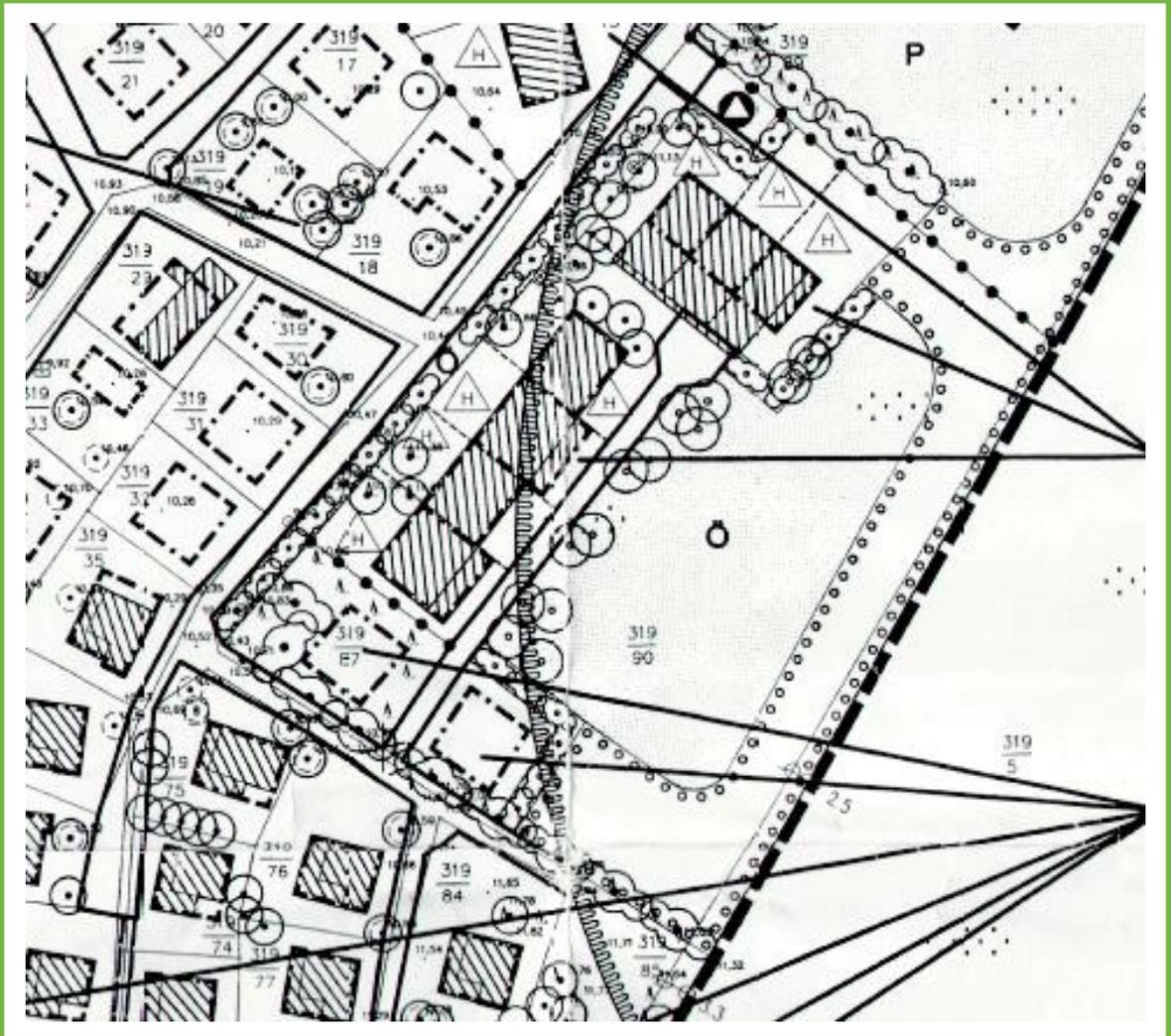


Gemeinde Dahmen

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „Hüttenkoppel“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung – Entwurf, März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 übergeordnete Planungen	5
4. PLANUNGSINHALT	6
4.1 Städtebauliches Konzept	6
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Örtliche Bauvorschriften	6
4.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	7

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Planungsanlass ist der angestrebte Verkauf des Flurstücks 94, Flur 6, in der Gemarkung Rotenmoor von der Gemeinde Dahmen an einen privaten Interessenten. Aktuell wird die Fläche im Bebauungsplan Nr. 2 „Hüttenkoppel“ der Gemeinde Dahmen als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der potenzielle Käufer der Fläche möchte das Flurstück einer privaten Nutzung zuführen und als Hoffläche verwenden.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 sollen dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Wesentliches Ziel dabei ist, die angestrebte private Nutzung der Fläche auch als solche im Bebauungsplan darzustellen.

Die textlichen Festsetzungen sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht Bestandteil der Änderung.

Entsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahmen in ihrer Sitzung am 09.04.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „Hüttenkoppel“ beschlossen.

Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens:

Vorliegend soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die dazu durch den Gesetzgeber formulierten Anforderungen umfassen unter anderem, dass eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Vorliegend umfasst der einbezogene Plangeltungsbereich eine Fläche von ca. 3.500 m². Damit ist eine Überschreitung der o.g. Grundfläche nachweislich nicht möglich.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass der in Rede stehende Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Natura 2000-Gebiete werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da die Grünfläche weiterhin bestehen bleibt.

Rechtsfolgen der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens:

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird vorliegend auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen für mögliche Neuversiegelungen erforderlich.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Geändert wird der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Hüttenkoppel“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1999.

2.2 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlage dient der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Hüttenkoppel“ der Gemeinde Dahmen.

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **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)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Dahmen** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich östlich einer vorhandenen Wochenendhaussiedlung und ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 2 „Hüttenkoppel“ der Gemeinde Dahmen. Aktuell wird die Grünfläche als Lager- und Erholungsfläche für die umliegenden Anwohner genutzt.



Abbildung 1: Darstellung des Planungsraums; Quelle: Gebäudeviewer Geoportal MV

Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 2 „Hüttenkoppel“ der Gemeinde Dahmen als öffentliche Grünfläche dargestellt und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Dahmen. Die Gemeinde strebt den Verkauf der Fläche an einen privaten Interessenten an. Dadurch wird eine Nutzungsänderung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche notwendig. Der potenzielle Flächenerwerber sieht die Errichtung eines Wochenendhauses auf den benachbarten Flurstücken vor. Das Flurstück 94 soll dann als rückwärtige Hoffläche dienen und privat genutzt werden.

3.2 übergeordnete Planungen

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

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 „Hüttenkoppel“ der Gemeinde Dahmen geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahmen in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2006 stellt den einbezogenen Planungsraum als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhaussiedlung“ dar.

Eine Anpassung ist nicht notwendig, da von den Darstellungen nicht abgewichen wird.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „Hüttenkoppel“ ordnet sich den Vorgaben des Ursprungsplans vollständig unter.

Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 2 „Hüttenkoppel“ der Gemeinde Dahmen als öffentliche Grünfläche dargestellt und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Dahmen. Die Gemeinde strebt den Verkauf der Fläche an einen privaten Interessenten an. Dadurch wird eine Nutzungsänderung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche notwendig. Der potenzielle Flächenerwerber sieht die Errichtung eines Wochenendhauses auf den benachbarten Flurstücken vor. Das Flurstück 94 soll dann als rückwärtige Hofffläche dienen und privat genutzt werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aus der geplanten Umnutzung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 94 in eine private Grünfläche ergibt sich kein Erfordernis, die derzeitigen Festsetzungen zu ändern oder zu ergänzen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Aus dem Ursprungsplan bleiben die dort bestimmten Gestaltungsvorschriften als örtliche Bauvorschriften im Sinne von § 86 LBauO M-V bestehen.

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Im Ursprungsplan, der seit dem 19.05.1999 rechtskräftig ist, wurden Festsetzungen bezüglich der Pflanzbindung gefasst. Gemäß des Bebauungsplans Nr. 2 „Hüttenkoppel“ der Gemeinde Dahmen müssen 13 Weißbirken auf der öffentlichen Grünfläche am ehemaligen Kinderferienlager gepflanzt werden. Diese Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt und wird durch eine gleichwertige Festsetzung ersetzt.

Auf der Grünfläche (Flurstück 94, Flur 6, Gemarkung Rothenmoor) sind 13 standortheimische und gebietseigene Laubbäume zu pflanzen und entsprechend zu pflegen. Es sind Hochstämme mit Stammumfang mind. 16/18 cm zu verwenden. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen zu tätigen. Die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Es ist eine freie Kronenentwicklung zu gewährleisten und keine Schnittmaßnahmen vorzunehmen.

In § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist ausdrücklich bestimmt, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Durchführung des Ausgleiches i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sein kann. Der städtebauliche Vertrag setzt insoweit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen voraus, er macht sie entbehrlich.

Die Gemeinde muss durch die vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird, wie durch eine ansonsten bauplanerische Festsetzung. Der Vertrag muss vor dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „p“ sind 13 standortheimische und gebietseigene Laubbäume zu pflanzen und entsprechend zu pflegen. Es sind Hochstämme mit Stammumfang mind. 16/18 cm zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

5. Auswirkung der Planung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Hüttenkoppel“ der Gemeinde Dahmen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird die festgesetzte Grundfläche von maximal 20.000 m² deutlich unterschritten. Es handelt sich um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Planungsraum ist im Bebauungsplan Nr. 2 „Hüttenkoppel“ der Gemeinde Dahmen als öffentliche Grünfläche dargestellt und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Dahmen. Die Gemeinde strebt den Verkauf der Fläche an einen privaten Interessenten an. Dadurch wird eine Nutzungsänderung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche notwendig. Der potenzielle Flächenerwerber sieht die Errichtung eines Wochenendhauses auf den benachbarten Flurstücken vor. Das Flurstück 94 soll dann als rückwärtige Hofffläche dienen und privat genutzt werden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Absatz 3 Satz 6 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu betrachten. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

Da es sich bei der zur Rede stehenden Planung um die Umnutzung einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche handelt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Hierzu zählen beispielsweise das Landschafts- bzw. Ortsbild, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser.

Weitere Auswirkungen der Planung sind nicht vorhersehbar.