

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0690/2018 - Fachbereich IV</b>						
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>						
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>						
	<b>Datum:</b>	<b>16.11.2018</b>						
	<b>Telefon:</b>	<b>038828-330-1410</b>						
	<b>E-Mail:</b>	<b>g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de</b>						
<b>Fortschreibung des südlichen Teil des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow als 8. Änderung des Flächennutzungsplanes - Zielabweichungsverfahren</b>								
<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmung:</b>						
29.11.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						
04.12.2018	Hauptausschuss Dassow							
18.12.2018	Stadtvertretung Dassow							

## Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat ihr gesamträumliches Entwicklungskonzept mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in Abstimmung. Die Stadt Dassow hat sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung beschäftigt. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass die gewerbliche Entwicklung schon mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Vereinbarung gebracht werden kann und bezieht sich insbesondere auf die Belange der Metropolregion Hamburg - Lübeck und die Stärkung des westmecklenburgischen Raumes sowie auf die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen bedarfsgerecht in den zentralen Orten.

Die Ausnahme von den Restriktionen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen mit einer Bodenwertzahl größer 50 ist in den Programmen nicht enthalten. Für die Stadt Dassow lässt sich diese Möglichkeit jedoch ableiten, weil es um die Entwicklung eines regional bedeutsamen Standortes handelt. Deshalb strebt die Stadt Dassow die Klärung zur Zielabweichung an.

## Beschlussvorschlag:

Die Stadt Dassow beantragt die Zielabweichung in Bezug auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen mit einer Bodenwertzahl größer 50. In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung geht die Stadt Dassow davon aus, dass es sich um einen regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort in der Metropolregion Hamburg - Lübeck handelt für den Ausnahmen vom LEP begründet werden können. Im Rahmen der Abwägung sämtlicher Belange ist die Vorrangstellung für Flächen der Landwirtschaft im stadtnahen Bereich der Stadt Dassow nicht nachvollziehbar.

## Finanzielle Auswirkungen:

Ausgaben im Rahmen FNP-Fortschreibung unter Produkt 51102

## Anlage:

Antrag auf Zielabweichung

Anlage 1\_Abstimmungen

Anlage 2\_Gesprächsvermerk Ergänzungen an Raumordnung

Anlage 3\_Schreiben Euroimmun

Anlage 4\_25.05.2018 LK NWM\_WiFÖ Stellungnahme an AfRL

### Zielabweichungsverfahren der Stadt Dassow

#### Hier: Antrag auf Zielabweichung der Stadt Dassow

---

Die Stadt Dassow stellt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Dassow auf. Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Dassow wird überarbeitet und um den Teil Nord für die ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee, die jetzt Ortsteile der Stadt Dassow sind, ergänzt. Die ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee verfügen bisher über gesonderte und separate Flächennutzungspläne.

Die Stadt Dassow hat ihr gesamträumliches Konzept für ihre gesamtstädtische Entwicklung erarbeitet und im Zuge der Erarbeitung die Stellungnahme des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg eingeholt, Ortsbegehungen durchgeführt und eine Vielzahl an Abstimmungen geführt (Anlage 1).

Zu dem Gesprächsvermerk der Stadt Dassow gibt es im Grunde Ausführungen, die im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens an das Amt für Raumordnung und Landesplanung versendet wurden. Diese Ausführungen sind als Anlage dargestellt (Anlage 2).

In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung werden Ausführungen getroffen. Mit den angesiedelten Unternehmen wurden Abstimmungsgespräche geführt. Im Ergebnis der Abstimmungen mit den angesiedelten Unternehmen und mit der für die strategische Vorbereitung stark eingebundenen Entwicklungsgesellschaft Dassow werden weitere Standorte für die gewerbliche Entwicklung zwingend erforderlich. Im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung hat sich die Stadt Dassow weiter beschäftigt und positioniert.

Die Anfrage der etablierten Firma EUROIMMUN an die Stadt Dassow wird den Unterlagen beigelegt (Anlage 3).

Die Stadt Dassow benötigt dringend zusätzliche gewerbliche Bauflächen für die Sicherung und Entwicklung ortsansässiger Betriebe. Es handelt sich bei der Stadt Dassow nicht um einen im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Mai 2016 (LEP M-V) ausgewiesenen Gewerbegroßstandort nach Programmsatz 4.3.1 (1) und nicht um einen Standort für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung. Die Stadt Dassow besitzt mit ihren vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen eine regionale und überregionaler Bedeutung, die in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen kann und zu einer zukunftsfähigen regionalen Entwicklung beiträgt. Die Standortmerkmale entsprechen den Zielsetzungen des LEP M-V Programmsatz 4.3.1 Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung.

Untersetzt und ausgeformt werden die Zielsetzungen des LEP M-V durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom August 2011 (RREP WM). Die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung sind im Programmsatz 4.1 Siedlungsstruktur und 4.3 Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung dargestellt.

Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll gemäß Programmsatz 4.1 (4) bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Die Stadt Dassow hat in den vergangenen Jahren eine erfolgreiche Ansiedlung von Gewerbeunternehmen vorgenommen. Beispielfähig wird hier der Bezug zur Firma EUROIMMUN hergestellt.

Die Stadt Dassow ist nicht als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie gemäß Programmsatz 4. 3.1 LEP M-V ausgewiesen und es handelt sich nicht um einen bedeutsamen Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie gemäß Programmsatz 4.3.1. (1) RREP WM. Hierzu wird auf die Begründung im RREP verwiesen.

Auszugsweise wird hier dargestellt, dass neben den Großstandorten, die teilweise erst noch erschlossen werden müssen, in anderen Zentralen Orten wie zum Beispiel Dassow weitere Gewerbeflächenangebote bestehen. Um die Standortgunst und die Attraktivität der Gewerbe- und Industriestandorte für Neuansiedlungen zu erhöhen, sind neben den harten Standortfaktoren wie Flächenverfügbarkeit, qualifizierte Arbeitskräfte, Nähe zu Kooperationspartnern, Baulandpreise und Erreichbarkeit im zunehmenden Maße auch die weichen Standortfaktoren von Bedeutung. Dabei kommt es vor allem auf ein attraktives Wohnumfeld, auf eine gute infrastrukturelle Versorgung, auf Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, auf kulturelle Vielfalt, auf ein gutes wirtschafts-politisches Klima und eine unternehmerfreundliche Verwaltung an. Letzteres stellt sich im Gesamtentwicklungskonzept für die Stadt Dassow entsprechend dar. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf Programmsatz 4.3.1 (3). Hier werden die Ansiedlungsbedingungen entsprechend dargestellt.

Für Dassow ist weiterhin die Bezugnahme auf das RREP maßgeblich. Für Dassow bestehend die Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere in der Ausschöpfung der Potenziale, die von der Metropolregion Hamburg bzw. vom Wirtschaftsraum Lübeck und der Hansestadt Lübeck erwartet werden. Insofern geht die Stadt Dassow davon aus, dass unter Bezugnahme auf das LEP M-V 2016 und das RREP WM 2011 die weitere Entwicklung des Industrie- und Gewerbebestandes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Vereinbarung gebracht werden. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung soll nach Programmsatz 4.1 (4) RREP in den Zentralen Orten mit der entsprechenden Infrastruktur vorgenommen werden. Hierzu gehört Dassow. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass die weitere Entwicklung des Gewerbebestandes zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs beitragen wird und sieht die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

In Bezug auf die Vorgaben des LEP M-V von 2016 unter dem Programmsatz 4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei (2) wird eine Ausnahme bzw. eine Zielabweichung erforderlich, die aufgrund der obigen Darlegungen als begründet angesehen wird.

Nach 4.5 (2) „Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Z). Hiervon ausgenommen sind die in Abbildung 22 genannten Nutzungen und Maßnahmen.“

Eine der Maßnahmen wäre, dass es sich um einen landesweit und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standort einschließlich seiner Erweiterungen handelt. Mit Dassow handelt es sich zwar nicht um einen Standort nach Abs. 4.3.1 (2), es handelt sich jedoch um einen Standort, der sich gut entwickelt hat und auch im hafennahen Umfeld von Lübeck liegt. Die Stadt Dassow geht davon aus, die Standortanforderungen der gewerblichen Entwicklung in Vereinbarung mit den Zielvorgaben des LEP M-V und RREP WM gebracht werden kann. Hierbei bezieht sich die Stadt Dassow insbesondere auf die Stärkung der Region Westmecklenburg im Bereich der Metropolregion Hamburg und des Wirtschaftsraumes Lübeck. Die Ansiedlungen der Vergangenheit zeigen dies deutlich. Diese positive Entwicklung möchte die Stadt Dassow unterstützen und geht davon aus, dass diese Absicht auch den konkreten Zielen der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburgs entspricht.

Deshalb bittet die Stadt Dassow um Abweichung von den Zielen des LEP gemäß 4.5 (2).

Die Stadt Dassow geht davon aus, dass eine gesamtheitliche Betrachtung der Entwicklung, so wie es im Gesamtentwicklungskonzept dargestellt ist, positiv zu beurteilen ist. Eine abschnittsweise Entwicklung kann unter Berücksichtigung des gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen. Für die zukünftigen Ansiedlungsstrategien ist jedoch die Ausweisung einer Fläche größeren Umfangs, wie im Gesamtentwicklungskonzept der Stadt Dassow mit den Teilflächen nördlich und südlich der B 105, wie in Anlage 3 für die Teilbereiche 10 und 17 bzw. 18 dargestellt, erforderlich.

Die Stadt Dassow bittet den Begehren zu entsprechen und die Zulässigkeit der Entwicklung der Flächen zu bestätigen.

Aufgestellt für die Stadt Dassow:  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

November 2018

.....  
Annett Pahl  
1. stellv. Bürgermeisterin  
der Stadt Dassow

**Anlagen**  
Anlage 1  
Anlage 2  
Anlage 3

## Planungsbüro Mahnel

---

**Von:** Planungsbüro Mahnel (Sekretariat)  
**Gesendet:** Montag, 12. März 2018 13:46  
**An:** gerd.matzke@t-online.de  
**Cc:** g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de; Planungsbüro Mahnel (Yvonne Staudt); Planungsbüro Mahnel (K.Hoot)  
**Betreff:** Stadt Dassow, hier: Zielsetzungen der gesamträumlichen Entwicklung der Stadt Dassow  
**Anlagen:** d\_2017-08-17ZielsetzungenGesamtraeumlicheEntwicklungDassow\_Ä-Y-St\_5\_mitKommSelbsteinsch.pdf

Sehr geehrter Herr Matzke,

in der Anlage erhalten Sie die Unterlagen, die wir bereits Frau Kortas-Holzerland und Frau Pahl in Vorbereitung des Termins beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Verfügung gestellt hatten.

Mit freundlichem Gruß

R. Mahnel  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

**Von:** Planungsbüro Mahnel (K.Hoot)  
**Gesendet:** Montag, 5. März 2018 15:07  
**An:** 'Gesa Kortas-Holzerland' <g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de>  
**Cc:** 'a.pahl@stadt-dassow.de' <a.pahl@stadt-dassow.de>  
**Betreff:** Stadt Dassow, hier: Zielsetzungen der gesamträumlichen Entwicklung der Stadt Dassow

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

wir bereits heute besprochen, senden wir Ihnen die vorbereitete Diskussionsgrundlage, die wir nun ergänzt haben für die Abstimmung.

Anhand einer Präsentation werden wir morgen die Ziele der Stadt darstellen.

Wir bitten um Versendung der nun vorliegenden Unterlage an das Amt für Raumordnung und Landesplanung.

Für die Alternativenbetrachtung haben wir die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes mitbeachtet.

Mit freundlichen Grüßen

R. Mahnel  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 - 50

## Stadt Dassow

### Zielsetzungen der gesamträumlichen Entwicklung der Stadt Dassow

---

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dassow war die Grundlage für die bauliche und landschaftliche Entwicklung innerhalb des südlichen Teiles der Stadtgemeinde Dassow. Die Stadt Dassow ist in den vergangenen Jahren durch Einbeziehung der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee hinsichtlich ihres Gemeindegebietes vergrößert worden. Es liegen zwei Teilflächennutzungspläne für den Teil Nord, die ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee und den Teil Süd, Bereich der ursprünglichen Stadtgemeinde Dassow, vor. Während für den Teilbereich Nord der Flächennutzungsplan kürzlich fortgeschrieben wurde und in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Dassow und den landschaftlichen Zielen der Stadt Dassow sowie den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht, sind die Zielsetzungen für den Teil Süd zu überprüfen. Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes hat die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen überprüft und dafür den Aufstellungsbeschluss gefasst und Zielsetzungen für Teilbereiche festgelegt.

Der Aufstellungsbeschluss mit seinen Anlagen wird den Unterlagen beigelegt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss und Erörterung in der Stadtvertretung der Stadt Dassow haben sich aufgrund weitergehender Anforderungen neue Zielsetzungen entwickelt.

Grundlage für die Ableitung der Zielsetzungen sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, bestimmt durch das LEP 2016 und das RREP 2011. In Bezug auf das RREP 2011 nimmt die Stadt Dassow hier maßgeblich Bezug auf ihre Funktion und Entwicklungsmöglichkeit gemäß den Anforderungen an Grundzentren. Hierfür gelten maßgeblich die Bestimmungen gemäß 3.2.2 (2) und (3) des RREP Westmecklenburg. Danach heißt es:

„Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren... Dassow... sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.“

Unter diesem Gesichtspunkt hat die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen überprüft.

Dabei ist beachtlich, dass sich der Gewerbestandort Dassow in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt hat und durch Ansiedlungen über die Landes- und Bundesgrenzen hinaus agierender Unternehmen, wie z.B. Euroimmun..., Entwicklungsimpulse ausgelöst werden, die auch weiteren Bedarf verursachen. Dieser Bedarf entwickelt sich in Bezug auf die Entwicklung der Wohnfunktion aber auch in Bezug auf die Stärkung der gewerblichen Funktion und gewerblichen Anforderungen.

Neben den Zielsetzungen die im Aufstellungsbeschluss dargestellt sind, hat die Stadt Dassow ihre Entwicklungsziele überprüft und stellt diese entsprechend zusätzlich dar.

Für die Entwicklung der Wohnfunktion wurden neben den Entwicklungsflächen, die bereits in den Teilbereichen 1 bis 10 im Aufstellungsbeschluss betrachtet wurden, weitergehend Flächen untersucht und bewertet. Hierzu gehören auch Verdichtungspotentiale, die genutzt werden sollen. Diese werden im Folgenden aufgeführt:

- TB 11 hinter dem Volkshaus, bereits im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt,
- TB 12 östlich der Hermann-Litzendorf-Straße, überwiegend bereits im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt,

- TB 13 Flächen am Ulmenweg in Lütgenhof, bereits im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt,
- TB 14 Ergänzungsfläche westlich der Herman-Litzendorf-Straße, zum Teil bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt,
- TB 15 Flächen in der Siedlung, bereits im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt,
- TB 16 in Kaltenhof, bereits im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Bei einem Vergleich mit dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist ersichtlich, dies lässt sich durch die Überdeckung entsprechend ersehen, dass bis auf die Teilfläche 14 (TB 14), für die nur ein Teil als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, sämtliche übrige Flächen als Flächen zur Umsetzung der Ziele des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Süd der Stadt Dassow in Betracht zu ziehen sind. Für die Fläche TB 11 ist maßgeblich vorgesehen, innerstädtisch mehrgeschossigen Wohnungsbau in der typischen Stadt villenstruktur vorzubereiten. Allein die Vorbereitung scheitert derzeit an der Verfügbarkeit von Flächen. Ebenso verhält es sich mit dem TB 12, der zum Teil für mehrgeschossigen Wohnungsbau jedoch auch für Einzel- und Doppelhäuser, somit individuellen Wohnungsbau geeignet ist. TB 13 unterliegt der weitergehenden Prüfung der Auswirkungen der Kläranlage. Insofern ist hier eine bauliche Entwicklung und Verdichtung zurückzustellen. TB 14 wäre im Grunde gut geeignet; derzeit sind jedoch eine Entwicklung dieses Bereiches und auch die Überprüfung der Flächen zur Aufnahme im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Flächen durch Kleingärtner zu sehen. TB 15 würde gut für eine Arrondierung der bereits begonnenen Entwicklung in der Siedlung in Dassow geeignet sein. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Eine Verfügbarkeit der Flächen kann jedoch derzeit nicht absehbar gesichert werden. Deshalb ist eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich derzeit durch die Stadt Dassow nicht umsetzbar und es muss nach weitergehenden Alternativen gesucht werden.

TB 16 befindet sich in der Ortslage Kaltenhof. Hier bieten sich innerhalb der Ortslage Verdichtungsmöglichkeiten, die im Zusammenhang mit Eigentümern überprüft werden. Entwicklungen durch die Stadt Dassow sind hier aufgrund des fehlenden Eigentums nicht unmittelbar umsetzbar. Bei der Betrachtung sämtlicher Wohnbauflächen in der Betrachtung der Verdichtung auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes und der Neufächenausweisung insbesondere bei Betrachtung der Teilbereiche 6 Nord und Süd sowie des Teilbereiches 15 gemäß wirksamer Flächennutzungsplandarstellung ergibt sich, dass eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung zwischen der Grevesmühlener Straße/Bahnhofstraße und der Siedlung im Osten notwendig ist. Dies wird bei der Betrachtung der gesamträumlichen Entwicklung der Stadt Dassow erfolgen. Dadurch könnte auch eine Verbindung bis zur Hermann-Litzendorf-Straße über den Jens-Voigt-Ring nach Lütgenhof hin erfolgen.

Zusätzlicher Bedarf ergibt sich für die Stadt Dassow auch in Bezug auf Flächen für Freizeitbetätigung und Aktivität im Fremdenverkehrsrückraum. Neben dem Tigerpark gibt es Interessenlagen, den fremdenverkehrlichen Infrastrukturbereich zu ergänzen. Hierfür sieht die Stadt Dassow die Überprüfung des TB 17 vor.

Für die gesamträumliche Entwicklung im Stadtgebiet ist wichtig, dass die Wohnfunktion gestärkt wird. Neben der weiteren Prüfung der Verdichtung von gekennzeichneten Flächen wird die Neuausweisung von Flächen erforderlich. Eine besondere Priorität erhalten hierbei die Flächen des TB 6 Nord und Süd, weil diese auch für die verbesserte verkehrliche Anbindung von der Grevesmühlener Straße/Bahnhofstraße in westliche Richtung zur Hermann-Litzendorf-Straße als auch in östliche Richtung zur Siedlung hin Bedeutung besitzen. Hier wäre eine neue zusätzliche Verkehrsader zu schaffen. Die Flächen des TB 6 Nord eignen sich aufgrund ihrer Zentrumsnähe gut für mehrgeschossigen Wohnungsbau. Für den Teilbereich 6 bieten sich weitergehend Möglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau an, um den Ring Richtung Siedlung nach Osten zu schließen.

Von zentraler Bedeutung für die Stadt Dassow ist die Entwicklung weiterer Gewerbestandorte und Gewerbeflächen. Hierfür ist es eine konsequente Vorgehensweise, die Flächen nördlich der B 105 gegenüber dem etablierten Gewerbestandort vorzubereiten. Die Flächen eignen sich durch ihre Lagegunst und ihren Standort östlich des Stadtgebietes. Die verkehrliche Anbindung soll über den Ausbau des geordneten Kreuzungspunktes, der bereits den bestehenden Gewerbestandort erschließt, erfolgen. Eine etappenweise Entwicklung des Bereiches ist hier möglich. Im Rahmen ihrer vorsorglichen Tätigkeit und Flächenausweisung haben die Gewerbeentwicklungsflächen für die Stadt Dassow vorwiegend Priorität.

In der gesamträumlichen Betrachtung soll sowohl die städtebauliche als auch die ausgewogene landschaftliche Entwicklung betrachtet werden. Die Zielsetzungen für die Teilbereiche sind in den anliegenden Übersichten dargestellt.

Eine Flächenbilanz ist der Unterlage gesondert beigelegt. In der Übersicht sind die Teilbereiche für die dargestellten Entwicklungsabsichten entsprechend dargestellt.

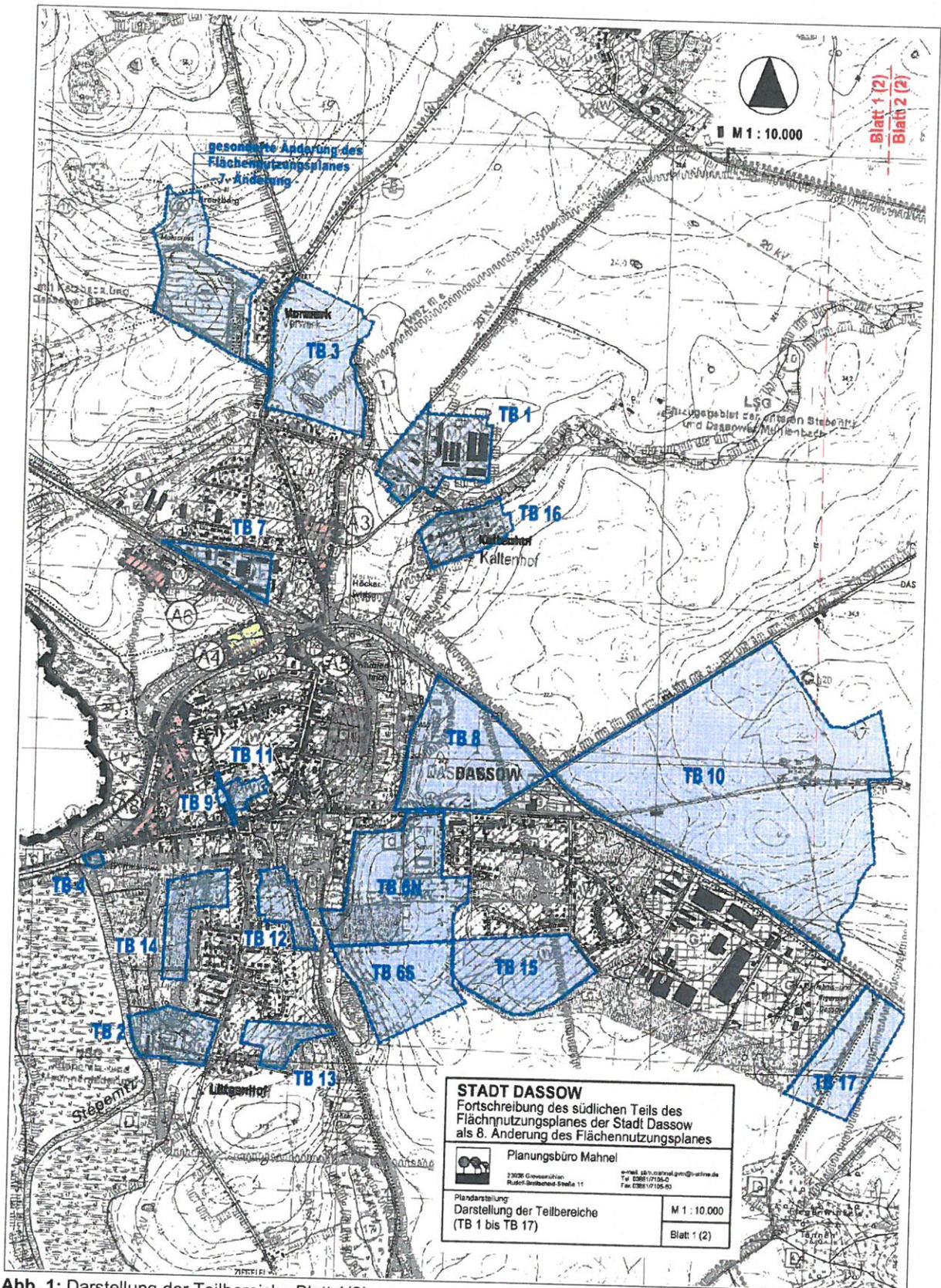


Abb. 1: Darstellung der Teilbereiche Blatt 1(2)

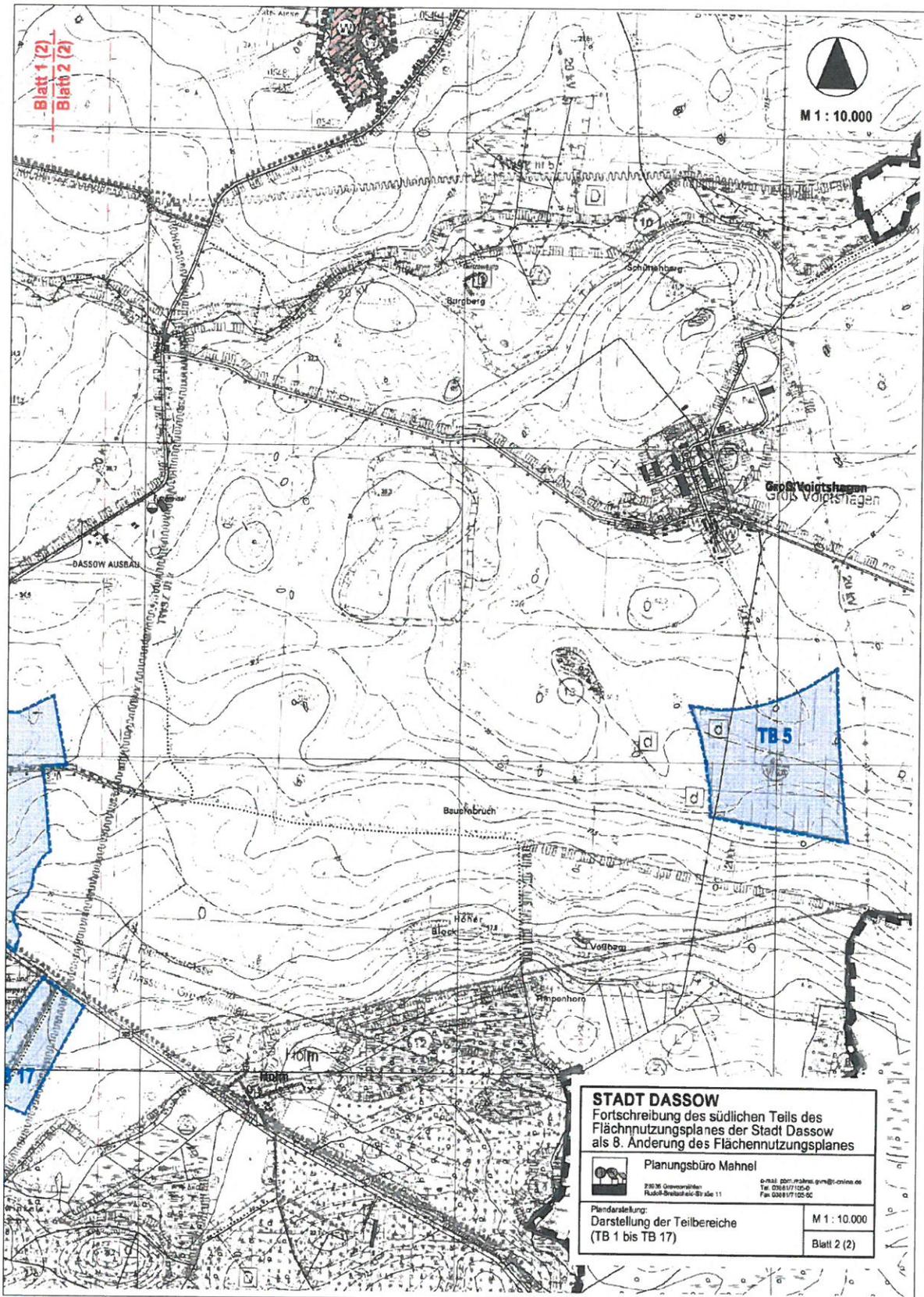


Abb. 2: Darstellung der Teilbereiche Blatt 2(2)

Teilbereich	Bezeichnung	Flächengröße in ha
TB 1	Kaltenhof	7,00
TB 2	Schloss Lütgenhof	3,80
TB 3	Vorwerk	11,50
TB 4	Speicher Dassow	0,20
TB 5	Rücknahme SO Windenergie	17,75
TB 6	Nord	13,60
	Süd	8,70
	Gesamt inklusive Sportplatz	22,00
TB 7	GEE südlicher Travemünder Weg	2,60
TB 8	Östlicher Ortseingang	12,50
TB 9	Schulgang	0,25
TB 10	Gewerbe nördlich des B 105	56,00
TB 11	Innerstädtische Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan hinter dem Volkshaus	0,80
TB 12	Innerstädtische Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan östlich der Hermann-Litzendorf-Straße	2,50
TB 13	Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan Lütgenhof Ulmenweg	2,20
TB 14	Wohnbauflächenpotential, nur teilweise im Flächennutzungsplan	3,60
TB 15	Wohnbaufläche an der Siedlung gemäß Flächennutzungsplan	8,50
TB 16	Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan im Ortsteil Kaltenhof Verdichtung	3,70
TB 17	Sport und Freizeit östlich des Gewerbegebietes südlich der B 105	7,40

Tab. 1: Flächenangaben zu Teilbereichen

Bei der Zusammenstellung der Flächen ist beachtlich, dass es sich um Bruttoflächen handelt.

Es ergeben sich vielfach Abschläge durch detailliertere Konzepte und Bewertung der vorhandenen Situation. Dies ist für die überschlägige Bewertung für die Stadt Dassow derzeit nicht von Bedeutung.

Für die Ausbildung einer geordneten städtebaulichen Stadtstruktur ist auch die leistungsfähige verkehrliche Infrastruktur erforderlich. Hierfür sind Trassen innerhalb der Zielsetzungen der Stadt Dassow dargestellt. Es handelt sich um eine Verbindung von der Bahnhofstraße/Grevesmühlener Straße westlich des TB 6 N in östliche Richtung durch den TB 15 mit einer Anbindung über das Gewerbegebiet und eine weitere Potenzialfläche in östliche Richtung durch Gewerbeflächen.

Für die Gewerbeflächen wurde eine weitere Alternative herausgebildet mit dem TB 18. Hier würde als Alternative zum TB 10 eine weitere Entwicklungsmöglichkeit bestehen.

Zur Illustration der Entwicklungsziele sind die einzelnen Flächen auf den Karten des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich in Bezug auf optionale Betrachtungen in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung. Im Zuge von Variantenuntersuchungen soll hier der Bedarf an Entwicklungsflächen entsprechend hinsichtlich der Machbarkeit überprüft werden.

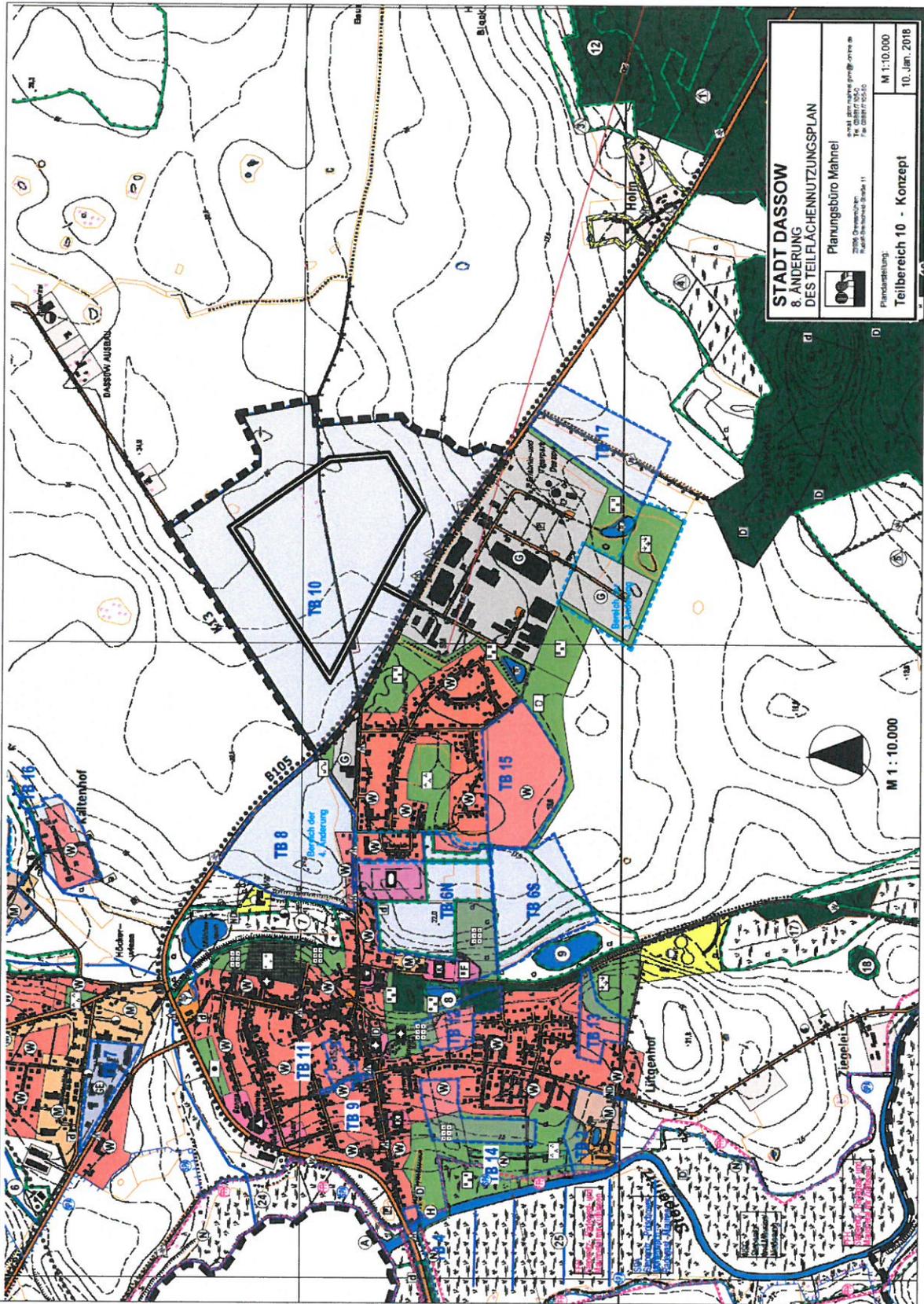


Abb. 3: Teilbereich 10 - Konzept

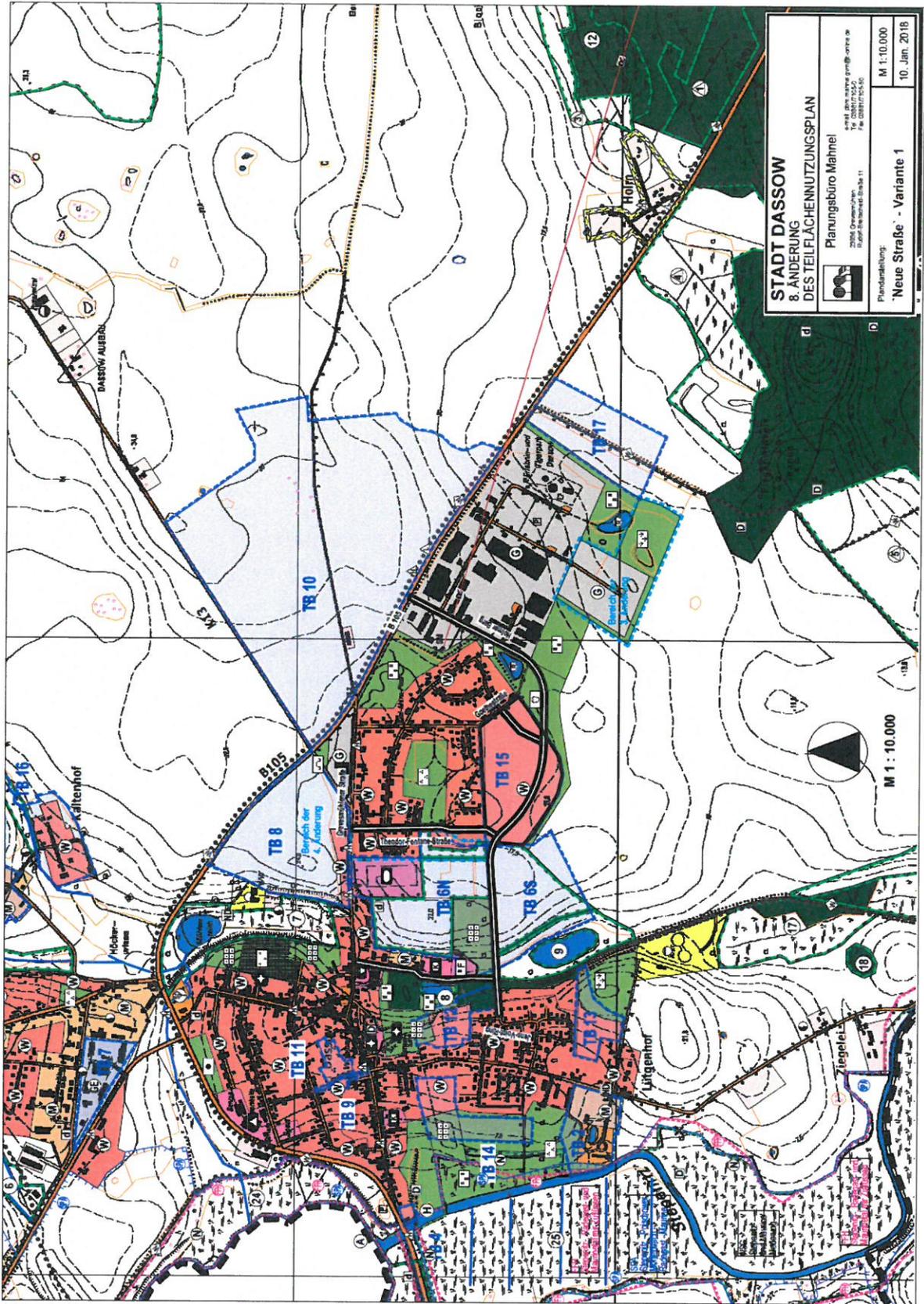


Abb. 4: Neue Straße – Variante 1

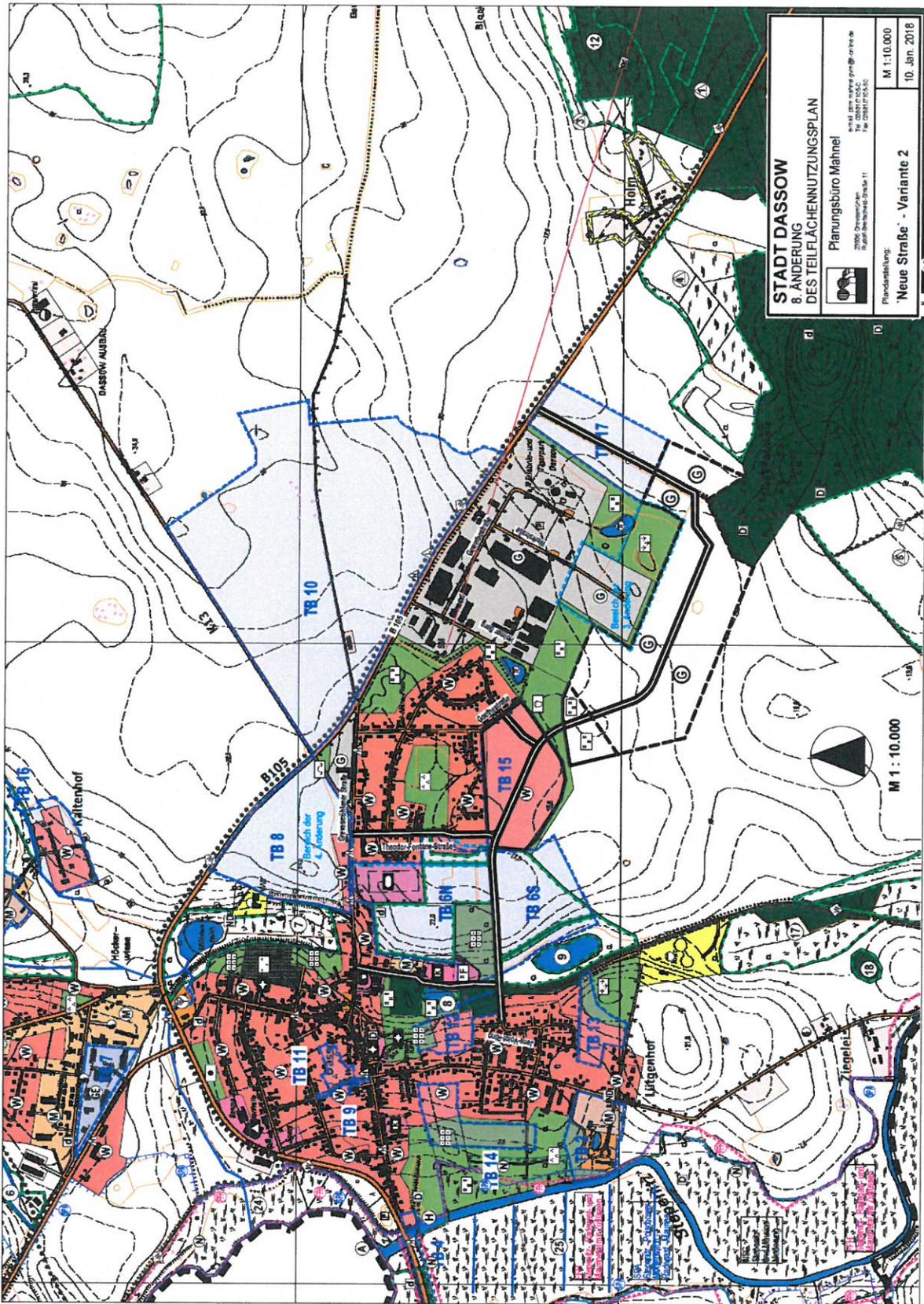


Abb. 5: Neue Straße – Variante 2

## 1. Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Grundlage für die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dassow bilden die in größeren Abständen stattfindenden Volkszählungen des Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern. Die letzte Volkszählung wurde am 09.05.2011 durchgeführt. Entnommen wurden die Daten aus den statistischen Berichten für den Zeitraum von 2000 bis 2015.

Die Einwohnerzahl im Gebiet ist in den letzten 16 Jahren konstant geblieben. Der Raum profitiert von den Zuzügen, so weist die Gemeinde 2015 einen Wanderungsgewinn von 35 Personen auf (Tab. 3).

Die Abbildung 6 zeigt eine Überalterung in der Gemeinde Dassow an.

Die Bilanzierung der Geburten- und Sterbefälle gibt für die Gemeinde Dassow für den Zeitraum 1990 bis 2015 eine negative Bilanz von -166 Einwohner. Die Bilanzierung der Zu- und Fortzüge zeigt für die Gemeinde Dassow für den Zeitraum 1990 bis 2015 eine positive Bilanz von 203 Einwohnern.

In der Summe ergeben die Bilanzierungen der Geburten- und Sterbefälle sowie der Zu- und Fortzüge eine positive Bilanz von 37 Einwohnern. Pro Jahr macht die Gemeinde einen Zuwachs von ca. 1,4 Einwohnern.

Für die Stadt Dassow ist zu beachten, dass sie im Jahr 2004 durch Fusionen mit den ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee entstanden ist.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist aus den nachfolgenden Übersichten ersichtlich. Der Zeitpunkt der Fusion mit den Ortsteilen Pötenitz und Harkensee (ehemalige Gemeindegebiete) ist im Jahr 2004 mit abgebildet. Seit diesem Zeitpunkt ist auch ein weiteres Anwachsen der Einwohnerzahlen ersichtlich. Tiefen in der Zahl der Bevölkerung ab 2004 sind im Wesentlichen von der Entwicklung des Gewerbestandortes in Dassow geprägt. Mittlerweile ist der Gewerbestandort gefestigt und eine kontinuierliche positive Entwicklung ist zu verzeichnen.

In Bezug auf die Bevölkerungsprognose und Bevölkerungsentwicklung ist hier maßgeblich darzustellen, dass sich die Stadt Dassow ab der Wende von einem inhomogenen und wirtschaftlich nicht leistungsfähigen Standort zu einem leistungsfähigen und umfassend ausgeprägten Standort für Wohnen, Gewerbe, Freizeit entwickelt hat. Von den Einwohnerzahlen haben sich Änderungen dadurch ergeben, dass von der militärischen Ausrichtung durch Wohnungen für Militärangehörige eine homogene Struktur entstanden ist. Es gibt hier kein Schwergewicht mehr in Bezug auf dem militärischen Bereich dienenden Wohnungen, sondern es ist eine Vielschichtung an Wohnungen in Bezug auf eine homogen gewachsene städtebauliche Struktur von Wohnen und Gewerbe entstanden. Insofern trägt die Bilanz der Einwohnerzahlen. Es gibt eine ausgeprägte und homogen geprägte Stadtstruktur. Die einseitige Wohnnutzung mit maßgeblichen Auspendlern wurde überwunden. Dem militärischen Wohnen dienende Wohnungen wurden dem allgemeinen Wohnen zugeführt. Somit konnte ein großer Bedarf an Wohnraum abgedeckt werden. Zusätzlich ist durch die Entwicklung von Baugebieten in der Siedlung, in der Hermann-Litzendorf-Straße und in der Grevesmühlener Straße (ehemalige Diamant-Werke) Wohnraum in Größenordnungen geschaffen worden.

**Tab. 2:** Auszug der Altersverteilung von Dassow (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 27.02.18)

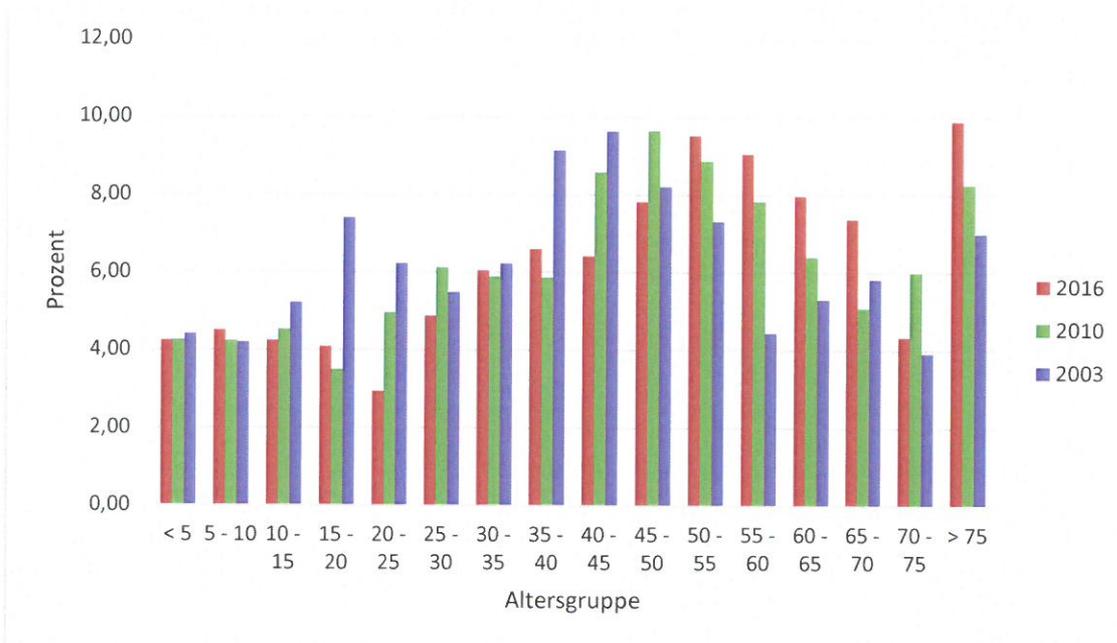
<b>Bevölkerung am 31. Dezember des jeweiligen Jahres der Gemeinde Dassow nach Geschlecht und Altersgruppen</b>											
Jahr	Gemeinde- schlüssel	Gemeindename	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren							Insgesamt
				unter 5	5 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
2016	13074017	Dassow, Stadt	4.076	173	184	173	167	120	199	247	
2015	13074017	Dassow, Stadt	4.034	164	170	173	172	99	210	244	
2014	13074017	Dassow, Stadt	4.010	167	171	175	165	117	201	245	
2013	13074017	Dassow, Stadt	4.013	165	169	186	150	126	223	252	
2012	13074017	Dassow, Stadt	4.025	182	167	173	158	162	222	238	
2011	13074017	Dassow, Stadt	4.017	164	178	170	151	196	229	230	
2010	13058022	Dassow, Stadt	3.972	169	168	180	139	197	243	234	
2009	13058022	Dassow, Stadt	4.006	169	167	185	158	219	242	229	
2008	13058022	Dassow, Stadt	4.052	164	185	164	179	241	246	225	
2007	13058022	Dassow, Stadt	4.009	166	167	170	211	247	258	224	
2006	13058022	Dassow, Stadt	4.036	173	166	168	256	261	251	229	
2005	13058022	Dassow, Stadt	4.036	161	184	156	260	284	235	230	
2004	13058022	Dassow, Stadt	4.018	159	189	173	268	264	216	241	
2003	13058022	Dassow, Stadt	3.240	143	136	169	240	202	178	202	

Tab. 3: Auszug der Bevölkerungsentwicklung von Dassow von 2011 bis 2015 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 27.02.18)

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dassow im jeweiligen Jahr											
Insgesamt											
Jahr	Lfd. Nr.	Gemeindenname	Gemeindegemeinde-schlüssel	Lebendgeborene	Gestorbene	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen (-)	Zugezogene	Fortgezogene	Wanderungsgewinn bzw. -verlust (-)	Veränderung insgesamt	Bevölkerung am 31.12.xxxx
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2015	6	Dassow, Stadt	13074017	28	37	-9	305	270	35	24	4.034
2014	8	Dassow, Stadt	13074017	29	35	-6	248	245	3	-3	4.010
2013	10	Dassow, Stadt	13074017	25	32	-7	232	237	-5	-12	4.013
2012	12	Dassow, Stadt	13074017	42	37	5	229	226	3	8	4.025
2011	416	Dassow, Stadt	13074017	29	31	-2	215	157	58	.	4.017

Tab. 4: Auszug der Bevölkerungsentwicklung von Dassow von 2010 bis 1990 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 28.02.18)

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden im Jahr xxxx										
Jahr	Gemeinde-name	Bevölkerung am 31.12.xxxx	Lebendgeborene	Gestorbene	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungsgewinn bzw. -verlust (-)	Veränderung gegenüber dem 1.1.	
2010	Dassow, Stadt	3.972	33	36	- 3	154	185	- 31	- 34	
2009	Dassow, Stadt	4.006	30	36	- 6	183	222	- 39	- 46	
2008	Dassow, Stadt	4.052	38	29	9	207	174	33	43	
2007	Dassow, Stadt	4.009	28	31	- 3	207	231	- 24	- 27	
2006	Dassow, Stadt	4.036	38	25	13	172	185	- 13	0	
2005	Dassow, Stadt	4.036	28	35	- 7	212	187	25	18	
2004	Dassow, Stadt	4.018	23	33	- 10	243	216	27	17	
2003	Dassow, Stadt	3.240	27	35	- 8	191	180	11	3	
2002	Dassow, Stadt	3.237	25	27	- 2	167	165	2	0	
2001	Dassow, Stadt	3.237	21	24	- 3	190	144	46	43	
2000	Dassow, Stadt	3.194	25	25	0	188	178	10	k.A	
1999	Dassow, Stadt	3.184	34	30	4	99	135	-36	k.A	
1998	Dassow, Stadt	3.216	15	40	-25	129	127	2	k.A	
1997	Dassow, Stadt	3.239	24	30	-6	146	105	41	k.A	
1996	Dassow, Stadt	3.204	33	29	4	150	102	48	k.A	
1995	Dassow, Stadt	3.152	18	31	-13	83	89	-6	k.A	
1994	Dassow, Stadt	3.171	16	40	-24	114	80	34	k.A	
1993	Dassow, Stadt	3.161	17	31	-14	114	87	27	k.A	
1992	Dassow, Stadt	3.148	15	37	-22	54	68	-14	k.A	
1991	Dassow, Stadt	3.184	25	50	-25	87	54	33	k.A	
1990	Dassow, Stadt	3.176	41	47	-6	43	110	-67	k.A	



**Abb.6:** Entwicklung der Altersstruktur für die Jahre 2003, 2010 und 2016.

## 2. Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Dassow:

Dassow besitzt eine personell und technisch gut ausgestattete Feuerwehr deren Einsatzbereitschaft täglich durchgehend gewährleistet ist. Eine aktive Kinder- sowie Jugendfeuerwehr sind vorhanden. Zudem übernimmt die Feuerwehr neben dem Brandschutz und der technischen Hilfeleistung auch Notfallmedizinische Aufgaben. Weiterhin weist die Stadt eine Arztpraxis, einen Zahnarzt und ein Gesundheitszentrum auf.

Mit der regionalen Schule mit Grundschulteil hat die Stadt eine eigenständige, bestandssichere Schulstruktur. Eine Städtepartnerschaft besteht mit Grobina in Lettland.

Es finden über das Jahr hinweg zahlreiche Kulturangebote statt sowohl für Jung als auch Alt. Beispielhaft genannt wird das Heimat- und Vereinsfest, der Weihnachtsmarkt, die Rentnerweihnachtsfeier, die Frauentagsfeier, Gedächtnistraining, Seniorengymnastik und das Rentnerfrühstück. Für Kinder und Jugendliche werden zum Beispiel Laternenumzüge, die Ostereiersuche beim Osterfeuer sowie der Jugendclub angeboten. Eine Kita befindet sich zurzeit im Bau.

Das ehrenamtliche Engagement wird als sehr vielfältig eingestuft. Es finden Wanderungen am Dassower See durch den Heimatverein, Volleyballturniere, Flohmärkte des Rosengarten e.V., die Lichtbildveranstaltung in Pötenitz, Metallsammlungen und die Aktion „Saubere Stadt“ statt. Des Weiteren gibt es die Selbsthilfegruppe Rheuma und die Mittwochsmaler. Eine Bibliothek ist vorhanden.

Sportangebote sind in ausreichende Zahl vorhanden. So verfügt die Stadt über einen Sportplatz, eine Mehrzweckhalle und ein Volleyballfeld. Und auch das Vereinsleben ist breit aufgestellt. Folgende Vereine sind in der Stadt aktiv: 2 Sportvereine, der MC Dassow, der Wassersportverein, der Förderverein der Feuerwehr, der Kleingärtnerverein, der Angelverein „Untere Stepenitz“, der Bürgerverein Pötenitz, der Jugend-, Kultur- und Freizeitverein, der Heimatverein, der Rosengartenverein, der Rassegeflügelverein, Schulförderverein, die Landfrauen sowie die Initiativen gegen Windkraft.

Die Stadt Dassow verfügt über sämtliche erforderliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die Infrastruktur reicht aus, um weitere Einwohner zu versorgen. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Schönberg.

Maßgeblich für die Belange in diesem Punkt ist auch die Selbsteinschätzung der Stadt. Die Ausführungen der Selbsteinschätzung und deren Begründung werden hier zusätzlich eingefügt. Die Zielsetzungen der Stadt Dassow sollen durch Realisierung von Baugebieten entsprechend umgesetzt werden. Flächen für die Bebauung gibt es im Bereich der Stadt Dassow. Diese werden nun kontinuierlich vorbereitet.

Die Stadt legt ihre Zielsetzungen u.a. in der beigefügten Selbsteinschätzung dar.

### **3. Wirtschaft und Arbeit**

In der Gemeinde leben 4.028 Einwohner (Stand 2013) auf einer Fläche von 66,53 km<sup>2</sup>. Die Zahl der Einpendler beträgt 682 und die der Auspendler 1.450 (Stand 2013).

Diese Zahl wird im Zuge der weiteren Bearbeitung aktualisiert. Die weitere Stärkung des Gewerbestandes erfolgt. Es werden insbesondere durch das Wissenschaftszentrum von Euroimmun weitere Arbeitskräfte angezogen. Für diese Arbeitskräfte ist ein zusätzliches Angebot an Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Die Stadt Dassow entwickelt sich somit zu einem leistungsfähigen Gewerbestandort im Zuge der medizinisch ausgeprägten Richtung durch Euroimmun.

### **4. Neuausweisung von Gewerbeflächen**

Die Stadt Dassow hat sich seit der Wende zu einem leistungsfähigen Gewerbestandort in der Region Westmecklenburg entwickelt. Die heterogene Struktur durch die Lage am Westrand der ehemaligen DDR führte dazu, dass durch den Grenzraum überwiegend militärisch geprägte Arbeitsplätze vorhanden waren und dies insbesondere Bedienstete der nationalen Volksarmee waren. Überdies war der landwirtschaftliche Bereich maßgeblich ausgeprägt. Diese heterogene Struktur wurde überwunden. Es ist durch die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen in den neu erschlossenen Gewerbegebieten eine homogene Struktur vorbereitet. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit sind bereits ziemlich homogen ausgeprägt, könnten jedoch verbessert werden. Es gibt große Nachfrage an Gewerbeflächen innerhalb des Bereiches der Stadt Dassow. Seit 1990 hat eine positive Ansiedlungsstrategie stattgefunden. Die erschlossenen Gebiete sind bebaut und überwiegend besiedelt.

Die Nettobauflächen, die erschlossen wurden, betragen 26 ha. Die Bruttoflächen betragen 34,1 ha. Somit liegt die Quote von Netto zu Brutto bei 0,75.

Für die Flächenneuausweisung von Gewerbe sind im Zeitrahmen des Flächennutzungsplanes 57 ha Bruttofläche ca. zu verzeichnen. Damit kann der Vorsorge hinreichend Rechnung getragen werden. Hier ist eine abschnittsweise Entwicklung möglich. Damit würde auch dem bisherigen Entwicklungsrahmen Rechnung getragen werden.

Unter Berücksichtigung der Flächenangaben des Umweltkarten M-V ergibt sich eine Wertigkeit der Ackerflächen von 46. Damit wäre auch den Anforderungen der Raumordnung in Bezug auf die Wertigkeit der Ackerflächen Rechnung getragen.

Die Auslastung der Gewerbegebiete ist gegeben. Es stehen keine weiteren Flächen für die Ansiedlung zur Verfügung. Die Stadt Dassow ist zwingend gefordert weitere Flächen zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen und diese Arbeitsplätze sind auch mit höherem Wohnbedarf verbunden.

Das Gewerbegebiet in Dassow ist sehr gut und homogen ausgebildet. Neben produzierenden Unternehmen ist auch im Freizeitsektor eine Ansiedlung erfolgt. Die neu erschlossenen Gewerbegebiete sind sämtlich nach der politischen Wende, nach 1990 entstanden. Mit Entstehung und Besiedlung der Gewerbegebiete konnte die heterogene Struktur in der Stadt Dassow überwunden werden und eine homogene Stadtstruktur bildet sich stärker aus. Dies zeigt sich auch im Stadtbild, dass sich sehr positiv entwickelt hat. Im stadtzentralen Bereich sind insbesondere auch durch die Mittel der Stadtsanierung Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen worden.

Favorisiert wird aus Sicht der Stadt Dassow die Entwicklung der Gewerbeflächen nördlich der Bundesstraße 105. Hierfür ist der TB 10 mit seinen Gliederungsbereichen Nord und Süd dargestellt. Zusätzlich ist als Alternative der Bereich TB 18 berücksichtigt. Dieser würde berücksichtigen, dass über eine zusätzliche Anbindung eine leistungsfähige Südspange

entstehen würde. Die Bruttoflächen betragen etwa 30 ha und könnten für gewerbliche Ansiedlung vorbehaltlich der Regelung der Anforderungen des Naturschutzes genutzt werden.

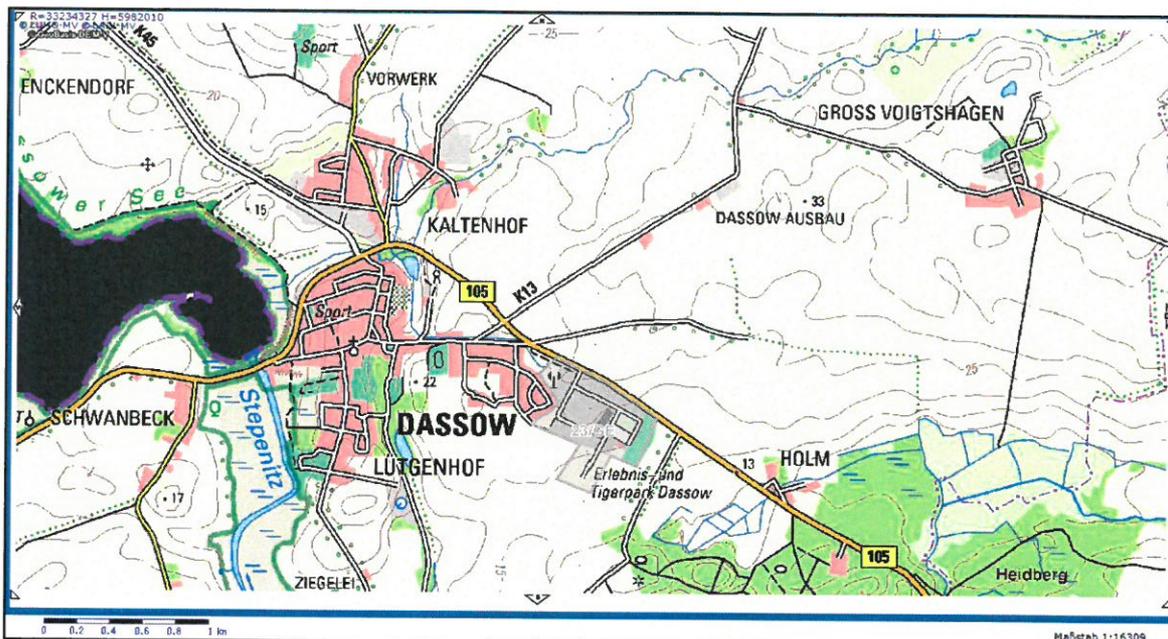


Abb. 7: Bodenrichtwerte der gewerblichen Baufläche für die Stadt Dasso (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

## 5. Neuausweisung von Wohnbauflächen

*Der Bedarf für Siedlungsflächen soll vorrangig in der bebauten Ortslage gedeckt werden. Dazu sollen bereits erschlossene Standorte genutzt werden und die Ortslage verdichtet werden. Innerörtliche Brachflächen sollen genutzt werden. Flächen außerhalb der bebauten Ortslage sind als Baufläche nur dann auszuweisen, wenn unter Nachweisführung keine innerörtlichen Reserven an Bauland zur Verfügung stehen oder die spezifischen Standortanforderungen eine derartige Ausweisung rechtfertigen. Neue Wohnbauflächen sind dabei an die bebaute Ortslage anzulehnen.*

*Innerörtliche Brachflächen oder Flächen, die durch den Abbruch gewonnen wurden, sind vorrangig zu nutzen.*

Die Angaben zum derzeitigen Wohnungsbestand wurden vom Landesamt für innere Verwaltung – Statistisches Amt M-V aus dem Jahr 2016 entnommen. Insgesamt waren für die Gemeinde Dasso 1.456 Wohngebäude und 2.086 Wohnungen vorhanden. Die Wohnfläche pro Einwohner betrug 47,8 m<sup>2</sup>.

2011 fand deutschlandweit eine Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung statt. Mit dieser Zählung, dem Zensus 2011, wurde die Gebäude- und Wohnungsstruktur sowie die Wohnsituation der Bevölkerung festgehalten. Im Vergleich zu 2016 lag die Anzahl der Wohngebäude 2011 bei 1.375 Gebäuden von denen 109 leerstehend waren. Die Leerstandsquote hat abgenommen. Durch den interessanten Standort Stadt Dasso sind weitere Begehrlichkeiten zur Sanierung innerhalb des Stadtinnenbereiches gegeben. Die Gebäude im stadtzentralen Bereich werden saniert, sofern die Eigentumsverhältnisse hier geregelt sind.

Die Stadt Dasso hat sich mit dem Bedarf an Wohnbauflächen und dem Bedarf an Wohneinheiten beschäftigt.

Unter Berücksichtigung vorliegender Daten wurde eine Abschätzung vorgenommen.

Es liegen Daten von 1990 vom Statistischen Landesamt M-V für die seinerzeit vorhandenen Gemeinden Pötenitz, Harkensee und Dasso in Bezug auf den Wohnungsbestand vor. Der Wohnungsbestand betrug danach in der Summe 1.537 Wohnungen, der sich auf die Ortsteile bzw. Gemeinden wie folgt aufteilte:

- Harkensee: 104 WE,
- Pötenitz: 159 WE,
- Dassow: 1.274 WE.

Unter Berücksichtigung der zuletzt ermittelten Zahlen zum Wohnungsbestand kann davon ausgegangen werden, dass 2016 2.086 Wohnungen vorhanden sind.

Somit sind im Zeitraum von 2016 bis 1990 etwa 549 WE errichtet worden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wert von 21 WE pro Jahr.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zahlen für den Zeitraum vom 2011 bis 2016 für die Gesamtstadt Dassow, die ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee sind integriert, ergibt sich ebenso ein Bedarf von ca. 20 WE, die im Jahr hergestellt und errichtet wurden.

Unter Berücksichtigung dieser Bemessungsgröße ergibt sich allein für den Zeitraum der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes, der mit 10 bis 15 Jahren angesetzt wird, ein Bedarf von wenigstens 300 Wohneinheiten. Da die Flächenverfügbarkeit kaum für Entwicklungsflächen gegeben ist, ist hier ein weiterer Rahmen für die zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehenen Wohnbauflächen abzustecken.

Für die Stadt Dassow ist die Lage innerhalb der Metropolregion der Hansestadt Hamburg ein maßgebender Entwicklungsquell, ebenso die Lage am Rand der Hansestadt Lübeck. Dadurch ergeben sich Synergien für die wirtschaftliche und auch für Wohnbauentwicklung. Die Stadt Dassow möchte diesen Anforderungen gerecht werden.

Im Vergleich der Durchschnittswerte für die durchschnittliche Wohnungsgröße und die durchschnittliche Wohnfläche je Person liegt die Stadt Dassow über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern und des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag für die Stadt Dassow nach statistischen Angaben 2016 bei 93,5 m<sup>2</sup>, für das Land M-V bei 81,3 m<sup>2</sup> und für den Landkreis Nordwestmecklenburg bei 87,2 m<sup>2</sup>.

In Bezug auf die Wohnfläche je Person liegt der Wert für die Stadt Dassow bei 47,8 m<sup>2</sup> und somit über dem Durchschnittswert für das Land M-V, der bei 40,1 m<sup>2</sup> liegt und über dem Durchschnittswert des Landkreises Nordwestmecklenburg, der bei 40,7 m<sup>2</sup> liegt. Die Haushaltsgröße liegt im Durchschnitt bei 1,96 (im Jahr 204) für die Stadt Dassow. Damit liegt diese Zahl im Bereich des Bundes- bzw. Landesdurchschnitts, die bei 1,92 für die Bundesrepublik Deutschland und bei 2,0 für das Land Mecklenburg-Vorpommern für die Haushaltsgröße liegen. Für den Landkreis Nordwestmecklenburg liegt die Haushaltsgröße bei 2,1 Personen pro Haushalt.

Insofern lässt sich darstellen, dass insbesondere auch aus dem Bereich der Rückkehrer, die wieder ihren Wohnsitz in Mecklenburg-Vorpommern nehmen und aus dem Bereich der progressiven Gewerbeentwicklung Bedarf an Wohnraum entsteht. Insbesondere durch die Schaffung der Arbeitsplätze bei Euroimmun, die derzeit läuft, ist ein dringender Bedarf an Wohnraum gegeben. Nachfragen bei der städtischen Wohnungsgesellschaft ergeben, dass der Leerstand gegen Null geht. Es ist ein Bedarf sowohl an Wohnungen als auch an Baugrundstücken vorhanden. Für das zuletzt vorbereitete Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow in der Hermann-Litzendorf-Straße ist eine Überbelegung der Anfragen in Größenordnungen gegeben.

Die Stadt Dassow hat die Zielsetzungen für die einzelnen Bauflächen weiter überprüft und Kapazitäten für die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und für die in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ermittelt. Zwischen den bereits ausgewiesenen und zukünftig entwickelten Flächen wird unterschieden.

In der beigefügten Übersicht werden insbesondere zu Wohnbauflächen die einzelnen Flächenanteile dargestellt. Diese Flächenanteile werden mit Wohnkapazitäten hinterlegt.

Derzeit sind keine Wohnbauflächen in der Erschließung. Es sind Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan enthalten, die jedoch derzeit noch nicht erschlossen werden. Hierzu zählen insbesondere die Teilbereiche 11, 12, 13, 14, 15 und 16. Hier wäre bereits jetzt nach dem derzeitigen Stand des Flächennutzungsplanes eine Entwicklung gegeben. Aus stadtstruktureller Sicht wird jedoch Vorrang den Flächen im TB 6, Bereich am Sportplatz und dem TB, zwischen Ortsumgehungsstraße und Grevesmühlener Straße, geben. Diese sollen über den Flächennutzungsplan entsprechend vorbereitet werden.

Aus der Übersicht der Flächen ergibt sich, dass derzeit aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes etwa 163 bis 188 WE vorbereitet werden könnten. Insbesondere der Ortsteil Kaltenhof wird von den Übersichten und Überlegungen ausgenommen. Hier wird die Stadt Dassow auf zukünftige Entwicklungsabsichten reagieren.

Auf zusätzlich ausgewiesenen Flächen könnten 442 WE vorbereitet werden. Es geht hier der Stadt Dassow maßgeblich um eine Vorsorge. Die Stadt Dassow möchte hier auch entsprechend variabel agieren können. Im Zuge einer Variantenüberprüfung werden die vorzugsweise zu entwickelnden Flächen herausgearbeitet.

Baugebiet	Flächengröße (ha)	Anzahl der Wohneinheiten gemäß Zielsetzung und Planungsanzeige	Anzahl der Wohneinheiten aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt	Summe gesamt
TB 3 West	3,4	38		
TB 3 Ost	5,6	63		
TB 6 Nord	6,0	165		
TB 6 Süd	6,5	75		
TB 8	9,0	101		
TB 11	0,4		40	
TB 12	2,5		25	
TB 13			(25)	
TB 14 Ost	1,2		13	
TB 14 West	-	-		
TB 15	7,6		85	
TB 16	-		-	
Summe		442	188	630
Abzüglich der Fläche in Lütgenhof Richtung Kläranlage		442	163	605

Tab. 5: Baugebiete und Kapazitäten

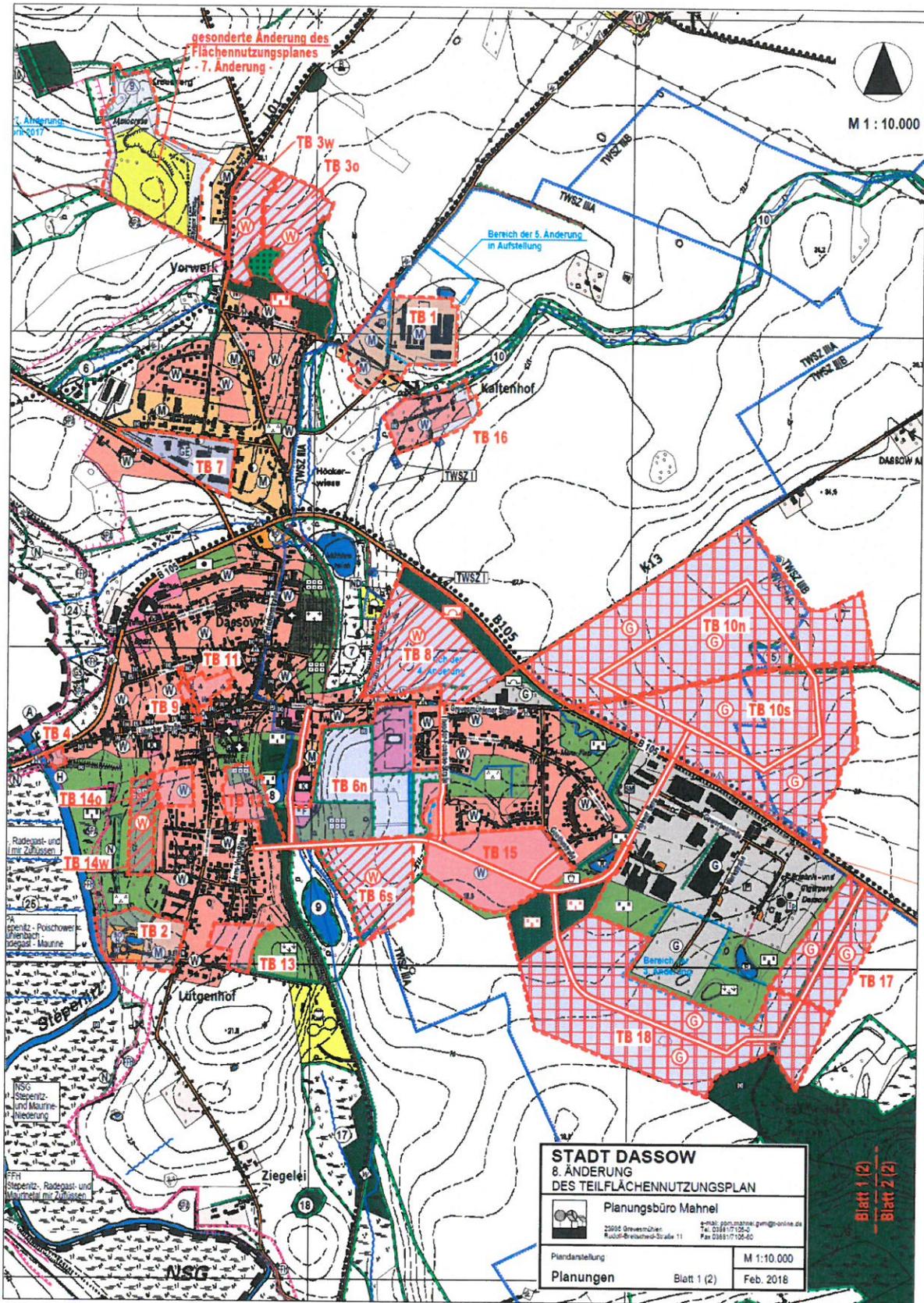


Abb. 8: Planungen Blatt 1(2)

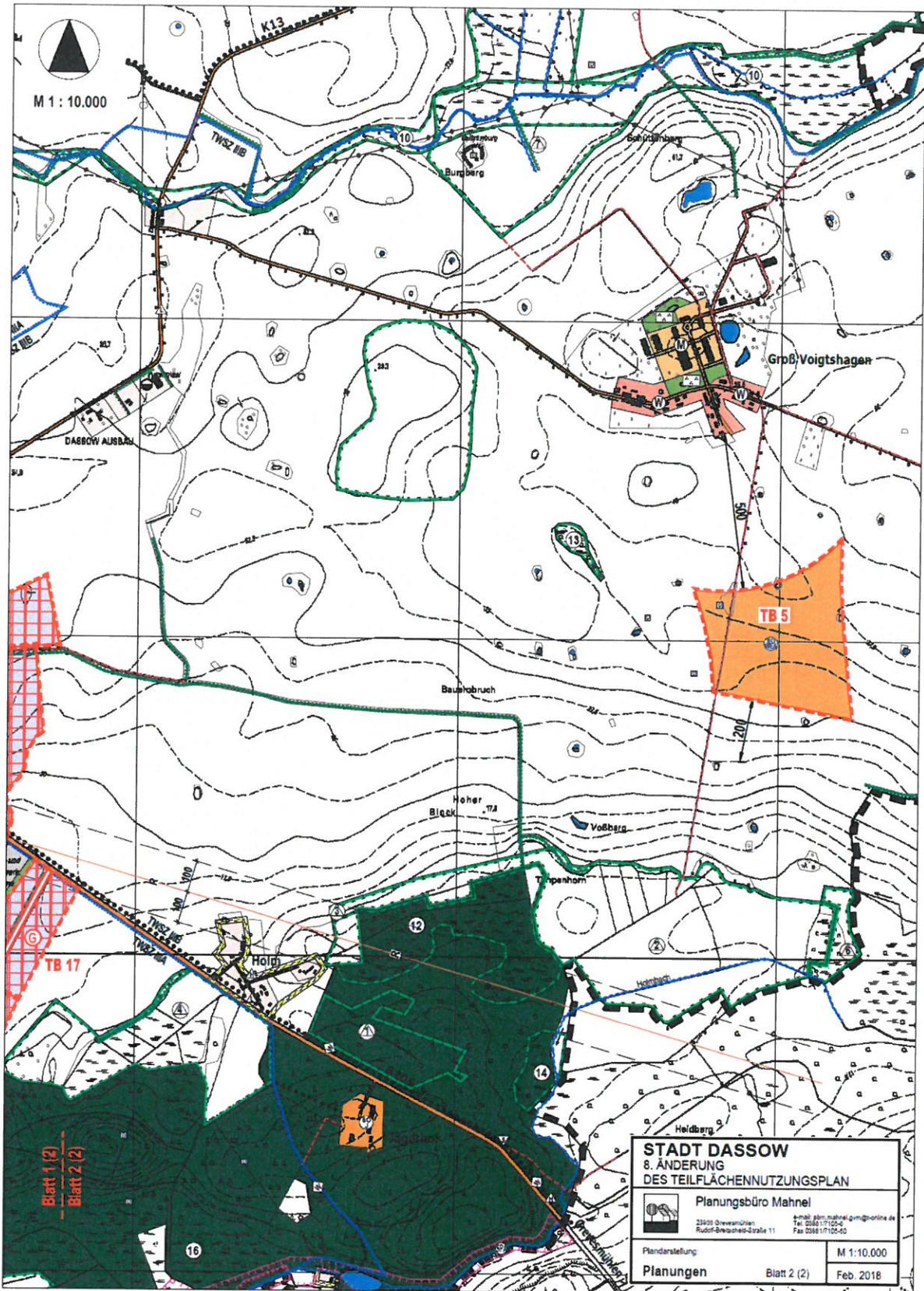


Abb. 9: Planungen Blatt 2(2)

Für die Wohnbauflächen wird eine Überprüfung der realisierbaren Kapazitäten innerhalb der Teilbereiche vorgenommen. Dabei wird unterschieden zwischen denjenigen Wohnbauflächen,

die bereits im Flächennutzungsplan vorhanden sind und denjenigen, die entwickelt werden im Rahmen der Fortschreibung.

TB 3 Vorwerk Neuentwicklung - die Fläche wird differenziert in den Teil straßenbegleitend und den rückwärtigen Teilbereich.

Für den TB 3 West ergibt sich bei einer Fläche von etwa 3,4 ha eine Kapazität von 38 Wohneinheiten.

Für den TB 3 Ost ergibt sich bei einer Fläche von 5,6 ha eine Kapazität von 63 Wohneinheiten. In der Summe gleich 101 Wohneinheiten.

Es handelt sich hierbei vorzugsweise um Standorte für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Für den TB 6 handelt es sich um zusätzliche Teilbereiche, die im Rahmen der Innenentwicklung und Innenverdichtung stadtnah/zentrumsnah entwickelt werden sollen.

Für den TB 6 Nord würden für den Wohnbereich etwa 6,0 ha entfallen. Davon 4,0 ha für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer Kapazität von 45 Grundstücken.

2,0 ha für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit einer Kapazität von etwa 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, somit 165 Wohneinheiten.

Für den TB Süd würde sich eine anrechenbare Fläche von etwa 6,5 ha ergeben. Diese wäre gleichbedeutend mit einer Kapazität von 75 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern.

Für den TB 8 ist eine Neuentwicklung im Bogen der Ortsumgehungsstraße zu sehen. Ein Schutzgrünstreifen zur Ortsumgehungsstraße ist zu berücksichtigen. Für die anrechenbare Fläche für Wohnbebauung, für Einzel- und Doppelhäuser ergibt sich eine Flächengröße von 9,0 ha und hierfür eine Kapazität von 101 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern.

Für den TB 11 handelt es sich um eine Innenverdichtung, die bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt ist. Bei einer Flächengröße von 0,8 ha wird von bis zu 40 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ausgegangen. Es wäre der sogenannte Stadtviellentyp mit mehreren Wohneinheiten nahe dem Volkshaus unter Berücksichtigung des betreuten Wohnens zu betrachten.

Für den TB 12 handelt es sich nur teilweise um bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen. Weitere Flächen werden einbezogen. Bei einer anrechenbaren Fläche von ca. 2,5 ha würden sich etwa 25 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhausgrundstücken ergeben.

Für den TB 13 handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Unter Berücksichtigung der Lage an der Kläranlage wird diese Fläche in der Flächenbilanz nicht beachtet. Das Heranrücken an die Kleinkläranlage wird eher als nachteilig angesehen. Die Fläche soll im Flächennutzungsplan erhalten bleiben. Für Potenzialbetrachtungen könnte von bis zu 25 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern ausgegangen werden.

Für den TB 14 ist eine Differenzierung der Fläche in den östlichen Teil, die bereits im Flächennutzungsplan enthalten ist und dem westlichen Teil, in dem die Kleingartenflächen wohl noch dauerhaft erhalten werden, vorgesehen.

Für den TB 14 Ost wird bei einer Flächengröße von etwa 1,2 ha von 13 Wohneinheiten ausgegangen.

Für den TB 15 ist von einer Fläche auszugehen, die bereits im Flächennutzungsplan vorhanden ist. Es handelt sich um eine Siedlungsfläche, die im Bereich der „Neuen Siedlung“ zur Arrondierung beiträgt. Dies ist ein Ziel des langfristigen Stadtentwicklungskonzeptes. Bei einer Flächengröße von etwa 7,6 ha wird von 85 Wohneinheiten ausgegangen.

Für den TB 16 handelt es um Möglichkeiten der Innenverdichtung in Kaltenhof. Diese Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten. Diese Fläche wird hier nicht weiter in der

zusammenfassenden Darstellung von der Bilanz betrachtet und ist hinsichtlich ihrer Priorität eher von untergeordneter Bedeutung.

In der Summe ergibt sich somit eine Kapazität von etwa 605 Wohneinheiten, die auf den Potenzialflächen möglich wäre.

Im Rahmen der Flächenbevorratung ist es für die Stadt Dassow wichtig, dass innerhalb des Gesamtkonzeptes eine harmonische Ausprägung gegeben ist. Es ist sicher von einem Bedarf von Flächen für etwa 300 Wohneinheiten auszugehen.

Im Rahmen der Vorsorge sollen jedoch sämtlich die Flächen erhalten bleiben, um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können. Die Flächenentwicklung bzw. Einwohnerentwicklung in der Stadt Dassow ist kontinuierlich erfolgt.

Insbesondere in den Teilbereichen 6 (120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) und 11 (40 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) könnte der Bedarf an Wohnungen gedeckt werden. Beide Teilbereiche zeichnen sich durch ihre Nähe zum Stadtzentrum oder ihre Lage im stadtzentralen Bereich aus.

Tab. 6: Auszug des Wohngebäude- und Wohnungsbestands für 2016 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 28.02.18)

Kapitel 1													
Tabelle 1.2													
Gemeinden													
Jahr	Lfd. Nr.	Gemeinde	Wohngebäude			Wohnungen			Räume		Wohnfläche		
			insgesamt	Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden	davon in	insgesamt	je 1.000 Einwohner	insgesamt	je Wohnung	insgesamt	je Einwohner	je Wohnung
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Anzahl													
2016	400	Dassow, Stadt	1.456	2.086	2.028	58	512	9.308	4,5	1.950	47,8	93,5	
2015	400	Dassow, Stadt	1.448	2.077	2.019	58	515	9.268	4,5	1.939	48,1	93,4	
2014	398	Dassow, Stadt	1.421	2.045	1.986	59	511	9.139	4,5	1.901	47,5	93,0	
2013	11	Dassow, Stadt	1.403	2.026	1.967	59	505	9.043	4,5	1.878	46,8	92,7	
2012	13	Dassow, Stadt	1.376	1.995	1.937	58	496	8.896	4,5	1.844	45,8	92,4	
2011	15	Dassow, Stadt	1.351	1.970	1.912	58	490	8.764	4,4	1.808	45,0	91,8	

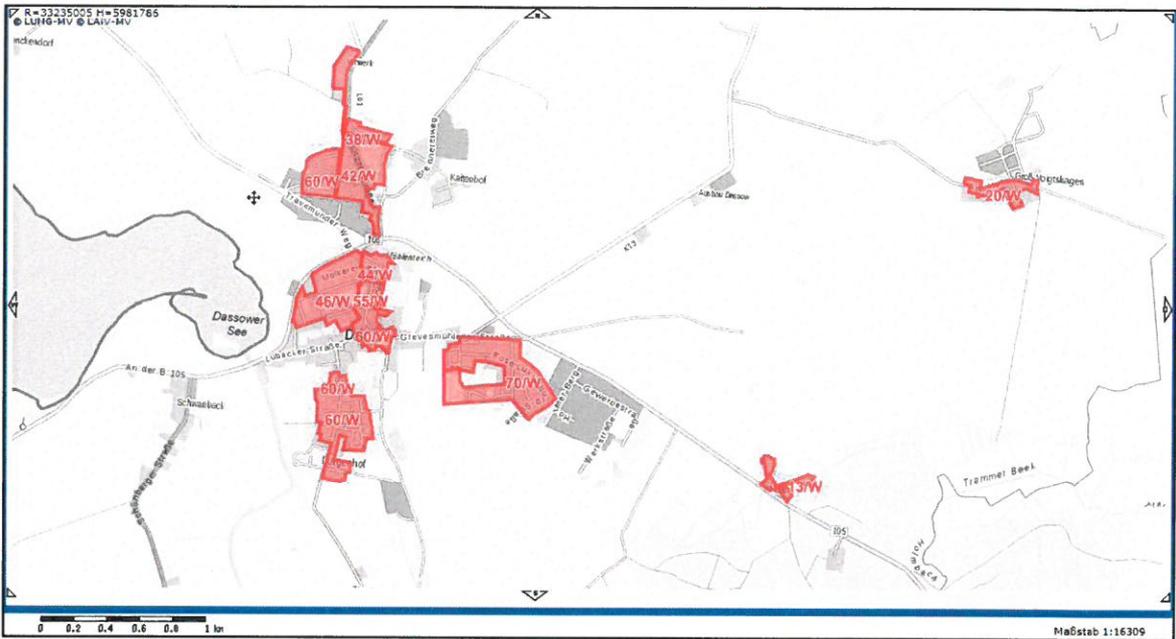


Abb. 10: Bodenrichtwerte für Wohnbaufläche der Stadt Dassow (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

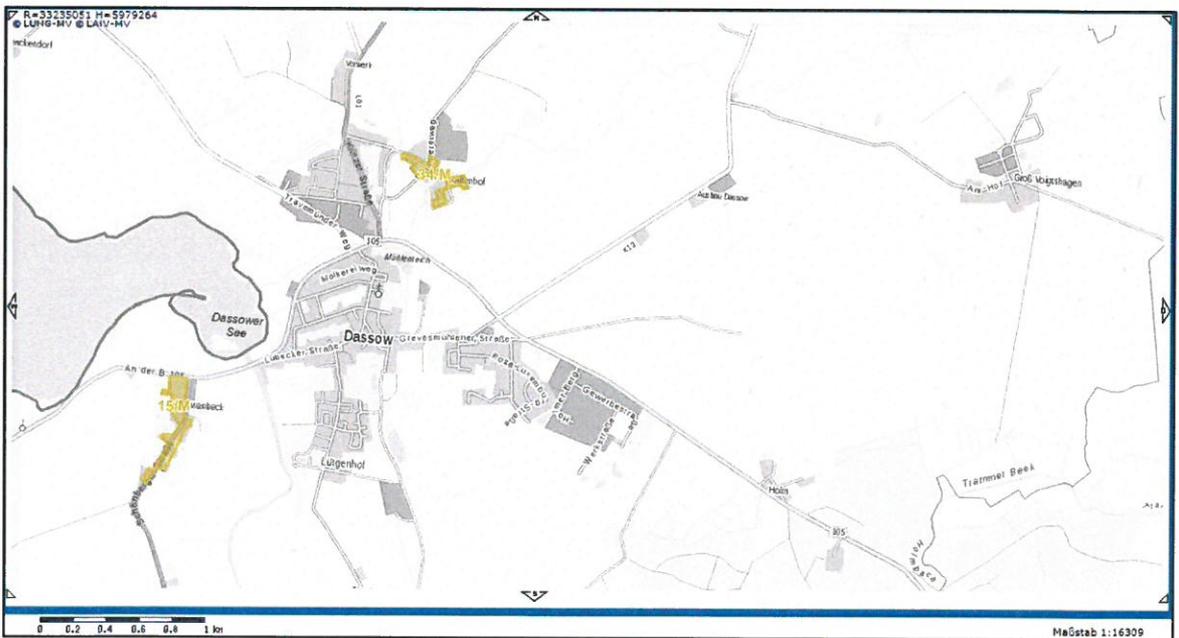


Abb. 11: Bodenrichtwerte der gemischten Baufläche für die Stadt Dassow (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

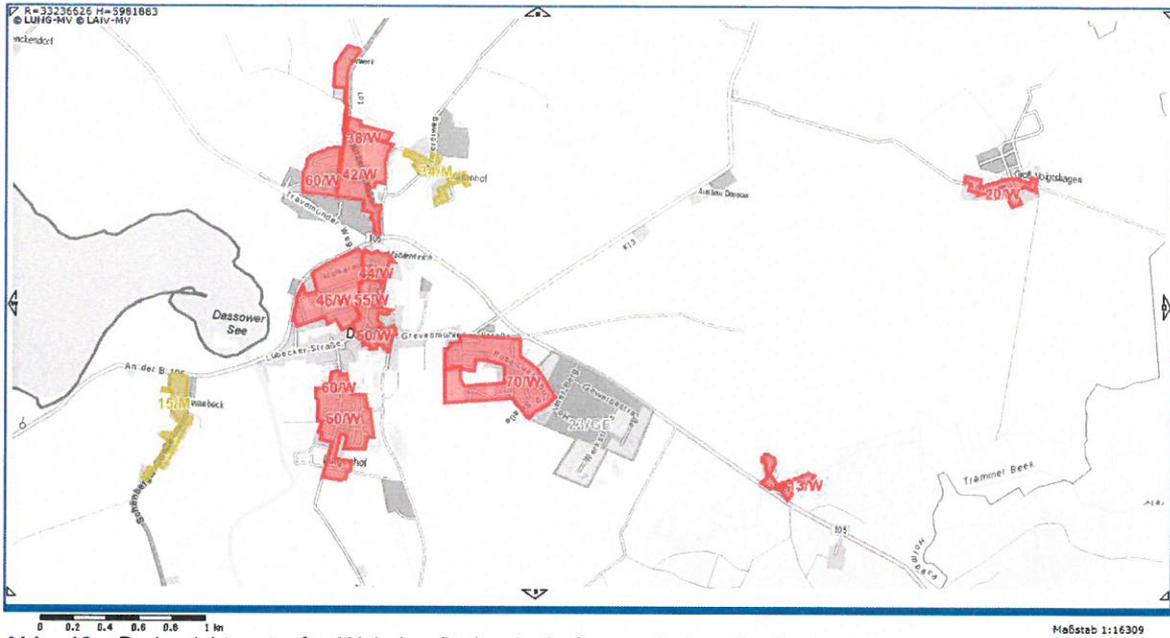


Abb. 12.: Bodenrichtwerte für Wohnbaufläche (rot), für gemischte Bauflächen (ocker) und für gewerblichen Baufläche (grau) für die Stadt Dasso (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

## 6. Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen

Für die Stadt Dassow sind aus dem Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V, 2017) sowie aus den Flurstückskarten des LK NWM FB Kataster und Vermessung die Ackerzahlen entnommen und für die einzelnen Teilbereiche tabellarisch dargestellt worden. Nach einem Telefongespräch vom 22.02.2018 mit Frau Tauber vom Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V ging hervor, dass die Karten des Portals ständig erneuert werden.

Die Ackerzahl, auch als Bodenpunkte bezeichnete Werte, stellt die Ertragsfähigkeit der Ackerfläche dar. Dabei werden die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind mitberücksichtigt (BodSchätzG § 4). Die Skala der Werte reicht von 1 (sehr schlecht) bis 120 (sehr gut), wobei eine Ackerzahl von 50 bedeutet, dass der Boden ungefähr die Hälfte des Ertrags eines optimalen Ackerbodens bringt.

Die Ackerzahl für die Stadt Dassow liegt nach dem Kartenportal Umwelt mit einem Wert von 46 unterhalb 50 Bodenpunkte.

In einzelnen Teilbereichen überschreitet die Ackerwertzahl laut den Flurstückskarten des LK NWM die Wertzahl 50 Einheiten. Unter Berücksichtigung der Zielvorgabe hält die Stadt die Entwicklungsabsicht aufrecht. Zudem geht die Stadt davon aus, dass die Flächen unterhalb der raumordnerisch abgestimmten Abwägungsgrenze von einer Flächengröße von ca. 5,00 ha liegen, für die Flächen, die die Wertigkeit von 50 Einheiten überschreiten.

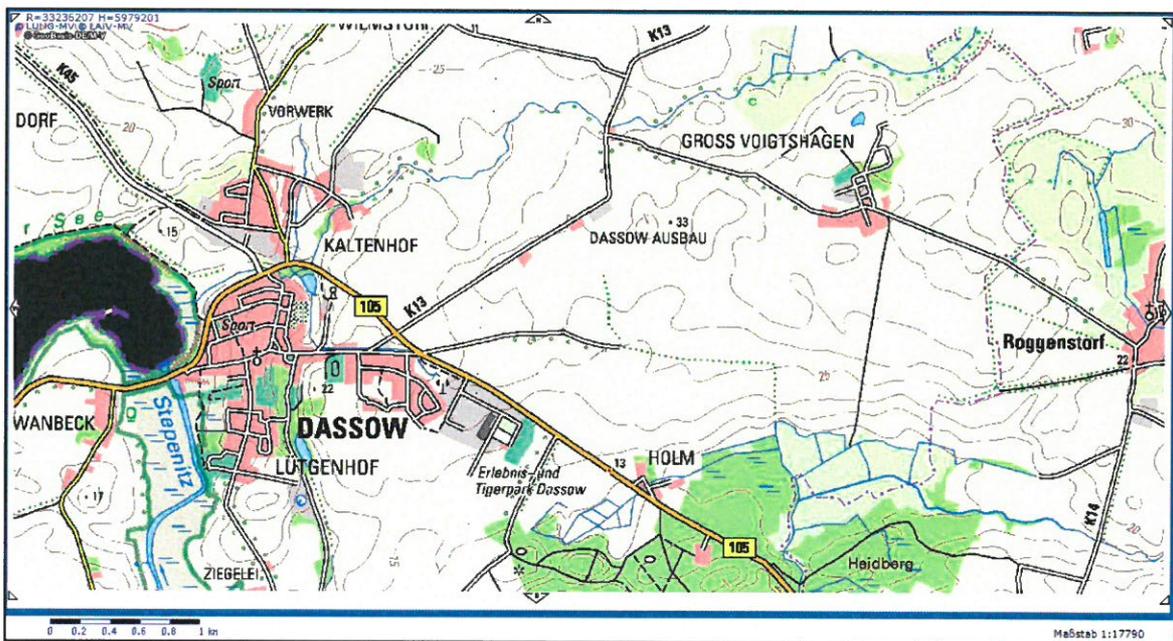


Abb. 13: Übersichtskarte der Stadt Dassow (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

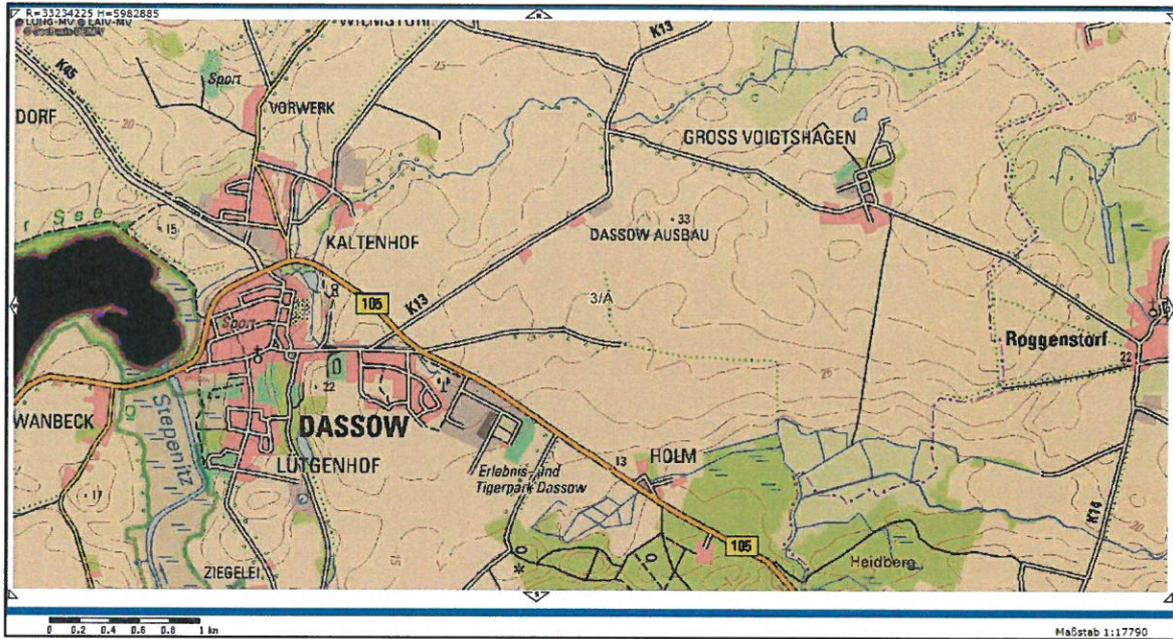


Abb. 14: Ackerwertzahl für die Stadt Dasso (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Aufgestellt für die Stadt Dassow in Zusammenarbeit mit dem Amt Schönberger Land:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Quelle:

- Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Zensus 2011. Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011 für den Landkreis Nordwestmecklenburg nach Gemeinden.
- <https://www.deutschland123.de/dassow> (Stand:2013, aufgerufen 26.02.2018)

**Selbsteinschätzung der Zukunftsfähigkeit  
der Stadt Dassow  
- Begründung -**

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Einführung eines Leitbildes „Gemeinde der Zukunft“ und zur Änderung des Finanzausgleichsgesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. M-V 2016, S. 461) nimmt die Stadt Dassow eigenverantwortlich eine Selbsteinschätzung ihrer Zukunftsfähigkeit vor und begründet diese wie folgt:

<b>I. Qualität und Quantität der Aufgabenwahrnehmung</b>
<b>I. a) pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben</b>
<p>Die Feuerwehr der Stadt Dassow ist personell und technisch gut ausgestattet. Die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr ist täglich durchgehend gewährleistet. Auch sind eine aktive Kinderfeuerwehr sowie aktive Jugendfeuerwehren (sowohl in der Stadt Dassow selbst als auch in ihren Ortsteilen) vorhanden.</p> <p>Ferner nimmt die Feuerwehr Dassow neben dem Brandschutz und der Technischen Hilfeleistung auch notfallmedizinische Aufgaben durch eine sogenannte First-Responder-Gruppe wahr, um im Rahmen von Notfall- und Rettungseinsätzen das therapiefreie Intervall auf ein Minimum reduzieren zu können.</p> <p>Eine eigenständige Ab-/Wasserversorgung ist nicht vorhanden, diese Aufgabe wurde an den Zweckverband übertragen.</p> <p>Mit der Regionalen Schule mit Grundschulteil hat die Stadt Dassow eine eigenständige und bestandssichere Schulstruktur vorzuweisen.</p> <p>Der Großteil der Gemeindestraßen befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die Gemeindestraßen sind vernünftig befahrbar und weisen keine größeren Mängel bzw. Schäden auf. Lediglich in Teilbereichen besteht Nachholbedarf.</p>
<b>I. b) freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben</b>
<p>Die Stadt Dassow gibt im Rahmen ihrer freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben diverse Impulse.</p> <p>Aus der Fülle der Kulturangebote seien beispielhaft genannt: das Heimat- und Vereinsfest, der Weihnachtsmarkt, die Rentnerweihnachtsfeier, die Frauentagsfeier sowie die Bibliothek. Besonders hervorzuheben sind weiterhin die Kulturbeauftragte der Stadt (die in einem Beschäftigungsverhältnis mit der Stadt steht) sowie die Städtepartnerschaft mit Grobina in Lettland.</p> <p>Betrachtet man die Größe und die Einwohnerzahl der Stadt, so wird hier allerdings noch Verbesserungspotenzial gesehen.</p> <p>Sportangebote werden von der Stadt in ausreichender Anzahl vorgehalten. Die Stadt verfügt unter anderem über einen Sportplatz, eine Mehrzweckhalle, Wassersport, Segelsport sowie ein Volleyballfeld im Ortsteil Pötenitz.</p> <p>Auch ist das Angebot für Kinder und Jugendliche sowie Senioren positiv zu bewerten. Als Angebote für die Senioren seien beispielhaft genannt: die Rentnerweihnachtsfeier, das Gedächtnistraining, Seniorengymnastik und das Rentnerfrühstück.</p>

Für Kinder und Jugendliche werden zum Beispiel Laternenumzüge, die Ostereiersuche beim Osterfeuer sowie der Jugendclub angeboten. Des Weiteren befindet sich derzeit eine neue Kita im Bau, die in einem Gebäude der Stadt ihren Betrieb aufnehmen wird.

### **I. c) Relation zwischen Selbstverwaltungskosten und erfüllten Aufgaben**

Die Relation zwischen Selbstverwaltungskosten (49.769,47 €) und erfüllten Aufgaben (4.829.446,42 €) beträgt 1,03 %.

Damit steht der Anteil der Selbstverwaltungskosten in einem sehr angemessenen Verhältnis zu den Aufwendungen für die Aufgabenerfüllung.

## **II. Vitalität und Verbundenheit der örtlichen Gemeinschaft**

### **II. a) ehrenamtliches Engagement**

Das ehrenamtliche Engagement der Einwohner der Stadt Dassow ist als äußerst vielfältig einzustufen und damit positiv zu bewerten.

Folgende typische Veranstaltungen bzw. Aktionen seien beispielhaft genannt:

Wanderungen am Dassower See durch den Heimatverein, Volleyballturniere, Flohmärkte des Rosengarten e.V., die Lichtbildveranstaltung in Pötenitz, Metallsammlungen, die Aktion „Saubere Stadt“, die Selbsthilfegruppe Rheuma und die Mittwochsmaler.

### **II. b) gemeindliches Leben**

Die einzelnen Ortsteile der Stadt Dassow bilden eine Gemeinschaft. Es finden überwiegend gesamtgemeindliche Aktivitäten bzw. Veranstaltungen statt.

Die einzelnen Ortsteile kommen und arbeiten zusammen und werden integriert, z.B. Integration in Veranstaltungen wie bspw. das Heimat- und Vereinsfest. Ebenfalls ist eine ortsteilübergreifende Teilnahme an den Veranstaltungen in den einzelnen Ortsteilen gegeben.

### **II. c) Vereinsleben**

Die Vereinstätigkeit in der Stadt Dassow ist sehr breit gefächert. Folgende eingetragene als auch nicht eingetragene Vereine sind in der Stadt unter anderem aktiv:

2 Sportvereine, der MC Dassow, der Wassersportverein, der Förderverein der Feuerwehr, der Kleingärtnerverein, der Angelverein „Untere Stepenitz“, der Bürgerverein Pötenitz, der Jugend-, Kultur- und Freizeitverein, der Heimatverein, der Rosengartenverein, der Rassegeflügelverein, Schulförderverein, die Landfrauen sowie die Initiativen gegen Windkraft.

### **II. d) Begegnungsstätten**

Die Stadt Dassow hat eine große Anzahl an Begegnungsstätten in privater Trägerschaft vorzuweisen, zum Beispiel:

Arztpraxis, Zahnarzt, mehrere Gaststätten (auch in den Ortsteilen), Physiotherapie, Tierarzt, 4 Friseure, Tankstelle, Gesundheitszentrum, Einkaufsmöglichkeiten (Penny, Norma).

Seitens der Stadt wird hier jedoch trotzdem noch Verbesserungspotenzial gesehen, insbesondere hinsichtlich des Belebens des Ortskerns bzw. des Stadtzentrums.

<b>II. e) bauliche Entwicklung</b>
<p>Die Stadt Dassow entwickelt sich in baulicher Hinsicht stetig.  Die bauliche Entwicklung der Stadt ist geprägt von diversen B-Plan-Beschlüssen. Folgende B-Pläne befinden sich derzeit beispielsweise in der Entwicklung: Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen", Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Ortszentrum, Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 30 für den Bereich westlich der Herrmann-Litzendorf-Straße.  Trotz bisheriger dreimaliger Erweiterung des Gewerbegebietes sind aktuell keine Kapazitäten mehr für Gewerbeansiedlungen vorhanden.</p>
<b>II. f) Zuzugsrate</b>
<p>Bei der Ermittlung der Zuzugsrate wurden die durchschnittlichen Zuzüge innerhalb der letzten drei Jahre (785) pro 100 Einwohner (19) gemäß Statistik zu Grunde gelegt.</p>
<b>II. g) Belange Behinderter</b>
<p>Hinsichtlich der Belange Behinderter sieht die Stadt Dassow Nachholbedarf, der insbesondere bei künftigen Sanierungsmaßnahmen beachtet werden sollte.  In der Stadt Dassow gibt es viele alte Gebäude. Daher sind im Besonderen auch die öffentlichen Gebäude nur in geringem Teil barrierefrei.  Berücksichtigung finden die Belange Behinderter beispielsweise in der Dornbuschhalle, auch sind die Gehwege z. T. mit abgesenkten Bordsteinen ausgestattet.</p>
<b>III. Zustand der örtlichen Demokratie</b>
<b>III. a) Wahlbeteiligung</b>
<p>Die Wahlbeteiligung bei den Kommunalwahlen 2014 betrug 41,5 %.</p>
<b>III. b) Kandidatenzahl für die Wahl der Gemeindevertretung</b>
<p>Bei der letzten Wahl der Stadtvertretung im Mai 2014 kamen 40 Bewerber auf 14 zu vergebende Mandate. Dies ergibt ein Verhältnis von 2,857, welches positiv zu bewerten ist.</p>
<b>III. c) Kandidatenzahl für die Wahl des Bürgermeisters</b>
<p>Bei der letzten Bürgermeisterwahl im Mai 2014 stellte sich der bisherige Amtsinhaber allein zur Wiederwahl.</p>
<b>III. d) Widerstand gegen verfassungsfeindliche Bestrebungen</b>
<p>In der Stadt Dassow sind <u>keine</u> verfassungsfeindlichen Bestrebungen vorhanden.</p>
<b>III. e) aktive politische Strukturen</b>
<p>Auf dem Gebiet der Stadt Dassow gibt es jeweils einen Ortsverband der Parteien CDU und SPD. Hinzu kommt die Wählergemeinschaft Ostseestrand (WGO).</p>

Politische Aktivitäten finden sowohl außerhalb des Wahlkampfes als auch außerhalb der gemeindlichen Sitzungen in regelmäßigen Abständen statt.  
Hinzu kommen Veranstaltungen von Parteien, wie zum Beispiel Bürgersprechstunden von Politikern.

### **III. f) wichtige Entscheidungen**

In den letzten fünf Jahren wurden in der Stadt Dassow beispielsweise folgende wichtige Entscheidungen getroffen:

- der Schulausbau
- der Neubau der KITA
- die Übernahme des Alten Polizeigebäudes
- der Flächennutzungsplan der Stadt Dassow nördlicher Teil (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee)
- diverse Maßnahmen im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens und des Straßenausbaus
- die Anschaffung eines Feuerwehrfahrzeuges
- die Bildung eines eigenen Rechnungsprüfungsausschusses unter entsprechender Hauptsatzungsregelung (die übrigen Gemeinden des Amtes Schönberger Land haben überwiegend die Aufgaben des Rechnungsprüfungsausschusses auf den Rechnungsprüfungsausschuss des Amtes übertragen)

## **IV. Dauernde finanzielle Leistungsfähigkeit**

### **IV. a) RUBIKON**

Legt man bei der Bewertung des Kriteriums IV. a) RUBIKON die bestätigten Haushaltszahlen der Stadt Dassow für das Haushaltsjahr 2017 zu Grunde, so ist die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt Dassow mit einer Punktzahl von 5 Punkten bewerten. Laut Statistik bedeutet diese Punktzahl, dass die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt lediglich gefährdet ist.

Bestreben der Stadt Dassow ist es, den Haushalt innerhalb des Konsolidierungszeitraumes der nächsten fünf Jahre auszugleichen.

### **IV. b) Steuerkraft**

Die durchschnittliche Steuerkraftmesszahl innerhalb der letzten drei Jahre pro Einwohner beträgt lt. Statistik 732,69 €, was positiv zu bewerten ist.

### **IV. c) Sozialversicherungspflichtige Entwicklung**

Hinsichtlich der sozialversicherungspflichtigen Entwicklung ist lt. Statistik ein Zuwachs von 0,36 % zu verzeichnen.

### **IV. d) Amtsstruktur**

Die Stadt Dassow ist Mitglied des Amtes Schönberger Land. Dieses besteht insgesamt aus 10 amtsangehörigen Gemeinden und weist eine Einwohnerzahl von circa 18.500 Einwohnern auf.

**Fazit:**

Die Stadt Dassow erreicht bei der Selbsteinschätzung ihrer Zukunftsfähigkeit i.S.d. § 2 Abs. 1 des Gemeinde-Leitbildgesetzes mit einer Gesamtpunktzahl von 73 Punkten ein positives Ergebnis.

Bei der Selbsteinschätzung ihrer Zukunftsfähigkeit setzte die Stadt Dassow einen äußerst selbstkritischen Maßstab an.

So kristallisierte sich heraus, dass selbst in Bereichen, die von der Stadt Dassow bereits gut abgedeckt werden (z.B. Kulturangebote), noch Entwicklungspotenzial gesehen wird.

Die erreichte Gesamtpunktzahl verteilt sich relativ gleichmäßig auf alle zu bewertenden Kriterien (Qualität und Quantität der Aufgabenwahrnehmung – 20 Punkte / Vitalität und Verbundenheit der örtlichen Gemeinschaft – 18 Punkte / Zustand der örtlichen Demokratie - 18 Punkte / Dauernde finanzielle Leistungsfähigkeit – 17 Punkte) und spiegelt somit die Leistungsfähigkeit der Stadt in all diesen Bereichen wider.

Im Ergebnis schätzt die Stadt Dassow ihre Zukunftsfähigkeit als dauerhaft gesichert ein.

Festzuhalten ist, dass die finanzielle Ausstattung der Stadt Dassow auch nach dem neuen FAG nicht ausreichend ist, um die pflichtigen und freiwilligen Aufgaben in der derzeitigen Qualität weiter zu bewältigen bzw. zu verbessern. Hier sollte eine bessere Finanzausstattung durch das Land erfolgen.

Auch stellt sich die Landesraumentwicklungsplanung gegen die tatsächliche Entwicklung der Stadt. Die Stadt Dassow würde gerne mehr Wohngebiete erschließen, insbesondere da der Bedarf hierfür vorliegt. Dies ist durch die Landesplanung allerdings nicht zugelassen.

# AMT SCHÖNBERGER LAND

## Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ❖ Am Markt 15 ❖ 23923 Schönberg

Amt für Raumordnung und Landesplanung  
Westmecklenburg

Wismarsche Straße 159

19053 Schwerin

Büroanschrift: Dassower Straße 4, 23923 Schönberg  
Auskunft erteilt: Frau Kortas-Holzerland  
Durchwahl: 038828/330-1410  
E-Mail: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de  
Aktenzeichen: 61.27  
Datum: 17.05.2018

### **Gesprächsvermerk zum Termin vom 06.03.2018: Abstimmungsgespräch zu aktuellen Planungen der Stadt Dassow**

Sehr geehrte Frau Werner,

zum geführten Gespräch in Ihrem Hause habe ich mich mit der Bürgermeisterin, Frau Pahl, abgestimmt und möchte nachfolgende Ausführungen zum vorliegenden Gesprächsvermerk ergänzen:

#### **1. 8. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Dassow**

##### Zu Absatz 4:

Es ist nicht dargestellt worden, dass es sich um homogene städtebauliche Strukturen handelte. Entgegen der Darlegung im Gesprächsvermerk war es eine sehr auf militärische Sicherheitsbelange ausgerichtete Struktur. Deshalb würde dieser Passus in der Eingangsbewertung für die Stadt Dassow klarzustellen sein. Erst unter diesem Gesichtspunkt wird deutlich, welche positive Entwicklung in der Stadt Dassow vollzogen wurde.

##### Zu Absatz 6:

Hier ist darzustellen, dass die Darlegungen zu einer 60%-igen Nichtauslastung der Gewerbegebiete im Landkreis Nordwestmecklenburg nicht nachvollziehbar sind. Dies konnte auch durch Mitteilung des Ministeriums vom 19.03.2018 nicht ausgeräumt werden. Es wird teilweise mit alten Daten gearbeitet, die überholt sind. Die Schlussfolgerungen, die daraus folgen, sind somit auch nicht plausibel nachvollziehbar.

Der Landkreis hat mitgeteilt, dass zwischenzeitlich eine Auflistung der angeblich freien Gewerbegebietsanteile vorliegt (vom 26.04.2018). Der Sachverhalt soll geprüft werden. Insofern ist hier eine Klarstellung erforderlich und dies wäre gegenüber dem Ministerium bzw. dem Amt für Raumordnung und Landesplanung entsprechend darzustellen.

##### Zu Absatz 7:

Die Stellungnahme ist mit dem Landkreis entsprechend abzustimmen.

---

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, Telefon: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: [www.schoenberger-land.de](http://www.schoenberger-land.de)

Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung

Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Groß Siemz, Lockwisch, Lüdersdorf, Menzendorf, Niendorf, Roduchelstorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg  
Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Bankverb.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
DKB Schwerin

BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 038 196 Swift/BIC: NOLADE21WIS IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96  
BLZ 120 300 00 Kto.Nr.: 100 578 Swift/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

# AMT SCHÖNBERGER LAND

## Der Amtsvorsteher

### Zu Absatz 8:

Hinsichtlich der Ackerwertzahlen ist bekannt, dass die Ackerwertzahlen um die 50 und höher 50 liegen. Dies wurde auch in Abstimmungen beim Landkreis Nordwestmecklenburg, Katasteramt, bestätigt.

### Zu Absatz 9:

Im Zusammenhang mit der Bewertung des Gewerbestandortes wurde durch die Stadt und den Planer deutlich die Frage gestellt, warum nicht solche Standorte wie Dassow, die gut angenommen und besiedelt werden, weiter entwickelt werden. Es wurde nach Kriterien zur landesweit und regionalen Bedeutsamkeit hinterfragt. Die Feststellung ging dahin, zu überprüfen, ob die Vorhabenfläche als landesweit oder regional bedeutsamer gewerblicher und industrieller Standort festgelegt werden kann („fraglich“ stand so nicht im Raum). Die Bewertung lag unter dem Vorbehalt der Prüfung von Kriterien.

### Zu Absatz 11:

Mit dem ortsansässigen Unternehmen EUROIMMUN wurden zwischenzeitlich Abstimmungen geführt. Das ortsansässige Unternehmen ist an der weiteren Ansiedlung interessiert.

### Zu Absatz 12:

Im Kompromiss der Wohnbauflächen wurde deutlich dargestellt und dies wäre hier auch entsprechend zu bewerten, dass wenigstens 300 Wohnungen für den Entwicklungszeitraum der nächsten 15 Jahre, somit 20 pro Jahr ermöglicht werden sollten.

Die Rücknahme von Bauflächen wurde erörtert. Hierbei wurde auf die Teilbereiche 3, Vorwerk und den Teilbereich 13, Litzendorf, Straßennähe Kläranlage eingegangen. Diesem sollte gefolgt werden. Vorzugsweise sollte die Entwicklung zur Ergänzung der Siedlung oder zwischen Altstadt und Siedlung erfolgen.

### Zu Absatz 16:

Die Abstimmung mit dem Katasteramt wurde geführt. Auf eine gutachterliche Bodenuntersuchung sollte verzichtet werden, weil grundsätzliche Änderungen der über 50 liegenden Ackerwertzahlen auch nach Abstimmung mit dem Katasteramt nicht zu erwarten sind.

### Zu Absatz 17:

Die Kriterien liegen noch nicht vor.

### Zu Absatz 18:

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung erfolgt. Es ist auch dargestellt worden, dass die Wohnentwicklung vorzugsweise in Dassow und nur untergeordnet in den Ortsteilen, wie in Pötenitz, Harkensee erfolgt.

### Zu Absatz 19:

Die Rücknahme des TB 3 liegt im Ermessen der Stadt.

### Zu Absatz 20:

Hier sollte klargestellt werden, dass der Gesprächsvermerk als Stellungnahme gewertet wird. Vorschläge werden unterbreitet. Es sollte klargestellt werden, dass 300 WE bestätigt wurden. Eine Flächenrücknahme wurde bis auf den TB 3 und ggf. TB 13 nicht besprochen. Die Flächen dürfen jedoch nur zu dem dargestellten Ansatz von 300 WE in Anspruch genommen werden.

---

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, Telefon: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: [www.schoenberger-land.de](http://www.schoenberger-land.de)

Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung

Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Groß Siemz, Lockwisch, Lüdersdorf, Menzendorf, Niendorf, Roduchelstorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg  
Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Bankverb.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 038 196 Swift/BIC: NOLADE21WIS IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96  
DKB Schwerin BLZ 120 300 00 Kto.Nr.: 100 578 Swift/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

# AMT SCHÖNBERGER LAND

## Der Amtsvorsteher

### 2. B-Plan Nr. 19 „Seestern Barendorf“ der Stadt Dassow

#### Zu Absatz 2:

Die Darlegungen im Absatz 2 sind so nicht korrekt wiedergegeben. Es handelte zunächst (2009) um Ferienhäuser. Im Weiteren soll es sich jedoch um einen Beherbergungsbetrieb bzw. um ein Hotel von etwa 60 Betten handeln. Daneben soll Infrastruktur und Versorgung berücksichtigt werden, die auch zur Wahrung der Natura 2000-Schutzgebietskulisse dienen soll. Eine Weißfläche wurde erst dargestellt, nachdem der Landkreis diese Fläche nicht genehmigt hatte, obwohl eine positive raumordnerische Bewertung für diesen Bereich vorlag.

#### Zu Absatz 4:

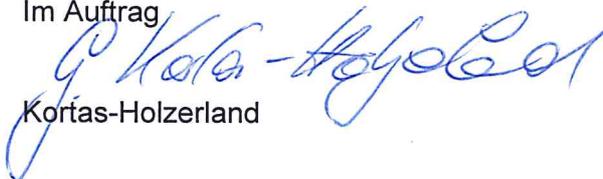
Das Ergebnis berücksichtigt nicht die konkrete Anfrage in Bezug auf die Beherbergung in einem Hotel bzw. in einem Pensionsbetrieb, der als gesamtheitliche Anlage betrieben werden sollte. Dies ist im Unterschied zu Ferienhäusern, die einzeln genutzt werden, zu sehen. Von einer negativen Vorbildwirkung kann wohl nicht ausgegangen werden, da es nach wie vor um die Nachnutzung eines bereits ursprünglich genutzten Standortes geht. Die Stadt Dassow hatte sich dazu entschieden, auf Ferienhäuser zu verzichten, weil in den übrigen Ortslagen bereits ausreichend Ferienhäuser vorhanden sind. Es ging maßgeblich an diesem Standort um die Errichtung eines Hotels.

Im Weiteren wird hier auf das versandte Schreiben der stellvertretenden Bürgermeisterin zur Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum B-Plan Nr. 19 „Seestern Barendorf“ verwiesen.

Die vorgenannten Ausführungen sollten in Bezug auf Ihre Darlegungen in den Gesprächsvermerk mit einfließen bzw. klargestellt oder entsprechend berichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kortas-Holzerland

#### **Anlage:**

Gesprächsvermerk 12.04.2018 AfRL

#### Verteiler:

Landkreis NWM  
EM, Abt. 3

---

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, Telefon: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: [www.schoenberger-land.de](http://www.schoenberger-land.de)

Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung

Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Groß Siemz, Lockwisch, Lüdersdorf, Menzendorf, Niendorf, Roduchelstorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg  
Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Bankverb.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 038 196 Swift/BIC: NOLADE21WIS IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96  
DKB Schwerin BLZ 120 300 00 Kto.Nr.: 100 578 Swift/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Amt: AfRL WM  
Bearbeiter: Frau Werner  
Telefon: 0385 588 89 161  
Geschäftszeichen: WM 120  
Datum: 12.04.2018

**Gesprächsvermerk:**

**Abstimmungsgespräch zu aktuellen Planungen der Stadt Dassow**

Datum: 06.03.2018, 10:00 Uhr  
Ort: AfRL WM

**Teilnehmer:**

Siehe Teilnehmerliste

**1. 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dassow**

**Erläuterung des Vorhabens**

Abs.  
1 Die Stadt Dassow möchte die 8. Änderung ihres Flächennutzungsplans (FNP) aufstellen, um den Anforderungen der kommenden 10 bis 15 Jahre gerecht zu werden. Neben der Ausweisung neuer Gewerbeflächen kommen der Innenverdichtung und der Neuausweisung von Wohnbauflächen dabei besondere Bedeutung zu.

2 Das Amt Schönberger Land hat mit Schreiben vom 06.03.2018 ergänzende Unterlagen zur Planungsanzeige vom 04.09.2017 eingereicht, die auch Inhalt des Abstimmungsgesprächs sind. Darüber hinaus hat am 14.11.2017 eine Vor-Ort-Besichtigung in der Stadt Dassow stattgefunden.

**Entwicklung der Stadt Dassow in den vergangenen Jahren und aktuelle Situation**

3 Die Stadt Dassow hat sich nach eigenen Angaben in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Beispielhaft hierfür ist die Bevölkerungsentwicklung. Diese nahm in dem Jahr 2004 aufgrund von Fusionen mit den ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harensee deutlich zu. Seit dem ist die Bevölkerungsentwicklung konstant bei ca. 4.000 Einwohnern.

4 Außerdem wird im Gespräch erläutert, dass die Stadt Dassow vor der politischen Wende 1990 vor allem durch Militärangehörige und homogene städtebauliche Strukturen geprägt war. Die dadurch verursachten strukturellen Mängel konnten mittlerweile überwunden werden. Ehemals militärische Wohnungen wurden dem allgemeinen Wohnen zugeführt.

5 Nach Auskunft des Planers sind im rechtswirksamen FNP der Stadt Dassow noch Wohnbauflächen mit 163 WE enthalten. Diese können jedoch derzeit nicht entwickelt werden, da sich die betroffenen Flächen nicht im Eigentum der Stadt befinden. Der aktuelle Wohnungsbestand ist vollständig ausgelastet.

**Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Stadt Dassow**

6 In der 8. Änderung des FNPs ist für die Ausweisung einer neuen Gewerbefläche der Teilbereich (TB) 10 vorgesehen. TB 10 befindet sich nördlich der B 105 und gegenüber des bestehenden Gewerbegebietes „Holmer Berg“. TB 10 umfasst eine Flächengröße von 56,00 ha.

20  
6 Die Oberste Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass derzeit ca. 60 % der Gewerbestandorte im LK NWM nicht ausgelastet sind.

7 Seitens des LK NWM wird angemerkt, dass vor allem die Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandortes der Hansestadt Wismar und die positiven Entwicklungen im benachbarten Lübeck prägend sind für die Region. Es wird außerdem angeführt, dass sich das Industrie- und Gewerbegebiet Lüdersdorf aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit problematisch entwickelt (das Industrie- und Gewerbegebiet Lüdersdorf ist gem. LEP M-V und RREP WM als Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen bzw. landesweit bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort festgelegt). Der LK NWM steht der Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Dassow grundsätzlich positiv gegenüber. Die Wirtschaftsförderung des LK NWM wird zum Vorhaben eine Stellungnahme abgeben.

8 Weiterhin verweist die Oberste Landesplanungsbehörde auf Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Es wird betont, dass die Wertzahlen für Ackerland bei den zuständigen Katasterämtern geführt werden. Eine Abfrage der Obersten Landesplanungsbehörde beim Katasteramt Grevesmühlen hat ergeben, dass die Ackerzahl für die angedachte Gewerbefläche bei 60 liegt.

9 Gem. LEP M-V erfolgt die Anwendung des Programmsatzes 4.5 (2) Z LEP M-V nicht bei landesweit und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorten einschließlich ihrer Erweiterungen. Es ist fraglich, ob die Vorhabenfläche als landesweit oder regional bedeutsamer gewerblicher und industrieller Standort festgelegt werden kann. Des Weiteren erfolgt eine Zielerfüllung erst ab einer Flächengröße von 5 ha.

10 Außerdem weist der LK NWM darauf hin, dass die Bodenwertzahlen des Katasteramtes auf der Reichsbodenschätzung der 1930er Jahre beruhen. Es wird die Durchführung einer gutachterlichen Bodenuntersuchung vorgeschlagen, da sich hierbei ggf. neue Werte unter 50 ergeben. Ferner verweist der LK NWM auf die Möglichkeit eines Zielabweichungsverfahrens.

11 Der Planer und die Bürgermeisterin der Stadt Dassow schlagen vor, mit den ortsansässigen Unternehmen Gespräche zu führen, um den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Dassow einschätzen zu können.

#### Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Stadt Dassow

12 Derzeit bemüht sich die Stadt insbesondere um die Flächen des TB 15 (85 WE), der bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist. Es wird außerdem angemerkt, dass die Realisierung des TB 13 (25 WE), ebenfalls im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt, aufgrund räumlicher Nähe zu einer Kläranlage problematisch ist. Seitens der Stadt Dassow ist die zukünftige Entwicklung von TB 13 zu prüfen. Das AfRL WM fordert, dass die Stadt Dassow TB 3 (101 WE, Ortslage Vorwerk) aus dem vorliegenden Vorentwurf der 8. Änderung des FNPs zurücknimmt.

13 Der LK NWM weist darauf hin, dass die Neuausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen im Zusammenhang zu betrachten sind. Im Fall einer großflächigen Ausweisung von Gewerbeflächen ist es notwendig, auch ein entsprechendes Angebot an Wohnraum zu schaffen. Des Weiteren beträgt laut vorliegender Unterlagen die Zahl der Einpendler nach Dassow 682. Auch diese Angabe ist bei der zukünftigen Neuausweisung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

74 Weiterhin empfiehlt der LK NWM eine Gesamtfortschreibung des FNPs, da für die Stadt Dassow zwei Teil-FNPs vorliegen (Teil-FNP für den Teil Nord, die ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee sowie Teil-FNP für den Teil Süd, Bereich der ursprünglichen Stadtgemeinde Dassow).

#### Ergebnisse und weiteres Verfahren

75 Die Wirtschaftsförderung des LK NWM wird zur Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Stadt Dassow eine Stellungnahme abgeben.

76 Der Planer und das Amt Schönberger Land werden beim zuständigen Katasteramt die Bodenwertzahlen für die betroffenen Flächen einholen und prüfen, ob eine zusätzliche gutachterliche Bodenuntersuchung erfolgt.

77 Das AfRL WM wird dem Amt Schönberger Land, dem LK NWM und der Stadt Dassow die Kriterien für eine zusätzliche Aufnahme von Industrie- und Gewerbegrößstandorten in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“ gem. LEP M-V 2016 mitteilen.

78 Das Amt Schönberger Land und der LK NWM werden Rücksprache bzgl. einer Gesamtfortschreibung des FNPs halten.

79 TB 3 wird aus dem aktuellen Vorentwurf der 8. Änderung des FNPs zurückgenommen.

20 Das AfRL WM wird zur 8. Änderung des FNPs zunächst keine landesplanerische Stellungnahme abgeben.

Abs.

## 2. B-Plan Nr. 19 „Seestern Barendorf“ der Stadt Dassow

### Erläuterung des Vorhabens

1 Der ursprüngliche Entwurf des B-Plans Nr. 19 „Seestern Barendorf“ (Stand: Dezember 2004 und Dezember 2005) der Stadt Dassow zielte auf die Umnutzung einer ehemaligen militärischen Liegenschaft zu einer Einrichtung für die Beherbergung von Radwanderern und Naturfreunden ab. Mit dem Abriss des Bestandsgebäudes entstand jedoch eine neue Situation. Der Abriss wurde damit begründet, dass die Nutzung des vorhandenen baulichen Bestandes aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar war. Außerdem wurde das städtebauliche Konzept des B-Plans Nr. 19 geändert.

2 Nunmehr ist ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Infrastruktur“ geplant. Es sollen fünf Ferienhäuser mit ca. 60 Betten sowie ein weiteres Gebäude für Versorgung und Infrastruktur geschaffen werden. Bei der Zielgruppe handelt es sich um Radfahrer und Naturfreunde. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 umfasst eine Größe von ca. 1,23 ha. Im Teil-FNP für den Teil Nord der Stadt Dassow ist das Plangebiet als Weißfläche dargestellt.

3 Am 07.06.2017 hat eine Vor-Ort-Besichtigung des Plangebietes stattgefunden. Das Amt Schönberger Land hat mit Schreiben vom 02.11.2017 die Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung zum Vorhaben eingereicht und um landesplanerische Stellungnahme gebeten.

#### Ergebnis und weiteres Verfahren

- 4 Die Landesplanungsbehörden bewerten die Errichtung von Ferienhäusern am Vorhabenstandort negativ, da insbesondere eine negative Vorbildwirkung für ähnliche Strandabschnitte entlang der Ostsee befürchtet wird. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in den umliegenden Ortslagen bereits zahlreiche Ferienwohnungen und Ferienhäuser vorhanden sind. Zum B-Plan Nr. 19 „Seestern Barendorf“ der Stadt Dassow wird das AfRL WM eine negative landesplanerische Stellungnahme abgeben. Allerdings wird die Entwicklung einer Versorgungsinfrastruktur, beispielsweise bestehend aus WC und Imbiss, in Strandnähe befürwortet.
- 5 Die Bürgermeisterin der Stadt Dassow berichtet darüber, dass sich am Vorhabenstandort ein Parkplatz befindet, den die Stadt erwerben und gebührenpflichtig betreiben möchte. Die angedachte Versorgungsinfrastruktur könnte in räumlicher Nähe zum Parkplatz geschaffen werden.
- 6 Der LK NWM würde eine solche Einrichtung befürworten, fordert im Fall einer infrastrukturellen Entwicklung die Darstellung des Vorhabenstandortes als Baufläche im FNP.



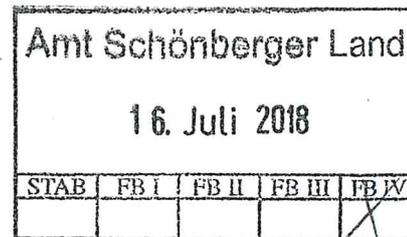
Amt Schönberger Land – Für die Stadt Dassow  
Bürgermeisterin Annette Pahl  
Dassower Straße 4

**D- 23923 Schönberg**

- Immunfluoreszenz
- Enzymimmuntechniken
- Radioimmuntests
- Histologie und Zytologie
- Molekularbiologie
- Autoimmunkrankheiten
- Infektionskrankheiten
- Allergologie
- Antigen-Nachweise
- Erbmerkmale

12. Juli 2018

**EUROIMMUN Medizinische Labordiagnostika AG**  
**Erweiterung Gewerbegebiet „Holmer Berg“**



Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Pahl,

wir haben uns mit der Firma EUROIMMUN Medizinische Labordiagnostika AG in der Stadt Dassow im Gewerbegebiet „Holmer Berg“ gut etabliert. Hier finden wir gute Voraussetzungen für die Durchführung des Betriebes und sind an einer Entwicklung am Standort interessiert.

Ich habe mich gefreut, von Ihnen zu hören, dass Sie auch sehr intensiv an der Entwicklung von Wohnbauflächen arbeiten. Dies ist für uns als Standortfaktor wichtig.

Wir haben in unserem Unternehmen einen Betriebskindergarten etabliert, um somit eine gute soziale Grundlage für unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu schaffen.

Ich freue mich, dass Sie auch die weitere gewerbliche Entwicklung vorbereiten und begrüßen Ihre Entwicklungsabsichten nördlich der B105.

Besonders freuen uns die beabsichtigten Entwicklungen südlich der B105. Eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich würde gut als Ergänzung unseres Betriebsstandortes dienen können. Wir sind an der Entwicklung weiterer Flächen im Unternehmensverbund interessiert und stehen Ihnen gern für Vorbereitungen und Abstimmungen zur Verfügung.

Sollten Sie auf der Ebene des Landkreises Nordwestmecklenburg oder auf Landesebene unsere Unterstützung benötigen, helfen wir gern weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Axel Blankenburg  
Vorstand EUROIMMUN AG



**Landkreis Nordwestmecklenburg**

**Die Landrätin**

Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Str. 159  
19053 Schwerin

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow  
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 Fax 03841 3040 86314

E-Mail [h.gielow@nordwestmecklenburg.de](mailto:h.gielow@nordwestmecklenburg.de)

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**

Grevesmühlen, 25.05.2018

## **Planungsanzeige 8. Änderung F-Plan Stadt Dassow – Gewerbeflächen**

Sehr geehrter Herr Schmude,

auf unserer Beratung am 06.03.2018 hatten wir vereinbart, dass bezüglich der geplanten Erweiterung der Gewerbeflächen im Stadtgebiet Dassow die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises dazu eine Stellungnahme abgibt, die ich in der Anlage beifüge.

Zu der im Gespräch aufgeworfenen Thematik durch die oberste Planungshörde, der nicht ausgelasteten Gewerbestandorte im LK NWM, möchte ich anmerken, dass die konkreten Planungen am Standort Dassow nicht pauschal mit der gewerblichen Entwicklung im großflächigen Gebiet des Landkreises vergleichbar sind. Für Dassow selbst sind keine Gewerbeflächen mehr verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gielow

SB Bauleitplanung

### **Anlage**

### **Stellungnahme Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH - Geschäftsführer Martin Kopp**

Seite 1/3

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

## Stellungnahme Gewerbegebiet Dassow; 8. Änderung des F-Plans

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Dassow plant im Rahmen der 8. Änderung ihres Flächennutzungsplanes auch eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Holmer Berg“ um ca. 56 ha. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH nimmt wie folgt Stellung zu dieser Planungsabsicht:

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg begrüßt die Planung und angedachte Erweiterung des Gewerbegebietes „Holmer Berg“. In den vergangenen Monaten hat aufgrund der konjunkturellen Lage die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbegebieten zugenommen. Dies gilt besonders für Industrie- und Gewerbestandorte in der Nähe zu Häfen mit ausreichender Infra- und Suprastruktur sowie einer schnell erreichbaren Autobahnanbindung. Diese Nachfrage wird für Standorte im Einzugsbereich von Oberzentren grundsätzlich verstärkt (Stadt-Umland-Effekt). Dies gilt besonders für Wachstumsregionen wie der Metropolregion Hamburg. Die Gemeinde Dassow liegt sowohl in der Nähe des Oberzentrums und Hafenstandortes Lübeck als auch im Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg.

### Status quo verfügbarer Industrie- und Gewerbeflächen

Derzeit sind im Einzugsgebiet des Oberzentrums Lübeck (Entfernung max. 50 km) folgende Industrie- und Gewerbegebiete in Nordwestmecklenburg verfügbar<sup>1</sup>:

Nr.	Gemeinde	Gemarkung/Gebiet	Verfügbar GI in ha	Reserviert GE in ha	Verfügbar GE in ha
1	Gadebusch	Ratzeburger Chaussee	0,0	0,0	1,5
2	Grevesmühlen	Tonweide	0,0	0,2	1,3
3	Grevesmühlen	Nordwest	0,0	0,0	3,2
4	Rehna	Am Kastaniengrund	0,0	1,0	3,8
5	Schönberg	Sabower Höhe	0,0	6,0	3,2
6	Upahl	An der Silberkuhle	5,0	0,0	7,1
		<b>Summe:</b>	<b>5</b>	<b>7,2</b>	<b>20,1</b>

Stand: Mai 2018, Quelle: WFG NWM

### Zukünftige Planungen und aktuelle Erschließungsmaßnahmen

In der Gemeinde Schönberg ist Baurecht im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 21 „Industrie- und Gewerbepark an der A 20“ geschaffen worden. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, gleichwohl wurde mit der Erschließung noch nicht begonnen. Auch der Flächenerwerb gestaltet sich schwierig. Der Plan sieht die Ausweisung von 23 ha

<sup>1</sup> Bei den dargestellten Gewerbeflächen handelt es sich um die von den Ämtern an die WFG NWM im I. Quartal 2018 gemeldeten freien Industrie- und Gewerbeflächen.

Gewerbe- und Industriegebiete inklusive Erschließungsanlagen vor. Zusätzlich befinden sich derzeit Industrie- und Gewerbegebiete in den Gemeinden Selmsdorf, Schönberg (Bebauungsplan Nr. 12) und Wismar/Hornstorf in der Entwicklung. Für diese Gebiete bestehen Aufstellungsbeschlüsse für die entsprechenden Bebauungspläne bzw. diese Beschlüsse sollen im Laufe des Jahres 2018 erfolgen. Des Weiteren prüfen die Gemeinden Lüdersdorf und Upahl derzeit eine Erweiterungsplanung ihrer bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete. Aktuell lässt sich nicht prognostizieren, wann und ob diese ihre Planreife erreichen.

## **Bewertung der Planung und Empfehlungen**

Die Tabelle verdeutlicht, dass im direkten Umfeld der Hansestadt Lübeck (Entfernung max. 30 km) derzeit nur ca. 7 ha Gewerbefläche in den Gemeinden Rehna und Schönberg verfügbar sind (abzüglich der reservierten Flächen). Auch die Erweiterungsplanungen in den Gemeinden Selmsdorf und Schönberg werden an dieser Entwicklung wenig ändern. Schon heute bestehen insbesondere für das Gewerbegebiet in Selmsdorf entsprechende Wartelisten für den Erwerb der Gewerbeflächen. Auch für den Standort Schönberg laufen bereits Ansiedlungsgespräche.

Mittelfristig ist es daher zu begrüßen, dass die Gemeinde Dassow ein Angebot für Gewerbebetriebe im Umfeld des Oberzentrums Lübeck und im Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg offerieren möchte. Hierbei wäre eine zeitliche Abstimmung und ggf. gemeinsame Vermarktungsstrategie mit der Gemeinde Lüdersdorf und Schönberg abzustimmen, um kontinuierlich Gewerbeflächen im Umland von Lübeck anbieten zu können.