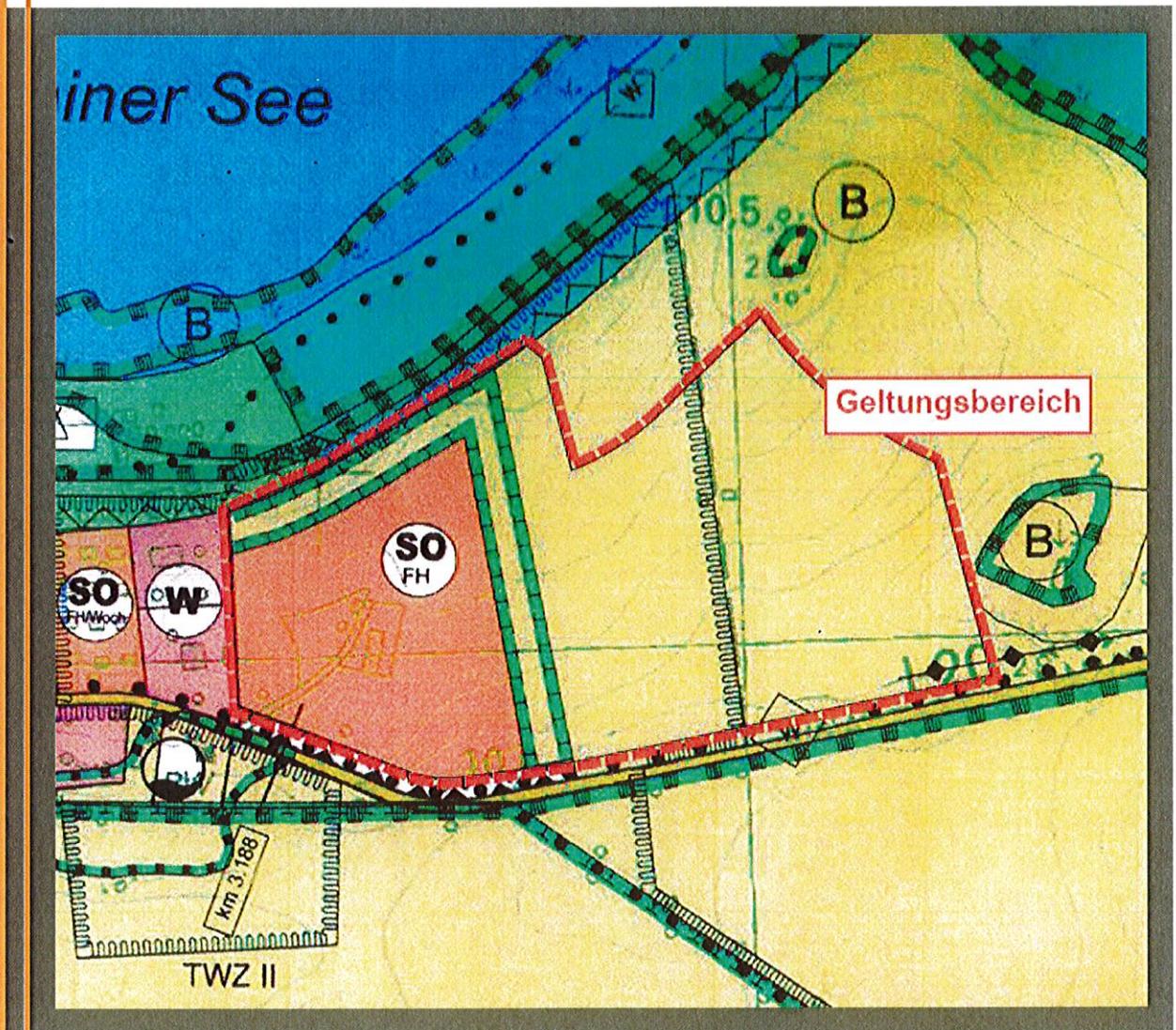


## 2. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

Feststellung – September 2022

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsbindungen	5
<b>3.</b>	<b>ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGÄNDERUNG</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> als gesonderter Teil der Begründung	

## 1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Mit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahmen ist seit dem 07.05.2006 am östlichen Rand des Ortsteils Dahmen ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt.

Aufgrund von eigentumsrechtlichen Vorbehalten und einer fehlenden Konkretisierung dieser Darstellungen mangelt es bis heute an der Umsetzung des Ferienhausgebietes. Teilflächen werden beispielsweise als Wohngrundstück genutzt und die Eigentümer haben deutlich gemacht, dass sie keine touristische Überplanung ihrer Grundstücke wünschen. Darüber hinaus hat sich auf Teilflächen Wald entwickelt, so dass verschiedene öffentliche Belange gegen die Umsetzung des etwa 3 ha großen Ferienhausgebietes stehen.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und den dazu vorliegenden Investitionsabsichten soll die besagte Ferienhausgebietsdarstellung verlagert und mit Leben erfüllt werden. Einflussfaktoren sind dabei der Abstand zu Wohnnutzungen der Ortslage zur Vermeidung von Immissionskonflikten, Abstand zu Schutzgebieten, Wald sowie Lebensräumen mit besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen. Die Ausdehnung der Ferienhausgebiete orientiert sich an der Flächengröße von drei Hektar der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass auf der nachgelagerten verbindlichen Ebene des Bebauungsplans Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen-Rothenmoor“ Grenzen der geplanten Belegungsdichte mit Feriengästen auf ein wirtschaftlich notwendiges aber dennoch naturverträgliches Maß eingehalten werden. Die Planung unterwirft sich damit der ausdrücklichen Zielstellung, dass die Zulässigkeit eines Ferienhausgebietes für nicht mehr als 200 Bettenplätze ermöglicht wird, um die Verträglichkeit des Vorhabens innerhalb des sensiblen Landschaftsraums zu gewährleisten.

Die räumliche Zuordnung des dazu einbezogenen Änderungsbereiches erfolgt unter der Maßgabe der Erhaltung von faktischen Wohnnutzungen, Wald und schützenswerten Habitaten insbesondere im Einzugsbereich des Malchiner Sees.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahmen hat in ihrer Sitzung am 14.01.2020 für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen-Rothenmoor“ einen entsprechend geänderten Aufstellungsbeschluss gefasst.

## 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **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

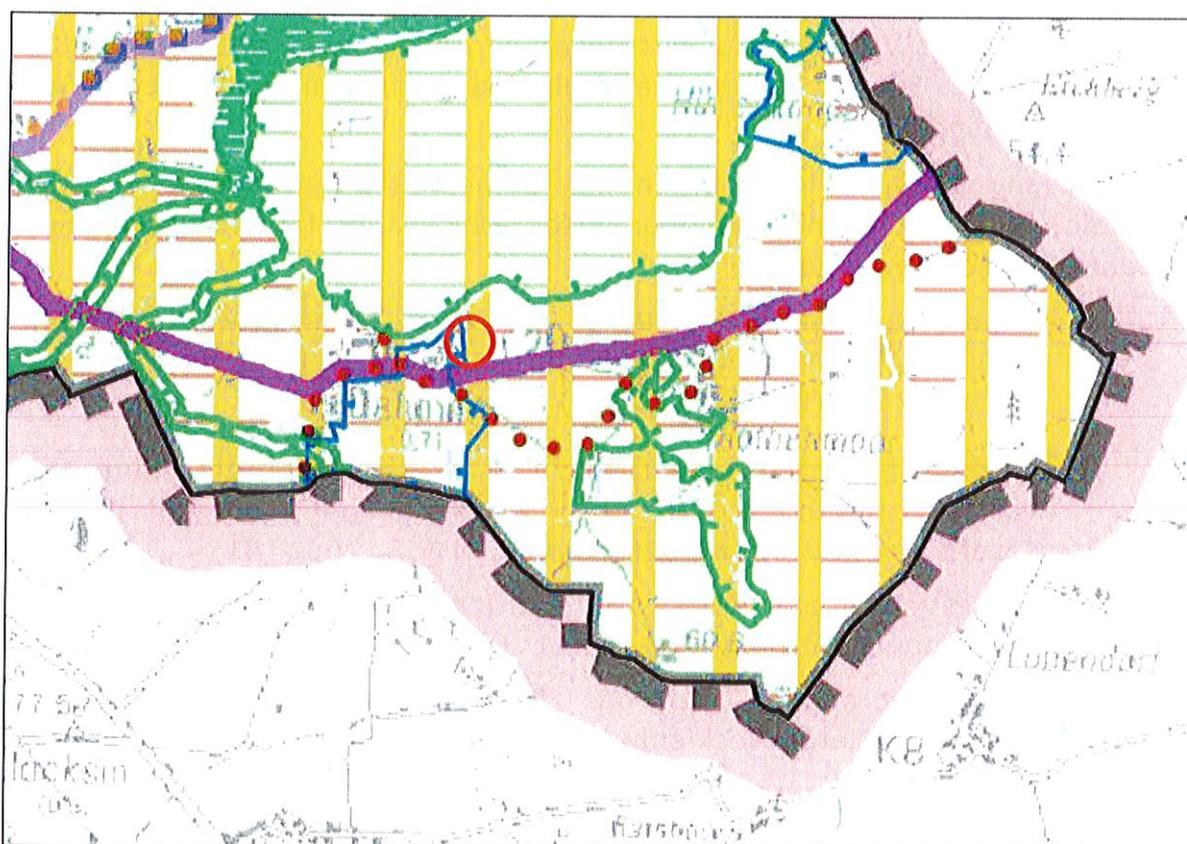
Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

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.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem RREP MMR (Lage des Planungsraum rot markiert)

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.

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 Ackerzahlen von durchschnittlich 25 Bodenpunkten. Die Ertragsfähigkeit ist demnach sehr gering und es wird kein hochwertiges Ackerland entzogen.

In **Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung** soll dem Ressourcenschutz 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)

### **Touristische Bedeutung des Planungsraumes und seiner Umgebung:**

Vorwegzustellen ist die **gute Verkehrsanbindung** des Planungsraumes. Über die Bundesautobahn A 19 mit der Abfahrt Linstow ist Dahmen in nur 15 Minuten erreichbar. Für die Anreise mit dem Zug stehen die Bahnhöfe in Waren und Teterow zur Verfügung.

Die Umgebung des Planungsraumes ist dazu bereits touristisch gut erschlossen. Insbesondere die **Erlebbarkeit des Natur- und Landschaftsraumes** wird durch gezielte Führungen des Naturparks „Mecklenburgische Schweiz“, des Hotels Schloß Ulrichshusen und im Bereich der Ivenacker Eichen möglich gemacht.

Als **frühgeschichtliche Stätten** können das Burgtal in Rothenmoor-Sagel, „Tribeschendorf“ am Malchiner See, der Turmhügel/Motte in Moltzow sowie diverse prähistorische Stätten wie z.B. Hügelgräber in den umliegenden Wäldern und Feldern erkundet werden.

Gutshäuser in Ulrichshusen-Tressow, Basedow, Ivenack, Kummerow, Gützkow, Dobbin und Dobbartin sowie Museen bzw. Ausstellungen im Schloßmuseum Güstrow, das Müritzeum in Waren, das Agroneum in Alt Schwerin, die Galerie in Teterow sowie die Töpferei in Panschenhagen vermitteln **Baukultur und Kunst** an die interessierten Besucher.

**Kirchen** in Rambow, Schwinkendorf, Kirch Grubenhagen, Bristow, Teterow, Basedow Malchin der Pilgerpfad – Rambow-Tressow-Lupendorf-Hinrichshagen-Moltzow-Sagel vervollständigen das kulturhistorische Angebot innerhalb des touristischen Einzugsgebietes.

Zu den **kulturellen Highlights** gehören zweifelsfrei die Konzerte im Rahmen der Festspiele Mecklenburg-Vorpommern in Ulrichshusen, die Konzerte in Dargun sowie die Kunstaussstellungen in Teterow und Kummerow sowie die Töpfermärkte in Burg Schlitz und Panschenhagen.

**Weitere Freizeitangebote** wie Angeln, Jagen, Reiten und Radfahren werden in Abhängigkeit der jeweiligen Zulässigkeitsbestimmungen vielfach angeboten.

### 3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dahmen berücksichtigt die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen“ und bezieht darüber hinaus auch die Darstellungen am östlichen Ortsrand von Dahmen ein.

Die geplante Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 10,5 ha und die zielt im Wesentlichen auf die Verlagerung des am östlichen Ortsrand bestehenden Ferienhausgebietes als Grundlage für die Errichtung von bis zu 50 Ferienhäusern mit maximal 200 Bettenplätzen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landeswaldgesetzes und weiterer naturschutzrechtlicher Belange ab.

Die für die Eingrünung des Siedlungsraumes dargestellte Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dieser Konzeption ebenfalls anzupassen. Aus den örtlichen Gegebenheiten zeigt sich, dass das mit der Darstellung angestrebte Entwicklungsziel sich ausschließlich für den nördlichen Teil vollzogen hat. Allerdings ist hier durch Sukzession bereits Wald entstanden, so dass auch für dieses Areal die Darstellung anzupassen ist.

Mit Verweis auf das **städtebauliche Konzept des Bebauungsplans** soll die Eingrünung am südlichen und auch östlichen Rand des Änderungsbereiches aufgegriffen und mit der Realisierung des Ferienhausgebietes verknüpft werden:

Mit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahmen ist seit dem 07.05.2006 am östlichen Rand des Ortsteils Dahmen ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt.

Aufgrund von eigentumsrechtlichen Vorbehalten und einer fehlenden Konkretisierung dieser Darstellungen mangelt es bis heute an der Umsetzung des Ferienhausgebietes. Teilflächen werden beispielsweise als Wohngrundstück genutzt und die Eigentümer haben deutlich gemacht, dass sie keine Überplanung ihrer Grundstücke wünschen. Darüber hinaus hat sich auf Teilflächen Wald entwickelt, so dass verschiedene öffentliche Belange gegen die Umsetzung des etwa 3 ha großen Ferienhausgebietes stehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und den dazu vorliegenden Investitionsabsichten soll das besagte Ferienhausgebiet verlagert und mit Leben erfüllt werden. Einflussfaktoren sind dabei der Abstand zu Wohnnutzungen der Ortslage zur Vermeidung von Immissionskonflikten, Abstand zu Schutzgebieten, Wald sowie Lebensräumen mit besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen.

Die Ausdehnung der festgesetzten Ferienhausgebiete orientiert sich an der Flächengröße von drei Hektar der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Belegungsdichte mit Feriengästen auf ein wirtschaftlich notwendiges aber dennoch naturverträgliches Maß angepasst wird.

Der Bebauungsplan unterwirft sich damit der ausdrücklichen Zielstellung, dass die Zulässigkeit eines Ferienhausgebietes nicht mehr als 200 Bettenplätze ermöglicht wird, um die Verträglichkeit des Vorhabens innerhalb des sensiblen Landschaftsraums zu gewährleisten.

Weil die Vorschriften des § 9 BauGB eine Festsetzung des Höchstmaßes der Anzahl zulässiger Ferienhäuser, der Anzahl der Nutzungseinheiten oder Bettenplätze nicht zulassen, soll durch die konkrete Festsetzung von Grün- und Verkehrsflächen, eine auf den tatsächlichen Bedarf ausgelegte Anordnung und Dimensionierung von Baugrenzen sowie eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung diese Vorgabe über Umwege abgesichert werden.

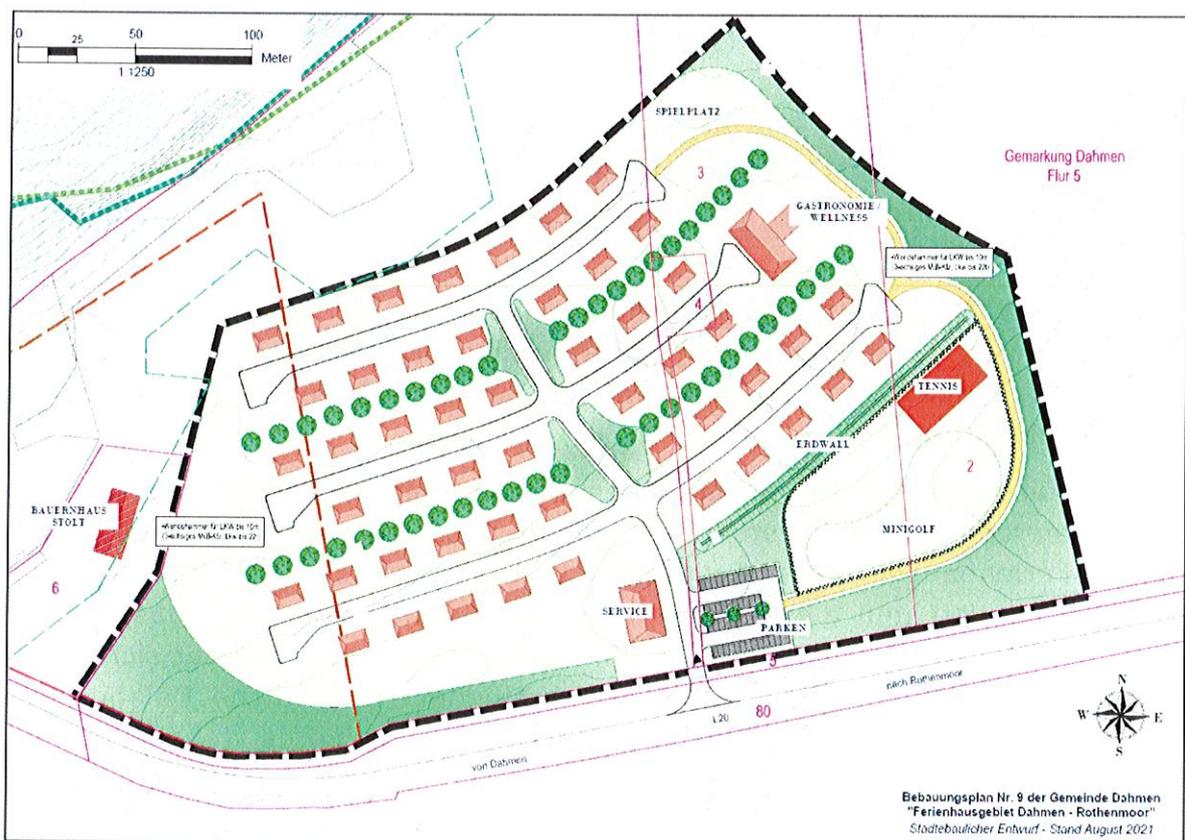


Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Juli 2021)

Die räumliche Zuordnung des dazu einbezogenen Geltungsbereiches erfolgt unter der Maßgabe der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m. Ebenso wurden gesetzlich geschützte Biotope sowie Bereiche, die dem europäischen Habitatschutz unterliegen, nicht in die Planung einbezogen.

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 sind mit Verweis auf das städtebauliche Konzept daran ausgerichtet.

Die Festsetzungssystematik wird durch eine kleinteilige Gliederung von Baugebieten, Verkehrs- und Grünflächen sowie weiteren einschränkenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur baulichen Gestalt ein klares städtebauliches Bild der Zulässigkeiten zeichnen.

***Innerhalb der bisherigen Sondergebietsdarstellung*** besteht ein Bauernhaus mit einer besonderen kulturhistorischen Bedeutung. Dieses Gebäude soll saniert und mittelfristig wieder als Wohnhaus genutzt werden. Entsprechend erfolgt dazu eine sichernde Darstellung als erhaltenswerte Bausubstanz im Außenbereich ohne Erweiterungsmöglichkeiten, so dass zwar eine Bestandssanierung durchgeführt werden kann, jedoch kein Entwicklungspotenzial hin zu einer Splittersiedlung möglich wird.

Weiterhin werden Sport- und Spielflächen in einem Umfang von 0,6 ha in das Gesamtkonzept integriert, weil die Darstellung von Grünflächen mit entsprechender sport- bzw. spielbezogener Zweckbestimmung für den in Rede stehenden Änderungsbereich zu unkonkret erscheint, um die tatsächlichen Auswirkungen bzw. die Eingriffsintensität beurteilen zu können.

Tabelle 1: Flächenbilanz

	wirksamer Flächennutzungsplan	2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Fläche für die Landwirtschaft	6,1 ha	0,5 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,3 ha	1,3 ha
Sondergebiet	3,1 ha	4 ha
Flächen für Sport- und Spielan- lagen	0 ha	0,6 ha
Wald	0 ha	1,6 ha
Grünflächen	0 ha	2,5 ha
<b>Summe Änderungsbereich</b>	<b>10,5 ha</b>	<b>10,5 ha</b>

#### 4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Abs. 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 10,5 ha großer Änderungsbereich. Der Anteil der ein-griffsrelevanten Siedlungsstrukturen, das heißt der Anteil der Sondergebietsdarstellungen erhöht sich geringfügig von 3,1 auf 4 ha.

Der Änderungsbereich ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Er unterliegt einer regelmäßigen Bodenbearbeitung und Düngung. hochwertige Biotop, wie naturnahe Feldgehölze und auch die innerhalb des Untersuchungsraumes gelegenen Kleingewässer können im Sinne des Biotop- und Artenschutzes erhalten werden.

Die geplante Sondergebietsdarstellung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung von Ferienhäusern im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen - Rothenmoor“. Die Verlagerung in Richtung Osten dient im Sinne der Eingriffsminimierung der Erhaltung hochwertiger Lebensräume.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die 2. Änderung zu keiner wesentlichen Erhöhung des Siedlungsflächenanteils führt. Mit der Einbeziehung von Maßnahmeflächen werden Puffer- und Rückzugsräume vorbereitet, die die Ferienhausnutzung gegenüber der freien Landschaft und hochwertigen Lebensräumen abgrenzt. Das Konzept der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet zusätzlich eine dem Immissionsschutz zuträglicher Vergrößerung des Abstandes zwischen bestehenden Wohnnutzungen der Ortslage Dahmen und dem geplanten Ferienhausgebiet.

Der festgelegte Änderungsbereich grenzt an ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2341-302 „Malchiner See und Umgebung“ und an ein EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Schutzziel des Gebiets gemeinschaftlicher Bedeutung ist der Erhalt des Vorkommens von insgesamt 9 Lebensraumtypen (LRT) und 38 Arten mit besonderem Schutz- und Maßnahmenanforderung.

Darunter sind Lebensraumtypen Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (6210) und Kalktuffquellen (7220) sowie die Art Eremit (1084) prioritär. Schutzziel des EU-Vogelschutzgebiets sind 84 Vogelarten mit Brut-, Durchzugs- und/ oder Überwinterungsbestand.

Im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans als nicht erheblich im Sinne des § 34 BNatSchG zu werten sind.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dahmen**

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der 2. Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Chronologie des Verfahrens**

Aufstellungsbeschluss	04.07.2017		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	23.11.2020	bis	31.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	ab 23.11.2020		
Entwurfsbeschluss	02.11.2021		
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	07.02.2022	bis	11.03.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	ab 10.02.2022		
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	08.11.2022		
Feststellungsbeschluss	08.11.2022		

### **Anlass der Planaufstellung**

Mit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahmen ist seit dem 07.05.2006 am östlichen Rand des Ortsteils Dahmen ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt.

Aufgrund von eigentumsrechtlichen Vorbehalten und einer fehlenden Konkretisierung dieser Darstellungen mangelt es bis heute an der Umsetzung des Ferienhausgebietes. Teilflächen werden beispielsweise als Wohngrundstück genutzt und die Eigentümer haben deutlich gemacht, dass sie keine touristische Überplanung ihrer Grundstücke wünschen. Darüber hinaus hat sich auf Teilflächen Wald entwickelt, so dass verschiedene öffentliche Belange gegen die Umsetzung des etwa 3 ha großen Ferienhausgebietes stehen.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und den dazu vorliegenden Investitionsabsichten soll die besagte Ferienhausgebietsdarstellung verlagert und mit Leben erfüllt werden. Einflussfaktoren sind dabei der Abstand zu Wohnnutzungen der Ortslage zur Vermeidung von Immissionskonflikten, Abstand zu Schutzgebieten, Wald sowie Lebensräumen mit besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen. Die Ausdehnung der Ferienhausgebiete orientiert sich an der Flächengröße von drei Hektar der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass auf der nachgelagerten verbindlichen Ebene des Bebauungsplans Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen-Rothenmoor“ Grenzen der geplanten Belegungsdichte mit Feriengästen auf ein wirtschaftlich notwendiges aber dennoch naturverträgliches Maß eingehalten werden. Die Planung unterwirft sich damit der ausdrücklichen Zielstellung, dass die Zulässigkeit eines Ferienhausgebietes für nicht mehr als 200 Bettenplätze ermöglicht wird, um die Verträglichkeit des Vorhabens innerhalb des sensiblen Landschaftsraums zu gewährleisten.

Die räumliche Zuordnung des dazu einbezogenen Änderungsbereiches erfolgt unter der Maßgabe der Erhaltung von faktischen Wohnnutzungen, Wald und schützenswerten Habitaten insbesondere im Einzugsbereich des Malchiner Sees.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahmen hat in ihrer Sitzung am 14.01.2020 für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen-Rothenmoor“ einen entsprechend geänderten Aufstellungsbeschluss gefasst.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2020 bis 31.12.2020. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2020. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Anhand dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 07.02.2022 bis 11.03.2022.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung lagen zusätzlich zum Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht und Anhängen folgende Unterlagen zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltrelevanten Informationen vor, die eingesehen werden konnten:

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**

Die nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzung befindet außerhalb des Einflussbereiches des Vorhabens etwa 120 m westlich des Geltungsbereichs in der Ortslage Dahmen.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden**

- Die im Planungsraum betroffenen Sandböden sind durch ein geringes landwirtschaftliches Ertragsvermögen mit Ackerzahlen von 18 bis 24 sowie sehr geringes Nährstoff- und Wasserhaltevermögen gekennzeichnet.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 7,6 ha und ist weitestgehend unversiegelt.
- Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erfolgt intensiv als Acker

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser**

- Der Planungsraum befindet sich etwa hälftig innerhalb des Wasserschutzgebietes MV\_WSG\_2341\_10 „Dahmen“ Schutzzone 3.
- Oberflächengewässer sind weder als stehende noch als fließende Gewässer von der Planung betroffen.
- Zum nördlich gelegenen Malchiner See als Gewässer I. Ordnung wird ein ausreichend großer Abstand von mindestens 170 m eingehalten.
- Der Grundwasserflurabstand ist mit zwei bis fünf Metern als gering einzuschätzen.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser,  
Begründung zu Punkt 8.2 Gewässer

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft**

- Die Gemeinde Dahmen, die der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zugehört, liegt in einem niederschlagsreichen Gebiet, das warm und gemäßigt ist.
- Die Temperatur beträgt im Jahresdurchschnitt 8°C. Innerhalb eines Jahres gibt es durchschnittlich 542 mm Niederschlag.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

- Es liegen Erfassungsergebnisse für Fledermäuse, Brutvögel sowie Amphibien vor
- Sandacker, umliegende Ruderalfluren, Gebüsche, Wald und Sölle wurden als Lebensräume untersucht

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,  
Biotoptypenkartierung,  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild**

- Der Untersuchungsraum ist der Landschaftsbildtypengruppe der Hügel- und Endmoränenengebiete sowie dem Landschaftsbildtyp der mäßig bis starkwelligen Hügel- und Endmoränenengebiete mit acker- und Grünlandnutzung sowie teilweise größeren Waldflächen zuzuordnen.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

- Nördlich des Planungsraumes grenzt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Malchiner See und Umgebung“ an. Östlich und südlich des Geltungsbereiches erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ grenzt ebenfalls im Norden und südlich der Landesstraße an.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung  
Verträglichkeitsprüfungen GGB, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und Naturpark

**Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante**

Der vorliegende Standort umfasst einen Bereich, welcher sich östlich der Ortslage Dahmen befindet.

Daneben zeichnet sich der Standort durch seine günstige Topografie und große Entfernung zu schützenswerten Wohnstandorten und nationalen und europäischen Schutzgebiete aus.

Der Vorhabenstandort erscheint durch die o.g. Gründe und die fehlende Nutzungskonkurrenz als idealer Standort für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes aus.

**Somit ist festzustellen, dass sich kein vermeintlich besserer Standort für die vorliegende Planung aufdrängt.**

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Gemeinde Dahmen wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Am 04.07.2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahmen den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Zielstellung der Flächennutzungsplanänderung ist es, durch Festsetzung von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet planungsrechtlich die Realisierung eines Ferienhausgebietes zu ermöglichen und zu sichern. Als Planungsraum wurde ein Flächenkorridor am östlichen Rand des Ortsteils Dahmen gewählt.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Plan im Maßstab 1:5000 dargestellt.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.