

Gemeinde Dahmen

2. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

Oktober 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsbindungen	6
3.	ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	9
4.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG	11

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Die Gemeinde Dahmen liegt innerhalb eines der touristischen Zentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Nachfrage nach individuellen Übernachtungs- und Urlaubsmöglichkeiten wächst weiterhin, insbesondere auch im Umfeld des Malchiner Sees. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock weist diesen Bereich als Tourismusschwerpunktraum aus. Hier soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. Dies betrifft auch die Gemeinde Dahmen.

Die kontrollierte Entwicklung einer eigenständigen Ferienhaussiedlung in unmittelbarer Nähe des Malchiner Sees mit dem Ziel, das touristische Potenzial weiter zu entwickeln, wird von der Gemeinde seit längerer Zeit angestrebt.

Für den Bereich zwischen dem uferbegleitenden Wald am Malchiner See im Norden, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten, der Landesstraße L 20 im Süden und der Ortslage Dahmen im Westen, plant die Gemeinde Dahmen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen-Rothenmoor“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahmen hat in ihrer Sitzung am 14.01.2020 die Änderung des mit dem Aufstellungsbeschlusses vom 04.07.2017 für den Bebauungsplan Nr. 9 formulierten Planungsziels beschlossen. Entgegen der bisherigen Zielstellung eines Wochenendhausgebietes soll ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung über die 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 25.08.2020 erfolgte die Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Flurstücke 2, 3, 4, 6 und 7 der Flur 5, Gemarkung Dahmen.

Zielstellung des Vorhabens ist die Festsetzung eines Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern in aufgelockelter, regionaltypischer Bauweise.

Zur Gewährleistung der Versorgung der künftigen Bewohner der Wochenendhaussiedlung, aber auch der Einwohner von Dahmen, sollen kleinere gastronomische Einrichtungen, wie z. B. ein Café oder Bistro, und eine kleine Verkaufseinrichtung für Lebensmittel bzw. Waren des täglichen Bedarfs vorgesehen werden.

Die Sicherung des Zugangs zum Ufer des Malchiner Sees und die Anbindung an den vorhandenen Rad- und Wanderweg sind von zentraler Bedeutung für die Attraktivität der geplanten Siedlung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahmen stellt den Planungsraum als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO erforderlich.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M- V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)*** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Dahmen in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Dahmen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Der Planungsraum unterliegt dem Oberzentrum Rostock und die Stadt Teterow bildet das zuzuordnende Mittelzentrum.

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V stellt den Planungsraum als Vorbehaltsgebiet Tourismus dar.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland dort, wo sich besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Tourismus bieten, als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden sollen. Die Erweiterung des touristischen Angebots z. B. durch die Ansiedlung von Ferienhäusern und -wohnungen sowie die ergänzende Infrastruktur haben in solchen Randgebieten eine besondere Bedeutung (G 4.6 [5] LEP M-V).

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der Landesverordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock. In diesem wird der Geltungsbereich u.a. als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. (3.1.3 Tourismusräume G (1))

In den Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes, zu der auch die Gemeinde Dahmen zählt, soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. (3.1.3 Tourismusräume G (3))

Gemäß des Grundsatzes 3.1.3 Tourismusräume G (13) ist bei der Neuerichtung die Intensität der Nutzung an die Belastbarkeit des Naturraumes und der Infrastruktur anzupassen. Bestehende Plätze sollen landschafts- sowie bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Ziel des Vorhabens ist es, die Verträglichkeit des Vorhabens innerhalb des sensiblen Landschaftsraums zu gewährleisten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Belegungsdichte mit Feriengästen auf ein wirtschaftlich notwendiges aber dennoch naturverträgliches Maß angepasst wird.

Westlich des Planungsraumes befindet sich ein bestehender Camping-platz.

Des Weiteren wird der Planungsraum durch ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie teilweise durch ein Trinkwasserschutzgebiet eingefasst. Durch die Ausweisung des Planungsraumes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist eine Prüfung des Einzelfalls für die Belange der Landwirtschaft erforderlich.

Die im Planungsraum vorhanden Böden sind Sande mit Bodenwertzahlen von durchschnittlich 25 Bodenpunkten. Die Ertragsfähigkeit ist demnach sehr gering und es wird kein hochwertiges Ackerland entzogen.

In Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung soll dem Ressourcen-schutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden. (LEP MV 7.2 [2] Vorbehaltsgebiete Trinkwassersicherung)

Durch den Betrieb eines Ferienhausgebietes sind keine nachteiligen Wirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann überwiegend vollständig und ungehindert im Boden versickern. Es ist somit keine Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Die Flächennutzungsplanänderung erscheint somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dahmen ist sehr eng an die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen“ angelehnt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Ferienhausgebiet durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient nach § 10 Abs. 4 BauNVO, zu schaffen.

Die räumliche Zuordnung des Vorhabens erfolgt unter der Maßgabe der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m. Ebenso wurden Bereiche, die dem europäischen Schutzstatus unterliegen nicht in die Planung einbezogen.

Die Ausdehnung der festgesetzten Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO orientiert sich an den bestehenden örtlichen Gegebenheiten, wie den gesetzlich geschützten Biotopen im Norden und Osten des Planungsraumes. Diese hochwertigen Biotope werden bewusst nicht als Baugebiete überplant.

Ziel des Vorhabens ist es, die Verträglichkeit des Vorhabens innerhalb des sensiblen Landschaftsraums zu gewährleisten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Belegungsdichte mit Feriengästen auf ein wirtschaftlich notwendiges aber dennoch naturverträgliches Maß angepasst wird.

Die zukünftigen Nutzungen und alle daraus resultierenden Auswirkungen sind so zu steuern, dass ein sanfter naturverträglicher Tourismus im Nahbereich des Malchiner Sees keine erheblichen Störreize schafft. Sowohl die städtebauliche Gliederung, als auch die geplanten Kubaturen nebst Grünzäsuren müssen daran ausgerichtet werden.

Die Planung sieht ein Baugebiet für die Errichtung und den Betrieb von Ferienhäusern in offener Bauweise und mit großzügigen Grundstücken vor.

Im Planverfahren ist nachzuweisen, dass das Vorhaben mit den Belangen der Raumordnung, den naturschutzfachlichen Belangen des Biotop- und Artenschutzes sowie den Belangen des europäischen Habitatschutzes vereinbar ist.

Es werden keine gesetzlich geschützten Biotope oder europäischen Schutzgebiete als Baugebiet überplant. Mit der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine zu hohe Nutzungsintensität verhindert werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ergibt sich daraus das Erfordernis der Anpassung der Sondergebietsdarstellungen an die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs.

Geändert wird ein etwa 11 ha großer Geltungsbereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist.

Tabelle 1: Flächenbilanz

	Wirksamer Flächennutzungsplan	4. Änderung des Flächennutzungsplanes
Fläche für die Landwirtschaft	10 ha	0 ha
Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1 ha	0 ha
Flächen Sondergebiet	0 ha	11 ha

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2 a BauGB).

Betroffen ist ein etwa 11 ha großer Bereich, der im Flächennutzungsplan bereits als Fläche für die Landwirtschaft sowie Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist.

Der Umfang des Sondergebietes, das der Erholung dient erhöht sich um etwa 11 ha zu Lasten der genannten Flächen.

Die geplante Sondergebietsausweisung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung von Ferienhäusern im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen - Rothenmoor“.

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Auswirkungen, die mit dieser Planung in Verbindung stehen, sind auf dieser Ebene auszuschließen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich der derzeitige Nutzungsbestand den Darstellungen des Flächennutzungsplans angepasst.

Ein Einfluss auf die Entwicklung von Flächen des Gemeinbedarfs bzw. auf die soziale Infrastruktur im Gemeindegebiet ist in Verbindung mit der vorliegenden Änderung des FNP nicht zu erwarten.