

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 6a ABSATZ 1 BAUGB
ZUR 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE FELDBERGER
SEENLANDSCHAFT**

Gemäß § 6a Absatz 1 BauGB ist der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss 14.03.2018

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 03.08.2018 bis 04.09.2018

(gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden 03.08.2018 bis 04.09.2018

u. sonstiger Träger öffentlicher Belange

(gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 12.09.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 23.10.2019 bis 24.11.2019 (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Auslegung 04.11.2019 bis 05.12.2019 (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Abwägungsbeschluss 18.06.2020 (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Feststellungsbeschluss 10.09.2020

Anlass der Planaufstellung

Planungsanlass zur Einleitung dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „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 für touristische Zwecke.

6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Ferienwohnungen, Gastronomie und Wellnesseinrichtungen bis hin zu einem Theater können so geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept ist darauf ausgerichtet, dass der bauliche Bestand um zwei neue Baukörper gegenüber der vorhandenen Kunsthalle und des Pferdestalles ergänzt wird. Mit der Anordnung der Gebäude an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Neugestaltung der von den vorhandenen und geplanten Baukörpern eingefassten Freifläche soll sichergestellt werden, dass die Sichtachse auf das denkmalgeschützte Ensemble des Gutes auch zukünftig erhalten bleibt.

Weitere Investitionsabsichten zielen darauf ab, dass die raumordnerische Funktion der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft als Grundzentrum durch die Schaffung von bis zu 25 neuen Wohneinheiten bedarfsgerecht gestärkt wird. Hierzu bieten bestehende und geplante Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches hinreichendes Potenzial.

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

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 14. März 2018 gefasst.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Prüfung der Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter im Geltungsbereich ergab, dass diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03.08.2018 bis zum 04.09.2018. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2018 bis 04.09.2018. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Anhand dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 04.11.2019 bis 05.12.2019.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung lagen zusätzlich zum Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht und Anhängen folgende Informationen zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltrelevanten Belangen vor, die eingesehen werden konnten:

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Durch den Gebäudebestand und die bestehenden Flächenbefestigungen einschließlich Feuerlöschteich sind etwa 7.972 m² des festgesetzten sonstigen Sondergebietes versiegelt.
- Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen ist die Verdichtung des baulichen Bestands im Bereich des Gutshofes. Dazu sind Neuversiegelungen in einem Umfang von rund 970 m² möglich.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.
- Innerhalb des Änderungsbereiches findet ein solcher Flächenentzug nicht statt. Für die Errichtung eines Wirtschaftsweges am südwestlichen Ortsrand entfällt südlich des Geltungsbereiches eine bestehende Wegeführung in vergleichbarer Länge.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Im Änderungsbereich sind keine natürlichen Gewässer oder Gewässer II. Ordnung. Als künstliches Gewässer besteht ein Feuerlöschteich
- Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz. Einige Objekte sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Für die Schmutzentwässerung ist eine ordnungsgemäße, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende dezentrale Lösung vorzuhalten.

(Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Strelitz vom 27.07.2018)

- Die Ortslage Wittenhagen ist derzeit nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. *(Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Untere Wasserschutzbehörde, vom 03.09.2018)*

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Das Gebiet liegt im subatlantischen Klimabereich. Wittenhagen gehört zu den niederschlagsbenachteiligten Gebieten.

Weitere Informationen beinhaltet der Umweltbericht hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Die unversiegelten Freiflächen des Geltungsbereichs sind weitestgehend als nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU) einzuschätzen. Die Flächen werden gemäht.
- Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Siedlungsgebüsche aus heimischen Baumarten (PHX).
- Durch den Gebäudebestand und die bestehenden Flächenbefestigungen besteht ein hoher Vorversiegelungsgrad.
- Hochwertige Biotopstrukturen werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.
- Artenschutzrechtlich besteht ein erhöhter Untersuchungsbedarf für die Artengruppen Amphibien und Brutvögel.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bestehenden baulichen Anlagen im Westen und Süden des Geltungsbereiches erheblich vorgeprägt.
- Neu geplante baulichen Anlagen sollen so konzipiert werden, dass sich die Baukörper im Vernehmen mit dem baulichen Bestand in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

- Nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzungen grenzen östlich unmittelbar an den Geltungsbereich.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Der Gutshof Wittenhagen ist einschließlich der oben beschriebenen Wirtschaftsgebäude als Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten.
- Darüber hinaus ist der gesamte Gutshof Wittenhagen als Bodendenkmal anzusehen.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Es sind eventuelle Beeinträchtigungen der Schutzziele des unmittelbar anliegenden Landschaftsschutzgebietes zu bewerten.
- Die Flächennutzungsplanänderung berührt das anliegende Vogelschutzgebiet DE 2547-471 SPA 01 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“. Es ist im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung dazustellen, ob schutzrelevante Vogelarten durch die geplante Baumaßnahme erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden

können. (*Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Untere Naturschutzbehörde, vom 03.09.2018*)

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Der Vorhabenstandort ist bereits anthropogen vorgeprägt.

Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden. Insofern haben sich im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung keine vermeidlich besseren Planungsvarianten mit geringen Umweltauswirkungen aufgedrängt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft wurde durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „SO TOUR“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter. Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft am 18.06.2020 als Feststellung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand von April 2020 wurde am 18.06.2020 gebilligt.