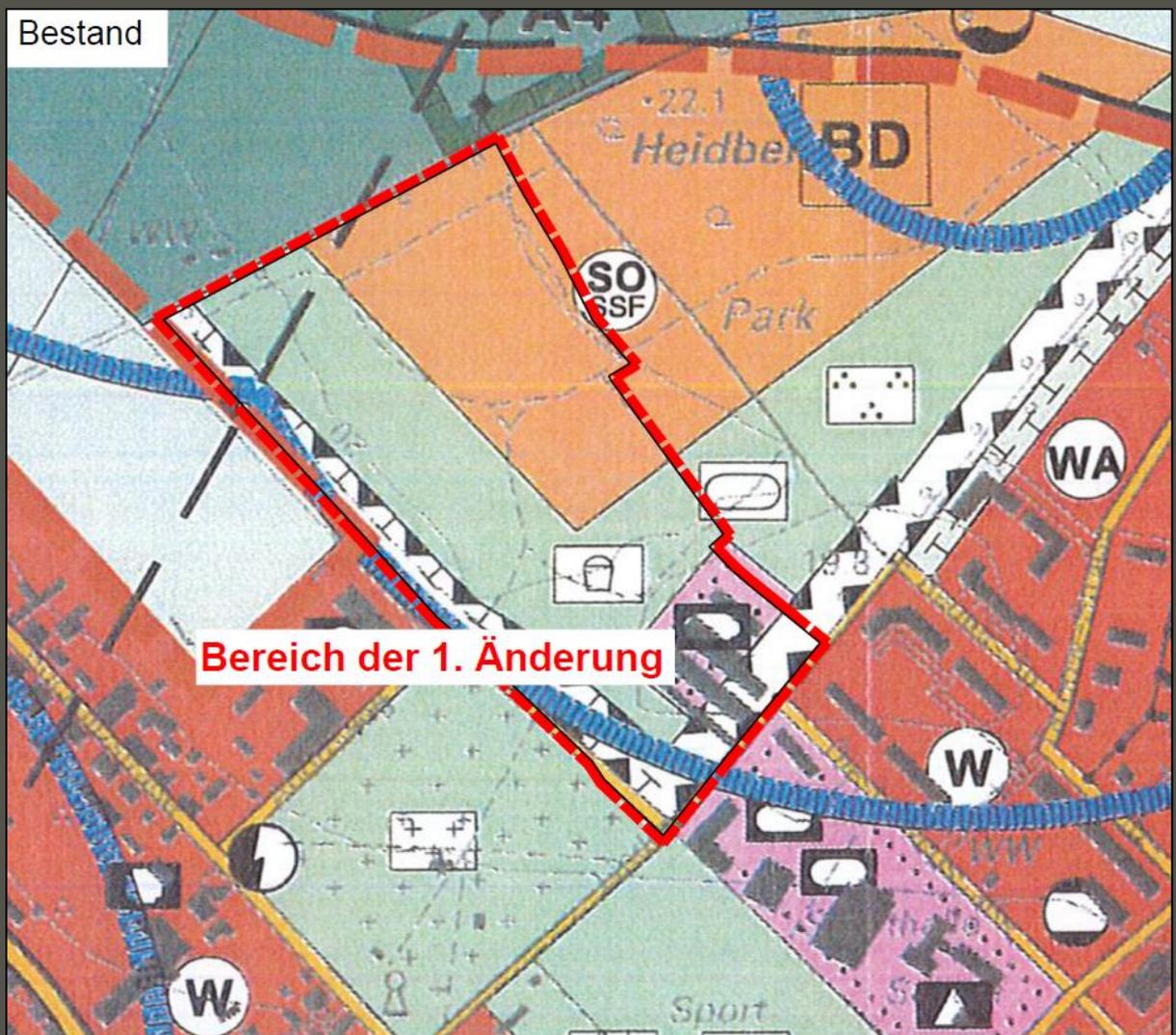


1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Sport- und Freizeitpark Dargun“



Begründung

Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	3
2.	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Planungsbindungen	5
3.	ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
4.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG	8
5.	UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

1. Planungsanlass

Planungsanlass zur Einleitung dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Sport und Freizeitpark Dargun“.

Die Stadt Dargun möchte der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen gerecht zu werden. Die Suche nach potenziellen Flächen innerhalb des Stadtgebietes hat ergeben, dass sich das Areal nordwestlich des Lindenweges durch eine gut ausgebaute Infrastruktur besonders eignet. Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Angesichts der grundlegend positiven Standortfaktoren und der einbezogenen Grundstücksgröße von etwa 7 ha bietet der vorliegende Planungsraum Potenzial zur Erschließung von etwa 50 Wohngrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dargun stellt den Bereich allerdings als Grünfläche sowie Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Freizeitanlage dar. Die Darstellung von Wohnbauflächen weicht somit von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **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), zuletzt 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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Dargun** in der aktuellen Fassung

2.2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von rund 7,3 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 82/2 sowie 82/3 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Dargun.

2.3 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 Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO-M-V) vom 15. Juni 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 362)

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.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Folgende *Ziele der Raumordnung* sind für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 LEP M-V: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Ziel 3.2.3 (1) RREP MS: Die Stadt Dargun ist ein Grundzentrum der Planungsregion.

Ziel 4.1 (1) RREP MS: Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Die Festlegungskarte des LEP M-V sowie das RREP MS enthält für den vorgesehenen Änderungsbereich keine Festlegungen in Form von Vorranggebieten.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans zu beachten.

Grundsatz 3.2.3 (2) RREP MS: Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen.

Grundsatz 4.1 (2) RREP MS: Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Mit der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 17.01.2020 wurde bestätigt, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dargun ist für den Bereich „Sport- und Freizeitpark Dargun“ die Ausweisung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

In Dargun besteht eine erhöhte Nachfrage an Baulandflächen für die Wohnnutzung. Um dieser Nachfrage nachzukommen, wurde die Möglichkeit der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen vorzugsweise auf stadteigenen Liegenschaften geprüft. Auf Grund der gut ausgebauten Infrastruktur entschied die Stadt Dargun sich für das Areal nordwestlich des Lindenweges. Innerhalb des Planungsraumes können bis zu 50 Wohngrundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser erschlossen werden.

Die hier bestehenden Siedlungsstrukturen südöstlich des Lindenweges bieten sowohl für junge Familien als auch für die ältere Generation kurze Wege zu Ärzten, Nahversorgungseinrichtungen, Schulen und anderen sozialen sowie kulturellen Einrichtungen.

Derzeit werden die in Rede stehenden Flächen als Sport- und Freizeitpark genutzt und im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport-, Spielplatz und Parkanlage sowie als Sondergebiet, das der Erholung dient, dargestellt.

Für die Änderungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dargun ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Ausweisung im Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Sondergebiet, das der Erholung dient	2,38 ha	0 ha
Wohnbaufläche	0 ha	7,00 ha
Grünfläche	4,30 ha	0 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,50 ha	0 ha
sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	0 ha	0,18 ha

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entfaltet auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohngebieten zur Schaffung von Wohnbauplätzen geschaffen. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB werden die Belange der Umwelt geprüft.

Hier besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Immissionen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig. Insbesondere eine Vertiefung der Ergebnisse beispielsweise im Hinblick auf die genaue räumliche Verteilung der Umweltauswirkungen kann durch entsprechende Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Ebenen eines mehrstufigen Planungssystems bis auf die Ebene des dem Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahrens delegiert werden.

Die erheblichen vorhersehbaren Umweltauswirkungen werden im Rahmen des im Parallelverfahren erarbeiteten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 detailliert geprüft.

Die Ergebnisse der Umweltprüfungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Sport- und Freizeitpark Dargun“ werden dann nachrichtlich in den Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Ebenso entfaltet die Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-, Sportplatz und Parkanlage sowie einem Sondergebiet zu einer Wohnbaufläche auf dieser Ebene keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Sport- und Freizeitangebot.

Das Konzept der Stadt ist darauf ausgerichtet, dass mit der Schaffung von bis zu 50 neuen Bauplätzen für die Wohnnutzung der wesentliche Bereich des Sport- und Freizeitparks mit Spielplatz, Skaterbahn, Basketballfeld, Fußballfeld usw. im Norden des geplanten Wohngebietes erhalten bleibt.

Der Planungsraum ist durch den direkten Anschluss an die Ortslage Dargun geeignet für die Errichtung von Wohngebäuden. Durch die Nutzung als Sport- und Freizeitpark hat sich ein artenarmer Vegetationsbestand ausgebildet, der keine hervorgehobene Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat. Hochwertige Außenbereichsstandorte können damit geschont werden.