

**KONZEPT  
ENTWICKELN UND GESTALTEN  
DOBIN AM SEE**

**September 2019**

zusammengestellt von:

Torsten Beims

unter Mitwirkung der Menschen vor Ort

## **INHALT**

<b>GEMEINDEDATEN UND GEMEINDEFUNKTIONEN .....</b>	<b>3</b>
<b>STÄRKEN / DEFIZITE .....</b>	<b>5</b>
<b>LEITGEDANKEN ZUR ENTWICKLUNG VON DOBIN AM SEE .....</b>	<b>11</b>
<b>HANDLUNGSRAHMEN.....</b>	<b>13</b>
<b>METHODE ZUR AUFSTELLUNG UND MITWIRKUNG .....</b>	<b>18</b>

## **ANLAGEN**

- 1 Tabelle der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen**
- 2 Liste der Bauleitplanungen in Dobin am See**
- 3 Liste der Baudenkmale in Dobin am See**

## GEMEINDEDATEN UND GEMEINDEFUNKTIONEN

### 1. Gemeindedaten

Die Gemeinde Dobin am See wurde im Jahr 2004 durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Retgendorf und Rubow gegründet. Sie befindet sich im Amtsbereich des Amtes Crivitz / Landkreis Ludwigslust-Parchim und gehört zur Metropolregion Hamburg.

- Flächengröße: rd. 3.503 ha<sup>1</sup>
- Bevölkerung: 1.942 Einwohnerinnen und Einwohner (31.06.2018)<sup>2</sup>

Die Gemeinde umfasst 7 Dörfer:

- Alt Schlagsdorf
- Buchholz
- Flessenow
- Liessow
- Neu Schlagsdorf
- Retgendorf
- Rubow

und 3 Siedlungen:

- Rautenhof
- Zur Hühnerfarm
- tlw. Diakonie- und LKA-Standort

Die Einwohnerzahl verteilt sich auf die 7 Dörfer überschlägig wie folgt:<sup>3</sup>

Dorf	Einwohnerverteilung (Stand 2017 in %)
Retgendorf	61
Flessenow (inkl. Zur Hühnerfarm)	10
Rubow	8
Liessow (inkl. Rautenhof)	7
Neu Schlagsdorf	6
Buchholz	5
Alt Schlagsdorf	3

<sup>1</sup> Statistische Berichte, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern\_Bevölkerungsstand 30.06.2018\_Kennziffer A123 2018 21\_Herausgabe 2. Oktober 2018

<sup>2</sup> Statistische Berichte, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern\_Bevölkerungsstand 30.06.2018\_Kennziffer A123 2018 21\_Herausgabe 2. Oktober 2018

<sup>3</sup> eigene Datenermittlung

## 2. Gemeindefunktionen

Alle Dörfer in der Gemeinde sind ländlich und landwirtschaftlich geprägt. Abgesehen von den Ortsteilen Retgendorf und Flessenow, deren Infrastruktur auf den Tourismus ausgerichtet ist, überwiegt in den Dörfern die Wohnnutzung.

Durch die Lage von Retgendorf und Flessenow am Schweriner See befinden sich hier eine Vielzahl von touristischen Angeboten. Darüber hinaus verteilen sich Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk auf alle Dörfer.

Die Gemeinde Dobin am See liegt nach der Raumordnung<sup>4</sup> in einem Tourismusschwerpunktraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bei der Entwicklung der Gemeinde Dobin am See nimmt deshalb der Tourismus eine hervorzuhebende Stellung ein. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 sagt hierzu folgendes aus: "In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden."<sup>5</sup>

Die Gemeinde muss insofern die Belange des Tourismus sowie der Landwirtschaft bei allen ihren Entscheidungen mit entsprechender Gewichtung mit betrachten.

Aufgrund dessen, dass die Gemeinde Dobin am See – insbesondere aufgrund ihrer geringen Einwohnergröße - keine zentralörtliche Stellung, wie bspw. Bad Kleinen oder Brüel, einnimmt, ist die Gemeindentwicklung grundsätzlich - neben den o. g. Funktionen - auf den so genannten örtlichen Eigenbedarf auszurichten.

Der Gemeinde können insgesamt folgende Nutzungsfunktionen zugeschrieben werden:

- Wohnen
- Tourismus, Ferienwohnen, Freizeit und Erholung
- Land- und Forstwirtschaft sowie Binnenfischerei
- Handwerk und Dienstleistungen

Diese Nutzungen sind letztendlich zu entwickeln bzw. zu stärken. Dabei sind immer auch das Bedürfnis der Menschen nach der Gestaltung ihrer Lebensverhältnisse im vertrauten, dörflichen Umfeld sowie die betriebswirtschaftlichen Aspekte der Gewerbetreibenden zu berücksichtigen.

---

<sup>4</sup> Die Aufgabe der Raumordnung ist der überörtliche, überfachliche Interessenausgleich bei der Nutzung beziehungsweise der Entwicklung von Flächen

<sup>5</sup> Regionaler Planungsverband Westmecklenburg\_Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011\_Seite 33

## STÄRKEN / DEFIZITE

In den Dörfern der Gemeinde gibt es viel Gutes (Stärken), aber auch Defizite. Bevor man sich Gedanken über die künftige Entwicklung der Gemeinde macht, muss man sich mit den Stärken und Defiziten eingehender beschäftigen. In der folgenden Tabelle sind diese - nach Themen geordnet - aufgelistet.

Tab. "Momentaufnahme Juni 2019"

	<b>Stärken</b>	<b>Defizite</b>
<b>Wohnen</b>	attraktiver, relativ kostengünstiger Wohnstandort in einer abwechslungsreichen Landschaft	
	gutes Miteinander und vorhandene Akzeptanz und Offenheit, insbesondere auch in Bezug auf neu Hinzuziehende	kaum Kontakte unter den Dörfern jenseits der privaten Ebene
	geringe Leerstände im Gebäudebestand von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und wenn, dann nur übergangszeitlich wegen eines Eigentümer- oder Mieterwechsels	Leerstände im Geschosswohnungsbau in Rubow und Buchholz
	weitere Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und -gebäuden (Eigenheime)	der demografische Wandel könnte mittel- bis langfristig zu Strukturveränderungen führen
		keine Einrichtung für das betreute, seniorenrechtliche Wohnen, um älteren Einwohnerinnen und Einwohnern in der Gemeinde langfristig und bis ins hohe Alter zu halten
<b>Nahversorgung</b>	Laden mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten in Retgen-dorf	nur "Einzelkämpfer" (Gefahr der "Versorgungslücke" bei Aufgabe oder Schließung der Betriebe)

	<b>Stärken</b>	<b>Defizite</b>
	<p>Laden auf dem Campingplatz in Flessenow (nur in der Feriensaison geöffnet)</p> <p>Verkaufswagenversorgung in den Dörfern (Bäcker, Schlachter usw.)</p>	<p>zu wenig Übersicht hinsichtlich der Verkaufswagenstandorte/-versorgung</p> <p>Einwohner bleiben letztendlich auf Nahversorgungsangebote mit größerer Sortimentstiefe in Schwerin und Leezen oder auf den Online-Handel bzw. auf einen Bringservice angewiesen</p>
<b>Daseinsvorsorge</b>	<p>KiTa in Retgendorf</p> <p>Verschiedene Tagesmutterangebote</p> <p>Grund- sowie Regionalschule mit Sporthalle im benachbarten Cambs</p>	
	Landarzt-Versorgung im benachbarten Cambs, Leezen und Ventschow	keine örtliche Direktversorgung, bspw. durch medizinisch geschultes Personal
	Angebote sozialer Dienste	
	Tierarztpraxis in Retgendorf	
	<p>lebendiges Vereinsleben, aktive Feuerwehren und ein vielfältiges Angebot im Rahmen des ehrenamtlichen Engagements</p> <p>ländliche Kulturangebote</p>	wenige Freizeitangebote für Jugendliche jenseits der Feuerwehren und Vereine
	öffentliche Dorfgemeinschaftshäuser/-räume in Rubow, Liesow und Retgendorf sowie ein privat betriebenes Gebäude in Neu Schlagsdorf	
<b>Verkehr / Straßen und Wege</b>	Nähe zur Autobahn A 14 (hier: Anschluss Schwerin-Nord und Jesendorf) und Nähe zum Bahnhof Ventschow	
	ausreichendes überörtliches und örtliches sowie ortsteilverbindendes Straßennetz	

	<b>Stärken</b>	<b>Defizite</b>
	Schulbus-Anbindung sowie direkte Busverbindungen nach Schwerin Rufbus-Angebot	keine barrierefreien Bushaltestellen
	vorliegende Zustandserfassung der örtlichen Straßen und Wege durch eine ehrenamtlich tätige Arbeitsgruppe	instandhaltungs- / reparaturbedürftige überörtliche und örtliche Straßen
		zunehmender Verkehr belastet die Straßen und Wege und stellt an gewissen Punkten eine Gefahr insbesondere für Kinder dar; darüber hinaus wird in den Ortsdurchfahrten häufig zu schnell gefahren
		kein direkter, sicherer Radweg von Liessow und Retgendorf zur Grund- sowie Regionalschule und der Sporthalle im benachbarten Cambs
		lückenhaftes Radwegenetz (überwiegend ist eine Straßenmitbenutzung erforderlich) verbesserungswürdiger Radwegzustand
		tlw. fehlende straßenparallele Fußwege an viel befahrenen Straßenabschnitten
		kein markiertes Parkplatzangebot als Ausgangspunkt für Wanderungen oder Radtouren
<b>technische Infrastruktur</b>	beschlossener Brandschutzbedarfsplan	Löschwassersicherheit ist momentan noch nicht vollumfänglich gewährleistet
	Teilversorgung mit schnellem Internet	kein leistungsstarkes Breitbandnetz in allen Dörfern, auch um Heimarbeit und vernetzte Dienstleistungsangebote zu ermöglichen und Abwanderungen zu verhindern

	<b>Stärken</b>	<b>Defizite</b>
	grundsätzlich gesicherte Ver- und Entsorgung	<p>nicht vorhandenes Konzept für eine energieeffiziente, klimabewusste Versorgung aller Dörfer, auch unter Berücksichtigung dessen, dass fossile Energieträger zunehmend in Frage zu stellen sind</p> <p>Probleme bei der Oberflächenentwässerung in einzelnen Dörfern</p> <p>noch keine energieeffiziente Straßenbeleuchtung in einzelnen Dörfern bzw. an einzelnen Straßen</p> <p>satzungsrechtliche Schwierigkeiten bei beabsichtigter Brauchwassernutzung für Toiletten-spülung usw.</p> <p>steigender Aufwand für die Instandhaltung der technischen Infrastruktur bei zunehmenden Kosten</p>
<b>Tourismus Gewerbe</b> /	abwechslungsreiche Erholungs- und Naturlandschaft ohne Windräder und flächenintensive Solarparks, mit einer Vielzahl von Seen (für den Wasser- und Angelsport nutzbar) sowie naturnahen Badewiesen/-buchten in Retgendorf und Flessenow	<p>verhältnismäßig wenige erlebnisorientierte Standorte am Wasser (hier "Erlebnis See / Wasser")</p> <p>wenige Möglichkeiten zum Schwimmen und zum Anlegen von Booten in ausreichender Wassertiefe</p> <p>verbesserungswürdige Aus-sichts- und Informationseinrichtungen an landschaftlich und naturräumlich exponierten Standorten, bspw. in Retgendorf (Blick zum Schloss Wiligrad und über den See) oder am Naturschutzgebiet Döpe)</p>
	<p>Tourismuseinrichtungen/-betriebe mit einer Reihe von Unterkunfts-, Freizeit-, Ferien- und Gastronomieangeboten in Retgendorf und Flessenow</p> <p>Jugendherberge in Flessenow (Erneuerung ist in Planung)</p>	

	<b>Stärken</b>	<b>Defizite</b>
	Campingplätze in Retgendorf und Flessenow mit Angeboten für Dauer- und Touristikcamper	
	Initiative „Blaue Acht“ (Strategie zur nachhaltigen Erschließung und Entwicklung der Tourismusregion Schweriner Seenland / Initiative des Tourismusvereins Schweriner Seenland e.V. und der IHK zu Schwerin)	
	Sehenswürdigkeiten (Kirchen in Retgendorf und Buchholz, alte Speicher und Stallgebäude in Neu Schlagsdorf, Denkmalstätte „Hoffmann von Fallersleben“ in Buchholz, „Niklotpfad“ und Information zur „Burg Dobin“)	
	räumliche Nähe zu besonderen Stätten und Einrichtungen im Schweriner und Sternberger Seenland (u. a. Schloss Schwerin, WINSTONgolf, Freilichtmuseum Groß Raden, Schloss Wiligrad) sowie zu den historischen Städten Schwerin und Wismar	
	Fernradweg Hamburg - Rügen und regionale Radwegverbindungen	lückenhaftes und tlw. schwer befahrbares Radwegenetz im Gemeindegebiet führt zur Schwächung des regional wichtigen Tourismussegments „Radfahren“  verbesserungswürdige Ausschilderung, auch von Wanderwegen
	wirtschaftlich tragfähige Betriebe der Landwirtschaft und Standort für die Binnenfischerei	
	Standort für zahlreiche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (selbstständige Gewerbetreibende)	zu wenig Übersicht hinsichtlich der vorhandenen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vor Ort

	<b>Stärken</b>	<b>Defizite</b>
<b>Sonstiges</b>	gut aufgestellte, verwaltungspolitische Situation durch die stattgefundene Gemeindefusion Retgendorf / Rubow (zukunfts-fähige Größenordnung)	
	Nähe zu den zentralen Orten Schwerin (Oberzentrum), Wis-mar (Mittelzentrum) sowie Crivitz, Brüel und Bad Kleinen (Grundzentren)	
	Unterhaltung eines gemeindlichen Bauhofes zugunsten der Dorfpflege	
		konkurrierende Veranstaltungen von Vereinen und Einzelanbietern
		zunehmender Verfall baukulturell wichtiger Gutsgebäude in Flessenow, Rubow und Liessow, zumal die Gutsanlagen die Keimzellen der dörflichen Entwicklung der Dörfer waren
		gemeindliche Haushaltsmittel lassen in der Regel einen geringen Spielraum für Maßnahmen außerhalb der gemeindlichen Pflichtaufgaben zu

## LEITGEDANKEN ZUR ENTWICKLUNG VON DOBIN AM SEE

### „DAS LEITBILD“

Gemeindliche Entwicklungs- und Gestaltungsprozesse sind vielfältig und grundsätzlich abhängig von gesellschaftlichen und demografischen Entwicklungen, dem technischen Fortschritt sowie von Ideenfindungen, Abstimmungen und Realisierungsmöglichkeiten bzw. -zeiträumen.

Bei der Frage, wie seitens der Gemeinde mit den anstehenden Zukunftsaufgaben umzugehen ist, dienen so genannte Leitgedanken. Sie stellen einen „roten Faden“ für das künftige Handeln dar. Die Leitgedanken ergeben sich insbesondere aus den erkannten Stärken und Defiziten und weisen den Weg zu engeren, detaillierten Zielsetzungen und anzustrebenden Entwicklungsmaßnahmen.

Hier nun die Leitgedanken für alle Dörfer der Gemeinde:

#### **Wir streben lebenswerte Dörfer zum Wohnen in ländlicher Umgebung für alle Generationen an**

Dafür bedarf es insbesondere:

- einer Stabilisierung der jetzigen Einwohnerzahl i. V. m. einem maßvollen Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner
- einer zurückhaltenden, nach dem Bedarf ausgerichteten Wohnbauentwicklung mit Vorrang der Innenentwicklung (Gebäudebestand nutzen, Baulücken schließen, vorhandene Wohnbaulandreserven nach Bedarf erschließen)
- der Sicherung und Entwicklung einer örtlich angemessenen Grund-/Nahversorgung sowie von sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Angeboten
- der Unterstützung von Vereinen, örtlichen Freizeit- und Mitmachangeboten, der Freiwilligen Feuerwehr, der Kirche und von sozialen Dienstleistern
- eines achtsamen Umgangs mit den naturräumlichen Gegebenheiten, der landschaftlichen Vielfalt und der ökologischen Funktionen sowie der Erlebarmachung von Natur, Landschaft und Wasser
- der Bewahrung und Pflege unserer Ortsbilder und des Landschaftsbildes
- der Einbindung von Einwohnerinnen und Einwohnern der Dörfer in öffentliche Entwicklungsprozesse

#### **Wir streben eine Gemeinde zum Arbeiten an**

Dafür bedarf es insbesondere:

- einer Unterstützung der vorhandenen gewerblichen Betriebe sowie der gewerblichen Angebote und Dienstleistungen
- dem Ausbau des Breitbandnetzes und einer verbesserten Mobilfunkabdeckung

- einer maßvollen Entwicklung im Tourismus mit attraktiven, auf unsere Region zugeschnittenen Angeboten
- einer maßvollen Entwicklung in der Land- und Forstwirtschaft sowie der Binnenfischerei
- der zusätzlichen Fokussierung auf Handwerk und Dienstleistungen
- der Einbindung von Gewerbetreibenden in gemeindliche Entwicklungsprozesse, hauptsächlich bei Standortangelegenheiten
- insgesamt eines respektvollen Miteinanders von Tourismus, Landwirtschaft, Handwerk, Dienstleistung und dem Wohnen

### **Wir brauchen eine Gemeinde mit einer zukunftsfähigen Infrastruktur**

Dafür bedarf es insbesondere:

- der Sicherung, Instandhaltung und zukunftsorientierten Anpassung der technischen sowie straßen- und wegebezogenen Infrastruktur
- der Unterstützung weiterer zukunftsfähiger Mobilitätsangebote für alle
- der Willensbildung zur Erstellung von Konzepten für eine energieeffiziente, ressourcensparende, klimabewusste Versorgung der Dörfer

## HANDLUNGSRAHMEN

Grundsätzlich geht es im Rahmen der Ortsentwicklung darum, die vorhandenen Stärken zu nutzen und zu bündeln sowie für die erkannten Defizite realistische, zukunftsfähige Lösungen bzw. Lösungsansätze zu finden.

Der Handlungsrahmen stellt eine offene Übersicht von Zielen und Aufgaben dar, die die Gemeinde sowie die Menschen vor Ort, die in der Gemeinde wohnen und arbeiten, zwecks Umsetzung des Leitbildes vollziehen sollten bzw. müssen.

**Anmerkung:** *hoheitliche Pflichtenaufgaben der Gemeinde sind kursiv dargestellt.*

### 1. Wohnen

- Ziel:
  - demografisch orientierte, nachhaltige Wohnbauland-Entwicklung
- zu verfolgende Aufgaben:
  - bedarfsgerechte Umsetzung von so genannten Wohnbaulandreserven (hier: planungsrechtlich bereits ausgewiesene Wohngebiete in Retgendorf und Flessenow)
  - konsequente Lückenbebauung/-schließung in den Dörfern
  - Gegensteuerung des Wohnungsleerstands im Geschosswohnungsbau in Rubow und Buchholz
  - Heranführung junger Familien an freiwerdende Wohnungen / Häuser ("Jung übernimmt Alt")
  - Unterstützung seniorengerechter und barrierefreier Wohnformen
  - Erhaltung der vorhandenen Wochenend-/Ferienhausgebiete und keine Umwidmung dieser Gebiete zu Wohngebieten für das dauerhafte Wohnen

### 2. Daseinsvorsorge / Grund-/Nahversorgung / soziale Infrastruktur

- Ziel:
  - Erhaltung und Unterstützung einer bevölkerungsnahen Infrastruktur und Versorgung
- zu verfolgende Aufgaben:
  - Bewusstseinsstärkung hinsichtlich vorhandener Gemeinschaftsräumlichkeiten und Freiflächen im Gemeindegebiet sowie Überlegungen zur weiterführenden Nutzbarmachung für öffentliche und private Aktivitäten und Veranstaltungen

- Unterstützung zukunftsstaurlicher Einrichtungen sowie Angebote der Daseinsvorsorge im Gemeindegebiet und im regionalen Nahbereich unter Berücksichtigung der sich eröffnenden digitalen Möglichkeiten und von "Jung hilft Alt" oder "Alt hilft Jung", wie:
  - private Nachbarschaftshilfe
  - Kinder-, Jugend- und Seniorenbetreuung
  - privat organisierte Bildungsangebote für Jung und Alt
  - soziale Dienste
  - mobile Verwaltung
  - ambulante ärztliche bzw. gesundheitsbezogene Versorgung
  - Nahversorgung über kleine Ladeneinheiten und über mobile Angebote für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
  - Kultur- und Kunststofferten
- Unterstützung und Koordinierung dorfkultureller und gemeinschaftlicher Veranstaltungen und Mitmachangebote
- Unterstützung von Einrichtungen im Nahbereich (insbesondere des Schul- und Sporthallenstandorts in Cambs und der Landarztpraxen in Cambs, Leezen und Ventschow)
- Unterstützung der örtlichen und regionalen Vereinskultur sowie der örtlichen Institutionen, wie Feuerwehren und Kirche
- naturschonende Nutzung öffentlicher Flächen für Nahrholung und Freizeit und Nutzbarmachung des Seeufers für Freizeit und Erholung an entsprechend geeigneten Stellen
- Erhaltung und Aufwertung des Sportplatzgeländes in Retgendorf und der frequentierten Kinderspielplätze in den Dörfern
- Aufwertung von geeigneten, öffentlichen Freiflächen i. S. einer Mehrzwecknutzung (z. B. für Kinder, ggf. i. V. m. Festwiesen und/oder generationsübergreifend)

### 3. Gewerbe / Tourismus

- Ziel:
  - Unterstützung des örtlichen Gewerbes
- zu verfolgende Aufgaben:
  - hinweisgebende Maßnahmen auf Betriebe und handwerkliche Angebote, z. B. durch eine gebündelte, gestalterisch anprechende Beschilderung an den Ortseingängen oder über eine gemeindliche Internetseite
  - Entwicklung eines Gewerbestandortes mit regional-gewerblichem Bezug in Nähe der Autobahn-Anschlussstelle Schwerin-Nord in Kooperation mit Nachbargemeinden, z. B. interkommunaler Handwerker- und Dienstleisterhof an der Anschlussstelle.
  - Unterstützung der Belange der Land- und Forstwirtschaftsbetriebe sowie der Binnenfischerei

- Unterstützung der Belange der gastgewerblichen Betriebe inkl. der zukunftsicheren Entwicklung der Campingplätze und der Jugendherberge
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur, u. a. durch die Kenntlichmachung von Parkplätzen als Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren, das Herrichten von Wander- und Radwegen bzw. deren Lückenschließung sowie die Instandhaltung/-setzung von öffentlichen Land- und Waldwegen
- Unterstützung der Initiative "Blaue Acht"
- Verbesserung der Infrastruktur für den Fahrradtourismus, u. a. durch Fahrrad-Rastplätze, Fahrradstände an exponierten Standorten und so genannten Fahrrad-Tankstellen (zur gastronomischen Einkehr und zum Aufladen von Batterien)
- Aufwertung von Aussichts- und Informationseinrichtungen an landschaftlich exponierten Standorten, bspw. in Retgendorf (Blick zum Schloss Wiligrad und über den See) oder am Naturschutzgebiet Döpe

#### 4. Technische und verkehrliche Infrastruktur

- Ziel:
  - Instandhaltung, Anpassung und Verbesserung der technischen und verkehrsflächenbezogenen Infrastruktur
- zu verfolgende Aufgaben:
  - Breitband-Versorgung für schnelles Internet in allen Dörfern
  - *Instandhaltung und Erneuerung von öffentlich gewidmeten Gemeindefahrstraßen/-wegen in erforderlich werdenden Intervallen (auf Basis des gemeindlichen Straßenzustandsberichts und unter Berücksichtigung dessen, dass zukünftige Mobilitätsformen möglicherweise weniger Fläche für den Autoverkehr in Anspruch nehmen)*
  - *Ausbau und Instandhaltung von öffentlichen Geh- und Radwegen in einem erschließungsbedingten und in einem der Sicherheit geschuldeten Umfang sowie ggf. Reaktivierung ortsteilverbindender Landwege*
  - Klärung der Eigentumsverhältnisse öffentlich genutzter Straßentrassen/-räume und Wege und Bereinigung der Eigentumsverhältnisse bei vorhandenen Unklarheiten
  - verkehrsberuhigende oder geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen an neuralgischen Stellen, soweit straßenverkehrsrechtlich zulässig
  - *Herstellung der Löschwassersicherheit und Aufrechterhaltung des Löschwesens nach geltenden Gesetzlichkeiten und Richtlinien (in Zusammenarbeit mit der Gemeindefeuerwehr bzw. den Ortsteilfeuerwehren)*
  - Ausschöpfung von Energieeinsparungspotenzialen, z. B. bei der öffentlichen Straßenbeleuchtung

- zukunftsweisendes Konzept für eine effiziente, ressourcensparende, klimaneutrale Energieversorgung der Dörfer, z. B. durch Fernwärme i. V. m. Blockheizkraftwerken oder durch gemeinschaftlich bzw. nachbarschaftlich organisierte Versorgungssysteme usw.
- Berücksichtigung vorhandener Trinkwasserschutzzone bzw. der Einzugsbereiche entsprechender Anlagen und Einrichtungen
- *Instandhaltung und Pflege von Vorflutgräben und Oberflächenwasser-Sammelanlagen sowie Beseitigung offenkundiger Problemfälle*
- Standortbewertung zu den Sammelbehältnissen für Wertstoffe und Grünschnitt und ggf. Aufstellung von zusätzlichen Behältnissen oder Einführung neuer Sammelsysteme
- Erhaltung der Bootssteganlagen und ggf. deren behutsame, bedarfsorientierte Erweiterung sowie Beförderung des ruhigen Wassersports

## 5. Naturraum / Orts- und Landschaftsbild

### □ Ziel:

- Erhaltung der naturräumlichen Gegebenheiten bzw. der landschaftlichen Vielfalt und Bewahrung der Ortsbilder

### □ zu verfolgende Aufgaben:

- Bewahrung und Pflege des baukulturellen Erbes durch ein Gegenlenken des Verfalls von baukulturell wichtigen Gutsgebäuden (hier: Gutshäuser in Flessenow und Rubow sowie Speicher in Liessow), da diese die historischen Keimzellen unserer Dörfer widerspiegeln
- Unterstützung und Durchführung dorfpflegerischer/-gestalterischer Maßnahmen unter Einbeziehung der Wohnbevölkerung
- Berücksichtigung der Natura 2000-Ziele (hier: FFH- und Vogelschutzgebiete) und des Natur- und Landschaftsschutzes
- behutsamer, erhaltungsorientierter Umgang mit Wald, dem ortsbildprägenden Baum- und Naturheckenbestand, den Uferwiesen und den unberührten Schilfzonen
- Schaffung ökologisch wertvoller, naturhafter Flächen zwecks Erhaltung und Beförderung der Insekten-, Amphibien- und Vogelvielfalt, z. B. durch extensive Bewirtschaftung von Wiesen oder Teilen von Grünflächen sowie dem Anlegen von Gehölzinseln
- Schaffung und Schutz von Rückzugsrefugien für einheimische und durchziehende Tierarten
- Bewusstseinschärfung für eine naturhafte Gestaltung und Pflege von unversiegelten Freiflächen (auch in privaten Hausgärten)
- Schaffung von Natur-/Geo-Erlebnispunkten im Naturraum mit Informationen zur jeweiligen ökologischen und geologischen Bedeutung
- Verbesserung der Erlebbarkeit von Natur, Landschaft und Wasser für BewohnerInnen und Touristen

- Ablehnung von Standorten für Windkraftanlagen und großflächigen Solarparks

## **6. Sonstige Aufgaben**

- Auseinandersetzung über einen neuen Standort für den gemeindlichen Bauhof
- Schaffung eines "Dorfwerkes" für vielfältige Angebote und zwecks Koordinierung dorfgemeinschaftlicher Aktivitäten i. V. m. einem gemeindeeigenen Internetauftritt, ggf. in den Dörfern auch in Form von eigenen Dorfschaften, die zugleich ein Sprachrohr für jedes einzelne Dorf sein können
- Nutzungsüberlegungen zu gemeindeeigenen Grundstücken sowie Ankauf von Grundstücken, die für die Gemeindeentwicklung förderlich sind oder sein können (hier: Grundstücksbevorratung) und erforderliche Flächenbereinigungen
- Berücksichtigung und Einbindung aller Altersgruppen bei gemeindepolitischen Prozessen
- *verantwortungsbewusster Einsatz von Geldmitteln im Rahmen des Gemeindehaushalts unter Berücksichtigung der gemeindehoheitlichen Pflichten*

## **METHODE ZUR AUFSTELLUNG UND MITWIRKUNG**

Die Erforderlichkeit und der politische Wille, ein gemeindeeigenes Konzept zur Ortsentwicklung aufzustellen, wurde zwischen 2017 und 2018 mehrfach im Bauausschuss und in der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See beraten und zum Ausdruck gebracht.

Zu Beginn der Arbeiten an dem Konzept fanden am 21.02.2018 und 12.04.2018 öffentliche Auftaktveranstaltungen in Liessow statt.

Alsdann wurden öffentliche Arbeitsgruppen gebildet, die zwischen April 2018 und November 2018 den Gedanken- und Entwicklungsprozess begleitet und transparent gestaltet haben. Daran nahmen eine Reihe von Einwohnerinnen und Einwohner sowie Gewerbetreibende teil. Die Ergebnisse der Gruppentreffen wurden protokolliert und ausgewertet. Die Gedanken und Ideen der Arbeitsgruppen sind alsdann in das vorliegende Konzept eingeflossen, so dass das Konzept zugleich ein Meinungsbild der sich beteiligenden Menschen vor Ort darstellt.

Durch Beratung im Bauausschuss am 11.09.2019 und den Beschluss der Gemeindevertretung am 18.09.2019 wurde das Konzept zur Ortsentwicklung als Grundlage für das künftige Handeln gebilligt.

Am 21.11.2019 findet in Liessow eine öffentliche Veranstaltung statt, bei der die Einwohnerinnen und Einwohner über das Konzept zur Ortsentwicklung informiert werden.

Die erfolgreiche Umsetzung des Konzeptes fußt auf einer fortwährenden Überprüfung des Konzeptes, der Mitwirkung der Menschen vor Ort sowie auf sachgerechten, gemeindepolitischen Diskussionen, Beratungen und Entscheidungen. Insofern spielt die weitere, aktive Mitwirkung/-gestaltung vieler eine entscheidende Rolle.

Anlage 1   Ergebnisse der Arbeitsgruppen					
Nr.	Zukunftsaufgaben	Ideen / Maßnahmen / Projekte von öffentlichem Interesse und zu Gunsten des Allgemeinwohls	künftige Weiterbehandlung (Akteure)	Finanzierung	Zeithorizont
	<b>in Umsetzung befindlich bzw. bereits angeschoben</b>				
A	Vorgaben zur Löschwassersicherheit und zur Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr	Herstellung der Löschwassersicherheit und einer vorgabengemäßen Einsatzbereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Freiwillige Feuerwehr</li> </ul>	öffentliche Investitionen	
B	energieeffiziente Straßenbeleuchtung	Umstellung der gesamten Straßenbeleuchtung auf LED-Leuchten	Gemeinde	öffentliche Investitionen	
C	Kommunikation untereinander	öffentlicher Bürgerstammtisch (findet jeden letzten Donnerstag eines Monats statt)	Einwohner / Einwohnerinnen	keine	
	<b>in Diskussion befindlich</b>				
1	nachhaltige Energieversorgung	Erstellung eines Handlungskonzeptes zum Aufbau eines Versorgungsverbundes/-systems mit erneuerbaren Energiequellen (nicht Windkraft) inkl. Prüfung der Effektivität u. der Anschlussvoraussetzungen, insbesondere in Dörfern ohne zentrale Versorgung sowie für energieintensivere Betriebe	ehrenamtlicher Arbeitskreis der Gemeinde mit Institutionen der Energiewirtschaft sowie potenziellen Betreibern u. Kunden	vorerst keine	mittelfristig (5-Jahresfrist) bis langfristig (perspektivisch)
2	Wohnen und Daseinsvorsorge				
2-1	nachhaltige Wohnungsbauentwicklung	vorrangige Entwicklung der bereits planungsrechtlich ausgewiesenen Flächen sowie Lückenbebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundstückseigentümer</li> </ul>	öffentliche und private Investitionen	fortlaufend
2-2	Wohnort für alle Generationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>bedarfsgerechte seniorengerechte und generationsübergreifende Wohnformen auf Neubaugrundstücken</li> <li>"Jung übernimmt Alt"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücks- und Hauseigentümer</li> <li>privat- und sozialwirtschaftliche Betreiber</li> </ul>	private Investitionen sowie Fördermittel	fortlaufend
2-3	medizinische und pflegerische Betreuung	mobile Betreuung (z. B. "Schwester Agnes") und/oder Schaffung einer entsprechenden Einrichtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>niedergelassene Ärzte</li> <li>Sozialdienste</li> </ul>	private Investitionen sowie Fördermittel	kurzfristig bis mittelfristig (5-Jahresfrist)
2-4	Räume zur Begegnung	weitere Optimierung der örtlichen Begegnungsstätten bzw. deren Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Eigentümer der Räumlichkeiten</li> </ul>	öffentliche und private Investitionen sowie Fördermittel	kurzfristig
2-5	Kommunikation untereinander	Internetauftritt der Gemeinde	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Investition</li> <li>ehrenamtliche Seitenpflege</li> </ul>	kurzfristig
3	nachhaltige Gewerbeentwicklung				
3-1	"sanfter" Tourismus und Naherholung	Erstellung eines Handlungs-/Standortkonzeptes unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> <li>Erlebnissteigerung "Wasser / See"</li> <li>maritime und fahrradbezogene Infrastruktur</li> <li>Naherholung für die Wohnbevölkerung (Synergieeffekte)</li> </ul>	Arbeitskreis aus ortsansässigen Tourismusbetrieben, Vereinen und Gruppen der Freizeitgestaltung	vorerst keine	kurzfristig
3-2	interkommunale Zusammenarbeit	Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe-/Handwerkerstandortes in Abstimmung mit den Nachbargemeinden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde / Nachbargemeinden</li> <li>Gewerbetreibende</li> </ul>	öffentliche und private Investitionen sowie Fördermittel	kurzfristig bis mittelfristig (5-Jahresfrist)
3-3	Nahversorgung	Kenntlichmachung von Haltepunkten mobiler Händler	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Händler</li> </ul>	öffentliche und private Investitionen	kurzfristig
3-4	Akzeptanz und Information	Unternehmerstammtisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Gewerbetreibende</li> </ul>	keine	kurzfristig
4	Infrastruktur "Straßen und Wege" sowie "Erholung"				
4-1	Ausbau und Instandhaltung des Fuß- und Radwegenetzes inkl. Lückenschließung und straßenparallelen Fußwegen	Bestandserfassung und Erstellung eines Handlungskonzeptes zum Ausbau eines verkehrssicheren, öffentlich nutzbaren Wegenetzes inkl. Klärung der Eigentumsverhältnisse und der jeweiligen Widmung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>ehrenamtliche Arbeitsgruppe "Straßen u. Wege"</li> <li>Straßenbaubehörde</li> <li>Grundstückseigentümer</li> </ul>	vorerst keine	kurzfristig
4-2	sicherer Schulweg	Bau eines Radweges nach Cambs	Straßenbaubehörde	öffentliche Investitionen	kurzfristig bis mittelfristig (5-Jahresfrist)
		Verbesserung der Beleuchtung an Schulbushaltestellen	Gemeinde	öffentliche Investitionen	kurzfristig
4-3	Verkehrsberuhigung	verkehrsberuhigende Maßnahmen an den Ortseinfahrten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Straßenbaubehörde</li> </ul>	öffentliche Investitionen	kurzfristig
4-4	Verbesserung der Freizeit- und Spielmöglichkeiten	Entwicklung von Spiel- u. Freizeifläche für alle, u. a. auf dem Sportplatzgelände in Retgendorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Vereine</li> </ul>	öffentliche und private Investitionen sowie Fördermittel u. Sponsoring	kurzfristig
4-5	Attraktivitätssteigerung der Badestellen	Gestaltung und Erhaltung sowie Verkehrssicherheitsprüfung vorhandener Badestellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>ortsansässige Tourismusbetriebe</li> <li>Grundstückseigentümer</li> </ul>	öffentliche und private Investitionen sowie Fördermittel u. Sponsoring	kurzfristig
5	Wahrung der Ortsbilder und Erhaltung der landschaftlichen Vielfalt				
5-1	Bewahrung und nachhaltige Nutzung historisch wertvoller Bausubstanz	Sanierung u. Nutzung der Gutshäuser in Rubow u. Flessenow sowie des Speichers in Liessow	Grundstückseigentümer	private Investitionen	mittelfristig (5-Jahresfrist)
5-2	Habitatsverbesserungen	Schaffung von Blühstreifen/-flächen auf öffentliche Grünflächen und Erhaltung von Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Landwirte</li> <li>Grundstückseigentümer</li> </ul>	öffentliche und private Investitionen sowie Fördermittel	kurzfristig

## Anlage 2

### Rechtswirksame-/gültige Bauleitplanungen in Dobin am See

In unserer Gemeinde gibt es eine Reihe von Bauleitplanungen, die die Bebauung auf Flächen und Grundstücken regeln bzw. vorbereiten. Dies sind:

- Flächennutzungsplan für das Gebiet der ehem. Gemeinde Retgendorf
- Bebauungsplan Nr. 1 Retgendorf / 1. Wohngebiet
- Bebauungsplan Nr. 2 Retgendorf / 2. Wohngebiet
- Bebauungsplan Nr. 3 Retgendorf / Ferienhausgebiet Kiefernweg(-Nord)
- Bebauungsplan Nr. 4 Retgendorf / Sportplatz
- Bebauungsplan Nr. 5 Retgendorf / Ferienhausgebiet Kiefernweg(-Süd)
- Bebauungsplan Nr. 9 Retgendorf / Wochenendhausgebiet Kiefernweg(-Nord)
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 Retgendorf / Ferienpark
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 Retgendorf / Ferienpark
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 Retgendorf / Biogasanlage Neues Ufer
- Bebauungsplan Nr. 2 Flessenow / Ortslage
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Flessenow / Hotel am Seewisch
- Außenbereichssatzung Alt Schlagsdorf / Ortslage
- Abrundungssatzung Liessow / Ortslage
  
- aktuell in Aufstellung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf sowie Bebauungsplan Nr. 10 Flessenow / Standort Jugendherberge

### Anlage 3

#### Liste der Baudenkmale in Dobin am See 2018

	<b>Lage</b>	<b>offizielle Bezeichnung</b>
<b>Buchholz</b>		
1		Kirche
2	Friedhof	Kriegerdenkmal 1914/18
3		Lindenallee mit Kopfsteinpflaster
<b>Flessenow</b>		
4	Lindenstraße	Pflasterstraße mit Lindenallee vom Gutshaus zum Hotel „Seewisch“
5	<i>Lindenstraße 8</i>	<i>Gutshaus*</i>
6	Waldfriedhof des ehemaligen Quarantänelagers	
<b>Liessow</b>		
7	Schweriner Straße 7	Park und <i>Speicher*</i>
<b>Neu Schlagsdorf</b>		
8	Speicherstraße	Speicher
<b>Retgendorf</b>		
9		Kirche mit Friedhof und Guts- herrengrabdenkmal, Grabmal Rusch
10	Seestraße 13	Pfarrhaus
11	Seestraße 18	Wohnhaus
<b>Rubow</b>		
12	<i>Schmiedestraße 5</i>	<i>Gutshaus mit Park*</i>

\* Baudenkmale, die dem Verfall preisgegeben sind