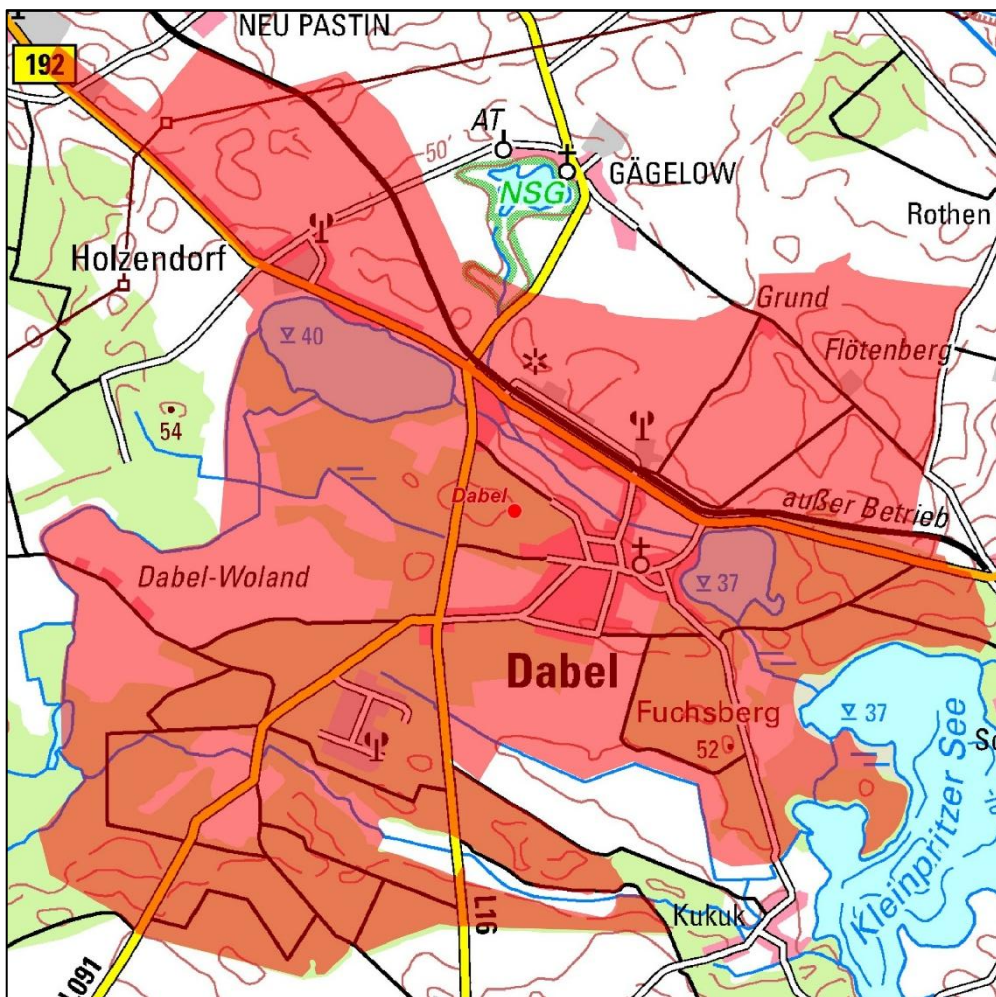


GEMEINDE DABEL



AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans

VORENTWURF

JUNI 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2 Funktion des Flächennutzungsplans	3
1.3 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen.....	4
1.4 Angaben zum Plangebiet	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.2.1 Raumordnungsgesetz	6
2.2.2 Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.3 Flächennutzungsplan	8
3. Planinhalt / Änderungen.....	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Verkehrserschließung	11
3.3 Technische Ver- und Entsorgung	11
4. Auswirkungen der Planung.....	11
5. Flächenbilanz	11

Gesonderter Teil: Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ferienanlage am Holzendorfer See“ ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dabel, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt.

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dabel bildet die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Ferienanlage am Holzendorfer See“, der eine städtebauliche Neuentwicklung am Standort eines ehemaligen Fernmeldeamtes zum Ziel hat. Das Fernmeldeamt wurde zu Zeiten der damaligen DDR mit mehreren Gebäuden im Bereich eines stillgelegten Kiestagebaus errichtet und bis in die Wendezeit hinein zu Telekommunikationszwecken betrieben, bevor die Nutzung dann aufgegeben und nach Veräußerung an einen privaten Investor sukzessive zu einer Ferienanlage umgebaut wurde. Durch die unmittelbare Lage am Holzendorfer See verfügt der Standort über ein hohes Potenzial zur Erholungsnutzung. Damit dieses Potenzial dauerhaft nutzbar bleibt und die begonnene bauliche Entwicklung der Ferienanlage planungsrechtlich abgesichert werden kann, strebt die Gemeinde Dabel die Aufstellung eines Bebauungsplans an, der für den betreffenden Standort ein Ferienhausgebiet festsetzt.

Die Gemeinde Dabel verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der B-Plan Nr. 13 setzt ein Ferienhausgebiet (der Erholung dienendes Sondergebiet) fest. Da der Flächennutzungsplan für den Bereich des B-Plan-Gebietes eine gemischte Baufläche darstellt, widerspräche der B-Plan dem Entwicklungsgebot. Daher ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt in einem Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 13.

Planungsziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist dementsprechend die Darstellung eines der Erholung dienenden Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ nach § 10 Abs. 1 BauNVO.

1.2 Funktion des Flächennutzungsplans

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange (auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen) gewährleisten. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist bei der Aufstellung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist. Für öffentliche Planungsträger besteht gemäß § 7 BauGB ein Anpassungsgebot soweit sie im Planverfahren beteiligt worden sind und dem Plan nicht widersprochen haben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabel wurde nach absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen konzipiert. Stetige soziale, wirtschaftliche und ökologische Entwicklungsprozesse können aber fortwährend Anpassungen erforderlich machen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 13 „Ferienanlage am Holzendorfer See“. Dementsprechend wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan nur für den Bereich des genannten Bebauungsplanes geändert. Für die übrigen Teile des Gemeindegebietes bleiben die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bestehen bzw. gelten die im Rahmen separater Änderungsverfahren angepassten Darstellungen.

1.3 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 13 „Ferienanlage am Holzendorfer See“ im Parallelverfahren aufgestellt. Im Parallelverfahren werden die Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander angeglichen, dass eine wechselseitige inhaltliche Abstimmung zwischen beiden Planungen möglich ist.

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf). Der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die durchgeführten Verfahrensschritte werden entsprechend dem Stand des Planverfahrens fortgeschrieben.

Als Kartengrundlage dient ein Planausschnitt der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die Planzeichnung lag im PDF-Format vor und wurde digital weiterbearbeitet. In der Planzeichnung zur 3. Änderung werden die Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes denen der 3. Änderung gegenübergestellt.

1.4 Angaben zum Plangebiet

Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Dabel liegt im Nordosten des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie wird vom Amt Sternberger Seenlandschaft mit Sitz in Sternberg verwaltet und besteht aus den Ortsteilen Dabel sowie Holzendorf. Umliegend grenzen die Gemeinden Borkow, Hohen Pritz, Kobrow sowie die Stadt Sternberg (alle Amt Sternberger Seenlandschaft) an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 24,77 km² auf die sich 1357 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2023). Dabel zählt zum Nahbereich des Unterzentrums Sternberg.

Dabel liegt innerhalb des Naturparks Sternberger Seenland, der sich östlich des Schweriner Sees in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte erstreckt. Über die Bundesstraße B 192 ist Dabel direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz und das ca. 6 km entfernte Unterzentrum Sternberg angebunden.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortstrand von Holzendorf auf dem Gelände eines ehemaligen Fernmeldeamtes. Er grenzt

- im Norden an die Bundesstraße B 192
- im Osten an die bebaute Ortslage von Holzendorf
- im Süden an den Uferbereich des Holzendorfer Sees
- im Westen an Ackerflächen

Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet stellt den Standort eines ehemaligen und zu DDR-Zeiten um 1975 errichteten Fernmeldeamtes dar (davor Kiestagebau). Der heute noch bestehende Gebäudebestand geht weit überwiegend auf den ursprünglichen Nutzungszweck zurück und umfasste damals unter

anderem Schulungsräume, Garagen und Lagerräume. Anfang der 90er Jahre übernahm ein privater Investor das Gelände und baute es sukzessive zu einer Ferienanlage und die vormals gewerblich genutzten Gebäude zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen um. In diesem Zuge wurden auch einige Anbauten an die bestehenden Gebäude und Stellplätze für Mobilheime realisiert.



Abbildung: Luftbild von Plangebiet (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2025)

Verkehr

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen. Im Osten des Plangebietes bindet eine bestehende Zufahrtsstraße an die Bundesstraße B 192 an.

Technische Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung liegen an.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Ein wesentlicher Grundsatz der kommunalen Bauleitplanung ist in § 1 Abs. 4 BauGB verankert und beinhaltet die Anpassung von Flächennutzungsplänen wie auch Bebauungsplänen an die Ziele der Raumordnung. Als übergeordnete Planungen können auch überörtliche Fachplanungen berührt sein. Gemäß § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger ihre Planungen an den (bestehenden) Flächennutzungsplan anzupassen, sofern sie der Bauleitplanung im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben. Allerdings kann aus den angeführten Widerspruchsmöglichkeiten dieser Vorschrift in Verbindung mit § 38 BauGB eine Privilegierung von Planfeststellungsverfahren und sonstigen überörtlichen Fachplanung mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung abgeleitet werden.

Die für die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dabel maßgebenden Vorgaben übergeordneter Planungen werden nachstehend näher beschrieben.

2.2.1 Raumordnungsgesetz

Aufgabe der Raumordnung ist im Sinne des § 1 ROG das Bundesgebiet durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und ökologische Raumnutzungsansprüche in Einklang zu bringen. Der durch das Raumordnungsgesetz (ROG) auf Bundesebene vorgegebene gesetzliche Rahmen wird durch die Länder und Regionen weiter ausgestaltet und teilraumspezifisch konkretisiert. Hierfür sind in den Ländern Raumordnungspläne für das Landesgebiet und Regionalpläne für die Teilräume der Länder aufzustellen. In Mecklenburg-Vorpommern wird dieser Vorgabe mit dem Landesraumentwicklungsprogramm und den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen nachgekommen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Planungsebenen (Bund – Land – Region – Kommune) wird durch das Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG geprägt. Demnach sind die Belange der unteren Planungsebene bei der Erstellung des übergeordneten Planwerks zu berücksichtigen. Dafür hat sich die jeweilig untere Planungsebene an die Vorgaben der übergeordneten Planung zu halten. So sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

2.2.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf.

LEP M-V und RREP WM formulieren Ziele (**Z**) und Grundsätze der Raumordnung themenspezifisch als Programmsätze (PS). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

Raumkategorien

Als Voraussetzung für die Entwicklung und Anwendung regionsspezifischer Planungen und Maßnahmen nimmt das LEP M-V eine Differenzierung in unterschiedliche Raumkategorien (Ländliche Räume, Ländliche Gestaltungsräume und Gemeinde-Umland-Räume) vor. Die Gemeinde Dabel ist den **Ländlichen Gestaltungsräumen** zugeordnet (PS 3.3.2 (1) **(Z)**). Die Ländlichen Räume sollen unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume gestärkt und weiterentwickelt werden, so dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Für die Ländlichen Gestaltungsräume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze. Darüber hinaus bedarf es aber aufgrund der besonderen Strukturschwächen dieser Räume weiterer Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich Daseinsvorsorge.

Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennen LEP M-V und RREP WM entsprechende Ziele. Nachfolgend werden die in der *Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung* vom Juni 2024 benannten Ziele aufgeführt, da diese bzgl. der Siedlungsentwicklung die aktuellen und regionsspezifischen Festlegungen darstellen.

*PS 4.1 (4) RREP WM: Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten. Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. **(Z)***

*PS 4.1 (5) RREP WM: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. **(Z)***

- Die Planung entspricht diesen Programmsätzen. Der Änderungsbereich befindet sich zwar nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Holzendorf (planungsrechtlicher Innenbereich), betrifft jedoch eine bebaute Siedlungsfläche am Rand der Ortslage. Die erstmalige Bebauung und Nutzung der betreffenden Fläche als Fernmeldeamt erfolgten bereits zu Zeiten der DDR. Insofern beschränkt sich die Planung auf historisch gewachsene Siedlungsflächen und einen auch durch den einstigen Kiestagebau anthropogen vorgeprägten Bereich. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt keine Neuausweisung von Siedlungsflächen, sondern eine Nutzungsänderung von einer für die Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vorgesehenen Baufläche zu einem Ferienhausgebiet.

Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Gemeinde Dabel in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Als Grundsatz der Landesplanung soll hier der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (PS 4.6 (4) LEP M-V). Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden. Die Karte des RREP WM weist für das Gebiet der Gemeinde Dabel einen Tourismusentwicklungsraum aus. Hier sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Änderung einer gemischten Baufläche zu einem Ferienhausgebiet zum Gegenstand. Damit dient die Planung der touristischen Entwicklung der Gemeinde Dabel und der Naturparkregion „Sternberger Seenland“.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dabel verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans enthält die derzeit rechtswirksamen und durch die vorliegende Planung zu ändernden Darstellungen.

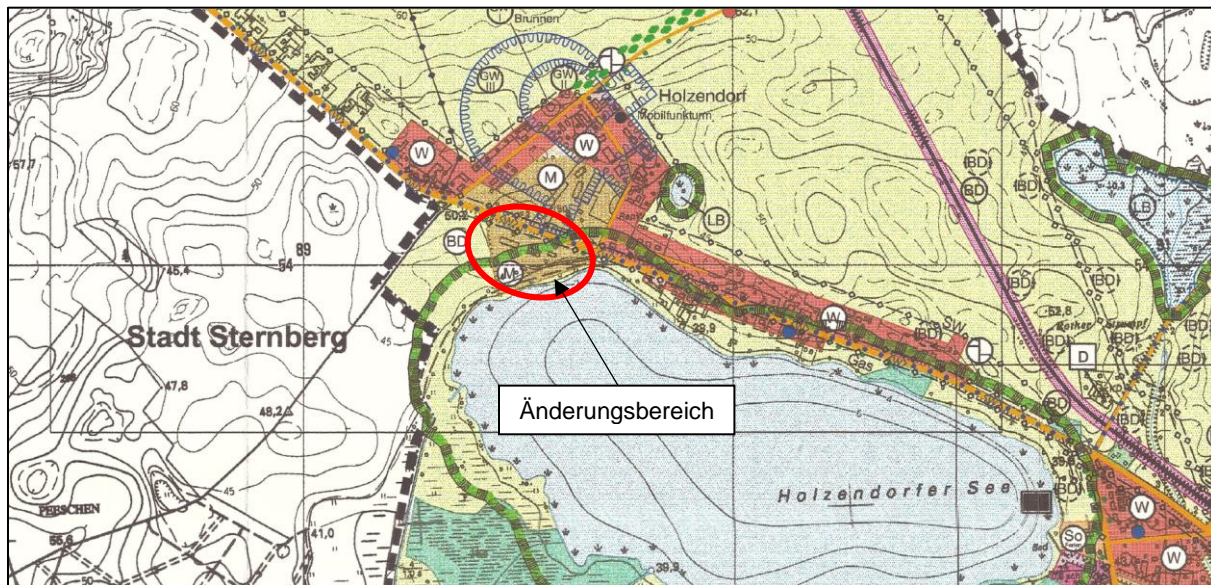


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabel

Für den Bereich des B-Plans Nr. 13 ist hier eine Gemischte Baufläche dargestellt. Gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete dienen gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von (nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben. Planungsziel des B-Plans Nr. 13 ist, ein Sondergebiet für die Erholungsnutzung (Ferienhausgebiet) nach § 10 Abs. 1 BauNVO auszuweisen. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan daher zu ändern. Dies soll mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen.

Im Jahr 2008 wurde die 1. Änderung des F-Plans wirksam. Diese betraf den Bereich der Moltke-Kaserne mit Truppenübungsplatz in der Gemarkung Turloff und Dabel. Anlass bildete die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Konversion Moltke-Kaserne Dabel“. Planungsziel war die zivile Nachnutzung der Flächen nach Aufgabe der militärischen Nutzung der Kasernenflächen sowie des Truppenübungsplatzes in 2006/2007. Entsprechend der geplanten Nutzungen wurde die bis dahin wirksame Darstellung eines Sondergebietes (Flächen des Bundes) durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen und Flächen für Wald ersetzt (siehe nachfolgende Abbildung).

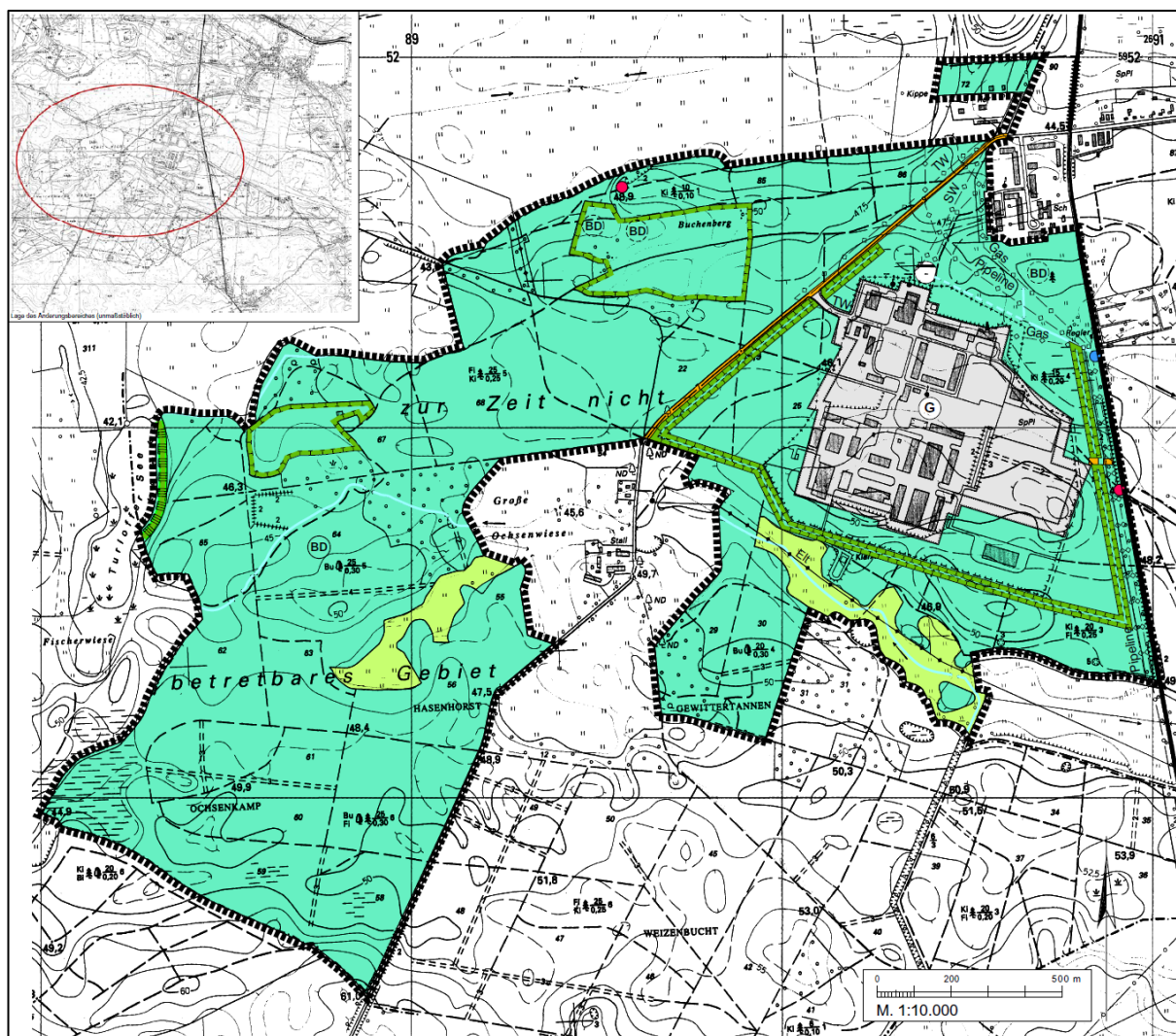


Abbildung: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabel

Gegenwärtig befindet sich ebenfalls die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dabel in Aufstellung. Diese wird in einem separaten Planverfahren vollzogen. Der Entwurf mit Stand vom Februar 2024 wurde im Zeitraum August bis September veröffentlicht, die entsprechende Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt.

Anlass der 2. Änderung des Flächennutzungsplans bilden die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Solarpark Dabel 110 m an der Bahn“, „Solarpark Dabel 200 m an der Bahn“, „Solarpark Dabel PPA“ und „Solarpark an der Biogasanlage“. Planungsziel ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans auf den betreffenden Flächen von Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“, um die Flächen im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB für die verbindliche Bebauungsplanung vorzubereiten.

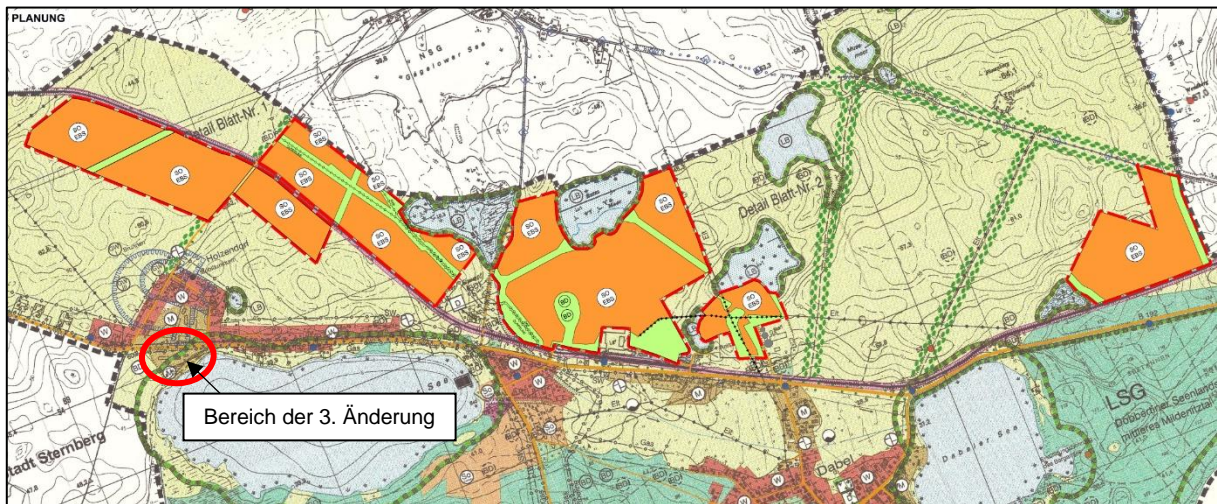


Abbildung: Ausschnitt aus dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabel

Aufgrund der räumlichen Trennung der jeweiligen Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung des F-Plans und der Entfernung zu dem für die Erholungsnutzung (Ferienhausgebiet) vorgesehenen Bereich der 3. Änderung sind keine relevanten städtebaulichen Wechselwirkungen oder Konflikte zu erwarten, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt.

3. Planinhalt / Änderungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im Flächennutzungsplan Flächen nach der allgemeinen Art (Bauflächen) sowie nach der besonderen Art (Baugebiete) ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden.

In Verbindung mit § 10 BauNVO wird für den Bereich des B-Plans Nr. 13 somit die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet) in die 3. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Die bisherige Darstellung einer Gemischten Baufläche des rechtswirksamen F-Plans wird damit ersetzt.

Mit Aufstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplans wurde der Änderungsbereich zusammen mit dem nördlich der B 192 gelegenen Gebiet um die Werkhallen des ehemaligen Kombinats für Landtechnik entsprechend der damals bestehenden Gebietscharakteristik als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung erschien hier die Entwicklung von nicht störenden Gewerbe in Ergänzung zur bestehenden Wohnnutzung sinnvoll. Die Umnutzung des Geländes des ehemaligen Fernmeldeamtes am Holzendorfer See zum Ferienwohnen entspricht grundsätzlich der damaligen gewerblichen Entwicklungsperspektive, jedoch nun mit klarem Fokus auf der Erholungsfunktion. Da aktuell im Änderungsbereich auch keine Wohnnutzung mehr besteht, stimmt die Darstellung eines Sondergebietes nach § 10 BauNVO mit der derzeitigen Nutzung, deren Erhalt und Entwicklung durch die Änderung des F-Plans i. V. m. der Aufstellung des B-Plans Nr. 13 langfristig gesichert werden soll, überein.

Die Darstellung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der parallel laufenden Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 13) und die entsprechende Nutzung des Änderungsbereichs als Ferienhausgebiet. Der Bebauungsplan kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da er sich in die Planungskonzeption des vorbereitenden Bauleitplans einfügt und diese konkretisiert.

3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen. Im Osten des Plangebietes bindet eine bestehende Zufahrtsstraße an die Bundesstraße B 192 an, die auch weiterhin als Erschließungsstraße genutzt werden soll.

3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung liegen an. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine weiteren erschließungstechnischen Maßnahmen erforderlich.

4. Auswirkungen der Planung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet entsprechend der durch den B-Plan Nr. 13 begründeten baulichen Nutzung vorbereitet und so langfristig für die Erholungsnutzung gesichert werden. Hierzu wird eine Gemischte Baufläche durch ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ersetzt.

Die konkreten Auswirkungen der Planung werden auf Ebene der parallel laufenden Bebauungsplanung beschrieben und beurteilt. Dies betrifft unter anderem auch den Immissionsschutz. Sondergebiete nach § 10 Abs. 1 BauNVO weisen ein erhöhtes Schutzbedürfnis gegenüber störenden Einwirkungen auf. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B 192 stellt eine Emissionsquelle (Verkehrslärm) dar, die auf das Plangebiet einwirkt und entsprechende Beeinträchtigungen hervorrufen kann. Als Voraussetzung für die Erholungsfunktion des Sondergebietes muss ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden. Dies erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Weitere Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt können dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 13 entnommen werden, der auch gleichzeitig als Umweltbericht für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans fungiert.

5. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Fläche gemäß wirksamen F-Plan	Fläche gemäß 3. Änderung
Gemischte Baufläche	ca. 2 ha	
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (§ 10 BauNVO)		ca. 2 ha