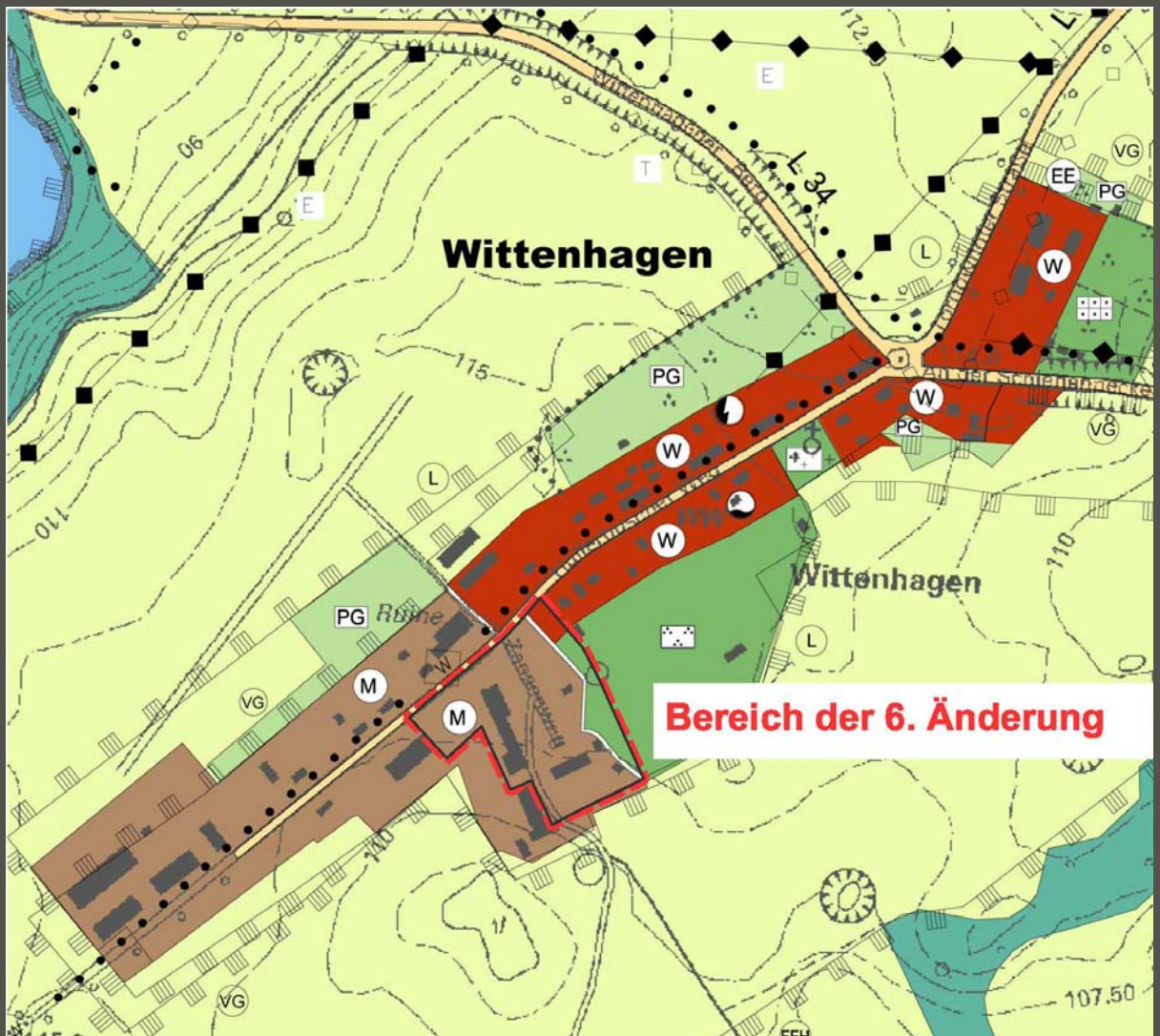


6. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsbindungen	5
3.	ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	7
4.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG	7

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Planungsanlass zur Einleitung dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Gutshof Wittenhagen“.

Der Änderungsbereich umfasst den am südwestlichen Ortsrand von Wittenhagen bestehende Gebäudekomplex des Gutshofes Wittenhagen einschließlich Gutshaus, Kunsthalle und Heuherberge auf einer Gesamtfläche von etwa 1,9 ha.

Im Sinne einer sanften Erschließung touristischer Ressourcen im Gemeindegebiet sollen hier ergänzend zum bestehenden Angebot die Voraussetzungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung des Standortes als Hotelanlage mit Gastronomie, Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Wellnessangeboten geschaffen werden. Die Zielstellung des Vorhabenträgers beinhaltet die Umnutzung und Erweiterung des Gutshofensembles für bis zu 90 Einzel- und Doppelzimmer bzw. 160 Bettenplätzen einschließlich der dazu notwendigen Infrastruktur.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 18. Dezember 2004 stellt den Planungsraum als gemischte Baufläche sowie Parkanlage dar. Die geplante touristische Entwicklung hin zu einer Hotelanlage lässt sich aus diesen Darstellungen nicht entwickeln hat.

Entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ erforderlich.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit die 6. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft am 15. März 2018 gefasst.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **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 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei haben die einzelnen Bundesländer 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 bestimmbaren, 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 Feldberger Seenlandschaft ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 258)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** vom 09. Juni 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** vom 15.06.2011

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 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 des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für 6. Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 (5) LEP M-V In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

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

Grundsatz 4.1 (7) LEP M-V Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

Mit der **Lage innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes** besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Verdichtung der touristischen Infrastruktur.

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen mit mehr als 400 Betten sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden (**4.4.3 RREP MS**).

Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Feldbergs liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellness-tourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt. Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption des Bebauungsplans der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft wieder.

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO den baulichen Bestand zu sichern und das Gutshaus sowie das Gutshausumfeld einer touristischen Nutzung zuzuführen.

Im Umfeld eines der schönsten Naturparks Deutschlands sollen die Themen Arbeiten, Erleben und Genießen mit einem ausgewogenen Verhältnis von Aktivitäten und Entschleunigung in Einklang gebracht werden.

Zielstellung muss es sein, die anspruchsvollen Gäste auch über die Saison hinaus an den Standort und die umliegenden touristischen Highlights im Gemeindegebiet zu binden.

Mit dem geplanten Vorhaben wird dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße entsprochen.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Absatz 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 1,90 ha großer Bereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Parkanlage dargestellt ist.

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des Planes

	wirksamer FNP	6. Änderung des FNP
Gemischte Baufläche	1,60 ha	---
Sonstiges Sondergebiet „SO TOUR“	---	1,90 ha
Parkanlage	0,30 ha	---

Der Umfang der Sondergebiete erhöht sich um etwa 1,90 ha zu Lasten der gemischten Baufläche sowie der Parkanlage.

Die Gutsanlage wird durch die Gut Conow GmbH & Co. KG bewirtschaftet. Neben dem Gutshaus bestehen im westlichen Teil des Planungsraumes in den rechtwinklig zum Gutshaus angeordneten Wirtschaftsgebäuden eine Kunsthalle sowie eine Heuherberge. Es findet somit bereits eine touristische Nutzung statt. Eine Nutzung als Park ist jedoch im Änderungsbereich nicht belegbar.

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Ab-schichtung**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Vernehmen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Fremdenbeherbergung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 6. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen.