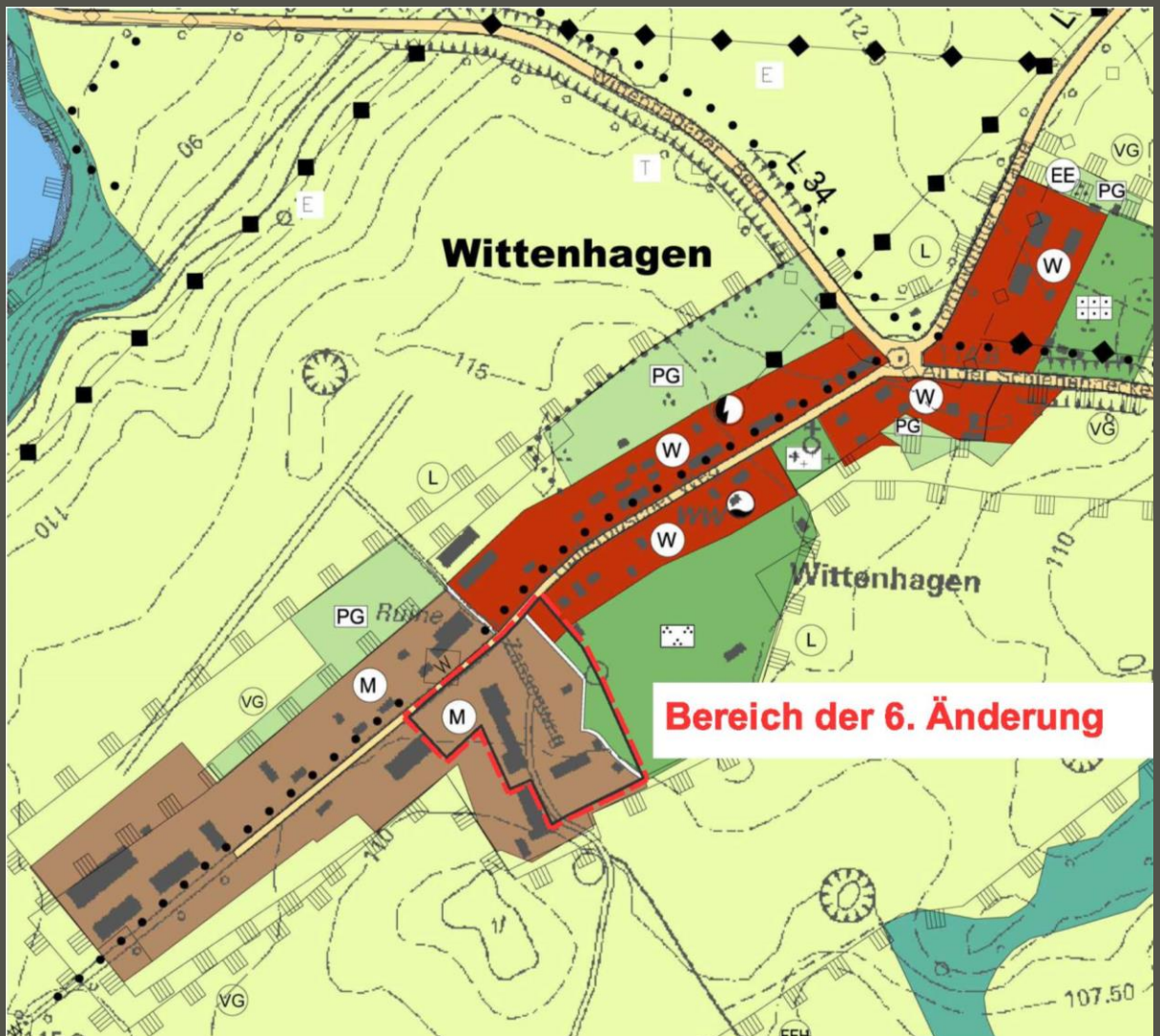


6. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

April 2020

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	8
4.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGÄNDERUNG	8
5.	UMWELTBERICHT	als gesonderter Teil der Begründung

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

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. Ferienwohnungen, Gastronomie und Wellnessrichtungen 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.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **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 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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 (GVOBl. 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 und Grundsätze der Raumordnung sind für die Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

Mit Programmsatz **4.1(5) des LEP M-V** ist als Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Des Weiteren sind gemäß **Programmsatz 4.1(6) LEP M-V** die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. (Ziel der Raumordnung)

Im **RREP MS** ist mit **Programmsatz 4.1 (2)** festgelegt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß **Programmsatz 4.1 (4) RREP MS** auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel der Raumordnung)

Ziel der Raumordnung ist nach **Programmsatz 4.1 (6) RREP MS**, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat.

Gemäß **Programmsatz 3.1.3 (1) RREP MS** i.V.m. der Karte M 1:100.000 werden maßgebliche Teile des Gemeindegebiets und damit auch der Ortsteil Wittenhagen von einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, hier konkret von einem Tourismusschwerpunktraum überlagert. 2

Nach **Programmsatz 3.1.3 (2) RREP MS** soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten.

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 der Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft wieder.

Forstrechtliche Belange

Östlich des Änderungsbereiches schließt sich auf Teilflächen des Flurstücks 34 der Gutspark an. Für ein Areal von ca. 0,46 ha außerhalb des Geltungsbereiches wurde durch die Forstbehörde die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG MV festgestellt. Eine Rückführung in den Parkzustand stellt eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG MV dar und ist genehmigungs- sowie ersatzpflichtig.



Abbildung 1: Lageplan Wald FS 34, Flur 1 Wittenhagen (Quelle: Luftbild erstellt von Landesforst, Anstalt des öffentlichen Rechtes am 23.08.2018); die östliche Geltungsbereichsgrenze der 6. Änderung des FNP ist hier rot markiert

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Die geplante Art der Nutzungsmischung aus Wohnen und touristischen Zielstellungen entspricht nicht den klassischen Baugebietskategorien gemäß §§ 2-10 der Baunutzungsverordnung. Insofern ist die Gemeinde angehalten, ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Fremdenbeherbergung“ darzustellen, welches die Zulässigkeiten für die oben beschriebenen Entwicklungsoptionen zulässt.

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 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 Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 6. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen, so dass im Rahmen der Entwurfserarbeitung die Ergebnisse der Umweltprüfung aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen werden.

Hinweise zu Telekommunikationseinrichtungen

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. In weiteren verbindlichen Planungen sind im öffentlichen Raum geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinweise zum Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/Erdarbeiten in die o.g. Boden- oder Baudenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.