

# GEMEINDE WITTENFÖRDEN

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden hat auf ihrer Sitzung am 21.06.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wiesengrund“ beschlossen. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 sind im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 angepasst. Der Flächennutzungsplan wurde den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen angepasst, um somit dem geforderten Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Wittenförden und umfasst überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Der Großteil wurde durch eine Schweinemastanlage mit entsprechenden Gebäudestrukturen genutzt. Diese hat ihren Betrieb 2021 aufgegeben. Die Gebäude sowie versiegelten Flächen wurden zwischenzeitlich abgebrochen.

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung aufgezeigt. Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wittenförden wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 6,4 ha und befindet sich im Südosten der Ortslage Wittenförden. Es umfasst das Gelände einer stillgelegten Schweinemastanlage und landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend zur Siedlungslage. Mit dem Umweltbericht wurde überprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wittenförden erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im südöstlichen Bereich der Ortslage Wittenförden. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den Sied-

lungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Ein Teil der Bäume kann erhalten werden. Innerhalb des Plangebietes ist kein gemäß § 20 geschütztes Biotop vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Biotope im Siedlungsraum und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 16 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich.

#### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden hat in der Sitzung am 16.03.2022 den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung bestimmt. Die frühzeitige öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 11.04.2022 bis zum 13.05.2022 im Amt Stralendorf statt. Zeitgleich wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden überwiegend Stellungnahmen abgegeben, die sich mit der geplanten Flächenversiegelung sowie der teils schwierigen Regenwasserentsorgung in der Ortslage Wittenförden beschäftigen. Zu der generellen Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurden keine Einwände geäußert. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Abwägung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 16) behandelt. Auch im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden bezüglich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwendungen vorgetragen. Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg wurde auf die teils hohen Bodenwertzahlen der in den Änderungsbereich einbezogenen landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen. Diese befinden sich am südwestlichen Rand des Plangebietes, zwischen vorhandener Wohnbebauung am Triftweg und der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 16. Die Gemeinde Wittenförden hat die Ausweisung des Änderungsbereiches nochmals geprüft und kam zu dem Ergebnis, dass die Flächen künftig für eine Wohnbebauung vorbereitet werden sollen. Der Grund dafür ist, dass die Flächen andernfalls zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Triftweg und dem neuen Wohngebiet liegen würden und eine Bewirtschaftung unter Umständen

schwierig umsetzbar wäre bzw. zu Interessenskonflikten führen könnte. Ein Lückenschluss erscheint der Gemeinde daher als sinnvolle Entwicklung.

Der Entwurf der Planung wurde vom 06.05.2024 bis zum 10.06.2024 veröffentlicht. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden statt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kam es zu keinen inhaltlichen Änderungen an der Planung.

Die folgenden wesentlichen Inhalte ergaben sich aus den Einwendungen:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg: Es wird auf den Entwicklungsrahmen von 62 WE bis 2030 verwiesen, von dem 60 WE mit dem (parallelen) Bebauungsplan Nr. 16 in Anspruch genommen werden.
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen innerhalb des Plangebietes Bodenwertzahlen von über 50 aufweisen.
- Öffentlichkeit: Es wurde ein Verstoß gegen die DSGVO moniert, die Umsetzbarkeit der Regenentwässerung hinterfragt sowie die Wahl der Kompensationsmaßnahme kritisiert.

Die Gemeinde hat dargelegt, dass der Entwicklungsrahmen von 62 Wohneinheiten eingehalten wird, eine sinnvolle Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen mit mehr als 50 Bodenpunkten nicht mehr möglich wäre, datenschutzrechtliche Bestimmungen beachtet wurden, mit dem verfolgten Regenwasserentwässerungskonzept eine Verbesserung der Bestandssituation erreicht wird und dass die gewählten Kompensationsmaßnahmen (Bebauungsplan Nr. 16) geeignet sind, die Eingriffe auszugleichen.

Wittenförden, den 05.11.2024



  
Eberhardt, Bürgermeister