

# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 hier: Abwägungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 14.02.2023	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

## Sachverhalt

Die Stadt Dassow führt das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Süd der Stadt Dassow durch. Im Rahmen der Bewertung der Entwicklungsabsichten für den Teilbereich Süd werden auch Begründungen und Darlegungen für den Teilbereich Nord getroffen, ohne hier jedoch die Flächendarstellungen zu verändern. Begründungen zur Wohnbauflächenentwicklung und zur gewerblichen Entwicklung werden im Zusammenhang mit den Zielsetzungen für die nördlich gelegenen Ortsteile betrachtet und bewertet, so dass eine Betrachtung für das gesamte Stadtgebiet der Stadtgemeinde Dassow erfolgte.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Stadt Dassow hat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Süd durchgeführt. Die Planunterlagen einschließlich Begründung mit integriertem Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen dazu lagen in der Zeit vom 25. August 2022 bis einschließlich 06. Oktober 2022 im Amt Schönberger Land sowie ergänzend auf der Homepage des Amtes Schönberger Land im Internet öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.09.2022 beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Belange, die mit den Stellungnahmen mitgeteilt wurden, wurden untereinander abgewogen. Im Ergebnis ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende
- und nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Darüber hinaus liegen Stellungnahmen vor, die keine abwägungsbeachtlichen

Belange beinhalten und somit zur Kenntnis genommen werden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Stadt Dassow sind die maßgeblichen Belange in Bezug auf die Ortsentwicklung und in Bezug auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse vorgetragen worden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit der Vorhaben ist erfolgt. Dies wurde durch die Behörden bestätigt. Der BUND hat umfassend zu den Sachverhalten vorgetragen. Die Stadt Dassow hat ihre Zielsetzungen begründet und dargelegt, warum das Konzept entsprechend aufrechterhalten wird.

Für die Ortsteile außerhalb des eigentlichen Stadtgebietes handelt es sich überwiegend um eine Arrondierung. Wesentliche Flächeninanspruchnahmen erfolgen nicht.

Die Entscheidungen über die Zielsetzung für Holm erfolgen gemäß Beschluss der Stadtvertretung. Nach Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist die Vereinbarkeit nicht gegeben.

Die Inanspruchnahme von Flächen für die Entwicklung von Gewerbegebieten auf Flächen mit Bodenwertigkeiten von mehr als 50 Bodenpunkten werden im dargestellten Umfang durch das Amt für Raumordnung bestätigt.

Aus Sicht der Behörden ist die Kapazitätsermittlung für die Stadt Dassow nachvollziehbar dargestellt.

Der Windeignungsraum soll mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht mehr dargestellt werden.

Belange der Forst wurden einvernehmlich geregelt. In Bezug auf Holm ist die Entscheidung durch die Stadt Dassow entsprechend zu treffen.

Maßgeblich ist es, die Bewertung von Vorwerk nochmals zu überprüfen. Die Darstellung von Vorwerk wurde nicht allein aus Sicht des Immissionsschutzes getroffen, sondern beruht auf ursprünglichen Darstellungen für den Ortsteil Vorwerk, wo es auch darum ging neben dem Wohnen auch eine das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung zuzulassen. Im Rahmen der Schalluntersuchung wurden die Schutzansprüche für die Bebauung in Vorwerk mit 55 dB(A), also der derzeitigen Realnutzung, angesetzt. Somit ist zu unterscheiden zwischen der derzeit vorfindbaren Nutzung und der zukünftig beabsichtigten Entwicklungsmöglichkeit.

Immissionsschutzseitig steht den Zielsetzungen der Stadt Dassow für die langfristige Betrachtung der gewerblichen Entwicklung die Bewertung durch den Landkreis entgegen. Die Stadt Dassow hat einen gewerblichen Bereich im Flächennutzungsplan ausgewiesen und dargestellt und sieht weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf angrenzenden Flächen, die insbesondere in der Phase Vorentwurf und auch in der Schalluntersuchung betrachtet wurden. Die Stadt Dassow vertritt eine andere Auffassung als der Landkreis und bezieht sich auf den Gutachter. Eine entsprechende Optimierung der Flächen, die Bewertung von Nettoflächen und ggf. Zuordnung lassen aus Sicht der Stadt Dassow noch einen Entwicklungsrahmen zu, der dauerhaft gesichert werden soll. Unabhängig davon vertritt die Stadt Dassow die Auffassung, dass durch die Vorgaben und Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung **der Status als Grundzentrum nicht gefährdet werden darf**. Die gewerbliche Entwicklung ist maßgeblich wegen der heranrückenden und zu berücksichtigenden Windenergieentwicklung eingeschränkt. Dies ist mit der Raumordnung im Weiteren entsprechend zu erörtern, dass die Kontingente nicht ausschließlich für die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschöpft werden. Der Schutzanspruch der Wohnbebauung in der Ortslage bleibt davon unberührt.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird grundsätzlich die Vereinbarkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse bewertet. Die Auswirkungen auf § 20 Biotope werden verlagert. Der derzeitige Arbeitsstand des Landschaftsplanes ist dem Antrag auf Genehmigung beizufügen. Die Errichtung des Penny Marktes und des Einzelhandels wird unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept umfassend begründet. Der bisherige Standort soll planungsrechtlich gesichert

werden und dies ist dringend für die Versorgungssicherheit im westlichen Altstadtbereich aus Sicht der Stadt Dassow geboten.

Aus Sicht der Raumordnung werden die Belange und Zielsetzungen begrüßt. Einzig die Entwicklung der Ortslage Holm zum Ortsteil wird durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung nicht befürwortet.

In Bezug auf den Hochwasserschutz werden Ergänzungen vorgenommen. Hier wurden Abstimmungen mit der zuständigen Behörde, StALU, geführt und Unterlagen bereitgestellt. Für die Blmsch-genehmigten Anlagen des Motocross und der Landwirtschaftsbetriebe ergeben sich keine neuen Belange, die zu anderen Auswirkungen führen. Im Rahmen ihrer Betrachtungen zur Entwicklung der Windenergieanlagen hat die Stadt Dassow die Vorbelastung derselben für das Stadtgebiet im Zusammenhang mit der Ausweisung von Gewerbegebieten überprüft.

Bekanntgegebene Leitungsverläufe werden mit betrachtet. Einvernehmen des Zweckverbandes und des Wasser- und Bodenverbandes liegt vor.

Festpunkte werden entsprechend berücksichtigt.

Die Belange wurden mit der Forstbehörde abschließend abgestimmt und Einvernehmen hergestellt für die baulichen Entwicklungen gemäß dem Entwurf.

Der BUND vertritt zu einzelnen Teilflächen eine andere Auffassung als die Stadt Dassow. Hier bezieht sich die Stadt Dassow auf ihre Begründung und die Abstimmung im Bearbeitungs- und Beteiligungsverfahren. Die Stadt Dassow ist der Auffassung, dass insbesondere eine Vereinbarkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse gegeben ist und für die Einbeziehung der Fläche im Vorwerk eine Arrondierung oder Ergänzung zu verzeichnen ist, dass der Penny Markt zwingend erforderlich ist, um die Versorgung aufrecht zu erhalten und dass der Parkplatz bei der Kläranlage durchaus Berechtigung für das Schloss Lütgenhof hat. Ebenso ist es aus Sicht der Stadt Dassow wichtig eine konzeptionelle Überlegung für eine Entlastungsstrecke mitaufzunehmen.

Von Nachbargemeinden werden keine Einwände vorgetragen.

Hinsichtlich der privaten Einwendungen wird dargestellt, dass eine Konfliktbewältigung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 38 im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 38 erfolgt. Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der baulichen und landschaftlichen Entwicklung dar und berücksichtigt die Darstellung einer gemischten Baufläche.

Die Grundlagen, die zum Entwurf entführt haben, wie das Wohnbauflächenkonzept, werden hier entsprechend mit bestätigt.

Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in die Planunterlagen führt nicht (in Abhängigkeit zur Entscheidung von Holm und Kaltenhof) zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Dassow unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende
- und nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Dassow zu eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung mit

Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine

**Anlage/n**

1	Anlage 1 - 1. Änd. FNP der Stadt Dassow i. d. F. d. Neubekanntmachung 2019 - Abwägungsvorschlag (Langfassung) (öffentlich)
2	Anlage 2 - 1. Änd. FNP der Stadt Dassow i. d. F. d. Neubekanntmachung 2019 - Abwägungsvorschlag (Kurzfassung) (öffentlich)