

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2025/MC/094
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 28.08.2025
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr A. Harpeng
Gemeindliches Entwicklungskonzept Salem/Gorschendorf		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	08.09.2025	Bauausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	23.09.2025	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	15.10.2025	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Das vorliegende Entwicklungskonzept Salem/Gorschendorf (s. Anlage) wird gebilligt.

Sach- und Rechtslage:

Das vorliegende Entwicklungskonzept für die Ortsteile Salem und Gorschendorf der Stadt Malchin verfolgt das Ziel, die beiden nördlichen Ortsteile als Erlebnis- und Wohnorte am Kummerower See in der Mecklenburgischen Schweiz zu etablieren und zu stärken. Es basiert auf einer umfassenden Analyse der örtlichen Gegebenheiten und Potenziale und formuliert konkrete Maßnahmen zur räumlichen, funktionalen und touristischen Weiterentwicklung der beiden Ortsteile.

Das Entwicklungskonzept wurde in der Sitzung der Ortsteilvertretung Gorschendorf am 10.07.2025 erstmals vorgestellt. Die Ortsteilvertretung hat sich mehrheitlich dafür ausgesprochen das Entwicklungskonzept weiter zu verfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Erläuterungsbericht
Bestandsplan Gorschendorf
Bestandsplan Salem
Entwicklungskonzept Salem
Entwicklungskonzept Gorschendorf

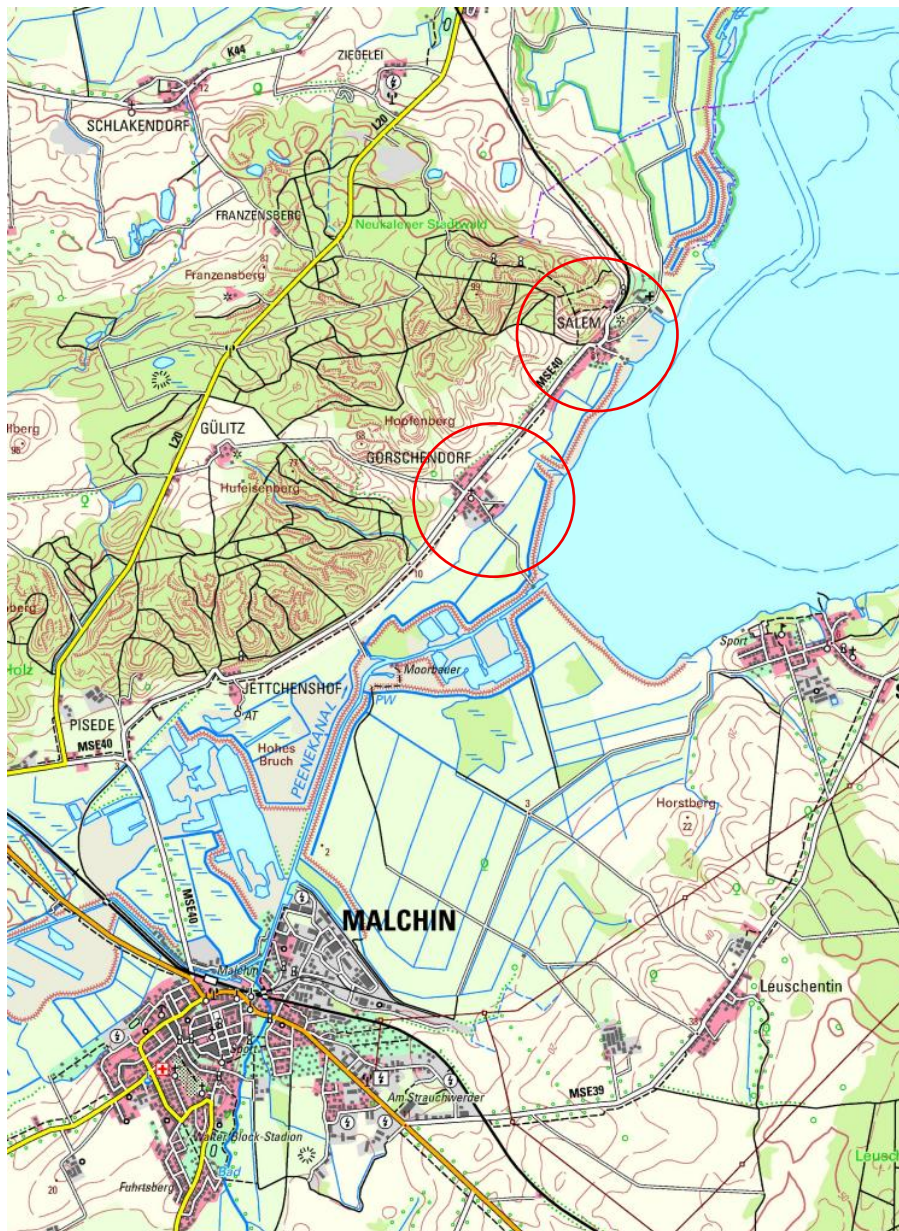
Gemeindliches Entwicklungskonzept Saalem/Gorschendorf



ign+ architekten
ingenieure

Erläuterungsbericht

Das vorliegende Entwicklungskonzept für die Ortsteile Saalem und Gorschendorf der Stadt Malchin verfolgt das Ziel, die beiden nördlichen Ortsteile als Erlebnis- und Wohnorte am Kummerower See in der Mecklenburgischen Schweiz zu etablieren und zu stärken. Es basiert auf einer umfassenden Analyse der örtlichen Gegebenheiten und Potenziale und formuliert konkrete Maßnahmen zur räumlichen, funktionalen und touristischen Weiterentwicklung der Ortsteile.



Ausgangssituation und Gemeindestruktur

Die Ortsteile Salem und Gorschendorf gehören zur Stadt Malchin im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Sie liegen direkt am Kummerower See, zwischen den Städten Neukalen und Malchin, und sind über die Landstraße L202 gut erreichbar. Die Region ist geprägt durch eine reizvolle Topografie: Im Südosten öffnen sich flache Uferlandschaften mit Schilfgürteln und Feuchtwiesen, während im Nordwesten die Mecklenburgische Schweiz mit bewaldeten Hügeln und Bergwiesen beginnt.

Gorschendorf hatte ehemals einen Bahnanschluss. Nach der Aufgabe der Bahnverbindung wurden die Gleise als Draisinenstrecke für das touristische Angebot genutzt. Die Draisinenstrecke ist seit einiger Zeit nicht mehr in Nutzung und die Gleisanlagen wachsen zu.

SALEM

Salem weist eine starke touristische Prägung auf, mit einem Fischereihafen, einem Bootshafen, dem Kolping Ferienland sowie zwei Wochenendhausgebieten.

Die Gemeinde stellte in der Vergangenheit zwei Bebauungspläne auf, um die Wohnentwicklung zu fördern. Insgesamt besteht in Salem ein Wohnbaupotential von 16 Wohneinheiten. Zahlreiche Wege und Rastplätze mit einem weiten Ausblick laden zum Wandern und Verweilen ein.

GORSCHEENDORF

Gorschendorf hingegen ist bislang wohnorientiert mit wenigen Ferienwohnungen und mehreren leerstehenden Gebäuden, darunter ein ehemaliges Rathaus und ein Vereinsheim. Im Nordosten und im Südosten liegen landwirtschaftliche Betriebsstätten.

Gorschendorf verfügt über ein Wohnraumpotential von ca. 17 Wohneinheiten, gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Ein Großteil der Flächen ist verwildert (Brombeeren und ruderaler Aufwuchs) und bietet Potential zur Nachverdichtung.

Die öffentliche Infrastruktur konzentriert sich auf zentrale Einrichtungen wie Kirche, Gemeindehaus, Spiel- und Sportplätze und Rastplätze. Im Norden führen Wege in die Mecklenburgische Schweiz. Ein Weg führt zum Kummerower See. An der Einmündung der Westpeene befindet sich ein kleiner Bootshafen.

Die ehemalige Draisinenstrecke in Gorschendorf sowie zahlreiche Wanderwege und die Nähe zum Kummerower See bieten Potenzial für eine stärkere touristische Nutzung.

Die Einwohner*innen von Salem und Gorschendorf pendeln überwiegend zu Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen in den umliegenden Städten. Die Ortsteile sind durch ihre Erläuterungsbericht zum Entwicklungskonzept Salem/Gorschendorf

landschaftliche Lage und vorhandene Infrastruktur prädestiniert für eine nachhaltige Entwicklung im Bereich Wohnen, Freizeit und Tourismus.

Anlass und Entwicklungsziele

Die Ortsteile Salem und Gorschendorf der Stadt Malchin verfügen über besondere landschaftliche und strukturelle Potenziale, die bislang nur teilweise genutzt werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der zunehmenden Nachfrage nach naturnahem Wohnen und nachhaltigem Tourismus sowie der Notwendigkeit, bestehende Leerstände und Flächenreserven zu aktivieren, wurde das vorliegende Entwicklungskonzept erarbeitet.

Ziel ist es, die beiden Ortsteile komplementär weiterzuentwickeln:

- **Salem** als touristischer Ankerpunkt mit Fokus auf Wasserwandern, Naherholung und ökologisches Wohnen
- **Gorschendorf** als ergänzender Standort mit Angeboten für die Nebensaison, Gesundheit, Therapie und familienorientierte Freizeit

Das Konzept bildet die strategische Grundlage für die Vorbereitung weiterer Bauleitplanverfahren, insbesondere zur:

- Ausweisung neuer Wohnbauflächen
- Sicherung und Entwicklung touristischer Sondergebiete
- Umnutzung bestehender Gebäude und Flächen
- Gestaltung öffentlicher Räume und Infrastruktur

Die Maßnahmen sollen sowohl die Lebensqualität für die Bevölkerung erhöhen als auch die wirtschaftliche und touristische Attraktivität der Region nachhaltig stärken.

Entwicklungsstrategie

Die Stadt Malchin hat sich bereits in der Vergangenheit intensiv mit der städtebaulichen Entwicklung ihrer Ortsteile auseinandergesetzt. Besonders die Ortsteile Remplin und Pinnow wurden dabei vertiefend betrachtet. Mit dem vorliegenden Konzept richtet sich der Fokus nun auf die Ortsteile Salem und Gorschendorf, wobei insbesondere der Hafenstandort Salem als Erholungs- und Freizeitort gestärkt werden soll. Diese Ertüchtigung für touristische Zwecke macht jedoch auch bauliche Maßnahmen erforderlich, die über Einzelvorhaben hinausgehen.

Erläuterungsbericht zum Entwicklungskonzept Salem/Gorschendorf

Um eine kontrollierte und abgestimmte Ortsteilentwicklung zu ermöglichen, wurde eine Entwicklungsanalyse für beide Ortsteile angestoßen. In einem ersten Schritt wurden die räumlichen Grenzen der Ortslagen gefasst, um darauf aufbauend geeignete Entwicklungsflächen zu identifizieren. In einem zweiten Schritt wurden Empfehlungen für die bauliche, funktionale und infrastrukturelle Entwicklung dieser Standorte formuliert. Ziel ist es, sowohl Entwicklungspotenziale aufzuzeigen als auch klare Grenzen zu definieren, um Vorhaben zu verhindern, die nicht in die gewachsenen und gesunden Strukturen der Ortsteile passen. Dies schafft insbesondere für die Einwohner*innen Planungssicherheit hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen.

Die Entwicklung eines gemeinsamen Ortszentrums für Salem und Gorschendorf stellt einen zentralen Baustein für die zukünftige Ausrichtung der Stadt Malchin dar. Das Zentrum soll als sozialer und funktionaler Mittelpunkt dienen, der sowohl die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung als auch die Anforderungen des Tourismus berücksichtigt. Es bietet Raum für Begegnung, Veranstaltungen, Versorgung und Erholung und stärkt damit das Gemeinschaftsgefühl und die Lebensqualität in beiden Ortsteilen.

Die Entwicklungsstrategie zielt darauf ab, Salem und Gorschendorf als vernetzte, lebenswerte und zukunftsfähige Ortsteile zu positionieren – mit einem stabilen Siedlungskern, vielfältigen Wohnformen, attraktiven Freizeitangeboten und einer nachhaltigen touristischen Infrastruktur.

SALEM

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der geplanten ökologischen Wohnsiedlung „Am Knickberg“ in Salem. Dieses Projekt soll als Pilotvorhaben mit Modellcharakter überregionale Strahlkraft entfalten und neue Maßstäbe für nachhaltige, klimasensible und sozialverträgliche Siedlungsentwicklung setzen. Die Siedlung ist als ökologisches Quartier konzipiert, das ressourcenschonendes Bauen, gemeinschaftliches Wohnen, naturnahe Gestaltung und innovative Energieversorgung miteinander verbindet.

Gerade der Standort „Am Knickberg“ bietet dafür ideale Voraussetzungen:

- Die Lage am Rand des Ortsteils Salem ermöglicht eine sanfte Einbindung in die Landschaft und eine naturnahe Gestaltung.
- Die Nähe zum Kummerower See und zum Rad- und Wanderwegenetz schafft eine hohe Freizeit- und Erholungsqualität.
- Die vorhandene Infrastruktur (Hafen, Haltestelle, touristische Angebote) unterstützt die Verknüpfung mit bestehenden Angeboten.

- Im Gegensatz zur Kernstadt Malchin bietet Salem ausreichend Raum und Ruhe, um ein solches Modellprojekt ohne städtische Verdichtung umzusetzen.

Die ökologische Wohnsiedlung soll nicht nur neue Wohnformen ermöglichen, sondern auch als Impulsgeber für weitere nachhaltige Entwicklungen im Gemeindegebiet dienen. Denkbar sind gemeinschaftlich genutzte Flächen, Mobilitätsangebote wie Fahrradverleih oder Carsharing, sowie Bildungs- und Begegnungsorte mit Bezug zu Umwelt und Natur.

Auch die Ertüchtigung des Hafens sowie die Gestaltung eines multifunktionalen Dorfzentrums stellen zentrale Bausteine der städtebaulichen Entwicklung in Salem dar. Beide Maßnahmen sind inhaltlich und funktional miteinander verknüpft und entfalten ihre Wirkung im Zusammenspiel: Während der Hafen als touristischer Ankerpunkt dient, schafft das Dorfzentrum Raum für Begegnung, Versorgung und Aufenthaltsqualität.

Ein Maßnahmenpaket könnte unter anderem eine Touristeninformation, einen Regionalladen, gastronomische Angebote, Sanitäreinrichtungen sowie Spiel- und Rastplätze umfassen. Diese Angebote stärken nicht nur die lokale Infrastruktur, sondern fördern auch die Verknüpfung mit dem Wasserwandern und dem überregionalen Radwegenetz. Dadurch entsteht eine regionale Anbindung, die sowohl die wirtschaftliche Entwicklung als auch die touristische Attraktivität des Ortsteils nachhaltig unterstützt.

Ein weiterer wichtiger Entwicklungsschritt betrifft die Erweiterung des Sondergebietes „Kolping Ferienland Salem“, das bereits heute eine zentrale Rolle im touristischen Profil des Ortsteils spielt. Durch seine Lage am Kummerower See und die vorhandene Infrastruktur bietet das Gebiet ideale Voraussetzungen für eine behutsame und qualitätsvolle Erweiterung. Ziel ist es, das bestehende Angebot um zusätzliche Beherbergungs-, Freizeit- und Bildungsangebote zu ergänzen und damit die Attraktivität des Standortes für Familien, Gruppen und Individualreisende weiter zu steigern.

Die Erweiterung soll dabei nicht isoliert erfolgen, sondern in enger Verzahnung mit der Entwicklung des Hafens und des multifunktionalen Dorfzentrums stehen. So entsteht ein zusammenhängendes touristisches Ensemble, das sowohl Tagesgäste als auch Übernachtungstouristen anspricht. Die geplante Maßnahme stärkt die wirtschaftliche Basis des Ortsteils und trägt zur Profilbildung Salems als naturnaher Erholungsort mit sozialem und pädagogischem Anspruch bei.

GORSCHENDORF

In Gorschendorf steht die Sanierung und Umnutzung leerstehender Gebäude, wie des ehemaligen Rathauses und des Vereinsheims, im Fokus. Diese sollen künftig für

Beherbergung, Gastronomie, Pflegewohnen, Ferienwohnungen und Gemeinschaftsnutzung zur Verfügung stehen.

Ein zentrales Element der touristischen Entwicklung in Gorschendorf sind die geplanten Entwicklungsgebiete „Freizeit, Erholung und Tourismus“ sowie „Ortszentrum, Wohnen, Freizeit, Tourismus“. Ziel ist es, ein kleinteiliges, naturnahes und saisonal flexibles Beherbergungsangebot zu schaffen, das sich harmonisch in die bestehende Ortsstruktur und Landschaft einfügt.

Im Fokus steht die geplante Nachnutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs, der aktuell nur untergeordnet als Lagerfläche genutzt wird. Die Fläche bietet großes Potenzial für eine Umwandlung in ein multifunktionales Freizeit- und Begegnungsareal. Vorgesehen sind unter anderem:

- ein Dorf- und Festplatz,
- ein Spielplatz,
- wetterunabhängige touristische Angebote wie ein Indoorspielplatz, eine Sporthalle, eine Kletterhalle (Bouldern) oder sogar eine Eishalle,
- sowie eine Reitpension und ein Therapie- und Gesundheitszentrum, insbesondere mit tiergestützter Ausrichtung.

Diese Maßnahmen sollen nicht isoliert umgesetzt werden, sondern als vernetztes Ensemble mit dem Ortszentrum und weiteren geplanten Einrichtungen wie dem Infopoint, dem Gemeindehaus und dem Friedhofsumfeld. So entsteht ein ganzheitliches Angebot, das sowohl die touristische Attraktivität als auch die soziale Infrastruktur des Ortsteils stärkt.

Die Gebiete sollen insbesondere auf die Nebensaison und wetterunabhängige Angebote ausgerichtet sein und damit eine sinnvolle Ergänzung zum touristischen Schwerpunkt Salem darstellen. Für das nordwestliche Gebiet sind modulare und nachhaltige Bauformen wie Tiny Houses und kleine Ferienhütten, die sowohl ökologischen Standards entsprechen als auch eine flexible Nutzung ermöglichen, denkbar. In Kombination mit weiteren Angeboten wie Caravan-Stellplätzen, Sport- und Freizeitflächen entsteht ein vielseitiges touristisches Ensemble, das unterschiedliche Zielgruppen anspricht – von Familien über Aktivurlauber bis hin zu Therapie- und Gesundheitsgästen.

Die Kombination aus Ferienhaussiedlung und Nachnutzung des landwirtschaftlichen Areals bietet die Chance, Gorschendorf als eigenständigen, ruhigen und naturnahen Erholungsort zu profilieren – mit einem Fokus auf Familien, Gesundheitsgäste und Aktivtouristen. Gleichzeitig

wird die wirtschaftliche Basis des Ortsteils gestärkt und die Lebensqualität für die Bevölkerung nachhaltig verbessert.

Die Lage in Gorschendorf bietet dafür ideale Voraussetzungen: ruhige Umgebung, Nähe zur Mecklenburgischen Schweiz, gute Erreichbarkeit und vorhandene Flächen mit Entwicklungspotenzial.

Förderung der Innenentwicklung

Ein weiterer strategischer Schwerpunkt liegt auf der Innenentwicklung: Die Nachverdichtung bestehender Baulücken sowie Nachnutzung vorhandener Bausubstanz hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich. Dies dient der Flächenschonung und der planungsrechtlichen Absicherung. Die Vorbereitung weiterer Bauleitplanverfahren ist vorgesehen, um die geplanten Maßnahmen rechtlich und baulich umzusetzen.

Verkehr

Die geplanten Entwicklungen in den Ortsteilen Salem und Gorschendorf erfordern auch eine Anpassung und Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur. Ziel ist es, sowohl die Erreichbarkeit für Besucher*innen als auch die Mobilität innerhalb der Ortsteile zu stärken – und dabei gleichzeitig die Belastung für die Wohnbevölkerung gering zu halten.

In Salem steht die Optimierung des innerörtlichen Wegenetzes im Vordergrund, insbesondere die Verbindung zwischen Hafen und Ortszentrum. Hier sollen bestehende Wege ausgebaut und teilweise neu geordnet werden, um eine klare Besucherführung zu ermöglichen. Der Rückbau nicht mehr benötigter Gehwege schafft Raum für neue Nutzungen und verbessert die Aufenthaltsqualität. Die geplante Parkplatzordnung sowie ein Parkleitsystem sollen die Verkehrsströme gezielt lenken und die Belastung durch Suchverkehr minimieren.

Auch in Gorschendorf ist eine Besucherlenkung vorgesehen, insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Ferienhaussiedlung und den Freizeitangeboten. Die Einrichtung von Rastplätzen, Infopoints und geordneten Stellflächen trägt dazu bei, den Ortsteil strukturiert und besucherfreundlich zu erschließen. Die Integration in das Rad- und Wanderwegenetz der Region ist ein weiterer wichtiger Baustein, um eine nachhaltige und sanfte Mobilität zu fördern. Dafür soll die Trasse der ehemaligen Draisinenstrecke genutzt werden.

In beiden Ortsteilen wird darauf geachtet, dass die verkehrlichen Maßnahmen maßvoll und ortsverträglich umgesetzt werden. Die geplanten Strukturen sollen nicht nur den Tourismus

Erläuterungsbericht zum Entwicklungskonzept Salem/Gorschendorf

unterstützen, sondern auch die Alltagsmobilität der Einwohner*innen verbessern – etwa durch sichere Wege, gute Anbindung an den ÖPNV und barrierefreie Zugänge zu zentralen Einrichtungen.

Abgestimmte Ortsteilentwicklung

Die im Konzept dargestellten Entwicklungsperspektiven für die Ortsteile Salem und Gorschendorf sind bewusst so angelegt, dass sie sich inhaltlich ergänzen und räumlich nicht überschneiden. Während Salem mit seinem Hafen, dem Ferienland und der geplanten ökologischen Wohnsiedlung den Fokus auf Tourismus, Naherholung und nachhaltiges Wohnen legt, konzentriert sich Gorschendorf auf familien- und gesundheitsorientierte Angebote, insbesondere für die Nebensaison sowie auf soziale und therapeutische Infrastruktur.

Diese Differenzierung schafft Synergien statt Konkurrenz: Salem wird als aktiver Erholungsort mit Wasserbezug gestärkt, Gorschendorf als Ort mit sozialer und gesundheitlicher Ausrichtung. Die Maßnahmen sind so konzipiert, dass sie sich gegenseitig stützen, etwa durch gemeinsame Besucherlenkung, abgestimmte Freizeitangebote und eine vernetzte Infrastruktur.

Zugleich entsteht keine Konkurrenz zur Kernstadt Malchin. Die geplanten Entwicklungen in den Ortsteilen sind maßvoll, orientieren sich an den lokalen Gegebenheiten und dienen der Stärkung der Gesamtstruktur der Stadt. Sie entlasten die Kernstadt, indem sie wohn- und freizeitbezogene Funktionen dezentral anbieten, ohne zentrale Versorgungs- oder Verwaltungsfunktionen zu ersetzen.

Durch diese abgestimmte Herangehensweise wird eine harmonische Gesamtentwicklung der Stadt Malchin gefördert, bei der die Ortsteile ihre individuellen Stärken entfalten und gleichzeitig zur Attraktivität und Stabilität der Gesamtgemeinde beitragen.

Instrumente und Fördermöglichkeiten

Für die konkrete Umsetzung der Entwicklungsziele in den Ortsteilen Salem und Gorschendorf sind verschiedene planungsrechtliche Instrumente erforderlich. Insbesondere zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und zur Nachnutzung leerstehender Gebäude ist die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 BauGB notwendig, um die jeweiligen Innenbereiche rechtssicher zu definieren.

Für größere Entwicklungsflächen, wie etwa die geplante ökologische Wohnsiedlung „Am Knickberg“ in Salem oder die touristischen Sondergebiete in Gorschendorf, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Diese dienen der Sicherung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und ermöglichen eine gezielte Steuerung der baulichen Nutzung.

Maßnahmen, die über die bestehende Nutzung hinausgehen oder neue Bauflächen im Außenbereich betreffen, müssen zwingend im Flächennutzungsplan der Stadt Malchin verankert werden. Die Aufnahme in den FNP ist Voraussetzung für die Durchführung von Bauleitplanverfahren und für die Beantragung von Fördermitteln. Die Fortschreibung des FNP sollte daher frühzeitig angestoßen werden, um die Entwicklungsstrategie planerisch abzusichern.

Für die strukturelle Stärkung der Ortszentren – insbesondere in Gorschendorf mit dem Fokus auf Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Rathauses sowie der Friedhofsumgebung – empfiehlt sich die Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets gemäß § 136 BauGB bietet die Möglichkeit, den Gebäudebestand und die zugehörigen Freiflächen planerisch zu fassen und über die Städtebauförderung finanzielle Mittel für Planung und Umsetzung zu beantragen.

Die Fördermittellandschaft befindet sich derzeit im Wandel (Stand August 2025), dennoch lassen sich bewährte Programme benennen, die für die geplanten Maßnahmen in Salem und Gorschendorf grundsätzlich in Frage kommen:

Mögliche Förderprogramme (gemäß LFI M-V):

- Städtebauförderung – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne
- Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)
- Radwegebau – Sonderprogramm „Stadt und Land“
- Klimaschutzprojekte in nicht wirtschaftlich tätigen Organisationen
- EFRE V – Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung (*ausgelaufen, Nachfolgeprogramme beachten*)

Für die Beantragung von Fördermitteln ist eine planerische Grundlage erforderlich. In vielen Fällen kann bereits eine Projektskizze ausreichen, um in Fördergespräche einzutreten. Die Förderfähigkeit der Planung selbst ist abhängig von der Maßnahme und dem jeweiligen Programm.

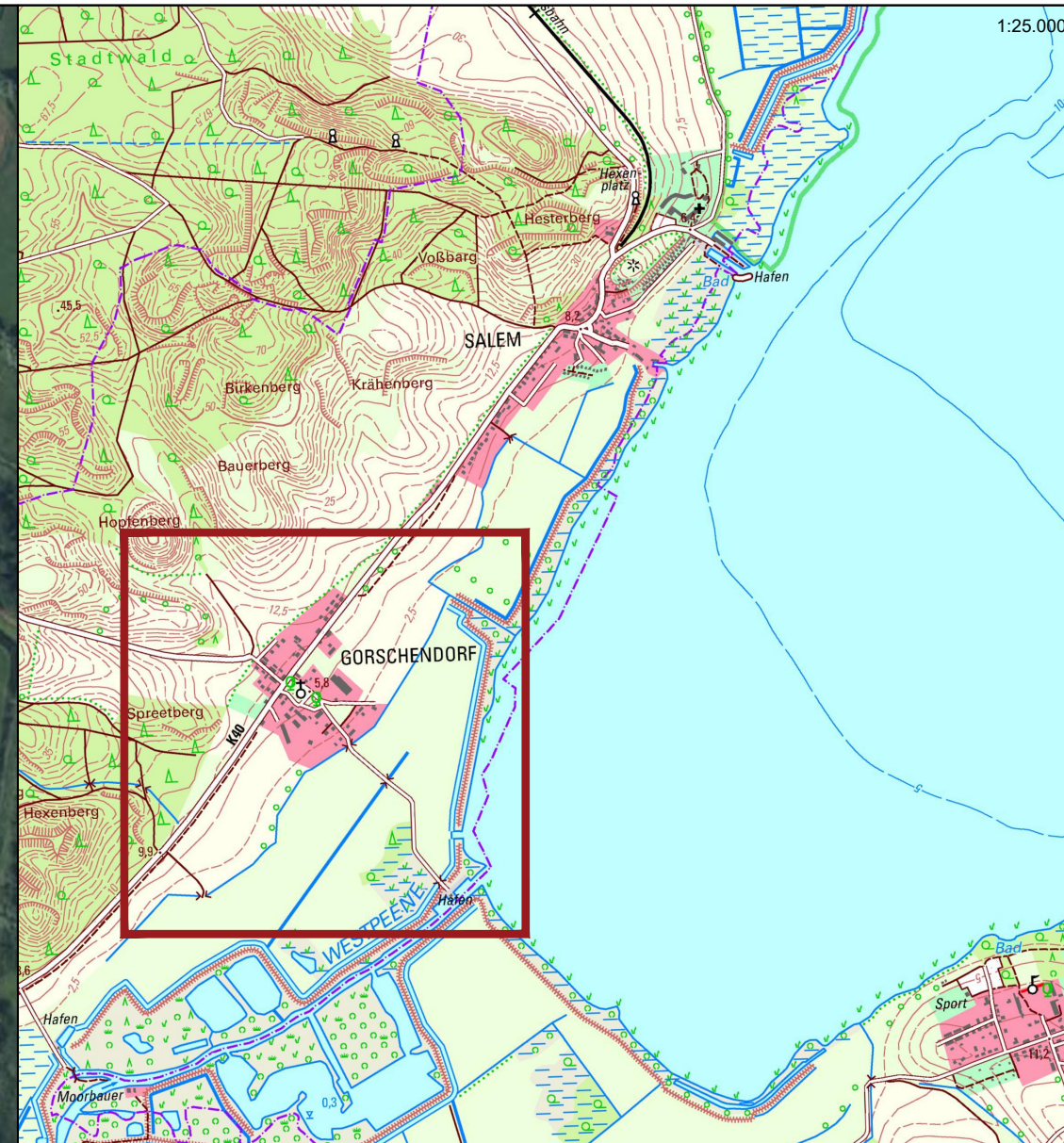
Fazit

Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept hat die Stadt Malchin einen wichtigen ersten Schritt zur strukturellen Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Entwicklung ihrer Ortsteile Salem und Gorschendorf unternommen. Die Analyse der Bestandsverhältnisse und die Formulierung konkreter Entwicklungsziele bilden die Grundlage für eine zielgerichtete und nachhaltige Ortsentwicklung.

Im weiteren Verlauf sind Schwerpunktsetzungen erforderlich, aus denen sich die nächsten Planungsschritte ableiten lassen. Dazu zählen insbesondere die Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die Einleitung von Bauleitplanverfahren sowie die Prüfung geeigneter Förderinstrumente. Mit der Festlegung städtebaulicher Schwerpunkte lassen sich konkrete Strategien zur Planung, Finanzierung und Umsetzung entwickeln.

Zentrales Ziel bleibt die Stärkung der Einwohnerstrukturen, die Verbesserung der Lebensqualität und die nachhaltige Entwicklung der Ortsteile als lebenswerte Wohn- und Erholungsräume mit regionaler Bedeutung.

Waren Müritz, den 28.08.2025



Topografische Karte der Ortsteile Salem und Gorschendorf (Geoportal M-V; Februar 2025)

GORSCHENDORF
 In Gorschendorf spielt die touristische Nutzung eine bisher untergeordnete Rolle. Hier liegt der Fokus auf der Wohnnutzung mit einigen Ferienwohnungen. Im Zentrum des Ortsteils liegt eine Kirche mit einem kleinen Friedhof, sowie das Gemeindehaus. Südöstlich der Kirche befindet sich ein leerstehendes markantes Gebäude, ehemals Ratsgebäude, später Jugendherberge. Im Westen steht ein Vereinsgebäude des Sportvereins leer, dahinter erstrecken sich abseits Spielplatz und ein Fußballfeld. Im Norden und Süden prägen zwei Landwirtschaftsbetriebe das Dorfbild. Ein Weg führt zum Kummerower See. An der Einmündung der Westpeene befindet sich ein kleiner Bootshafen. Gorschendorf verfügt über ein Wohnraumpotential von ca. 17 Wohneinheiten, gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Ein Großteil der Flächen ist verwildert (Brombeeren und ruderaler Aufwuchs). Im Norden führen Wege in die Mecklenburgische Schweiz. Am Ortsrand liegt die ehemalige Drainsenstrecke.

ENTWICKLUNGSKONZEPT SALEM/GORSCHENDORF

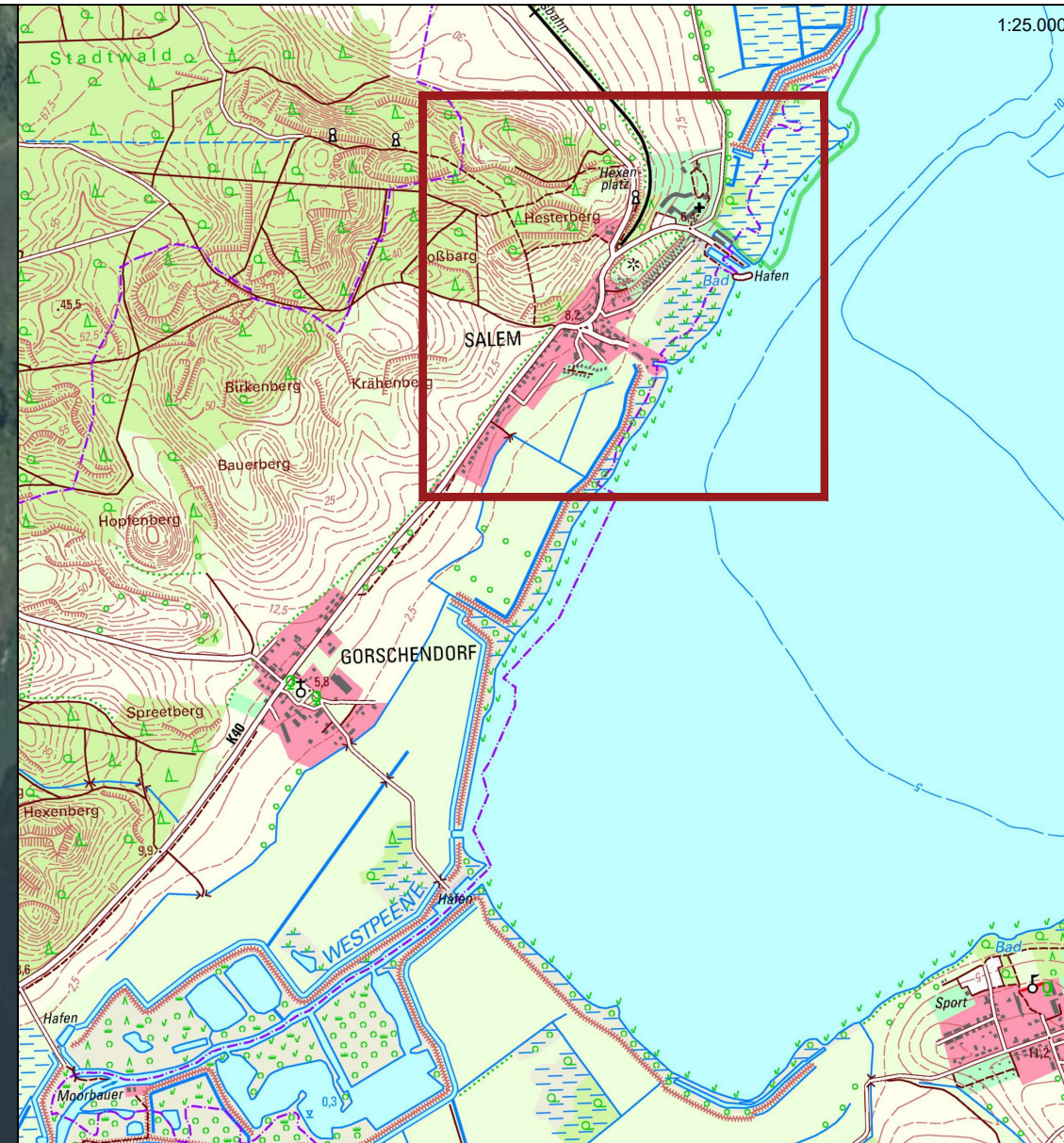
STADT MALCHIN



Anlage 1.2 Bestandsanalyse GORSCHENDORF
 Waren (Müritz), 09.07.2025



ign
 ign Meizer Voigtländer Winter Lütlich
 Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH
 Loydstraße 3 +49 3991 64090
 17182 Waren (Müritz) info@ign-waren.de



Topografische Karte der Ortsteile Salem und Gorschendorf (Geoportal M-V; Februar 2025)

Die Ortsteile Salem und Gorschendorf liegen zwischen den Städten Neukalen und Malchin direkt am Kummerower See. Die Orte sind einerseits landschaftlich geprägt durch das Gewässer mit breiten Uferbereichen (Schilfgürteln und Feuchtwiesen), sodass sich eine flache Landschaft mit Weitblick im Südosten der Ortslagen öffnet, während im Nordwesten die Mecklenburger Schweiz beginnt mit Bergwiesen und einer bewaldeten Hügellandschaft. Diese besondere Topografie bildet einen besonders reizvollen Naturerlebnisraum mit zahlreichen Aussichtspunkten. Diese markante Lage mit guter Anbindung prädestiniert die Ortslagen als attraktive Wohnstandorte und Tourismusgebiete. Gorschendorf hatte ehemals einen Bahnanschluss. Nach der Aufgabe der Bahnverbindung wurden die Gleise als Draisineenstrecke für das touristische Angebot genutzt. Die Draisineenstrecke ist seit einiger Zeit nicht mehr in Nutzung und die Gleisanlagen wachsen zu.

SALEM
Salem weist bereits eine starke touristische Prägung auf. In Salem gibt es einen Fischereihafen und einen Bootshafen sowie das Kolping Ferienland Salem und zwei Wochenendhausgebiete. Die Gemeinde stellte in der Vergangenheit zwei Bebauungspläne auf, um die Wohnentwicklung zu fördern. Insgesamt besteht in Salem ein Wohnbaupotential von 16 Wohneinheiten. Zahlreiche Wege und Rastplätze mit einem weiten Ausblick laden zum Wandern und Verweilen ein.

ENTWICKLUNGSKONZEPT SALEM/GORSCHENDORF

STADT MALCHIN

Anlage 1.1 Bestandsanalyse SALEM

Waren (Müritz), 09.07.2025



ign
Lloydstraße 3
17182 Waren (Müritz)
+49 3991 64090
info@ign-waren.de

GORSCHENDORF



Entwicklungsgebiet
Wohnen

Entwicklungsgebiet
Ortszentrum
Wohnen, Freizeit,
Tourismus

Entwicklungsgebiet
Freizeit, Erholung,
Tourismus

MASSNAHMENPLAN

Gesamtörtliche Entwicklungsziele

- Ausbau und Ausweisung Rad- und Wanderwegenetz
- Verbindung und Ergänzung des Angebots in Salem
- keine Konkurrenz sondern gezielte Ergänzung des Angebots mit Fokus auf Nebensaison und Themenfelder, wie Therapie, Beherbergung, Sport und Spiel

Entwicklungsgebiet Wohnen

Innenentwicklungspotential aktivieren; Mindestanforderung: Sukzession verhindern zB. durch temporäre Nutzungskonzepte (Blühwiese, Parken, Imkerei...)

Entwicklungsgebiet Freizeit, Erholung und Tourismus

- Ferienhaussiedlung
- Sport- und Freizeitangebot
- Caravan
- Tiny House

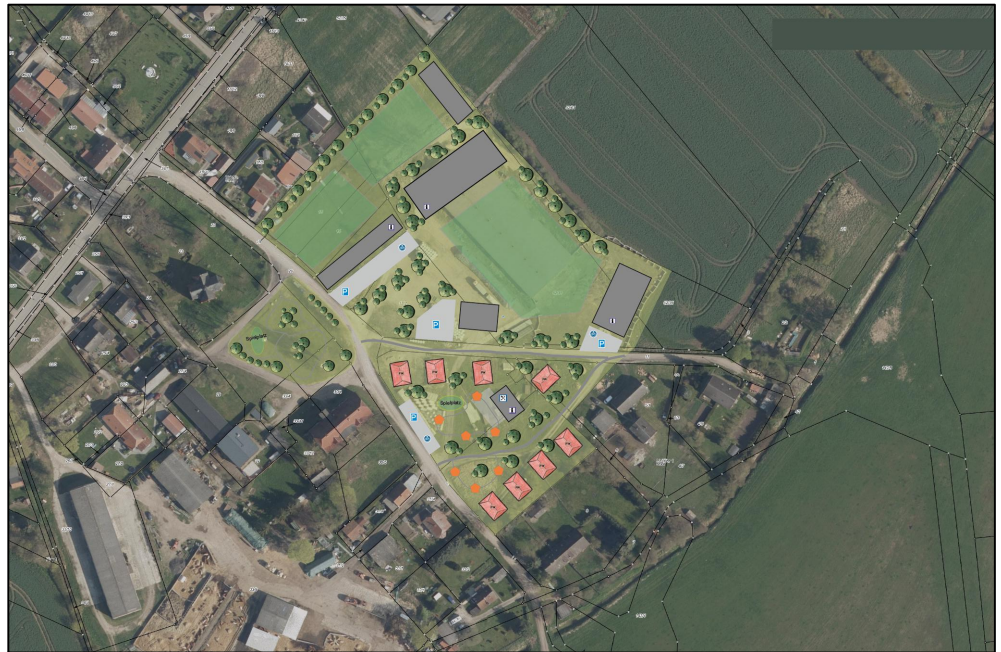
Entwicklungsgebiet Ortszentrum

Neugestaltung Friedhof und Friedhofumfeld als parkartige Grünfläche:

- Kirche und Friedhof
- Friedhofsumfeld: Park/ Spielplatz
- Gemeindehaus
- Rastplatz, Parkplatz, Infopoint (Besucherlenkung)
- Sanierung altes Rathaus/Nutzungskonzept: Beherbergung, Gastronomie, Veranstaltungen, Pflegewohnen, Ferienwohnungen, Wohnen ...

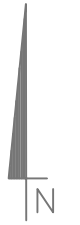
Nachnutzungskonzept Landwirtschaftsbetrieb:

- Dorf- und Festplatz, Spielplatz
- touristisches Nutzungsangebot für die Nebensaison und Regentage: Indoorspielplatz, Sporthalle oder auch Kletterhalle (Bouldern), Eishalle
- Reitpension/ Pferdesport
- Therapie und Gesundheitszentrum, insbesondere tiergestützte Therapie (touristisches) Wohnangebot



ENTWICKLUNGSKONZEPT SALEM/GORSCHENDORF

STADT MALCHIN





1:5.000

MASSNAHMENPLAN

Gesamtörtliche Entwicklungsziele:

Salem Erlebnisort am Kummerower See in der Mecklenburgischen Schweiz

- Ausbau des Rad-, Wanderwegenetzes und des Wasserwanderns sowie die Verknüpfung durch Miet- und Leihoptionen
- Erhalt und Stärkung der Rastplätze und Aussichtspunkte
- Besucherlenkung und Ausweisung von Parkplätzen

Entwicklungsgebiet Ortszentrum

Entwicklung eines lebendigen multifunktionalen Dorfsentrums

Ziel:

- Begegnung
- Dorfgemeinschaft
- Repräsentation
- Erholung
- Orientierung
- Versorgung
- Rast- und Spielplatz
- Parken

mögliche Funktionen:

- Infopoint/ Touristeninformation
- Dorfplatz/ Markt- oder Festplatz
- Fahrradverleih
- Café, Imbiss
- Regionalladen/ Souvenir



Entwicklungsgebiet Freizeit, Erholung und Tourismus

Ergänzung und Ausbau des touristischen Angebots Ferienland Salem/ Kolping als Erlebnisort Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Entwicklungsgebiet Hafentplatz

Entwicklung Wassertourismus; touristischer Ankerpunkt Hafen/Kummerower See

Funktionen:

- Verwaltung
- Sanitäranlagen
- Rastplatz
- Caravanstellplatz
- Parken



Platz am Knickberg

Zentrum der Entwicklungsgebiete und Verkehrsknoten PKW und Rad- und Wanderwege

- Besucherlenkung
- Parkleitsystem

Entwicklungsgebiet Wohnen *Am Knickberg*

Bestandspotential im Ort:

- im B-Plan Nr. 3 *Am Wiesengrund* 5 Wohneinheiten
- im B-Plan Nr. 30 *Salemer Höhe* mind. 10 WE Wohneinheiten (Nutzung von Teilflächen des B-Plan Nr. 30 zur Ausbildung des Ortszentrums)

Neuentwicklung Wohnen Am Knickberg:

ökologische Wohnsiedlung am Knickberg (Pilotprojekt mit Außenwirkung)

Vorbild nachhaltiger klimasensibler Stadtplanung

Gestaltungskonzept Wohnsiedlung am Knickberg in Salem - ökologisch on top

1:1.000

- 1 Müllsammelplatz, Kompostierung etc.
 - 2 Energie- und Technikzentrale
 - 3 Tiefgarage Einfamilienhäuser ca. 32 Stellplätze
 - 4 Retentions-/ Versickerungsflächen
 - 5 Erhalt naturnahe Strauchpflanzung
 - 6 Gemeinschaftsplatz mit Aussichtspunkt
 - 7 Spielplatz am Hang, Gemeinschaftsplatz
 - 8 Strauchbäume
- Höhenangabe



ENTWICKLUNGSKONZEPT SALEM/GORSCHENDORF

STADT MALCHIN

Anlage 2.1 Entwicklungskonzept SALEM
Waren (Müritz), 09.07.2025



ign Metzger Voigtländer Winter Lütlich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH
Loyntstraße 3 +49 3991 64090
17182 Waren (Müritz) info@ign-waren.de