

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE DAHMEN

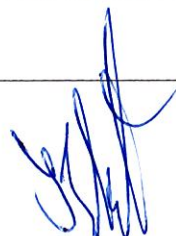
1. Änderung des Flächennutzungsplanes

(gemäß § 1 Abs. 3 BauGB)

Begründung zum Bauleitplan

(§ 5 Abs. 5 BauGB)

Genehmigungsfähige Planfassung vom März 2012



06.08.2012

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Dahmen durch

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. E. Maßmann**
Architektin f. Stadtplanung

Dipl.-Ing. U. Schürmann,
Landschaftsarchitektin



1.0 PLANUNGSANLASS UND GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Dahmen verfügt seit 2006 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Im Jahr 2009 wurde an die Gemeinde Dahmen die Absicht des Firmeninhabers der MDB Agrarservice GmbH herangetragen, seine Betriebsstätte in der Ortslage Dahmen baulich zu erweitern. Da für diese Fläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeines Wohngebiet vorliegt und im Flächennutzungsplan ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, hat die Gemeinde am 27.05.2010 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Seeblick“ Dahmen und das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des F-Planes umfasst den Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Seeblick“ Dahmen.

Die Änderung des B-Planes und die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs.1 und Abs. 2 wurden keine Einwände zur Änderung des F-Planes vorgebracht.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege wird auf wird auf Bodendenkmale im Planbereich hingewiesen. Der Bereich in dem Bodendenkmale bekannt sind wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der folgende Hinweis wurde während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 durch die Deutsche Telekom zu Aufnahme in die Begründung gegeben:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

2.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG – ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN

Am westlichen Rand der Ortslage Dahmen befindet sich das Allgemeine Wohngebiet – WA-, welches durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Seeblick“ definiert ist, der am 26.01.1998 in Kraft getreten ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein zum damaligen Zeitpunkt kaum genutztes Werkstattgelände als WA überplant und somit Baurecht für insgesamt 35 Wohnhäuser geschaffen. Am nördlichen Rand des B-Plangebietes mit Blick zum See wurden schon 1991 5 Wohnhäuser errichtet. In der folgenden Zeit bis heute ist kein

weiteres Wohnhaus entstanden. Hingegen hat sich auf dem Werkstattgelände die Firma MDB Agrarservice GmbH angesiedelt und fest etabliert. Die Firma verkauft und repariert Landmaschinen in den alten Werkstattgebäuden. Mit dem Firmeninhaber sind 7 Arbeitskräfte darunter 3 Auszubildende beschäftigt. Die geplante bauliche Erweiterung am Standort ist durch die Festsetzungen des B-Planes nicht möglich.

Mit der Änderung des B-Planes wird festgelegt, dass das Werkstattgelände am südöstlichen Rand des Planbereiches direkt an der Landesstraße L 20 aus dem Allgemeinen Wohngebiet herausgelöst und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Durch die einschränkenden Regelungen für die gewerblich genutzte Fläche soll auf Dauer ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen Gewerbe und Allgemeines Wohngebiet gewährleistet werden. Das Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, um die sich das WA reduziert. Damit fallen 7 EH-Standorte weg. Auf Grund des allgemeinen Einwohnerrückgangs der sich in der Gemeinde Dahmen wie folgt darstellt, sind die verbleibenden 22 EH-Standorte auf lange Sicht ausreichend für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

Einwohnerentwicklung

1990	1992	1995	2000	2005	Sep. 2009
740	846	765	676	592	548

Die Gemeinde hat seit 1990 einen Einwohnerverlust von ca. 26 %.

Das WA und das GEe werden durch einen Gehölzstreifen voneinander getrennt. An der nördlichen Grenze des GEe ist schon ein umfangreicher Baum- und Strauchbestand vorhanden, der zu ergänzen ist. An der westlichen Grenze ist der Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen, wenn sich die Bebauung im Bereich des WA fortsetzt. Ausgleichsmaßnahmen sind für die geplante bauliche Erweiterung mit einem Hallenbau von 14 x 15-20 m nicht erforderlich, da auf Grund der vorhandenen Flächenversiegelung von ca. 80% des Betriebshofes mit Feldsteinpflaster laut Grundflächenzahl von 0,8 keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden sollen.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Seeblick“ als Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden somit folgende Nutzungen dargestellt:

- Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet – WA – gemäß § 4 BauNVO
- Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe – gemäß § 8 BauNVO

In der Ortslage Dahmen ist keine weitere Gewerbefläche vorhanden.

3.0 UMWELTBERICHT

Am Westrand der Ortslage Dahmen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine Fläche von 5,7 ha zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Seeblick“ untersetzt ist. Eine an der Landesstraße 20 gelegene Teilfläche am Ostrand des Geltungsbereichs des B-Planes wird gewerblich genutzt. Die gewerbliche Nutzung soll gesichert und die Entwicklung des Betriebes ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vermieden werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Fläche von insgesamt 5,7 ha umfasst, werden 0,71 ha eingeschränktes Gewerbegebiet und 4,99 ha Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Seeblick“ geändert. Die Festsetzung der 1. Änderung des B-Planes bilden die Grundlage für die Darstellungen im F-Plan. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben worden, der einen gesonderten Teil der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes bildet.

§ 2a Abs. 4 BauGB eröffnet die Möglichkeit der Abschichtung bei der Umweltprüfung zur Vermeidung von Doppelprüfungen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Im Rahmen der 1. Änderung des F-Planes soll von der Abschichtungsregelung Gebrauch gemacht werden. Die Gemeinde Dahmen hat sich für einen Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens mit einem höheren Detaillierungsgrad entschieden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar. Es wird daher auf den Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Zum Seeblick“ verwiesen. Dieser enthält in der Zusammenfassung u.a. folgende Aussagen, die an dieser Stelle wiedergegeben werden sollen:

Da ortspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet.

Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung wurden die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft sowie
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

erfasst.

Folgendes ist besonders hervorzuheben:

- Das Änderungsgebiet umfasst ein weit gehend versiegeltes Gewerbegrundstück sowie Acker und Ackerbrache mit einem geringen Biotoppotenzial.
- Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, so dass dem Schutz des Grundwassers eine besondere Bedeutung zukommt.
- Die geplanten randlichen Gehölzpflanzungen werden das Wohngebiet „Seeblick“ eingrünen und in die Landschaft einbinden.
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Fläche (nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen), für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen vermutet wird.

Zu den Auswirkungen der 1. Änderung des B-Planes und somit des F-Planes gehören im Wesentlichen:

- Der Versiegelungsgrad erhöht sich um ca. 0,23 ha auf 0,81 ha bzw. 55,5 %.
- Die zusätzliche Versiegelung ergibt sich dadurch, dass die ursprünglich geplante Verlagerung des Gewerbes und die Entsiegelung der Fläche entfallen.
- Der Anteil der Vegetationsfläche reduziert sich um den gleichen Wert auf 0,65 ha bzw. 44,5 % der Gesamtfläche.
- Von den im B-Plan festgesetzten Ausgleichsflächen können 620 m² Gehölzpflanzung an der L 20 und 8 Straßenbäume nicht realisiert werden. Sie werden als Kompensationsbedarf berücksichtigt.
- Erdarbeiten im Bereich der Verdachtsfläche für Bodendenkmale können ggf. zu Veränderungen bzw. zur Beseitigung von Bodendenkmalen führen.
- Die Inanspruchnahme einer weniger vorbelasteten Fläche für die Verlagerung des Gewerbes kann vermieden werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die zusätzliche Versiegelung, die Reduzierung der Vegetationsfläche sowie die Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen. Für die gewerbliche Entwicklung wäre ein neuer Standort zu erschließen.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der im Umfeld von Dahmen vorhandenen Natura 2000-Gebiete führen wird.

Folgende Maßnahmen dienen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

- Die zusätzliche Versiegelung lässt sich nicht vermeiden. Davon sind jedoch nur Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial betroffen.
- Erdarbeiten im Bereich der Verdachtsfläche für Bodendenkmale sind mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation ggf. entdeckter Bodendenkmale wird baubegleitend sichergestellt.
- Die Inanspruchnahme einer weniger belasteten Fläche für die Verlagerung des Gewerbes kann vermieden werden.
- Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören.
- Zum Schutz der benachbarten Wohngrundstücke werden Emissionsgrenzwerte für Lärm festgesetzt.
- Am nördlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes wird eine 7,0 m bis 11,5 m breite Grünfläche ausgewiesen, die mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Das Pflanzgebot wird den im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde in den Umweltbericht eingefügt, da gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Die Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes und des Gesamtumfangs der Kompensation zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 entspricht den aktuellen Planungszielen der Gemeinde und stellt die alternative Lösung für den südöstlichen Teil des Plangebietes dar.



Als technisches Verfahren bei der Umweltprüfung wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) genannt.

Die Umweltüberwachung umfasst die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen und die Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen.