

5. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsbindungen	4
3.	ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	9
4.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG	10
5.	UMWELTBERICHT	als gesonderter Teil der Begründung

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Planungsanlass zur Einleitung dieses Planverfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Dubkevitz“. Vorgesehen ist darin die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Die Entwicklung eines Wohngebietes soll nicht weiterverfolgt werden. Die Gemeinde plant das Gutsareal einer touristischen Nutzung zu zuführen.

Die Gemeinde Ummanz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Stand vom Januar 2006. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin gänzlich als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen. Die Festsetzungen eines sonstigen Sondergebietes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **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 Gemeinde Ummanz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. 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 Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Ummanz 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
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP M-V) vom 19. August 2010

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 die 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.

Ziel 4.7 (5) LEP M-V In denkmalgeschützten Parkanlagen ist den Belangen des Denkmalschutzes Vorrang vor anderen Ansprüchen einzuräumen.

In Anbindung an die Ortslage Dubkevitz soll der Planungsraum einer touristischen Nutzung zugeführt werden. Der Planungsraum umfasst das Gutsareal des Gutes Dubkevitz. Die geplanten Erweiterungsabsichten schließen nördlich an das Gutshaus sowie östlich an die Ortslage Dubkevitz an. Unbeeinträchtigte Freiräume werden nicht beansprucht.

Die denkmalgeschützte Parkanlage befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

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.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden sich die geplanten Gebäude in das Ortsbild und die historischen Gegebenheiten einpassen.

Grundsatz 3.1.3 (6) RREP VP Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Grundsatz 3.1.3 (11) RREP VP Geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale sollen für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Dabei soll der kulturhistorische Wert der Gebäude, Parkanlagen und archäologischen Gesamträumliche Entwicklung im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben.

Grundsatz 4.6 (1) LEP M-V Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

Grundsatz 4.6 (2) LEP M-V Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

Grundsatz 4.6 (3) LEP M-V Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen im Rahmen des Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden.

Grundsatz 4.6 (4) LEP M-V In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Grundsatz 4.6 (5) LEP M-V Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Grundsatz 4.7 (5) LEP M-V Bedeutsame Kulturlandschaften sollen als Räume regionaler Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt erhalten und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die durch vielfältige kulturhistorische, bauhistorische und gartenarchitektonische Landschaftsbildpotenziale geprägten historischen Kulturlandschaften. In diesen Räumen soll auf Belange des Denkmalschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in besonderem Maße Rücksicht genommen werden.

Grundsatz 4.1 (7) RREP VP Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Grundsatz 4.2 (5) RREP VP Die Schlösser, Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden.

Grundsatz 4.2 (6) RREP VP Denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße. Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern 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. Der maritime Tourismus soll neben der touristischen Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung gewinnen. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt.

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ummanz wieder.

Im Gegensatz zur größeren Schwesterinsel Rügen ist Ummanz kein Tourismuszentrum. Hier ist eine touristische Erweiterung durch die Ansiedlung von Fremdenbeherbergungsbetrieben mit den entsprechenden vermarktungsfähigen Attraktionen wichtig, um die Insel Rügen zu entlasten. Mit der vorliegenden Planung soll das kulturhistorische und naturräumliche Potenzial für den Tourismus genutzt werden.

Es sollen zum einen verschiedene vermarktungsfähige Attraktionen (Führungen, kulturelle Veranstaltungen) vor Ort geschaffen werden, zum andern befinden sich bereits in der direkten Umgebung touristische Angebote, wie Erlebnis-Bauernhöfe, gastronomische Einrichtungen, Kunsthandwerk, Reiterhöfe, Fahrradverleihe und Wanderwege.

Grundsatz 4.5 (3) LEP M-V In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Grundsatz 3.1.4 (1) RREP VP In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume; festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 7) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen

werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist derzeit und zukünftig auch auf Grund der baulichen Vorprägung und der verbleibenden Siedlungsreste nicht zu erwarten. Insofern erscheint die Planung unter Zurückstellung der Belange der Landwirtschaft mit der Raumordnung vereinbar.

Berücksichtigt man dementsprechend die Ziele und Grundsätze vorhandener übergeordneter Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen wird.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes Tourismus gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung als Gebiet für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits. Hierdurch soll der bauliche Bestand gesichert und das Gutshaus sowie das Gutshausumfeld einer touristischen Nutzung zugeführt werden.

Der Planungsraum soll unter Beachtung der kulturhistorischen und naturräumlichen Gegebenheiten für den sanften Tourismus entwickelt werden. Das Plangebiet stellt neben der mittelalterlichen Kirche in Waase die wichtigste Sehenswürdigkeit der Gemeinde dar. Der Barocksaal des Gutshauses sowie die Parkanlage sollen zukünftig für kulturelle Veranstaltungen für bis zu 40 Personen genutzt werden können. Es sind Führungen und Erläuterungen der Geschichte der Gutsanlage im Wandel der Zeit vom Mittelalter bis heute geplant. An geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes sollen Schau- und Erklärungstafeln zur Geschichte sowie zur Flora und Fauna des Gebietes aufgestellt werden. In Verbindung mit weiteren

Um Touristen die Möglichkeit des längeren Verweilens und das Entdecken der Natur und Sehenswürdigkeiten der Region Westrügen zu ermöglichen, soll über den Bebauungsplan, die Unterbringung von Fremdenbeherbergungsbetrieben, die Errichtung von Gebäuden mit einer Nutzungsmischung aus Ferien- und Dauerwohnungen und allen damit in Verbindung stehenden touristischen Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser im wirksamen Flächennutzungsplan gänzlich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Eine landwirtschaftliche Nutzung hat auf diesen Flächen schon lange nicht mehr stattgefunden. Bei der Fläche handelt es sich um den ehemaligen Siedlungsbereich des Gutes Dubkevitz.

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft das Gut Dubkevitz. Mit dem Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Entwicklungsgebotes für nachgelagerte Planungsebenen geschaffen werden.

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 3,05 ha großer Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Diese Nutzung ist derzeit weder vorhanden, noch wird sie sich in näherer Zukunft einstellen. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des historischen Siedlungsbereiches des Gutes Dubkevitz. Auf Grund der Vorprägung und Siedlungsreste in diesem Bereich ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des wirksamen Planes

	Wirksamer Flächennutzungsplan	5. Änderung des Flächennutzungsplanes
Fläche für die Landwirtschaft	3,05 ha	---
Sonstiges Sondergebiet Tourismus	---	1,57 ha
Grünfläche	---	1,04 ha

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, um den baulichen Bestand zu sichern und das Gut Dubkevitz einer touristischen Nutzung mit Beherbergungseinrichtungen zuzuführen.

Die geplante Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Tourismus steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Dubkevitz“.

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