zu betrachten. Einfluss ist jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung auf den barrierefreien und generationsübergreifenden Wohnungsbau zu nehmen. Dieser ist nachfrage- und betriebswirtschaftlich bedingt vorrangig im Hauptort Dummerstorf anzusiedeln. Ein mittelfristiger Bedarf an ca. 30 entsprechenden Wohneinheiten zuzüglich möglicher medizinischer Einrichtungen kann zeitnah im Mischgebiet M4 in Dummerstorf berücksichtigt werden. Der Gemeinde ist bisher kein relevanter Bedarf an Pflege- oder Altersheimen bekannt. Für diesbezügliche sozialen/medizinischen Einrichtungen sieht die Gemeinde in den kommenden 10 Jahren keinen Regelungsbedarf auf Flächennutzungsplanebene.

##### Wohnformen für jüngere und sozial schwache Bevölkerungsgruppen

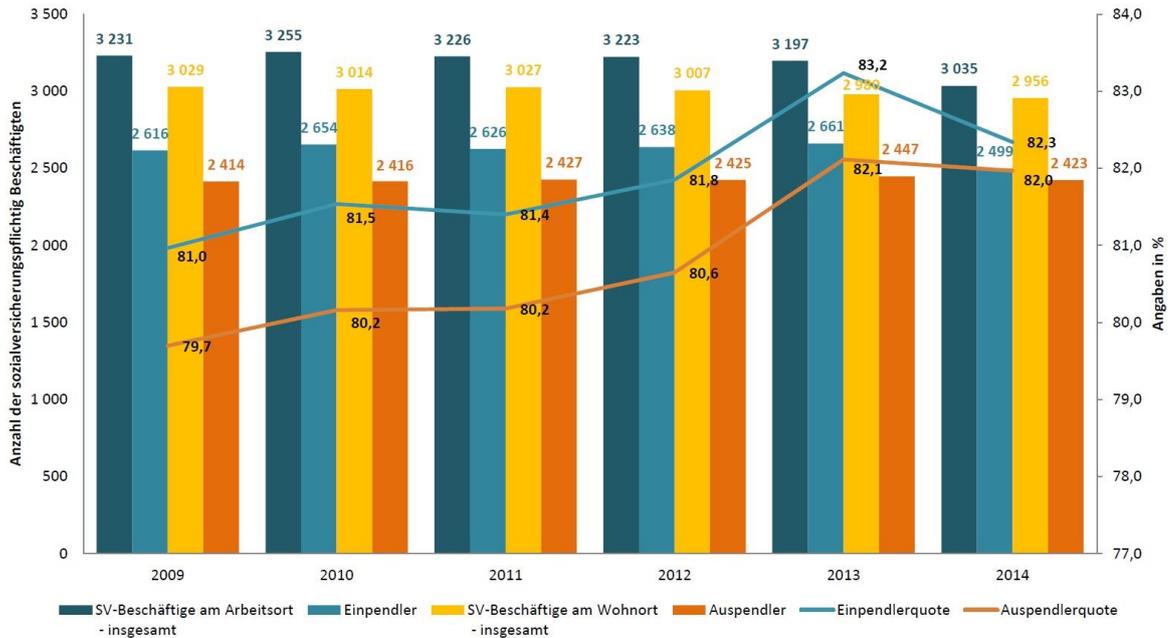
Die im ländlichen Raum seltene Wohnform in Geschossbauweise und der damit einhergehende Bedarf an vermietbaren Wohnraum, muss nicht zwangsweise allein auf sozial schwache bzw. mittellose Bevölkerungsgruppen hinweisen. Jedoch würden sich finanzschwache Haushalte wahrscheinlich kein Einfamilienhaus bauen. Auch für jüngere Bevölkerungsgruppen, wie „Auszubildenden“, „Berufsstarter“ oder „Familiengründer“, wird ein bestimmter Rahmen finanzierbaren Wohnraums vorzuhalten sein, gerade im Hinblick auf die Vermeidung der Abwanderung. Sozialer- bzw. preiswerter Mietwohnraum in Geschossbauweise ist jedoch aufgrund der Gebäudehöhe nicht in jedem „Dorf“ städtebaulich zu vertreten. Einen gewichtigen Anteil an Geschosswohnungsbau kann bereits der Hauptort Dummerstorf aufweisen. Aufgrund der Größe und der vorhandenen baulichen Struktur ist insbesondere der Hauptort Dummerstorf für diesen Bautyp prädestiniert.

Aufgrund des vorhanden Baubestandes sieht die Gemeinde zwar kurz- bis mittelfristig keinen Regelungsbedarf auf Flächennutzungsplanebene, jedoch wird in der Wohnbauflächenbilanzierung (Kapitel 4.5.5) bereits Bezug in den Wohn- und Mischbauflächen W2, W5, W6, W8 und M1, M3, M4 des Hauptortes Dummerstorf genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der entsprechende konkrete Bedarf am Geschosswohnungsbau zu ermitteln und zu bewerten.

#### 4.6. Wirtschaft und Tourismus

Der Grad der wirtschaftlichen Attraktivität einer Region oder einer Gemeinde spiegelt sich u.a. im Pendlersaldo wider. Weist eine Gemeinde einen positiven Pendlersaldo auf, bedeutet dies, dass mehr Menschen einpendeln, um an diesem Ort zu arbeiten als auspendeln, um andernorts ihren Beruf nachzugehen - die Gemeinde ist also wirtschaftlich attraktiv. Im Umkehrschluss bedeutet dies für Gemeinden mit hohen Auspendler- sowie niedrigen Einpendlerzahlen eine fehlende wirtschaftliche Attraktivität.

Da die Gemeinde Dummerstorf infolge des Zusammenschlusses der ehemaligen Gemeinden des aufgelösten Amtes Warnow-Ost entstanden ist und beim Pendlerverhalten das Pendeln über Gemeindegrenzen von entscheidender Relevanz ist, erscheint eine Gesamtbetrachtung der Gemeinde Dummerstorf im Zeitraum 2000 bis 2014 wenig sinnvoll. Deshalb werden lediglich die Jahre 2009 bis 2014 betrachtet.



**Abbildung: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- sowie Wohnort insgesamt, Ein- und Auspendler sowie Ein- und Auspendlerquote** (Quelle: Statistisches Amt M-V, Stand 07.2015)

Im Jahr 2014 verzeichnete die Gemeinde Dummerstorf 3.035 SV-Arbeitsplätze. (Der Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt.) Im Vergleich mit dem Jahr 2009 bedeutet dies ein Minus von 196 Personen (-6,1 %). Dabei ist ein Großteil des Verlustes auf das Jahr 2014 zurückzuführen.

*Da im Zeitraum 2013/2014 keine Schließungen von Betrieben mit einer so hohen Beschäftigtenzahl bekannt ist, sondern eher ein Wachstum von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im genannten Zeitraum zu verzeichnen ist, kann es sich bei den derzeit vorliegenden statistischen Zahlen nur um unvollständige oder möglich irrtümliche Werte handeln.*

Die Gemeinde Dummerstorf weist im Rahmen des Beobachtungszeitraums (2009-2014) sowohl hohe Einpendler- als auch hohe Auspendlerzahlen auf. Dabei verzeichnen die Einpendlerzahlen durchgehend höhere Werte. Lediglich 2014 weist aufgrund des abrupten Einbruchs der SV-Arbeitsplätze im selbigen Jahr eine Annäherung der Pendlerzahlen auf. Betrug das Pendlersaldo 2009 noch +202, so betrug es 2014 lediglich +76. Das Pendlerverhalten lässt erkennen, dass zu weiten Teilen ein Austausch der Wohn- und Arbeitsbevölkerung die Gemeinde Dummerstorf bestimmt. Lediglich eine geringe Anzahl an in der Gemeinde Dummerstorf arbeitenden Personen wohnt auch tatsächlich hier.

Dieses Pendlerverhalten ist im Wesentlichen auf die Nähe zur Hansestadt Rostock zurückzuführen. Bauland, vor allem für den Bau von Eigenheimen, ist in der Hansestadt rar und teuer, sodass Bauland in den umliegenden Gemeinden erworben wird. Gleichwohl bleibt der Arbeitsplatz in der Hansestadt Rostock erhalten, wodurch die hohen Auspendlerzahlen zu begründen sind. Die Nähe zu weiteren Grundzentren wie Schwaan, Laage, Sanitz, aber auch zum Mittelzentrum Güstrow tragen ebenso zur hohen Auspendlerquote bei.

Der Einpendlerüberschuss der Gemeinde Dummerstorf ist im Wesentlichen auf die Gewerbeparks bei Kavelstorf beidseitig der Autobahn A19 und das Leibniz-Institut für Nutztierbiologie in Dummerstorf zu begründen. Die verkehrliche Anbindung des Planungsge-

bietet an das überregionale Straßen- und Schienenverkehrsnetz (A19 / A20, Bahn) stellt dabei einen begünstigenden Aspekt dar.

Eine Betrachtung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen gibt näheren Aufschluss über das wirtschaftliche Spektrum im Gemeindegebiet Dummerstorf und stellt sich wie folgt dar:

Klassifikation der Wirtschaftszweige (2008)	Jahre					
	06/2009	06/2010	06/2011	06/2012	06/2013	06/2014
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3,7	4,1	4,0	3,5	3,5	3,8
Produzierendes Gewerbe	29,5	30,4	30,5	30,9	29,1	29,1
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	27,8	26,6	26,4	26,6	27,5	27,6
Unternehmensdienstleistungen	23,8	23,5	23,2	22,7	23,2	20,7
Öffentliche und private Dienstleistungen	15,2	15,4	15,9	16,4	16,7	18,8
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

**Tabelle: Prozentuale Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort in der Gemeinde Dummerstorf nach Wirtschaftsbereichen zwischen 2009 und 2014 (Quelle: Statistisches Amt M-V, Stand 07.2015)**

Klassifikation der Wirtschaftszweige (2008)	Jahre		
	06/2015	06/2016	06/2017
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3,4	3,1	2,7
Produzierendes Gewerbe	26,0	24	23,8
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	27,9	29,9	29,9
Sonstige Dienstleistungen	42,7	43	43,6
	100,0	100,0	100,0

**Tabelle: Prozentuale Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort in der Gemeinde Dummerstorf nach Wirtschaftsbereichen zwischen 2015 und 2017 (Quelle: Angaben auf Grundlage der Totalzahlen der Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Tabellen; Arbeitsmarkt kommunal; Nürnberg; Januar 2018)**

*Da die Daten über den prozentualen Anteil an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von 2009 bis 2014 und die Daten ab 2015 aus unterschiedlichen Quellen stammen (Statistisches Amt M-V/ Bundesagentur für Arbeit) können leichte Abweichungen zwischen den Werten vorhanden sein.*

In der Gemeinde Dummerstorf stellt das Produzierende Gewerbe bis ins Jahr 2014 mit leichtem Abstand vor dem Sektor „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ die meisten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze; ab dem Jahr 2015 ist dieser Sektor leicht rückläufig. Hingegen erfährt der Sektor „Sonstige Dienstleistungen“ einen kontinuierlichen Zuwachs.

Für die Gemeinde Dummerstorf ist es weiterhin ausgesprochen wichtig, das Arbeitsplatzangebot durch die Schaffung von Arbeitsplätzen in allen gewerblichen Bereichen zu unterstützen. Chancen ergeben sich hier vor allem im Bereich der Wirtschaftsbereiche „Produzierendes Gewerbe“ sowie „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“. Zudem bieten sich zunehmend Möglichkeiten im Bereich der Nutzung von Biomasse zur Strom- und Gasgewinnung sowie in der Weiterverarbeitung von nachwachsenden Rohstoffen allgemein.

Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben muss als Standortfaktor ein Potenzial an Gewerbeflächen mit Eignung für die angestrebten Nutzungsarten zur Verfügung stehen. Dies ist über die bestehenden Gewerbegebiete hinaus durch die Darstellung im FNP von zusätzlichen, ausreichend großen, gewerblich nutzbaren Flächen im Bereich südöstlich des Autobahnkreuzes A19 / A20 als „Großgewerbepark Dummerstorf“ zu sichern. Begründet wird diese großflächige Neuausweisung des Gewerbebestandes mit der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung der Hansestadt Rostock, als Ergänzungsstandort mit besonders günstiger Verkehrsanbindung.

Daneben gilt es die begrenzten Möglichkeiten im Tourismus- und Freizeitbereich, welche sich in der Gemeinde um das „miniland MV“ in Göltenitz, dem Eselhof in Schlage sowie dem Motocross-Platz in Prisannewitz und einem vereinzelt Gastgewerbe konzentrieren, zu nutzen. Auch hier sichert der Flächennutzungsplan die erforderlichen Flächen und Infrastrukturen in entsprechenden Misch- und Sondergebieten.

#### **4.6.1. Landwirtschaft**

Trotz des geringen prozentualen Anteils der in der Landwirtschaft sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist die Landwirtschaft ein wichtiges wirtschaftliches Standbein der Gemeinde. Es wird überwiegend Ackerbau aber auch Viehzucht und Tierforschung betrieben. Ohne abschließende Betrachtung sind derzeit 8 landwirtschaftliche Betriebe bekannt.

Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde zu erhalten und zu unterstützen sowie den Entzug landwirtschaftlicher Flächen so gering wie möglich zu halten, um die Wirtschaftsgrundlage der Landwirte zu sichern.

#### **4.6.2. Produzierendes Gewerbe**

Für die Gemeinde Dummerstorf stellt das Produzierende Gewerbe, wie die Tabelle oben deutlich zeigt (Kapitel 4.6), einen der wichtigsten Wirtschaftsbereiche dar. In den Grenzen des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes befinden sich vier Gewerbegebiete. Die Gewerbeparks Kavelstorf und Kavelstorf-Neu Griebnitz südlich des Autobahnkreuzes A19 / A20 westlich bzw. östlich der Autobahn A19 sowie die Gewerbegebiete Beselin und Waldeck an der L 39.

- Bebauungsplan Nr. 1A, Gewerbepark Kavelstorf-Neu Griebnitz östlich der A19, ca. 29 ha, Gewerbegebiet GE/2
- Bebauungsplan Nr. 1B, Gewerbepark Kavelstorf westlich der A19, ca. 24,5 ha, GE/2; in diesem Gewerbepark sind kleine bis mittlere Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche, der Industrieproduktion sowie dem Großhandel angesiedelt.
- Bebauungsplan Nr. 3, ca. 12,7 ha, GE/2

Mit der Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes südöstlich des Autobahnkreuzes A19 / A20 sollen weitere Betriebe des produzierenden Gewerbes zur Schaffung von Arbeitsplätzen angesiedelt sowie die Positionierung als Gewerbestandort gestärkt werden. Ohne abschließende Betrachtung bestehen derzeit im Gemeindegebiet Dummerstorf 5 Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes.

#### **4.6.3. Handel, Handwerk und private Dienstleistungen**

In der Gemeinde Dummerstorf ist eine Vielzahl an gewerblichen Standorten ((Groß-) Handel, Handwerk, Dienstleistungen) existent. Die Mehrheit der in diesem Bereich tätigen Betriebe und Unternehmen befindet sich in den Gewerbeparks Kavelstorf sowie Kavelstorf – Neu Griebnitz südlich des Autobahnkreuzes A19 / A20 westlich bzw. östlich der A19. Ohne abschließende Betrachtung sind 17 Betriebe und Unternehmen in den o.g. Gewerbeparks ansässig.

Im Gewerbegebiet Waldeck sind ohne abschließende Betrachtung 3 Firmen ansässig.

Darüber hinaus sind in den ausgewiesenen Mischbauflächen der einzelnen Ortsteile in der Gemeinde Dummerstorf weitere gewerbliche Unternehmen existent.

##### Kavelstorf

In dem Ortsteil Kavelstorf und Klingendorf sind 4 Unternehmen ansässig.

Neben Kavelstorf ist auch der Ortsteil Dummerstorf Standort von 7 gewerblichen Unternehmen.

##### Scharstorf

1 Unternehmen

##### Damm

1 Unternehmen

##### Petschow

4 Unternehmen

##### Prisannewitz

1 Unternehmen (OT Wendorf)

##### Kessin / Beselin / Hohen Schwarfs

6 Unternehmen

Die bedarfsorientierte Warenversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird innerhalb der Gemeindegebietsgrenzen durch einen Discount-Markt in dem Ortsteil Dummerstorf an der L 191 gewährleistet. Bei Inanspruchnahme von Gütern des periodischen sowie aperiodischen Bedarfs bieten die umliegenden Städte, insbesondere das Oberzentrum Rostock, ein umfassendes Sortiment an Lebensmittelgeschäften und sonstigen Betrieben, die der Versorgung der Bevölkerung dienen.

Die Gemeinde Dummerstorf verfügt somit über eine solide und konsolidierte wirtschaftliche Basis. Neben den bereits gewerblich genutzten Flächen hält die Gemeinde ein Areal zwischen dem Ortsteil Dummerstorf und der A20 für die Gewerbeflächenentwicklung vor. Die Verkehrserschließung ist über die L 191 gegeben.

#### 4.6.4. Gastronomie

Derzeit befinden sich innerhalb der Gemeindegrenze 5 gastronomische Einrichtungen: 2 in Kessin, 1 in Kavelstorf, 2 in Dummerstorf.

#### 4.6.5. Tourismus

Der touristische Sektor spielt in der Gemeinde Dummerstorf eine untergeordnete Rolle, auch wenn laut Tabelle „Prozentuale Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort in der Gemeinde Dummerstorf nach Wirtschaftsbereichen zwischen 2009 und 2014“ (Kapitel 4.6) 27,6 % der SV-Beschäftigten im Wirtschaftsbereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ tätig sind.

Das touristische Angebotsspektrum reicht von Kulturangeboten über Erlebnisangebote und aktives Naturerleben bis hin zu Kunsthandwerk und Malerei. Dabei ist das touristische Angebot vornehmlich klein strukturell geprägt. Neben dem vorstehenden Angebotsspektrum trägt zudem das abwechslungsreiche Landschaftsbild der Gemeinde mit seiner Prägnanz und der damit verbundenen visuellen Erlebbarkeit entscheidend zur Tourismuseignung bei. Dies gilt insbesondere für die landschaftlich attraktiven Niederungen der Warnow im westlichen Gemeindegebiet. Unter den Kulturangeboten sind auch die Kirchen in der Gemeinde zu subsumieren. Vor allem in der Kirche des Ortsteils Kessin finden regelmäßig Konzerte und sonstige Veranstaltungen statt. Die Kirchen dienen bei Ausflügen als Anlaufpunkte und bieten weite Blickbeziehungen in die umliegende Landschaft, insofern eine Turmbesteigung möglich ist. Weiterhin befinden sich innerhalb der Gemeindegrenzen mehrere Guts- und Herrenhäuser (z.B. in Groß Viegeln, Reez, Groß Potrems, Hohen Schwarfs, Bandelstorf, Scharstorf), welche jedoch nicht durchgehend touristisch genutzt werden. Dennoch stellen sie historische Zeitzeugen dar, womit eine gewisse touristische Relevanz gegeben ist. Zu den Kulturangeboten gehört auch der sich unmittelbar nördlich des Ortsteils Gördenitz befindliche Modell- und Landschaftspark „miniland Mecklenburg-Vorpommern“. Auf dem 4,5 ha großen Areal sind derzeit rund 70 Miniaturmodelle sowohl historisch wie architektonisch wertvoller Baudenkmäler aus ganz Mecklenburg-Vorpommern dargestellt. Dabei fügt sich das Ausstellungsgelände harmonisch in das Landschaftsbild ein. Weiterhin beherbergt Gördenitz das Landschulmuseum, welches historische und gegenwärtige Schulformen anschaulich darstellt.

Zu den Erlebnisangeboten und aktives Naturerleben zählen die Reitanlage „Pferdland Reez“ sowie der „Eselhof Schlage“. Touristische Potentiale weist die Gemeinde Dummerstorf insbesondere im Bereich ihrer vielfältigen Kulturlandschaft auf. Vor allem die teilweise naturnahe Waldlandschaft im Südwesten der Gemeinde sowie die vorwiegend durch Grünlandschaft geprägten Niederungsbereiche der Warnow sowie mehrere Alleen und Baumreihen entlang der Straßen und Wege stellen attraktive Landschaftselemente dar. Das touristische Beherbergungsangebot in der Gemeinde Dummerstorf ist vornehmlich kleinteilig strukturiert und ist durch Ferienhäuser und -wohnungen gekennzeichnet. Größere Einrichtungen, welche mehr als 10 Betten aufweisen und somit vom Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern erfasst werden bestehen lediglich in einer Kleinzahl. Zu den größeren Beherbergungsbetrieben gehören lediglich der Landgasthof „Zur Eiche“ in Kessin sowie das Schlosshotel Nordland in Groß Potrems.

Ergänzende gastronomische und sonstige Einrichtungen können im Bereich der dargestellten Mischbauflächen und eingeschränkt auch im Bereich der Wohnbauflächen erfolgen. Die touristische Entwicklung der Gemeinde Dummerstorf wird im Flächennutzungsplan zudem durch Sicherung der innerörtlichen Freizeit-, Erholungs- und kulturellen Nutzungen unterstützt.

## 4.7. Gewerbliche-, Misch- und Sonderbauflächen

### 4.7.1. Gemischte Bauflächen

Innerhalb der Ortsteile Bandelstorf, Lieblingshof und Prisannewitz wird die besondere Gewichtung der land- und forstwirtschaftlichen Belange durch die Ausweisung der Dorfgebiete (MD) Rechnung getragen (§5 BauNVO). Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die Darstellung der Dorfgebiete dient somit dazu die ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Funktion zu stärken. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Gemeinde großflächig als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, entspricht die Darstellung als Dorfgebiet sowohl der gemeindlichen als auch der überörtlichen Zielstellung im besonderen Maße.

Die Gemischten Baugebiete (M) in den sonstigen Ortsteilen der Gemeinde dienen allgemein dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§6 BauNVO). In der Gesamtheit eines Gemischten Baugebietes ist jedoch auf ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu achten.

### 4.7.2. Gewerbliche Bauflächen, hafenauffine gewerbl.-industr. Ansiedlungen

#### Bestehende Industrie- und Gewerbegebiete:

- Kavelstorf: Gewerbegebiet westlich der BAB A19; Fläche: 56,6 ha; Auslastung: 60%
- Kavelstorf: Industrie- und Gewerbegebiet östlich der BAB A19; Fläche 29,8 ha; Auslastung: 100%
- Beselin: Gewerbegebiet südwestlich der Landesstraße L39; Fläche 19,9 ha; Auslastung 40%
- Waldeck: Industrie- und Gewerbegebiet nördlich der BAB A20; Fläche 19,4 ha; Auslastung 75%

#### Geplante gewerbliche Bauflächen (Industrie- und Gewerbegebiete):

- Dummerstorf: gewerbliche Bauflächen südlich der BAB A20; Fläche: ca. 88,8 ha;
- Kavelstorf: gewerbliche Bauflächen östlich der BAB A19, südlich der Landesstraße L191; Fläche: ca. 15,2 ha;
- Waldeck: gewerbliche Bauflächen nördlich der BAB A20, westlich am bestehenden Gewerbegebiet angrenzend; Fläche: ca. 15,4ha.

Aufgrund der derzeit hohen Nachfrage an gewerblichen Flächen in der Gemeinde Dummerstorf im Zusammenhang des Standortvorteils (Nähe zu den Autobahnen A19/A20), reichen bisherige Gewerbeflächenausweisungen in der Gemeinde nicht aus. Zum Zwecke der Arbeitsplatzschaffung und des -erhalts sieht die Gemeinde einen hohen Handlungsbedarf. Um eine kleinteilige Verstreuung von gewerblichen Ansiedlungen im Außenbereich langfristig zu vermeiden, sind ausreichend zentrale, gewerbliche Entwicklungsflächen mit besonders günstigen Verkehrsanbindungen im FNP dargestellt bzw. bereits ausgewiesen. Der Außenbereich ist den privilegierten Vorhaben entsprechend §35 BauGB vorzuhalten.

Insbesondere in Bezug auf Gewerbegebiete, welche durch ihre Nähe zu Siedlungsflächen ein mögliches Konfliktpotenzial bergen, erfolgt die Darstellung im Flächennutzungsplan in Teilen ausnahmsweise nach der besonderen Art der baulichen Nutzung. Hier reagiert der Flächennutzungsplan bereits frühzeitig, um für die nachgelagerte verbindliche Bauleitplanung entsprechende Rahmenbedingungen setzen zu können. Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die nur im Industriegebiet zulässig sind, sind entsprechend der im Regionalen Raumordnungsprogramm an ausgewählten Standorten für Industriegebiete zu fokussieren.

Zur Herstellung der Verträglichkeit des geplanten Industrie- und Gewerbebestands nördlich des Hauptortes Dummerstorf und südlich des Ortsteils Waldeck mit bestehender und zukünftiger Wohnbauentwicklung, sind neben der Beachtung von Vorgaben zum Emissionsverhalten für die anzusiedelnden Betriebe über Schallkontingente, auch die im RREP dargestellte Dimensionierung von gut 140 ha nicht voll auszunutzen sondern auf ca. 120 ha zu beschränken.

Aus gleichem Grunde ist betreffend des Flächenzuschnitts einem Abrücken der Gewerbeflächen von der Ortslage Dummerstorf gegenüber eines direkten Anfügens der Vorzug einzuräumen. Von der Erschließung her ist eine Anbindung an den südlich der Autobahn A 20 verlaufenden Abschnitt der Landesstraße L191 zu favorisieren.

Eine Anbindung einer Teilfläche an den bereits bestehenden Gewerbebestandort Waldeck nördlich der A 20 ist mit einer zusätzlichen Neuerschließung dieser ungeordneten Gewerbefläche einschließlich Knotenpunktausbau an der L 39, Abschnitt nördlich der A 20, verbunden und ist somit als Erweiterungsfläche, nachfolgend eines erschöpfenden Flächenangebots sonstiger Industrie- und Gewerbebestandorte, in Betracht zu ziehen.

Eine noch weitergehende Reduzierung der Fläche würde der seitens des RREP vorgegebenen Zielsetzung, einen Standort gerade für größere, flächenintensive Betriebe insbesondere der hafenauffinen Wirtschaft und der Logistik vorzuhalten, nicht mehr entsprechen.

#### Flächenbereitstellungen für hafenauffine gewerblich-industrielle Ansiedlungen

Bei neuen Flächenausweisungen für Industrie- und Gewerbeflächen, stehen entsprechend BauNVO dem FNP im Grunde lediglich die Darstellungsmöglichkeiten für die allgemeine Art der baulichen Nutzung „gewerbliche Bauflächen“ (G) zur Verfügung (§ 1 Abs. 1 BauNVO). Die Darstellung im FNP eines „G“ schließt die Ansiedlung eines allgemeinen bzw. eines hafenauffinen Industriebetriebes nicht aus. Auch auf Anraten der Genehmigungsbehörde des Landkreises Rostock, bleibt somit ein deutlich flexiblerer Entscheidungs- bzw. Genehmigungsspielraum erhalten. Dem Grundsatz 4.3.1 (6) LEP wird mit den Darstellungen im FNP als „G“ nicht widersprochen. Die Festsetzung einer konkreten Art der Nutzung (wie z.B. hafenauffin) sowie die flächige Ausdehnung im Sinne der mindestens 50 %-igen Vorhaltung für hafenauffinen gewerblich-industriellen Ansiedlungen obliegt der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock:

Der Industrie- und Gewerbepark „Autobahnkreuz Rostock“ (Dummerstorf) im Rahmen der Flächenoffensive Hafenentwicklung (LEP, Programmsatz (Ziel) 4.3.1 (3)), gleichzeitig auch Teil des Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie Dummerstorf gemäß REEP-Programmsatz (Grundsatz) 4.3 (2), ist in dieser Funktion vor allem Raum für hafenauffine Industrieansiedlungen.

Der Gebietscharakter eines Standortes für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung ist zu wahren. Die Gemeinde

Dummerstorf muss im Rahmen ihrer weiteren kommunalen Bauleitplanungen für den Bereich des Industrie- und Gewerbeparks durch konkrete Darstellungen und Festsetzungen die Art der Flächennutzungen dahin regeln, mindestens 50 % der Bauflächen hafenaffinen gewerblich-industriellen Ansiedlungen vorzubehalten.

Entsprechend LEP-Programmsatz (Ziel) 4.3.1 (3) Fußnote 93 sind „hafenaffin“ vorrangig die Unternehmen und Institutionen, die Standortvorteile aus der Lage am seeschifftiefen Wasser erzielen. Hierzu zählen insbesondere Industriebranchen, die über See importierte Energierohstoffe/Industrierohstoffe verarbeiten bzw. für den Versand über See produzieren, die Rohstoffe und Materialien verarbeiten bzw. herstellen, an deren Wert die Transportkosten einen vergleichsweise hohen Anteil haben, und die bei einer Lage im Hafen erhebliche Logistik- und Transportkostenvorteile genießen.

#### **4.7.3. Sondergebiete**

Innerhalb der Gemeinde Dummerstorf werden 25 Sonstige Sondergebiete entsprechend §11 BauNVO dargestellt.

##### **Sondergebiete SO1 und SO2 „Photovoltaik“ (Kessin)**

Die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 nach § 11 Abs. 2 BauNVO, östlich des Ortsteils Kessin, beidseitig der Autobahn A19, umfassen eine Fläche von ca. 3,8 und 4,6 ha. Für die Plangebiete liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr.13 „Photovoltaikanlage Kessin“ und Nr.14 „Photovoltaikanlage II - Kessin“ vor. Diese Sonstigen Sondergebiete dienen der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Anlagen der Photovoltaik.

##### **Sondergebiet SO3 „Forschungseinrichtung“ (Beselin)**

Das Sonstige Sondergebiet SO3 nach § 11 BauNVO, welches sich im Gewerbegebiet „Beselin“ befindet, umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.11 „Gewerbegebiet Beselin“ vor. Dieses Sonstige Sondergebiet ist bestimmt für wissenschaftliche Einrichtungen und Institute mit Laboren, Büros, Betriebswohnungen und den zugehörigen Versorgungsanlagen.

##### **Sondergebiet SO4 „Justizvollzugsanstalt“ (Waldeck)**

Das Sonstige Sondergebiet SO4 nach § 11 BauNVO, welches sich in dem Ortsteil Waldeck befindet, umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 „Justizvollzugsanstalt Waldeck“ sowie dessen 1. Änderung vor. Dieses Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Untersuchungshäftlingen und Strafgefangenen.

##### **Sondergebiet SO5 „Polizeiliegenschaft Waldeck“ (Waldeck)**

Das Sonstige Sondergebiet SO5 nach § 11 BauNVO, welches sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Waldeck befindet, umfasst eine Fläche von ca. 22,6 ha. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.12 „Polizeiliegenschaft Waldeck“ vor. Dieses Sonstige Sondergebiet dient den Einrichtungen der Polizei und den zugehörigen Technik- und Servicegebäuden sowie dem Fahrsicherheitstraining der Polizei.

### **Sondergebiete SO6, SO7 und SO8 „Forschung Tierzucht“ (Dummerstorf)**

Die Sonstigen Sondergebiete SO6, SO7 und SO8 nach § 11 Abs. 2 BauNVO, in Mitten des Ortsteils Dummerstorf, umfassen eine Fläche von ca. 5,7 ha, 17,1 ha und 1,6 ha. Für die Plangebiete liegen bisher keine Bebauungspläne vor. Diese Sonstigen Sondergebiete sind bestimmt für das Forschungsinstitut für die Biologie landwirtschaftlicher Nutztiere, zugehörigen Büro- und Laborgebäuden sowie den Versuchsstallanlagen.

### **Sondergebiet SO9 „Reitanlage“ (Dummerstorf)**

Die Ausweisung eines Sondergebietes „Reitanlage“ nach § 11 BauNVO mit einer Fläche von ca. 3,75 ha im südwestlichen Randbereich des Hauptortes Dummerstorf soll nicht nur den Bestand sichern, sondern ebenso die Möglichkeit zentrumsnaher Freizeitgestaltung. Aufgrund geplanter Siedlungsverdichtungen sind fußläufig erreichbare Erholungs- und Ausgleichflächen für die Bewohner von besonderer Bedeutung. Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes sind jedoch an diesem Standort aufgrund gutachterlich festgestellter Geruchsemissionen der östlich angrenzenden Sondergebiete SO6 und SO7 nicht möglich; hier wird auf die SO17 und SO18 verwiesen.

### **Sondergebiet SO10 „Nahversorgung und Einzelhandel“ (Dummerstorf)**

Das geplante Sonstige Sondergebiet SO10 im Hauptort Dummerstorf mit einer Flächen von ca. 3,4 ha, nördlich der Ortsdurchfahrt, dient der Unterbringung von Einrichtungen der Nahversorgung und des Einzelhandels, welche nicht im Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes Dummerstorf anzusiedeln sind. Somit kann der zukünftige Flächenbedarf dieser Einrichtungen zentrumsnah gedeckt werden. Zu beachten ist eine mögliche schalltechnisch abschirmende Wirkung des dahinterliegenden Industrie- und Gewerbegebietes durch gezielte Positionierung und Ausrichtung der Gebäude im SO10, welche sich positiv auf die südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete auswirken können.

### **Sondergebiet SO11 „Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung“ (Pankelow)**

Das Sonstige Sondergebiet SO11 nach § 11 BauNVO, welches die Ortsteile Pankelow und Schlage fast verbindet, umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. Für das Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Dieses Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großen Stallanlagen für Schweinezucht und –mast sowie Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen. Dieses Vorhaben stellt aufgrund seines gewerbewirtschaftlichen Umfangs kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB dar, weil entsprechend § 35 Abs.1 Satz 4 zumindest eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls, ggf. auch eine allgemeine Vorprüfung bzw. ein Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht (UVP-pflichtig) entsprechend § 3 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und Anlage 1 des UVPG (Vorhabenummern 7.7 bis 7.9) notwendig ist.

### **Sondergebiet SO12 „Tierheim“ (Schlage)**

Das Sonstige Sondergebiet SO12 nach § 11 BauNVO, welches sich am nördlichen Ortsrand von Schlag befindet, umfassen eine Fläche von ca. 1,9 ha. Für das Plangebiete liegt bisher kein Bebauungsplan vor, jedoch ist das Vorhaben Bestandteil einer Innenbereichssatzung. Dieses Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung und Vermittlung von Haustieren, wie z.B. Hunde, Katzen, Vögel und Kleinnager, den hierfür notwendigen Anlagen sowie von Verwaltungs- und Lagergebäuden.

### **Sondergebiete SO13 und SO14 „Eselhof Schlage“ (Schlage)**

Die Sonstigen Sondergebiete SO13 und SO14 nach § 11 BauNVO, westlich und südlich des Ortsteils Schlage, umfassen eine Fläche von ca. 3,3 und 0,3 ha. Für die Plangebiete liegt der rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 6 „Schlager Streuobstwiesen“ vor. Das SO13 dient der Unterbringung von Tiergehegen, der Beherbergung sowie von Spiel- und Sportanlagen. Das SO14 dient der Unterbringung von Aufenthalts- und Schauräumen sowie von Wirtschaftsgebäuden.

### **Sondergebiet SO15 „Modell- und Landschaftspark“ (Göldenitz)**

Das Sonstige Sondergebiet SO15 nach § 11 BauNVO, welches sich am nördlichen Ortsrand von Göldenitz befindet, umfassen eine Fläche von ca. 5,4 ha. Für das Plangebiete liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Dieses Sonstige Sondergebiet dient neben dem Modell- und Landschaftspark der Unterbringung von Modellbau-Werkstatt-, Ausstellungs-, Verkaufs- und Verwaltungsräumen sowie Besucherparkplätzen. Betreiber ist das „miniland Mecklenburg-Vorpommern“.

### **Sondergebiet SO16 „Motorsport“ (Prisannewitz)**

Das Sonstige Sondergebiet SO16 nach § 11 BauNVO, welches sich südwestlichen außerhalb des Ortsteils Prisannewitz befindet, umfassen eine Fläche von ca. 7,5 ha. Für das Plangebiete liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Dieses Sonstige Sondergebiet dient einer Moto-Cross-Rennstrecke, den Zuschauer- und sonstigen notwendigen Bereichen, wie Parkplätze, Feuerwehr und Presse etc., sowie den Räumen für Verwaltung und Technik. Betreiber ist der „MC Prisannewitz e.V.“.

### **Sondergebiete SO17 „Reiterhof Groß Viegeln“ und SO18 „Reiterhof Reez“**

Die Reiterhöfe in den Ortsteilen Groß Viegeln und Reez mit Flächen von ca. 4,4 ha (SO17) und 2,65 ha (SO18) bedürfen aufgrund der Zunahme des Reitsports als Freizeitgestaltung sowie der Anzahl der Pferdehalter einer städtebaulich-rechtlichen Sicherheit im Rahmen eines Sonstigen Sondergebietes nach §11 BauNVO. Somit bieten diese Reiterhöfe die Möglichkeit zur touristischen Angebotserweiterung im Reitsport/ -tourismus für den gesamten Gemeindebereich und darüber hinaus.

### **Sondergebiete SO19 und SO20 „Windenergieanlagen“ (Damm, Hohen Schwarfs)**

Die Sonstigen Sondergebiete SO19 und SO20 nach § 11 Abs. 2 BauNVO, nordöstlich des Ortsteils Damm sowie südlich des Ortsteils Hohen Schwarfs, umfassen eine Fläche von ca. 35,2 ha und 26,5 ha. Nur für das Plangebiet SO20 liegt teilweise ein rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1 „Windpark Hohen Schwarfs“ vor. Diese Sonstigen Sondergebiete dienen der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Windenergie.

Wird die Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Region Rostock und in diesem Zusammenhang auch die neuen Windenergieanlagen-Eignungsgebiete, rechtskräftig, sind die bisher im FNP dargestellten Sondergebiete SO19 und SO20 nicht mehr Teil der bisherigen WEA-Eignungsgebiete und sind im Rahmen einer FNP-Fortschreibung anzupassen.

### **Sondergebiet SO21 „Landschulheim“ (Niex)**

Das Sonstige Sondergebiet SO21 nach § 11 BauNVO, welches sich nördlich außerhalb des Ortsteils Niex befindet, umfassen eine Fläche von ca. 1,9 ha. Für das Plangebiet, welches bereits im bisherigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kavelstorf als Sonstiges Sondergebiet „Landschulheim“ dargestellt wurde, liegt bisher kein Bebauungsplan oder sonstige Satzung vor. Die Funktion als Landschulheim wurde zeitweise aufgrund erheblicher baulicher Mängel eingestellt. Die derzeitigen Sanierungsmaßnahmen des Hauptgebäudes lassen zukünftig eine Wiederinbetriebnahme als Landschulheim zu.

### **Sondergebiete SO22, SO23 und SO24 „Photovoltaik“ (Waldeck, Dummerstorf und Kavelstorf)**

Für einen zukünftigen Bedarf an Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorrangig die im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche der Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO SO22 mit ca. 4,2 ha, dem SO23 mit ca. 8 ha und dem SO24 mit ca. 2,3 ha genutzt werden. Aufgrund des Entfalls von landwirtschaftlichen Flächen bei Umsetzung der geplanten gewerblichen angrenzenden Flächen (G-Waldeck und G-Dummerstorf), ist eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden, flächenmäßig untergeordneten Bereiche lediglich mit einem erheblichen Erschließungsaufwand verbunden.

### **Sondergebiet SO25 „großflächiger Einzelhandel“ (Kavelstorf)**

Das geplante Sonstige Sondergebiet SO25 als ca. 5.500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche am südlichen Rand des Baugebietes GE2 im Hauptort Kavelstorf, östlich der gemischten Baufläche M3, dient der Unterbringung von Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels. Die Abgrenzung des SO25 ist im FNP lediglich als näherungsweise und vorläufig zu betrachten. Eine entsprechende rechtsgültige Abgrenzung des Sondergebietes ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Ggf. wird daraus ergebend eine Anpassung der Darstellungen des FNP erforderlich.

#### **4.8. Daseinsvorsorge, Gemeinbedarfs- und soziale Einrichtungen**

In Bezug auf die derzeitige und prognostizierte Einwohnerzahl der Gemeinde Dummerstorf besteht im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen ein angemessenes Angebot. Daher sind derzeit keine neuen Einrichtungen bzw. Erweiterungen geplant. Es besteht somit über die bestehenden Nutzungen hinaus kein zusätzlicher Flächenbedarf.

##### **4.8.1. Öffentliche Verwaltungen**

Die Gemeinde Dummerstorf in ihren heute bestehenden Grenzen ist infolge der Auflösung des ehemaligen Amtes Warnow-Ost (Damm, Dummerstorf, Kavelstorf, Kessin, Lieblingshof, Prisannewitz) im Jahr 2009 hervorgegangen und ist seitdem amtsfrei. Der Verwaltungssitz der Gemeinde befindet sich im Rathaus des Ortsteils Dummerstorf. Die Fläche dafür ist im Flächennutzungsplan entsprechend mit dem Symbol „Einrichtungen und Anlagen der Öffentlichen Verwaltung“ dargestellt.

##### **4.8.2. Kindertagesstätten und Hort**

Einrichtungen zur Betreuung von noch nicht schulpflichtigen Kindern, wie z.B. Kindergarten oder Kita bestehen in Dummerstorf (3), Kessin (1), Lieblingshof (1) sowie in Kavelstorf (1). Träger der drei erst genannten Ortsteile ist der ASB Regionalverband Warnow-Trebeltal e.V., der Verein „Auf der Tenne e.V.“ ist Träger der Kita in Kavelstorf. Für Schüler der 1. bis 4. Klasse besteht ein Hort im Hauptort Dummerstorf.

Dieses Angebot wird von weiteren Kitas außerhalb der Gemeinde in den Orten Schwaan, Laage, Sanitz sowie Rostock ergänzt, so dass die Kapazität in Verbindung mit dem Kita-Angebot der näheren Umgebung, speziell vor dem Hintergrund der Einwohnerentwicklung / Geburtenrate vorerst als ausreichend angesehen wird.

##### **4.8.3. Allgemeine Schulen**

Nach aktuellem Stand bestehen im Gemeindegebiet zwei Grundschulen, wovon sich eine in freier Trägerschaft befindet, sowie eine Regionale Schule. Standorte der Grundschulen sind die Hauptorte Kavelstorf und Dummerstorf. In Kavelstorf wird im Bereich der Feuerwehr derzeit ein Grundschul-Neubau umgesetzt, welcher das Angebot für bisher ca. 63 Kinder der 1. bis 4. Klasse auf ca. 96 erweitert. Der Hauptort Dummerstorf ist zudem Standort der Regionalen Schule. Die Regionale Schule wird derzeit von der 5. bis zur 8. Klasse zweizügig geführt, die Klassen 9 und 10 hingegen einzügig. Weitere nächstgelegene Grund- und Realschulen außerhalb der Gemeinde befinden sich in Laage, Schwaan, Sanitz, Cammin und Tessin.

Weiterführende Schulen sind nur außerhalb der Gemeinde, in der Hansestadt Rostock sowie in Sanitz vorhanden.

##### **4.8.4. weitere Bildungseinrichtungen**

Derzeit existieren neben den bestehenden allgemeinen Schulen keine weiteren Bildungseinrichtungen im Gemeindegebiet Dummerstorf. Angebote der Kreismusikschule „Friedrich von Flotow“ Bad Doberan können in der Evangelischen Grundschule in Kavelstorf sowie in der Grundschule in Dummerstorf wahrgenommen werden.

##### **4.8.5. Kirchliche Einrichtungen**

Innerhalb der Gemeindegebietsgrenzen bestehen drei kirchliche Einrichtungen der Evangelischen Lutherischen Kirchengemeinde. Standorte sind die Ortsteile Kavelstorf (Autobahnkirche), Kessin (Kirche St. Godehard) sowie Petschow (Dorfkirche), zudem ist Reez Standort einer kleinen Kapelle. Darüber hinaus bieten die Einrichtungen regelmäßige Veranstaltungen von Kleinkinder-Krabbelgruppen bis Senioren-Treffs. Insbesondere

re während der Sommermonate bieten die kirchlichen Einrichtungen Konzerte und Abendveranstaltungen an. Die kirchlichen Einrichtungen in der Gemeinde Dummerstorf bieten der Bevölkerung ein breites Freizeitangebot und leisten einen erheblichen sozialen Beitrag.

#### **4.8.6. Gesundheitswesen**

Bezugnehmend auf Einrichtungen des Gesundheitswesen bestehen im Planungsgebiet zwei Arztpraxen der Allgemeinmedizin, eine Praxis für Innere Medizin sowie drei Zahnarztpraxen jeweils mit Standorten in Dummerstorf und Kavelstorf. Darüber hinaus existiert in Dummerstorf eine Praxis der Veterinärmedizin. Weiterhin befindet sich in Kavelstorf eine Physiotherapie sowie in Dummerstorf eine Apotheke.

Für spezielle Arztbesuche sowie stationäre Behandlungen muss auf die Krankenhäuser in den umliegenden zentralen Orten, insbesondere das Oberzentrum Rostock sowie das Mittelzentrum Güstrow zurückgegriffen werden

#### **4.8.7. Kulturelle Einrichtungen**

Die Gemeinde Dummerstorf unterhält nachfolgende Räume zur öffentlichen Nutzung, soweit dienstliche Belange dem nicht entgegenstehen:

##### Dummerstorf:

- Mehrgenerationenhaus Dummerstorf: Seniorentreff, Jugendclub, Familientreff, Freizeit- und Sportveranstaltungen, Bildungs- und Integrationsveranstaltungen,
- Gutshaus Dummerstorf: Konzerte und Kulturveranstaltungen,
- Dorfgemeinschaftshaus: Seniorentreff, Familienfeiern, Freizeit- und Sportveranstaltungen, Bildungsveranstaltungen,
- „Verein Auf der Tenne“: Kultur- und Lesezentrum, öffentliche kulturelle Veranstaltungen

##### Lieblingshof:

- Dorfgemeinschaftshaus Lieblingshof: Seniorentreff, Familienfeiern, Freizeit- und Sportveranstaltungen, Bildungsveranstaltungen sowie weitere kulturelle öffentliche Angebote, wie z.B. Kabarett,

##### Reez:

- Kapelle Reez: Konzerte,

##### sonstige Orte:

Neben den oben genannten Einrichtungen werden in den Ortsteilen zumeist Dorfgemeinschaftshäuser vorgehalten und im Allgemeinen für Seniorentreff, Familienfeiern, Freizeit- und Sportveranstaltungen, Bildungsveranstaltungen zur Verfügung gestellt.

#### **4.8.8. Flächen für Sportanlagen**

Im Planungsgebiet Dummerstorf bestehen insgesamt zwei Sportanlagen. Dabei handelt es sich einerseits um das Gelände des Olympischen Ruderclubs Rostock v. 1956 e.V. in dem Hauptort Kessin sowie das Sportgelände der Regionalen Schule in dem Hauptort Dummerstorf.

Aufgrund des innerörtlichen städtebaulichen Zusammenhangs, sind diese Sportanlagen nicht als Grünfläche, sondern als Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen im FNP dargestellt.

Weiterhin verfügt die Gemeinde über insgesamt drei Sportplätze. Diese befinden sich in Bandelstorf, Beselin und Petschow. Die Sportplätze befinden sich in einem guten Zustand und sind von der zur Verfügung stehenden Fläche für die Versorgung der Bevölkerung als ausreichend zu betrachten. Vorstehend genannte Spielplätze sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt.

#### **4.8.9. Feuerwehr**

Die Standorte der freiwilligen Feuerwehr in den Ortsteilen Kessin, Reez, Kavelstorf, Dummerstorf, Prisannewitz, Groß Potrems, Göldenitz, Lieblingshof, Pankelow und Petschow werden im Flächennutzungsplan als Einrichtung der Feuerwehr mit entsprechendem Symbol dargestellt.

### **4.9. Verkehr**

Die Hauptverkehrszüge im Geltungsbereich der Gemeinde sind Bestandteil eines übergeordneten Straßennetzes des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Das heute bestehende Angebot an Straßen und sonstiger verkehrlicher Infrastruktur ist auch für zukünftige Anforderungen unter Beachtung gutachterlich empfohlener Maßnahmen (siehe Kapitel 4.9.1. „Individualverkehr“) hinreichend.

Nachfolgend ist die verkehrliche Situation der Gemeinde Dummerstorf näher dargestellt.

#### **4.9.1. Individualverkehr**

Die Gemeinde Dummerstorf ist über die Autobahnen A19 (Berlin / Rostock) und A20 („Ostseeautobahn“ Lübeck / Szczecin [PL]) sowie über die Landesstraße L 39 in Richtung Güstrow über Laage sehr gut erreichbar und günstig an das überregionale Straßennetz angebunden (siehe auch Kapitel 2.5.5. „Bundesfernstraßengesetz“).

Aufgrund der angestrebten gewerblichen Entwicklung mit dem Großgewerbegebiet „Dummerstorf“ und somit auch aufgrund der angenommenen, resultierenden, wachsenden Bevölkerungszahlen, ist der Ausbau des Autobahnanschlusses „Kavelstorf“ südlich des Autobahnkreuzes (A19/A20) mit Nachdruck anzustreben. Bei einer langfristigen Verzögerung bzw. bei Ausbleiben eines solchen Ausbaus, mindert sich die Attraktivität nicht nur des geplanten Gewerbestandortes „Dummerstorf“, sondern auch der bereits bestehenden Gewerbestandorte „Kavelstorf“ beidseitig der Autobahn A19. Der Ausbau des AS Kavelstorf befindet sich derzeit in der mittelfristigen Planungsphase. Zur Erreichung des Baurechts wird ein förmliches Verfahren (z.B. Planfeststellungsverfahren) notwendig. Derzeit ist in diesem Bereich eine Freihaltungstrasse von jeglicher Bebauung von 100 m erforderlich.

Weiterhin sorgt die L 39 über Kessin in Richtung Rostock als übergeordneter Versorgungs- und Verkehrsschwerpunkt sowie in Richtung Kavelstorf und Bandelstorf für die überörtliche Verkehrsanbindung. Somit ist die Gemeinde Dummerstorf günstig an das Oberzentrum Rostock als übergeordneter Versorgungs- und Verkehrsschwerpunkt angeschlossen.

Die innere Erschließung der Gemeinde, d.h. der verkehrsmäßige Anschluss der einzelnen Ortsteile untereinander, erfolgt zudem über Kreisstraßen K19 und K20 sowie über unklassifizierte Straßen, welche im FNP als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt sind. Die überörtliche Anbindung in westliche Richtung ist hier durch den Verlauf der Warnow unterbrochen. Möglichkeiten zur Querung der Warnow bestehen nur über Rostock, der Autobahn A20 sowie weiter im Süden über Schwaan.

Die Lage der Wohnbauentwicklungsflächen ist so gewählt, dass keine neuen Verkehrsverbindungen erforderlich sind. Allein die interne Erschließung der Baugebiete bleibt zu regeln. Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Nähe von Bundesautobahnen (Hohen Schwarf, Kavelstorf) ist die Notwendigkeit bzw. die Festlegung von Immissionschutzmaßnahmen zu prüfen sowie die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Bundesautobahnen zu berücksichtigen und in der verbindlichen Bauleitplanung anzuwenden. (siehe Lärmaktionsplan der Gemeinde Dummerstorf, nicht Teil des FNP)

Aufgrund der anzunehmenden positiven Bevölkerungsentwicklung, dem Ausbau weiterer Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie dessen Auswirkungen auf das Wirtschaftsleben, ist, insbesondere unter Berücksichtigung der Realisierung des Großgewerbegebietes zwischen dem Ortsteil Dummerstorf und der A 20, eine Zunahme des (Durchgangs-) Verkehrs zu erwarten. Hierbei ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vor allem auf den Autobahnen sowie auf der L 39 in Richtung Rostock anzunehmen. Das bestehende Angebot an Straßen und sonstiger verkehrlicher Infrastruktur ist dennoch für zukünftige Anforderungen als hinreichend zu bewerten.

Mit dem Verkehrsgutachten „Industrie- und Gewerbepark Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“, Dorsch Gruppe - BDC Dorsch Consult Rostock, 08/2016, wurden bereits erste mögliche Auswirkungen auf den örtlichen Verkehr untersucht und bewertet. Im Vordergrund des Gutachtens standen insbesondere die Knotenpunkte A20/L39, L39/L191 und A19/L191. Für einen Teil der untersuchten Verkehrsknotenpunkte konnte rechnerisch die Leistungsfähigkeit festgestellt werden. Für die sonstigen Knotenpunkte wurden Maßnahmen zur Optimierung der Leistungsfähigkeit vorgeschlagen. Mögliche Maßnahmen wären z.B. der Bau von Lichtsignalanlagen, zusätzliche Abbiegespuren oder die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit.

Westlich der L39 auf Höhe der Ortschaft Waldeck sind geplante gewerbliche Flächen ausgewiesen, dessen verkehrstechnischer Anschluss an die L39 über eine bestehende Anbindung erfolgen soll. Dieser Anschlusspunkt wurde zuvor auch von der südlich angrenzenden Polizeiliegenschaft Waldeck mit benutzt, bis die Polizeiliegenschaft aufgrund von Erweiterungsvorhaben einen eigenen Anschlusspunkt weiter südlich an die L39 erhielt. Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Verkehrsbewegungen der Polizeiliegenschaft, als diese noch den nördlichen Anschlusspunkt nutzte, in ähnlicher Höhe wie die der geplanten gewerblichen Flächen sein werden und somit der bestehende (nördliche) Anschlusspunkt an die L39 hinreichend ist. Über ein verbindliches Bauleitplanverfahren für den Ausbau der gewerblichen Flächen bei Waldeck, können ggf. ergänzende Verkehrsgutachten erforderlich werden.

Die im Bereich des Hauptortes Dummerstorf querende L191 würde voraussichtlich bei vollständiger Umsetzung der nördlich angrenzenden gewerblichen Flächen sowie bei Ausbau der südöstlichen Wohnbauflächen zu einer erheblichen Immissionsbelastung der Anwohner führen. Daher ist in Voraussicht mit alternativen Verkehrsführungen und/oder mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zu planen. Im Flächennutzungsplan ist hierfür eine Variante dargestellt, welche die L191 durch das geplante Industrie- und Gewerbegebiet „Dummerstorf“ umleitet, sodass die bisherige Verkehrsführung zukünftig deutlich entlastet werden kann.

#### **4.9.2. Luftverkehr**

In der Gemeinde Dummerstorf befinden sich keine dem Luftverkehr dienlichen Flächen. Südöstlich der Gemeinde liegt jedoch der Regionalflughafen Rostock-Laage mit regelmäßigen deutschlandweiten Verbindungen. Sowohl in den Sommer- als auch in der Wintermonaten wird das bestehende Angebot durch internationale Flüge ergänzt. Die Entfernung des Flughafens Rostock-Laage von der südöstlichen Gemeindegrenze beträgt rund 3,9 km, bis zum Hauptort Kavelstorf ca. 11,3 km, bis zum Hauptort Dummerstorf ca. 11,1 km sowie bis zum Hauptort Kessin ca. 17,0 km.

Bezugnehmend auf die geltenden Baubeschränkungen für die Gemeinde Dummerstorf sind die Höhenlagen des Flughafens Rostock-Laage sowie den drei größten Hauptorten Dummerstorf, Kavelstorf und Kessin von besonderer Relevanz. Dabei beträgt die Höhenlage für den o.g. Flughafen 40 m ü. NN. Der Ortsteil Dummerstorf weist eine Höhenlage von 40 bis 45 m ü. NN auf, Kavelstorf befindet sich hingegen zwischen 30 und 45 m ü. NN. Für Kessin ist eine Höhenlage von 5 bis 30 m festzustellen. Für die Flächenausweisung des zukünftigen Gewerbegebietes zwischen Dummerstorf und der A 20 besteht eine Höhenlage zwischen 40 und 50 m.

Neben der zivilen Nutzung des Flughafens durch die Flughafen Rostock-Laage-Güstrow GmbH wird das Areal darüber hinaus auch militärisch durch die Bundeswehr genutzt. Auf dem Fliegerhorst Laage, als Teil des Flughafens Rostock-Laage, ist das Taktische Luftwaffengeschwader 73 „Steinhoff“ stationiert.

Auf dem Areal befinden sich weiterhin mehrere Verteidigungsanlagen, welche unmittelbar der Landesverteidigung dienen. Die uneingeschränkte Funktionstüchtigkeit der Flugsicherungsanlagen ist für die sichere Abwicklung des Luftverkehrs unabdingbar. Dabei werden hohe Anforderungen an die Verfügbarkeit der Flugsicherungsanlagen sowie an die Integrität der von ihnen gelieferten Daten gestellt. Bauvorhaben können durch Beeinträchtigungen des störungsfreien Betriebs eine Gefährdung der Sicherheit des Fluggerätes bzw. des Flugbetriebes und somit eine Gefahr für Leib und Leben darstellen.

Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:

Im Bereich der Gemeinde Dummerstorf ist eine verstärkte Kollision der militärischen Interessen mit der Einrichtung von Windenergie- und Photovoltaikanlagen möglich. Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt, kann ohne das Vorliegen konkreter Angaben, wie Anzahl, geographische Koordinaten nach WGS 84, Bauhöhe über Grund, Bauhöhe über NN, Typ, Narbenhöhe und Rotordurchmesser, nicht beurteilt werden. Die Bundeswehr behält sich vor, im Rahmen der sich anschließenden Beteiligungsverfahren (z.B. BImSch-Verfahren) zu gegebener Zeit, wenn nötig, Einwendungen geltend zu machen.

(-> Kapitel: Nachrichtliche Übernahmen - Luftverkehrs- und Schutzbereichsgesetz)

#### **4.9.3. Öffentlicher Personenverkehr**

Das Planungsgebiet befindet sich im Verkehrsverbund Warnow und wird durch das Unternehmen rebus Regionalbus Rostock GmbH erschlossen. Aktuell bestehen mit den Linien 113, 132, 200, 210 und 230 fünf Verbindungen und binden nahezu alle Ortsteile der Gemeinde Dummerstorf u.a. an Güstrow, Laage, Rostock und Sanitz an. Die Busverbindungen verkehren von Montag bis Freitag regelmäßig, am Wochenende besteht ein eingeschränkterer Fahrplan. Daneben verkehren Schulbusse.

#### **4.9.4. Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist in der gesamten Gemeinde nicht als Problem anzusehen, da er für den privaten Bereich überwiegend auf den Grundstücken und für den öffentlichen Bereich z.B. Sportplätze, überwiegend auf vorhandenen, teilweise befestigten Flächen abgedeckt werden kann. Größere Flächen für den ruhenden Verkehr sind vor allem in dem Hauptort Dummerstorf vorzufinden, z.B. im Griebnitzer Weg gegenüber des Rathauses, auf dem Gelände des Discount-Marktes, Gustav-Fröhlich-Allee gegenüber des Mehrgenerationshauses sowie Am Feldrain vor der Schule und in Petschow (Am Südwesthang).

#### 4.9.5. Schienenverkehr

Durch die Gemeinde Dummerstorf verläuft von Nord-West nach Süd-Ost die Schienenverkehrsstrecke Rostock / Güstrow, welche durch die Linie S3 der Deutschen Bahn AG im 1-Stunden-Takt bedient wird und tangiert dabei die Ortsteile Kavelstorf und Prisanewitz. Mit den Haltestellen Kavelstorf und Scharstorf bestehen zudem auf dieser Strecke zwei Haltestellen im Gemeindegebiet.

Im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes, südlich von Kessin, verläuft des Weiteren die S-Bahnstrecke Rostock –Tessin.

Der nächste Haltepunkt sowohl für den Regional- als auch für den Fernverkehr befindet sich in Rostock, mit Anschlüssen in die Ballungszentren Berlin und Hamburg.

##### Hinweis der Deutsche Bahn AG:

Es befinden sich aktive, betriebsnotwendige Bahnanlagen der DB AG im Verfahrensgebiet:

- Die Bahnstrecke: (6325) Neustrelitz – Warnemünde durchläuft das gesamte Verfahrensgebiet vom südöstlichen bis hin zum nordwestlichen Bereich. Sie ist zweigleisig, elektrifiziert und mit 160 km/h befahrbar.
- Die Bahnstrecke: (6448) Kavelstorf – Rostock Seehafen befindet sich im mittleren bis hin zum nördlichen Bereich des Verfahrensgebiets. Sie ist eingleisig, elektrifiziert und vorrangig dem Güterverkehr vorbehalten.
- Die Bahnstrecke: (6929) Dalwitzhof – Sanitz durchläuft das Verfahrensgebiet des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf im nördlichen Bereich von West nach Ost. Sie ist eingleisig und nicht elektrifiziert.

Falls geplant wird Flächen der DB AG einer anderen Nutzung zuzuführen, ist ein Grunderwerb dieser Flächen zu tätigen. Voraussetzung für die Durchführung des Grunderwerbs ist die Einleitung eines Freistellungsverfahrens nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), für das öffentliche Eisenbahnbetriebsgelände im Überbauungsbereich, beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Berlin, da die von der Überbauung betroffenen Grundstücke im Sinne des § 4 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung zu den Betriebsanlagen (Bahnanlagen) der Eisenbahnen des Bundes gehören und somit dem Bahnbetrieb gewidmete Flächen sind.

Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz – EneuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 § 2 – ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 EneuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 EneuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Die DB AG weist grundsätzlich darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecken: u.a. (6325) Neustrelitz – Warnemünde verlaufen in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Er-

schütterungen, Lärm etc...) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) – unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Auf Grund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Windkraftanlagen sind besondere Anforderungen an Sicherheitsabstände zu bestehenden Eisenbahnbetriebsanlagen zu beachten, um nachhaltige Auswirkungen auf die Sicherheit und den Ablauf des Bahnbetriebs auszuschließen. Das Eisenbahn-Bundesamt, als Aufsichtsbehörde der Eisenbahnen des Bundes, gibt vorbehaltlich technischer Entwicklungen und künftiger Erfahrungen – grundsätzlich einen Abstand zu Windkraftanlagen:

- Zu Gleisanlagen in Höhe des zweifachen Rotordurchmessers, zumindest aber die Gesamtanlagenhöhe und
- Zu Bahnstromfernleitungen wegen möglicher Beeinflussung der Luftströmung in Höhe des dreifachen Rotordurchmessers vor.

Seitens der DB Netz AG können zur Sicherheit des Ablaufs des Bahnbetriebs höhere Abstandswerte gefordert werden.

Die DB AG weist darauf hin, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebs gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigt.

#### **4.9.6. Rad-, Wander- und Reitwege**

##### Rad- und Wanderwege

Derzeit bestehen im Gemeindegebiet nachfolgend aufgelistete und in der Planzeichnung dargestellte Teilstrecken überregionaler Radrundwege.

- Herrenhaus Rundweg
- Warnowtal Rundweg
- Recknitztal Rundweg

Die Gemeinde Dummerstorf beabsichtigt mittel- bis langfristig in Kooperation mit der Nachbargemeinde Papendorf einen Brückenbau über die Warnow als Bestandteil eines Wanderwegekonzeptes. Dieser geplante Brückenbau ist als Fußgängerbrücke konzipiert. Derzeit befindet sich das Vorhaben noch in der Planungsphase. Bisher wurden mehrere Querungsvarianten untersucht. In der Planzeichnung des FNP sind lediglich mögliche Varianten vermerkt. Da ein bisher laufendes Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, sind Änderungen der Lage möglich. Mit der Fortschreibung des FNP ist der Brückenkorridor zu konkretisieren.

##### Reitwege

Über offizielle Reitwanderwege liegen derzeit keine Informationen vor.

## 4.10. Ver- und Entsorgung

### 4.10.1. Stromversorgung

#### Hinweis von WEMAG AG

Im Plangebiet befindet sich eine 110kV Freileitung (östlicher Gemeindebereich). Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlage der WEMAG AG ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten.

#### Hinweis von 50 Hertz Transmission GmbH:

Im Plangebiet befinden sich folgende Leitungen:

- 380-kV-Freileitung Bentwisch – Güstrow 543/544 von Mast-Nr. 33 – 64
- 220-kV-Freileitung Bentwisch – Güstrow 275/276 von Mast-Nr. 23 – 29

Des Weiteren plant die 50 Hertz im Geltungsbereich die Erdkabeltrasse zur:

- Netzanbindung des Offshore-Windparks „Beta Baltic“

#### Für Freileitungen gilt:

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) jeweils beidseitig der Trassenachsen zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 30/35 m (beidseitig der Trassenachse) der 220/380-kV-Freileitungen, für den in den Grundbüchern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen sind und hierdurch ein grundsätzliches Bauverbot begründet ist. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern.

Die Maststandorte sind im Umkreis von 25 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

Es ist nicht gestattet

- Den für die 50 Hertz Transmission erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern,
- Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen,
- Materialien im Abstand von weniger als 5 m von den Masten zu lagern,
- Im Freileitungsbereich Flugkörper (z.B. Drachen) steigen zu lassen,
- Offenes Feuer unter der Leitung anzulegen,
- Arbeiten im Freileitungsbereich, die Schutzmaßnahmen und Verhaltensanforderungen voraussetzen, ohne Zustimmung des Betreibers der Freileitung durchzuführen.

Im Freileitungsschutzstreifen wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Spielstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Leitungsbetrieb Lärmimmissionen möglich sind und dass geplante oder die Ausweisung von reinen Wohngebieten nicht in Nähe der Hochspannungsfreileitungen anzuordnen sind. Es wird ein Mindestabstand von 160 m empfohlen.

Der Zustimmung bedürfen insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektronisch fachkundige Betreiber der Freileitung die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen, speziell

- DGUV Vorschrift 3 „Elektronische Anlagen und Betriebsmittel (ehemals BGV A3)
- DIN VDE 0105, Teil 100 „Betrieb von Starkstromanlagen, Allgemeine Festlegungen“
- DIN EN 50 341 und DIN VDE 0210

vor Aufnahme der Arbeiten prüfen muss. Darunter fallen z.B. folgende Arbeiten:

Errichten von Bauwerken aller Art (auch Bungalows, Garagen, Lauben, Antennenmaste u.ä.); Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u.ä. erhöhten Standorten; Lagern und Stapeln von Materialien; Ausästen und Fällen von Bäumen; Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln; Erdarbeiten (Schachtungen, Aufschüttungen u.ä.).

Alle Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o.g. Hochspannungsfreileitungen geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzureichen.

#### Für die geplante Kabeltrasse gilt:

Im Geltungsbereich des FNP Dummerstorf plant die 50 Hertz auf einer Länge von ca. 2 km die Erdkabeltrasse zur Netzanbindung des Offshore-Windparks „Beta Baltic“. Mit landesplanerischer Beurteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 09.09.2011 wurde die o.g. Trasse (Trassenabschnitt E-südlich von Kessin) nach den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung als raumverträglich bestätigt und bildet die Vorgabe für das sich anschließende Genehmigungsverfahren zum Netzanschluss des Offshore-Windparks.

Die 50 Hertz Transmission GmbH weist weiterhin darauf hin, dass der raumgeordnete Korridor in der Regel eine Breite von 500 m umfasst, um kleinräumige Trassenanpassungen im Legungsprozess der Erdkabel vornehmen zu können. Im Rahmen der weiteren Anpassungen des FNP Dummerstorf sind die Belange der Kabeltrasse ausreichend zu berücksichtigen.

#### 700-MW-Gleichstromkabel Güstrow-Hurva „Hansa PowerBridge“:

Auf die Darstellung einer möglichen Leitungstrasse der „Hansa PowerBridge“ wird derzeit im Flächennutzungsplan (FNP) verzichtet, da das erforderliche zugehörige Planfeststellungsverfahren erst mit dem Jahr 2020 gestartet werden soll. Eine nachrichtliche Übernahme einer Leitungstrasse im FNP ist somit noch nicht möglich. Eine Darstellung der planfestgestellten Leitungstrasse der „Hansa PowerBridge“ wird daher auf die Fortschreibung des FNPs abgestellt.

Hinweis der 50Hertz Transmission GmbH:

Der deutsche Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz Transmission GmbH (50Hertz) plant gemeinsam mit Schwedens nationalem Übertragungsnetzbetreiber Svenska Kraftnät eine neue erdgebundene Hochspannungsverbindung zwischen Schweden und Deutschland. Diese als Interkonnektor Hansa PowerBridge bezeichnete rund 300 km lange Höchstspannungsverbindung soll die Wasserkraftspeicher Schwedens mit den Windenergiestandorten im Nordosten Deutschlands verbinden und damit zur Versorgungssicherheit in beiden Ländern beitragen. Die Hansa PowerBridge wurde

erstmalig im Ten-Year Network Development Plan 2014 als europäisches Projekt Nr. 176 ausgewiesen. Die Bundesnetzagentur (BNetzA) hat das Vorhaben als Projekt P221 im Netzentwicklungsplan 2017-2030 als erforderlich bestätigt. Der schwedisch-deutsche Interkonnektor wird als 300-Kilovolt-Hochspannungsgleichstromsystem (HGÜ) mit einer Übertragungskapazität von 700 MW geplant. Die geplante Leitungsführung verläuft in einem bereits raumgeordneten Korridor für den nicht realisierten Baltic Gas-Interkonnektor. Mit Schreiben vom 30.05.2017 teilte das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung mit, dass die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für die Vorzugstrasse nicht erforderlich ist. Für den Abschnitt Landtrasse ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens nach § 43 Satz 1 Nr. 4 EnWG erforderlich. Der Scopingtermin zum geplanten Vorhaben fand am 29.10.2018 statt, das Planfeststellungsverfahren soll 2020 gestartet werden.

Hinweis der Stadtwerke Rostock AG:

Im Plangebiet befinden sich keine der folgenden Leitungsbestände:

Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH; Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG; Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG; Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafenbauamtes Rostock; Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafenbauamtes Rostock sowie Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock.

**4.10.2. Gasversorgung**

Hinweise der Ontras / VNG Gasspeicher / GDMcom:

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der VGS, aber Anlagen der ONTRAS sowie auch Anlagen der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen („GasLINE“).

Die Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Es handelt sich um folgende Anlagen:

Eigentümer	Anlagen	Nr./Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL)	87	500	8 m
ONTRAS	FGL	94.17	300 / 150	6 m / 4 m
ONTRAS	FGL	94.17.03	150	4 m
ONTRAS	FGL	93 stillgelegt	300	3 m
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA) mit Kabel/ Anodenfeld	LAF 087.00/01 stillgelegt, LAF 087.00/02		1 m / 4 m
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA) mit Kabel/ Tiefbetanode	LAF 087.00/09 in Planung		1 m / 10 m x 10 m
GasLINE	Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegenden LWL-Kabel/n	1x GL 51600210	40	2 m
ONTRAS	Sonstiges: Mess-/Hinweissäule/n (SMK/SPf), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), Gleichrichterschrank der KSA			
GasLINE	Sonstiges: Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Marker (M)			

#### Hinweise der Stadtwerke Rostock AG:

Es befinden sich Leitungsbestände im Plangebiet:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Ortsverteilungsversorgung: Die Stadtwerke Rostock AG betreiben in den Ortsteilen Beselin, Damm, Dummerstorf, Hohen Schwarfs, Kavelstorf, Kessin, Niex, Reez und Waldeck Gasversorgungsnetze (Nieder- und Mitteldruck) für die örtliche Versorgung.

Leitungstrassen: Die Stadtwerke Rostock AG betreiben von Sildemow über Hohen Schwarfs nach Kösterbeck und von Kessin über Waldeck und Dummerstorf nach Kavelstorf Gashochdruckleitungen. Die Trassen liegen mittig im 6 m Schutzstreifen, die von baulichen Anlagen jeglicher Art und von Baum- und Gehölzpflanzungen freizuhalten sind.

#### **4.10.3. Wasserversorgung**

##### Hinweis der EURAWASSER Nord GmbH:

Zur Wohnbauergänzungsflächen: Grundsätzlich können die neu ausgewiesenen Flächen über die bestehenden Leitungen mit Trinkwasser versorgt werden. Die Löschwasserbereitstellung ist im Einzelfall zu prüfen, wobei in der Ortslage Schlage und Hohen Schwarfs definitiv kein Löschwasser über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.

Zum Gewerbegebiet: Trinkwasser kann in haushaltsüblichen Mengen zur Verfügung gestellt werden. Es wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine „Siedlungswasserwirtschaftliche Studie“ zu beauftragen.

#### **4.10.4. Abwasserentsorgung**

##### Hinweise der EURAWASSER Nord GmbH:

Zur Wohnbauergänzungsflächen: In den Ortsteilen der Gemeinde Dummerstorf sind Anlagen zur Schmutzwasserableitung bereits vorhanden. In den Ortsteilen Schlage und Hohen Schwarfs werden die vorhandenen Kapazitäten voraussichtlich überschritten, weshalb ein Ausbau des Schmutzwassersystems erforderlich werden könnte.

Zum Gewerbegebiet: Mit der Verwirklichung des Gewerbebestandes südöstlich der A19/A20 müssen bestehende Entwässerungsnetze ggf. erweitert werden bzw. ein neu herzustellendes Schmutzwassertransportsystem in Richtung der Zentralen Kläranlage Rostock errichtet werden.

##### Hinweise des Landkreises Rostock, Umweltamt, SG Wasser und Boden:

Der Landkreis Rostock, Umweltamt, SG Wasser und Boden weist darauf hin, dass mit der weiteren Entwicklung des Wohnungsbaus und der Ansiedlung von Gewerbe ein erhöhter Abwasseranfall entsteht. Nach Aussagen der entsorgungspflichtigen Körperschaft, des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes, wird die zu erwartenden Abwassermengen nicht mehr über die bestehende Leitungsnetze zur Kläranlage Rostock-Bramow abgeleitet werden können. Momentan wird im Auftrag des WWAVs an einem Abwasserentsorgungskonzept für den Großraum Dummerstorf gearbeitet, das mit Varianten hinterlegt werden soll. Unabhängig vom Ergebnis ist zeitlich eine Genehmigungs- und Umsetzungsphase einzukalkulieren.

Wasserrechtliche Forderungen werden in den jeweiligen B-Plan-, Baugenehmigungs- und Wasserrechtsverfahren erhoben.

#### **4.10.5. Abfallentsorgung**

Mit der Abfallbeseitigung der Gemeinde Dummerstorf ist der Eigenbetrieb des Landkreises Rostock zuständig.

#### **4.11. Grünflächen**

Innerörtliche Grünflächen sind gestaltete Freiflächen innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie strukturieren Bauflächen und prägen wesentlich die Wohnqualität für die ortsansässigen Bewohner und die Charakteristik der Ortsbilder. Die Verbindung der einzelnen Grün- und Freiräume sowohl untereinander als auch mit der freien Landschaft begünstigt Wechselbeziehungen zwischen den (Teil-)Ökosystemen und leisten dadurch einen Beitrag zur Aufrechterhaltung ihres ökologischen Gleichgewichtes. Die Grünflächen werden in der Regel unterteilt in Grün- und Parkanlagen, Dauerkleingärten, Friedhöfe, Spielplätze etc.

##### **4.11.1. innerörtliche Grünflächen**

Innerörtliche Grünflächen oder Grünzüge sind zu meist natürlich gewachsene Grünstrukturen, welche innerhalb der Siedlungsgebiete verlaufen. Dabei kommt diesen Bereichen eine sehr wichtige Funktion bei, dass sie die Siedlungsflächen prägen und definieren und zudem ein wichtiges Bindeglied für zwischen freier Landschaft und Siedlung darstellen. Die Sicherung dieser Flächen als Grünflächen unterbindet zwar das Errichten baulicher Anlagen, bietet aber zugleich einen Erholungswert und Grundstückseingrünungen als Gegengewicht zu den baulichen Anlagen der innerörtlichen Landwirtschaftsbetriebe, Siedlungsgebäude sowie der umliegenden Ackerflächen. Die als Siedlungsgrün ausgewiesenen Flächen befinden sich in Reez, Damm, Kavelstorf, Hohen Schwarfs, Kessin, Petschow, Prisannewitz und Dummerstorf.

##### **4.11.2. Parkanlagen**

Die vorhandenen Parkanlagen in der Gemeinde sollen erhalten werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Parkanlagen in Groß Viegeln, Niex, Hohen Schwarfs, Bandelstorf, Reez sowie Dummerstorf. Die genannten Parkanlagen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die Gutsparks in Groß Potrems und Scharstorf stellen privat genutzte Flächen in Waldbestand dar, dienen aber auch der Naherholung und gestalten zugleich den Übergang zur freien Landschaft.

##### **4.11.3. Sportplätze**

Die Gemeinde verfügt über insgesamt fünf Sportplätze. Diese befinden sich in Bandelstorf, Beselin, Hohen Schwarfs, Scharstorf und Petschow. Die Sportplätze befinden sich in einem guten Zustand und sind von der zur Verfügung stehenden Fläche für die Versorgung der Bevölkerung als ausreichend zu betrachten. Diese Sportplätze sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. (-> Kapitel „Flächen für Sportanlagen“)

##### **4.11.4. Spielplätze**

Die Gemeinde Dummerstorf verfügt derzeit über insgesamt 24 Spielplätze unterschiedlicher Größe in fast allen Ortsteilen. Diese sind zumeist Bestandteil innerörtlicher Grünflächen. Im Flächennutzungsplan werden größere Spielplätze teilweise auch als Symbol dargestellt.

#### **4.11.5. Friedhöfe**

Im Gemeindegebiet bestehen insgesamt drei Friedhöfe, Standorte sind die Ortsteile Kavelstorf, Kessin sowie Petschow. Diese sind im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

#### **4.11.6. Dauerkleingärten**

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten befinden sich in den Ortsteilen Groß Viegeln, Reez, Kavelstorf, Hohen Schwarfs, Kessin und Dummerstorf. Diese werden im Flächennutzungsplan entsprechend als Symbol dargestellt. Den Dauerkleingärten kommt eine wichtige städtebauliche Funktion bei, da sie ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung von Baubereichen darstellen und verbessern darüber hinaus das ökologische Gleichgewicht einer Ortschaft.

#### **4.12. Wasserflächen**

Die im FNP dargestellten Wasserflächen beschränken sich auf den Fluss „Warnow“ als Gewässer 1. Ordnung, welcher die westliche Gemeindegrenze darstellt sowie die Flüsse „Kösterbeck“ und „Zarnow“ als Gewässer 2. Ordnung. Die „Zarnow“ entspringt im östlichen Teil des Plangebietes zwischen den Naturschutzgebieten „Göldenitzer Moor“ und „Groß Potremser Moor“ östlich der L 39 und durchfließt das gesamte südliche Gemeindegebiet in Richtung Westen, wo der Fluss bei Reez in die Warnow mündet. Das Teufelsmoor bei Sanitz stellt das Quellgebiet der „Kösterbeck“ dar, welche die Gemeinde Dummerstorf im Norden von Osten nach Westen durchfließt und anschließend südlich von Kessin ebenfalls in die Warnow mündet.

Weitere Wasserflächen stellen die Kleinseen „Göldenitzer Teich“ in dem Ortsteil Göldenitz, der „Krebssee“ nordöstlich von Göldenitz, der „Holzsee“ nordlich von Lieblingshof an der Gemeindegrenze zu Sanitz. Sonstige Wasserflächen bestehen in Form von Kleinbiotopen in der gesamten Gemeinde, welche zumeist als gesetzlich geschützte Biotope nachrichtlich im FNP übernommen werden.

#### **4.13. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Die Lage der Gemeinde innerhalb eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Areals mit vielen, über das gesamte Gemeindegebiet verteilten, klein- bis mittelgroßflächigen Wald- und wenigen Wasserflächen bestimmt den Charakter der Landschaft. Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandenen natürlichen Ressourcen zu erhalten und zu pflegen und im Sinne einer maßvollen Nutzung auszubauen und zu stabilisieren.

##### **4.13.1. Flächen für die Landwirtschaft**

Die Standorte der derzeit bestehenden Landwirtschaftsbetriebe sind im Flächennutzungsplan eingetragen (siehe auch Kapitel 4.6.1 „Landwirtschaft“).

Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde zu erhalten und zu unterstützen sowie den Entzug landwirtschaftlicher Flächen so gering wie möglich zu halten, um die Wirtschaftsgrundlage der Landwirte zu sichern. Neben der Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion soll künftig die Pflege der Kulturlandwirtschaft sowie die Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen mit im Vordergrund stehen.

In diesem Sinne wurden im Flächennutzungsplan die Betriebsstandorte als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Siedlungserweiterung beschränken sich zudem auf Baulückenschließungen, Nachnutzung von Brachflächen und kleinere Abrundungen, sodass die Nutzfläche für die Landwirtschaft nicht gemindert wird. Ausnahmen bilden hier die

Wohnbauentwicklungsflächen in Dummerstorf und Kavelstorf, ggf. auch in Prisannewitz und Schlage, sowie die Ausweisung von Großgewerbestandorte.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf wurden für die notwendige Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen Planungsalternativen geprüft (siehe Kapitel 8. „Prüfung von Planungsalternativen“). Zudem wurden nur solche Flächen ausgewählt die einen geringen Bodenwert aufweisen (siehe Kapitel 3.5 „Böden“). Auch durch prognostische Berechnungen des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs konnten die notwendigen Flächen, zugunsten des Verbleibs für die Landwirtschaft und somit auch im Sinne eines begrenzten allgemeinen Flächenverbrauchs, reduziert werden (siehe Kapitel 4.5.3. „zukünftiger Wohnungsbedarf“). Somit wurde auf der vorbereitenden Planungsebene (FNP) alle Möglichkeiten ausgeschöpft, den Entzug landwirtschaftlicher Flächen auf den notwendigen Umfang zu beschränken.

#### Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg:

Auf zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist deren landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Inanspruchnahme vollständig wiederherzustellen. Die Erreichbarkeit von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik sowie die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen. Mit der Umwandlung von Ackerflächen in Grünland im Rahmen geplanter Kompensationsmaßnahmen verlieren die Flächen ihren Ackerstatus und werden zu Dauergrünland. Dies kann mit einem Wertverlust der landwirtschaftlichen Grundstücke verbunden sein.

### **4.13.2. Wald und Waldabstand**

#### **Wald**

Im Gemeindegebiet gibt es im Südosten auf den Arealen der NSG „Groß Potremser Moor“ und „Göldenitzer Moor“ sowie im Südwesten (Großes Holz) entlang der Warnow größere zusammenhängende flächige Waldbestände. Darüber hinaus gibt es nordöstlich sowie südöstlich des Autobahnkreuzes A19 / A20 und südwestlich von Petschow zwischen der A20 und L191 weitere kleinere Waldflächen. Isolierte kleinere Waldflächen befinden sich über das gesamte Planungsgebiet verteilt.

Insgesamt weist die Gemeinde eine Waldfläche von mehr als 1.470 ha auf. Der Wald dient sowohl forstwirtschaftlichen Zwecken als auch der Erholung und stellt ein wichtiges Element zur Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts dar. Die vorhandenen Waldflächen werden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen.

#### **Waldabstand**

Für geplante Bauvorhaben in der Nähe von Waldflächen gelten die Bestimmungen des §20 LWaldG M-V (Landeswaldgesetz) und der WAbstVO M-V (Waldabstandsverordnung). Das bedeutet, dass Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die zu Wohnzwecken oder zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, auch baugenehmigungsfreie Anlagen, nicht zulässig sind.

Über Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde im Einzelfall gemäß den Regelungen der Waldabstandsverordnung. Grundsätzlich sind in einem Abstandsbereich von 30 m zum Wald keine baulichen Anlagen zulässig.

Die gesetzlich geforderte Einhaltung des Waldabstandes ist in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) nachrichtlich zu übernehmen und festzusetzen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ist lediglich im Begründungstext darauf hinzuweisen.

#### 4.14. Planungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan stellt Maßnahmen und Flächen, welche im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung geboten sind, im Rahmen des Flächennutzungsplans als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar.

Die Darstellung von Maßnahmen basiert auf dem von der Gemeinde verfolgten Leitbild zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Folgende Ziele werden dabei verfolgt:

- Schutz der fließenden und stehenden Gewässer und weitere Verbesserung der Wasserqualität durch Nutzungsverzicht bzw. -beschränkung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere entlang der Gewässer 1. und 2. Ordnung,
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Gliederung mittels vegetativer Strukturen,
- Verbesserung des Biotopverbundes,
- Mehrung des vorhandenen Waldbestandes und
- Landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung, wo diese noch nicht gegeben ist bzw. wo gestalterisch problematische Siedlungsstrukturen verstärkte diesbezügliche Anstrengungen erfordern.

Abgeleitet von den Zielstellungen werden konkrete Maßnahmen im FNP dargestellt. Die Maßnahmenflächen und Maßnahmen, welche bereits zur Kompensation konkreter Vorhaben verplant wurden, sind nach § 1a BauGB den einzelnen Vorhaben entsprechend zuzuordnen.

##### 4.14.1. Kompensationsflächen

Kompensationsflächen Gemeinde Dummerstorf (Stand 02.10.2019). Die nachfolgende Tabelle ist als nicht abschließend zu betrachten und im Rahmen der FNP-Fortschreibung anzupassen/zu vervollständigen. Somit sind nicht alle Kompensationsflächen im FNP dargestellt. Weitere Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

ID	Ortsteil	Flur	FST	Fläche [m²]	Maßnahme	Status	Vorhabens-träger
417	Scharstorf	1	53	4120	Neuanlage naturnaher Wälder durch Pflanzung oder Sukzession	festgesetzt	Gemeinde
530	Klingendorf	1	39/7 39/8	2875	Anpflanzung von naturnahen Feldgehölzen	bestandskräftig	Land M-V
911	Kessin	2	1/9  57/1 39/25 39/27	9999	Baumreihe am Radweg B 103 zwischen Autobahnbrücke bis Abzweig Beselin sowie Pflanzung von Einzelbäumen in der Ortslage Kessin und am Bio- und Speicherbecken	realisiert	Land M-V
	Beselin	1	246/4 244/2 240/1 240/3 u.a. ?				

913	Dummerstorf	2	8/4	3120	Anlage von Sukzessionsflächen, Pflanzflächen und eines naturnahen Teiches	realisiert	Land M-V
914	Beselin	1	126	1250	Pflanzung einer Obstbaumreihe an einem Feldweg zwischen Beselin und Kösterbeckaue	realisiert	Land M-V
915	Beselin	1	127/1	3500	Anpflanzung von Obstbäumen und Hecken	realisiert	Land M-V
1050	Dummerstorf	1	9/1 11/1 ?	150	Hochstammpflanzung an der L 191 zw. Dummerstorf und Kavelstorf	realisiert	Land M-V
2501	Groß Potrems	1	150/0 151/0 145-153	ca. 35.500	Sukzessionsfläche mit Steinhaufen, Kleingewässer, Aufforstung von 1,2 ha, 900 m Strauchpflanzung zur Stabilisierung der Waldränder mit Pfaffenhütchen, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Vogelkirsche und Salzwende	realisiert	Sonstige Private
2596	Petschow	3	24/11	2138	Umwandlung von Ackerland in Grünland	realisiert	Gemeinde
2597	Petschow	3	26/41	5000	Umwandlung von Ackerland in Grünland	realisiert	Gemeinde
2911	Dummerstorf	1	132 200/2 206/2 205/2	11250	11250 m² Stilllegung Acker mit jährlicher Mahd im September	Bestands-/rechtskräftig	Teilnehmerbereitschaft BOV
3611	Dummerstorf	2	2/49	500	Ausgleichspflanzung in Form von 12 Laubbäumen	Bestands-/rechtskräftig	Industrieunternehmen
3689	Dummerstorf	2	39/7 37/10 468/8	13550	Anlage von Sukzessionsflächen, Pflanzflächen und eines naturnahen Teiches	realisiert	Sonstige private
4011	Beselin	1	25/25	315	Baumreihe aus Eichen	realisiert	Gemeinde
4015	Klingendorf	1	116/2	2802	Sanierung eines Solls	realisiert	Bund (Eisenbahn)
4019	Kessin	2	22	450	Heckenpflanzung	realisiert	sonstiger privater Träger
4027	Scharstorf	2	18/1 u. weitere	44323	Anlage eines Trittsteinbiotops, Wiesenansaat, Heckenpflanzung	realisiert	Bund (Eisenbahn)
4034	Kessin	2	26/6	2790	Wiederherstellung von Sukzessionsflächen auf frischen bis trockenen	realisiert	Bund (Eisenbahn)

					Standorten		
4054	Hohen Schwarfs	1	181/1	1227	Renaturierung eines temporären Kleingewässers	realisiert	Gemeinde
4059	Hohen Schwarfs	2	102/4	?	Ergänzungsbeplantzung entlang des Kavelstorfer Landweges	realisiert	Gemeinde
4069	Hohen Schwarfs	2	110/7 u. weitere	?	Pufferzone zur Ostentwiese mit gruppenartiger Gehölzbeplantzung	realisiert	Gemeinde
4077	Petschow	4	40 42	?	Pflanzung einer Hecke am Graben Herstellung der Sandmagerrasenfläche	realisiert	sonstiger privater Träger
4103	Kessin	2	22	300	Heisterpflanzung	realisiert	sonstiger privater Träger
4112	Scharstorf	2	92	4150	42 Alleebäume	realisiert	Bund (Eisenbahn)
4113	Schlage	1	418	803	Beplantzung eines Solls	realisiert	Bund (Eisenbahn)
4141	Prisannewitz	1	110/6	15840	Bodenauftrag, Strauchhecke, Gehölzinseln, Findlinge, Magerrasenstandort, 3 Jahre 2x jährlich mähen	realisiert	Bund (Eisenbahn)
4989	Niex	1	193/1	980	Hecke/Feldgehölzfläche mit Überhältern	bestands-/rechtskräftig	Landwirtschaftlicher Betrieb
6395	Schlage	1	373	475	großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum 3-reihige Hecke mit 90 Laubgehölzen je 150 m <sup>2</sup>	festgesetzt	sonstiger privater Träger
6426	Dummerstorf	2	2/49	215	vorhandene Obstwiese unter Kompensation 3611 erweitern	realisiert	Landwirtschaftlicher Betrieb
6628	Beselin	1	179 u. weitere	4000	Pflanzung von 162 Bäumen	realisiert	Land MV (Straßenbau)

#### 4.14.2. Einzel-Naturdenkmale

Im Gemeindegebiet befinden sich vereinzelt Naturdenkmale in Form von Einzelbäumen und Alleen. Nachfolgend aufgelistet die in der Planzeichnung dargestellten Einzel-Naturdenkmale:

Ortsteil	Standort	Art	ND-Nummer
Reez	hinter dem Gutshaus	Stieleiche	017ND01
Reez	ca.150m westl. des Gutshauses, direkt am Ufer der Zarnow	Gemeine Esche	017ND02
Reez	Gemarkung Reez, Flur 1, Flurstück 178	Nutka-Zypresse	017ND03
Bandelstorf	im Gutspark	Gemeine Rosskastanie <i>entfällt</i>	018ND01 <i>entfällt</i>
Dummerstorf	Park hinter dem ehem. Gutshaus	Allee-Sommerlinden	018ND02
Dummerstorf	Park, im süd-östl. Randbereich	Gruppe Gemeine Rosskastanie	018ND03
Dummerstorf	Park, am Hauptweg	Rotbuche	018ND04
Dummerstorf	Park, (Gem. Dummerstorf, Flur 2, Flurstück 234/4)	Rotbuche	018ND05
Kavelstorf	Gem. Kavelstorf, Flur 2, Flurstück 8/1 (Ortsausgang, Dammer Str.)	Eibe	034ND01
Kavelstorf	Gem. Kavelstorf, Flur 2, Flurstück 2 (bei der Kirche)	drei Linden	034ND02
Hohen Schwarfs	hinter dem Gutshaus	Stieleiche	035ND01
Kessin	Gem. Kessin, Flur 2, Flurstück 50/1 (nördl. der Kirche)	zwei Linden	035ND02
Petschow	neben der Kirche	Sommer-Linde	044ND01
Groß Potrems	Gutspark, westl. des Gutshauses	Douglasie	055ND01
Groß Potrems	Gem. Prisannewitz, Flur 1, Flurstück 156 und Flur 2, Flurstück 240 (Allee südl. des Ortes)	Allee alter Bäume (Kastanien, Ahorn, Ulmen)	055ND04
Scharstorf	links des Weges zum Forst, am Rand des Gutsparks	Rotbuche	055ND02
Scharstorf	rechts, direkt neben dem Gutshaus	Stieleiche	055ND03

#### 4.15. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind grundsätzlich die strengen Richtwerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ als Bemessungsgrundlage für den Lärm zu berücksichtigen. Hierzu wird es in vielen Fällen notwendig sein, bei Planungen, die im Plangebiet befindlichen bzw. darauf einwirkenden gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen und die von diesen Anlagen verursachte Immissionsvorbelastung zu ermitteln, zu beurteilen und zu berücksichtigen. Für Bereiche an vorhandenen und geplanten Verkehrswegen sind bei einer zukünftigen Planung die bestehenden Immissionsvorbelastungen zu ermitteln, zu beurteilen und zu berücksichtigen.

Von den nahe an den Ortslagen befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsmissionen (z.B. beim Ausbringen von Wirtschaftsdünger) auf die Wohngebiete einwirken, die jedoch im ländlichen Raum unvermeidbar sind. Die derzeitigen Anwohner tolerieren die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung. Hinzu kommen Geruchsmissionen verursacht von den Tierzuchtstellen und den Tierforschungseinrichtungen. Abschließend geklärt werden kann die Problematik jedoch nur im Rahmen eines Bebauungsplans oder eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens nach § 34 bzw. 35 BauGB.

Ein Immissionskonflikt zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen kann im Falle der dargestellten und geplanten gewerblichen Flächen aus möglichen Lärmbelastungen der bestehenden Wohnbebauung entstehen. Des Weiteren ist in einzelnen Fällen die Nähe von bestehenden Wohngebieten und geplanten Wohnbauentwicklungsflächen zu Autobahnen und/oder Gleisanlagen zu beachten. Diese Konflikte können nur im Rahmen von Bebauungsplänen abschließend planerisch gelöst werden. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren werden Lärmschutzgutachten erstellt, um daraus konkrete Festsetzungen zur Vermeidung eines Immissionskonfliktes ableiten zu können.

Derzeit besteht kein Anlass entsprechenden Bereiche im Flächennutzungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) darzustellen.

Derzeit bestehen im Gemeindegebiet verschiedene Anlagen, die der Genehmigungsbedürftigkeit nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen.

##### 4.15.1. Genehmigte Anlagen nach BImSchG in der Gemeinde:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Betreiber	Anlage	Kapazität
Petschow	3	24/11	Propan Rheingas Dummerstorf GmbH & Co.KG	Flüssiggasver- sorgungsanlage	Fassung: 28,6 t
Göldenitz	1	238, 239	Landwirtschafts GmbH Petschow Milchviehanlage	Milchviehanlage	Rinderplätze: 1046
Scharstorf	2	118/1, 118/2, 119/1, 120, 121/1, 123, 128	Milchhof Scharstorf KG	Milchviehanlage	Rinderplätze: 861
Scharstorf	2	122/1, 123, 128	Biogas Scharstorf GmbH & Co.KG	Biogaslager	Fassung: 4952 t

Scharstorf	1	62, 79	Motorsportclub Pri- sannowitz e.V.	Moto-Cross- Strecke	Trainingsläufe: 2x wö- chentlich (März- Oktober) Rennen: 2 pro Jahr
Pankelow Schlage	1 1	12/1 170/4, 171/3, 172/2, 172/3, 173/3	Schweinezuchtanlage Wiechmann GbR	Schweinemast- und Sauen- zuchtanlage	Mastschweine: 2040; Abferkelplätze: 1936; Sauenplätze: 696; Jungsauenaufzucht- plätze: 350; Güllelager: 12.460 m <sup>3</sup>
Dummerstorf	2	378, 380, 48	Gut Dummerstorf GmbH	Milchviehanlage	Rinderplätze: 820, Kälberplätze: 80
Dummerstorf	2	2/48	Gut Dummerstorf GmbH	Biogasanlage	Durchsatzleistung: 93 t/d; Rohgaserzeugung: 1,556881 MioNm <sup>3</sup> /a
Niex	1	193/2	Gut Dummerstorf GmbH	Gärrestehoch- behälter	Kapazität: 8.100 m <sup>3</sup>
Griebnitz Kavelstorf	1 1	3/11, 2/4, 1/11 4/38, 8/6, 7/11	Betonteilwerk Rostock GmbH	Flüssiggas- Lagerbehälteran- lage Herstellung von Stahlbetonfertig- teilen	Fassung: 9,8 t  Produktionsleistung: 40 t/h
Kavelstorf	1	65/5, 65/35	Ceravis AG	Körnerfrüchte- umschlag	Umschlagleistung: 100 t/h, Lagerkapazität: 507.000 t
Kavelstorf	1	4/47, 6/12	ALBA Nord GmbH	Sortieranlage für Gewerbeabfälle  Zeitweilige Lage- rung für gefährli- che Abfälle  Brech- und Sie- banlage	Leistung: 11.000 t/a  Lagerkapazität: 55 t  Durchsatzleistung: 80.000 t/a

Quelle: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg,  
Stand: 17.06.2019

#### 4.15.2. Genehmigte Windkraftanlagen nach BImSchG in der Gemeinde:

Gemar- kung	Flur	Flur- stück	Betreiber	Anlage	Kapazität
Scharstorf	1	144	W2E Windpark UG	1x W2E W8x	Leistung: 2,05 MW
Damm	1	65	Dammer Windkraft 2 GmbH & Co.KG Windpark Damm	2x Repower MD 77	Leistung: je 1,5 MW
Dummerstorf	2	15/2, 17	WIND-projekt GmbH § Co. 30. Betriebs KG, Windpark Dum- merstorf I	2x Nordex N 131	Leistung: 3,6 MW und 3,9 MW

Reez	2	12/4	Wulfken KG, Windpark Reez	2x Enercon 40	Leistung: je 0,5 MW
Reez	2	12/4	Alternative Energien Gerd Peters WKA Reez II	1x Enercon 40	Leistung: 0,5 MW
Niex	1	196/4, 195/4, 193/5, 193/4, 193/6, 85/4	DK Windpark Kavelstorf GmbH & Co.KG	4x Nordex N60 1x Nordex N54	Leistung: je 1,3 MW Leistung: 1 MW
	2	161/1		1x Nordex N54	Leistung: 1 MW
Hohen Schwarfs	2	109/2, 103/1, 101/2	Regenerative Energien Kessin KG Kessin 1	3x Vestas V 80	Leistung: je 2 MW
Hohen Schwarfs	2	96/8, 94/8	Nordum Windpark GbR Kessin II	2x Enercon E66	Leistung: je 1,5 MW
Hohen Schwarfs	2	95/8	Nordum Windpark GbR Windpark Kessin III	1x Nordex N117 als Ersatz für 2x Enercon E66	Leistung: 3,6 MW

Quelle: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stand: 17.06.2019

## 5. Kennzeichnungen

### 5.1. Altlasten

Im Gemeindegebiet Dummerstorf sind Altlastenverdachtsflächen bekannt. Dabei kann es sich um Altablagerungen, wie z.B. stillgelegte Deponien, Verfüllungen und Aufhaldungen, oder um Altstandorte (stillgelegte Betriebe oder sonstige Grundstücke, in bzw. auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) handeln. Ein Altlastverdacht besteht dann, wenn Anhaltspunkte für eine eventuelle schädliche Boden- oder Grundwasserverunreinigung vorliegen.

Sollten zukünftig Grundstücke mit Altlastenverdacht anders als bisher genutzt werden, bspw. als Wohnbauflächen, so ist zu prüfen, ob von den Verdachtsflächen eine Gefährdung sowohl für Mensch als auch für Umwelt ausgehen kann. In diesem Zusammenhang sind meistens spezifische Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und/oder des Grundwassers erforderlich. Nach Angaben des Altlastenkatasters des Landkreises Rostock mit Stand vom 10.09.2015 sind die in nachfolgender Tabelle aufgelistete Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt, welche im Flächennutzungsplan gekennzeichnet sind.

Im Sinne eines besseren Verständnisses werden wesentliche Abkürzungen aus der nachfolgenden Tabelle wie folgt prägnant erläutert.

ALVF – Altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Erstbew – Erstbewertung. Hiermit ist die beprobungslose Erstbewertung zur Beurteilung der Gefahrensituation gemeint.

OU – Orientierende Untersuchung im Sinne des § 2 Nr. 3 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung): Örtliche Untersuchungen, insbesondere Messungen, auf der Grundlage der Ergebnisse der Erfassung zum Zweck der Feststellung, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes besteht.

Sanierung im Sinne des § 2 Abs. 7 BBodSchG sind Maßnahmen i. zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen), ii. die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern oder vermindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahmen), iii. zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.

#### Hinweis des Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde:

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 zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl.I S. 1554) sind zu beachten.

Nr. im FNP	Ortsteil	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Phase
1	Bandelstorf	Technikstützpunkt	Bandelstorf	3	3/33, 3/36, 3/34, 3/46	ALVF
2		Technikstützpunkt	Bandelstorf	3	3/33	Altlast
3		Agrarflugplatz	Bandelstorf	3	10	ALVF
4		Altablagerung	Bandelstorf	2	9	ALVF
5		Hausmülldeponie	Bandelstorf	2	6/1	Erstbew
6	Beselin	Altablagerung	Beselin	1	163, 164, 165	ALVF
7	Damm	Hausmülldeponie	Damm	1	84	ALVF
8	Dishley	Altablagerung	Bandelstorf	5	13, 14	ALVF
9	Dummerstorf	Technikstützpunkt mit Tankstelle	Dummerstorf	2	152/9, 152/11	OU
10	Godow	Hausmülldeponie	Godow	1	61	Sicherung
11		Altablagerung- (Hausmülldeponie)	Godow	1	74	ALVF
12	Göldenitz	Tankstelle	Göldenitz	2	235, 236	ALVF
13	Groß Potrems	Betriebstankstelle	Groß Potrems	2	41	ALVF
14		Altablagerung	Groß Potrems	2	204	ALVF
15	Groß Viegeln	Altablagerung	Groß Viegeln	4	86	ALVF
16		Altablagerung	Groß Viegeln	4	33, 34/1, 34/2, 35	Sicherung
17	Hohen Schwarfs	Technikstützpunkt mit Tankstelle	Hohen Schwarfs	1	181, 182, 183, 184/2, 187	ALVF
18		Stall (Tierproduktion)	Hohen Schwarfs	1	229 bis 233, 236, 237, 238	ALVF
19		Altablagerung	Hohen Schwarfs	1	181	ALVF
20	Kavelstorf	sonstige	Kavelstorf	2	81/4	ALVF (Düngerfreilager)
21		sonstige	Kavelstorf	2	79/9, 80/2, 80/3, 81/3, 81/5	ALVF (Düngerfreilager)
22		Technikstützpunkt mit Tankstelle	Kavelstorf	2	93/1, 93/2, 93/3, 104/3, 104/4, 105/3, 105/4, 105/9, 106/6	ALVF
23		Altablagerung	Kavelstorf	2	81/34	ALVF
24		Altablagerung	Kavelstorf	2	63/1, 64/1, 67/1	ALVF
25	Kessin	Sonstige	Kessin	3	23/10, 23/12	OU (GESU-Lager)
26		Sonstige	Kessin			ALVF Bahnbetriebswagenwerk

27		Altablagerung	Kessin	2	24/3	ALVF
28	Klingendorf	Technikstützpunkt mit Tankstelle	Klingendorf	1	111/1	ALVF
29		Betriebstankstelle	Klingendorf	1	27	ALVF
30		Altablagerung- (Hausmülldeponie)	Klingendorf	1	110	ALVF
31		Altablagerung- (Hausmülldeponie)	Klingendorf	1	56	ALVF
32	Lieblingshof	Werkstatt	Lieblingshof	1	21/2	ALVF (Werkstatt und Waschplatz)
33		Betriebstankstelle	Lieblingshof	1	21/2	OU
34		Altablagerung- (Hausmülldeponie)	Lieblingshof	1	155	ALVF
35	Niex	Altablagerung- (Hausmülldeponie)	Niex	1	7	ALVF
36	Pankelow	Werkstatt	Pankelow	1	100, 104, 105	ALVF (Werkstatt)
37		Betriebstankstelle	Pankelow	1	97, 114	ALVF (MTS-TS)
38	Petschow	Technikstützpunkt mit Tankstelle	Petschow	3	60/1	ALVF
39		Altablagerung	Petschow	3	84	ALVF
40	Prisannewitz	Technikstützpunkt mit Tankstelle	Prisannewitz	1	167/2 (164/2)	OU
41		sonstige	Prisannewitz	1	169	ALVF (PSM-Lager)
42		Altablagerung	Scharstorf	1	79	ALVF
43		Altablagerung	Prisannewitz	1	110/3	Sicherung
44	Reez	Technikstützpunkt mit Tankstelle	Reez	1	505/1, 505/3 und 411/3 – 411/6	ALVF
45		Altablagerung	Reez	1	188	ALVF
46		Altablagerung	Reez	1	121	ALVF
47	Scharstorf (Klein Potrems)	Stall (Tierproduktion)	Scharstorf	2	119/1	Sanierung (MTS-TS)
48	Wendorf	Altablagerung	Groß Potrems	1	144	ALVF

Quelle: Landkreis Rostock (Stand 02.03.2016)

## 5.2. Bergbau

### 5.2.1. Bergbauberechtigungen

Nachfolgend aufgelistet die derzeit die Gemeinde Dummerstorf in ihren Flächenausdehnungen tangierende Bergbauberechtigungen:

1. Feldesname: Göldenitz  
 Status: Bergwerkseigentum nach §151 BbergG  
 Befristung: unbefristet  
 Nr. der Bergbauberechtigung: III-A-b-392/90-1940  
 Feldesgröße: 262,03 ha  
 Rechtsinhaber: Rost. Humus und Erden GmbH, Am Moor 1, 18190 Gubkow
2. Feldesname: Fresendorf  
 Status: Bergwerkseigentum nach §151 BbergG  
 Befristung: unbefristet  
 Nr. der Bergbauberechtigung: III-A-h-2654/90-1939  
 Feldesgröße: 1079,99 ha  
 Rechtsinhaber: BVVG GmbH, Schönhauser Allee 25, 10437 Berlin

Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum im Sinne des § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 151 BbergG gewährt das nicht befristete ausschließliche Recht, nach den Vorschriften des BbergG die in der Verleihungsurkunde bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen. Die jeweiligen Bergbauberechtigungsgebiete sind im Flächennutzungsplan entsprechend § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet.

### 5.2.2. Baubeschränkungsgebiete

Das Bergwerkseigentum Göldenitz ist Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107 bis 109 BbergG. Eine Ausweisung als Bergbauschutzgebiet erfolgte durch den Bezirkstag Rostock am 04. Mai 1972 mit Beschlussnummer 13-3/72. Im Baubeschränkungsgebiet darf die für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des Bergamtes Stralsund erteilt werden (§ 108 Abs. 1 BbergG). Dieses Baubeschränkungsgebiet ist im Flächennutzungsplan entsprechend § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet.

### 5.2.3. Bohrungen

Es existieren zwei Bohrungen in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Es handelt sich hierbei um eine Erdöl- Erdgasbohrung € und eine Kartierungsbohrung (Kb) mit den folgenden Koordinaten:

Bezeichnung	Ortsname	Hochwert*	Rechtswert*
E R 1/68 V	Rostock	4515662,7	5988144,1
Kb Fst 1/61	Fresendorf	4516582,0	5990007,0

(\* ) Geodätische Grundlage: Gauß-Krüger-Abbildung, bezogen auf das Erdellipsoid von Basel (3° Streifensystem, 4.Streifen)

Quelle: Bergamt Stralsund, Schreiben vom 27.06.2019

Das Vorhandensein von früheren Einrichtungen (z.B. erdverlegten Leitungen, Kabel usw.) sowie einer Bohrschlammgrube im Umfeld kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Überbauung der verwahrten Bohrungen in einem Umkreis von 15 m um den Bohr-ansatzpunkt ist auszuschließen.

## 6. Vermerk

### 6.1. Neuausweisung von Flächen für Windenergieanlagen (WEA)

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Neuausweisung von Windenergieanlagen (WEA), südöstlich des Ortsteils Dummerstorf sowie nördlich des Ortsteils Schlage, stellen derzeit noch Untersuchungsgebiete für die zukünftige Eignung von WEA dar.

Aufgrund der derzeit noch fehlenden Rechtswirksamkeit der Fortschreibung des in Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP MM/R) sind diese Flächen als Vermerk im FNP dargestellt. Bei Rechtswirksamkeit des RREP MM/R sind diese Flächen im FNP nachrichtlich zu übernehmen.

Die Flächenausweisung der möglichen WEA-Eignungsfläche (Nr. 129) südöstlich des Hauptortes Dummerstorf ist um den Bereich zu verkleinern, welche durch den Schutzzradius von 1000 m um den Weißstorch-Horst an der L 39, Höhe Alte Molkerei, beansprucht wird. (Bundesnaturschutzgesetz Kapitel 5. „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihre Lebensstätte und Biotop“) Infolge des Gebotes der Abstandseinhaltung verkleinert sich die WEA-Eignungsfläche Nr. 129 überschlägig von 47,1 ha um ca. 12,1 ha auf ca. 35 ha. Wirtschaftlich betrachtet, ist hier der Entfall der Eignungsfläche aufgrund des angenommenen Schwellenwertes von 35 ha möglich. Hier bedarf es der Abstimmung mit der Raumordnung auf Kreis- und Landesebene.

## 7. sonstige Hinweise

### 7.1. Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß §52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## 8. Prüfung von Planungsalternativen

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 wirtschaftlichem Aufwand verbunden sind. Dies betrifft insbesondere den Umfang der zukünftigen gewerblichen und der Wohnungsbauentwicklung sowie die räumliche Verortung der im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellenden Bauflächen. Die Prüfung von Planungsalternativen war bereits Gegenstand der Beratungen zur Flächennutzungsplanung in den Ortsteilvertretungen sowie im Bauausschuss am 07.12.2015 und in der Gemeindevertretung am 15.12.2015. 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 vorgesehenen 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 Geruchsimmissionsschutz betreffend.

### **8.1. 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 einen 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.

### **8.2. Wohnbauflächen**

In der Frage der zukünftigen Wohnbauentwicklung wurde zunächst einmal alternativ der Bedarf ohne Umsetzung des Industrie- und Gewerbebestandorts Dummerstorf sowie bei dessen Umsetzung und der damit verbundenen gesteigerten Wohnbaunachfrage unter-

sucht (siehe Kapitel 4.5.2). Da die Gemeinde den vorgenannten Industrie- und Gewerbestandort 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 Gewerbegebietentwicklung

- 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 Vernäsung 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.

(Hinweis der (Teil-) Genehmigung des Flächennutzungsplanes vom 14.04.2020: Der letzte Absatz wurde gelöscht, da die Prüfung der in Frage kommenden Planungsalternativen abgeschlossen ist.)

## 9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 12.014 ha.

<b>Nutzungsart</b>	<b>Gesamt ca. (ha)</b>
Wohnbauflächen (W)	247
Gemischte Bauflächen (M / MD)	114
Gewerbliche Bauflächen (G / GE / GI)	248
Sonstige Sondergebiete (SO)	192
Flächen für Gemeinbedarf	9
Straßenverkehrsflächen	151
Flächen für den Schienenverkehr	24
Flächen für Ver- und Entsorgung	8
Grünflächen	74
Wasserflächen	65
Flächen für Landwirtschaft	9335
Flächen für Wald	1472
Flächen für Maßnahmen	75

## 10. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB erarbeitet sowie nach Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB überarbeitet. Dieser ist als Anlage dem Begründungstext beigefügt.

### 10.1. Allgemein

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden 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.

### 10.2. Methodische Vorgehensweise der Umweltprüfung

Gemäß § 1 BauGB ist es primäre Aufgabe der Flächennutzungsplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Umweltprüfung zum FNP ist daher vor allem auf die Planinhalte auszurichten, die sich auf die künftige städtebauliche Entwicklung beziehen. Damit sind vor allem die zu erwartenden Umweltauswirkungen möglicher künftiger Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen, sofern auf Ebene der Flächennutzungsplanung darstellbar, sowie von Infrastrukturprojekten jeglicher Art aufzuzeigen und eine Prüfung der Umweltverträglichkeit vorzunehmen.

Die in der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanung zu vollziehenden Arbeitsschritte lassen sich aus den zuvor beschriebenen Erfordernissen und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ableiten und können folgendermaßen zusammengefasst werden:

1. Erfassung und Aufbereitung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Natur- und Umweltschutzes, die für den FNP von Bedeutung sind.
2. Erfassung und Darstellung sämtlicher in der Diskussion befindlicher Vorstellungen zur Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung, zur Weiterentwicklung der Infrastruktur und der sonstigen räumlich wirksamen fachplanerischen Vorhaben.
3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
5. Diskussion von Standortalternativen bei erheblicher Beeinflussung der Gebiete durch Planungsabsichten (Umsetzung des Prinzips der Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen).
6. Überschlägige Ermittlung des durch die Planungsabsichten erforderlich werdenden Kompensationsumfangs und Darstellung der Ziele zur Umsetzung der Maßnahmen.

7. Prüfung der Verträglichkeit der Planungsabsichten nach § 34 BNatSchG (Verträglichkeitsprüfung Natura 2000-Gebiete).
8. Abschließende Darstellung der Prüfergebnisse im Umweltbericht mit u.a. Aussagen zu Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, Vorschläge zum Monitoring etc.

### **10.3. Geplanter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt auf zwei Betrachtungsebenen:

#### **1. Die 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.

#### **2. Die 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.

Die standortbezogene Betrachtung erfolgt in Form von Steckbriefen (tabellarische Betrachtung der Auswirkungen auf Schutzgüter) der prüfungsrelevanten Flächen. In diesen werden sowohl die pot. Auswirkungen der möglichen Bebauung/Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter als auch der Flächenkulisse Natura 2000 untersucht. Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen werden zunächst die Wirkungen der geplanten Flächennutzungen nach Art, Maß und Dauer erfasst und dargelegt, soweit dies auf der Ebene der Flächennutzungsplanung möglich ist. Zudem werden anhand von Potentialeinschätzungen das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG geprüft sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich abgeleitet.

Grundsätzlich werden alle Flächen in die Umweltprüfung einbezogen, für die eine Änderung der FNP-Darstellungen vorgesehen ist oder die gänzlich neu in den FNP der Gemeinde Dummerstorf aufgenommen werden. Nicht geprüft werden Flächen, für die rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen und deren Festsetzungen nicht von den Darstellungen des neuen FNP abweichen. Diese Vorgehensweise erfolgt im Sinne des „Ab-

schichtungsprinzips“ (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB) und vermeidet somit Doppelarbeit. Gleiches gilt für nachrichtliche Übernahmen von Fachplanungen nach § 5 Abs. 4 und Abs. 4a BauGB, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften in den FNP zu übernehmen sind. Die Umweltprüfung wird im jeweiligen Planungsverfahren durchgeführt und obliegt dem zuständigen Planungsträger.

Auch Änderungen der FNP-Darstellung, die im Sinne einer „nachträglichen FNP-Berichtigung“ der Anpassung an die aktuell vorhandene Nutzung dienen, werden keiner Umweltprüfung unterzogen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen - über die der bereits ausgeübten Nutzung hinaus - durch die berichtigte FNP-Darstellung zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen der Einzelflächenuntersuchung nur Flächen ab einer festzulegenden Mindestgröße betrachtet. Im baulichen Innenbereich lässt sich u.a. auf Grundlage des § 13a BauGB eine Prüfschwelle von 2 ha ableiten<sup>1</sup>. Für den Außenbereich und Siedlungsrand wird eine Mindestgröße von 1 ha als zielführend angenommen.

#### 10.4. Umweltprüfung und Aufstellung eines Landschaftsplans

Eine Landschaftsplanung für die örtliche Ebene muss seit der Novellierung des Naturschutzrechts im Jahr 2010 nicht mehr flächendeckend erfolgen, sondern – als Landschaftsplan – nur noch dann, wenn sie erforderlich ist.<sup>2</sup> Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bedürfnis besteht, die Ziele von Natur und Landschaftspflege örtlich zu konkretisieren und Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu planen. Ein solches Bedürfnis besteht gem. § 11 Abs. 2 BNatSchG insbesondere dann, wenn wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Die Aufstellungspflicht ist somit anders als im „alten Naturschutzrecht“ an das Kriterium der Erforderlichkeit gekoppelt, sprich es muss **planerischer Handlungsbedarf** gegeben sein.

Da das Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 2 und 2a die Gemeinden dazu verpflichtet im Aufstellungsverfahren dem Entwurf der Bauleitpläne eine Begründung und einen Umweltbericht (als separaten Teil der Begründung) beizufügen, der die mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich einhergehenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet, wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt werden.<sup>3</sup> Somit werden mit der Erstellung eines Umweltberichts zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf einerseits die Mindestanforderungen des BauGB an die notwendige Umweltprüfung erfüllt, andererseits greift der vorliegende Umweltbericht wesentliche Inhalte eines Landschaftsplanes auf, so dass eine zwingende Erforderlichkeit, darüber hinaus einen Landschaftsplan zu erstellen, nicht besteht. Insofern ist eine Verpflichtung zur pa-

---

<sup>1</sup> Für Flächen unter 2 ha im Innenbereich kann nach Einführung des § 13a BauGB das beschleunigte Bebauungsverfahren ohne Umweltprüfung gewählt werden, bei der eine Berichtigung des FNP erfolgt. Bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig ist, ist die FNP-Darstellung ebenfalls nicht maßgeblich. Demzufolge werden im bestehenden Siedlungsbereich Flächen unter 2 ha nicht untersucht. Ausnahmen können sich einzelfallbezogen (z.B. bei absehbarer Umwelterheblichkeit) ergeben.

<sup>2</sup> Entsprechend § 11 Abs. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V sind Landschaftspläne von den Gemeinden zu erarbeiten und zu veröffentlichen. Sie sind der unteren Naturschutzbehörde vor der Beschlussfassung zur Stellungnahme vorzulegen.

<sup>3</sup> Hierbei steht es gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB der Gemeinde frei, festzulegen in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

rallelen Aufstellung/Fortschreibung des Landschaftsplans im Zuge der Bauleitplanung (z.B. bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen) ist im BauGB nicht verankert.

§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB führt lediglich aus, dass die Bestandsaufnahmen und Bewertungen von vorliegenden Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g in der Umweltprüfung heranzuziehen sind. Da Landschaftspläne für die neue „Großgemeinde“ Dummerstorf bis auf den Bereich der ehemaligen Gemeinde Prisannewitz nicht vorliegen, ist eine Berücksichtigung von Landschaftsplaninhalten nicht möglich. Die Inhalte des Landschaftsplans Prisannewitz sowie der überörtlichen Planungen (Gutachtliches Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan) werden in der vorliegenden Planung (FNP) umfassend berücksichtigt.

Ein maßgeblicher planerischer Handlungsbedarf, der über die Inhalte des in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 c BauGB definierten Umweltbericht hinausgeht, ist derzeit nicht absehbar. Der Umweltbericht zum Bauleitplan setzt sich schutzgutbezogen mit dem vorhandenen und zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung und sich ggf. ergebenden Konflikten auseinander. Er stellt die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Fachgesetze und Fachpläne) dar und benennt mögliche Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen.

Die aufgezeigten Maßnahmen und Flächen zur Kompensation der prognostizierten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind als konzeptioneller Vorschlag für Flächen in der Gemeinde, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft besonders geeignet sind, zu verstehen. Eine konkretisierende Planung der Maßnahmen sowie die Zuordnung der Maßnahmen zu Eingriffsvorhaben erfolgt auf den weiterführenden Planungsebenen (u.a. verbindliche Bauleitplanung).

Darüber hinaus werden im Umweltbericht Aussagen zum Aufbau und Schutz des Biotopverbundes, des Netzes „Natura 2000“ sowie der Schutzgebiete nationaler Bedeutung getroffen. Wichtig hierbei ist u.a. eine Vorprüfung der Vereinbarkeit der Umsetzung der Planinhalte mit den Entwicklungszielen und Schutzzwecken der Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung.

## **10.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

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 unbebauter 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 fehlen, stehen im ausreichenden Maße Flächenäquivalente in Ökokonten zur Verfügung.