

Zusammenfassende Erklärung für die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Parchtitz

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flächen der Ferienanlage Boldevitzer Rügenkaten und gliedert sich in fünf separate Teilbereiche zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Boldevitz. Die summierte Plangebietsfläche beträgt knapp 7,4 ha. Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da es sich bei den geplanten touristischen Nutzungen um nicht privilegierte Vorhaben handelt, ist zur Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, der mit der 2.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Parchtitz vorbereitet wird.

Mit der Planung soll die touristische Nutzung am Standort Boldevitz gesichert und ausgebaut werden. Die Beherbergungskapazität des bestehenden Ferienbetriebs soll erweitert und damit die Wirtschaftlichkeit der eigenen touristischen Angebote (z.B. Hochzeitskapelle, Reitanlage, Tennisplatz) verbessert werden.

Die Planung dient zusammengefasst der Sicherung erhaltenswerter, das Landschaftsbild positiv prägender Bebauung durch Zulassen geeigneter, wirtschaftlich tragfähiger Nachnutzungen sowie dem Ausbau des Fremdenverkehrs im Tourismusentwicklungsraum. Konkret sollen die Reitsportanlagen auf Gut Neuendorf ausgebaut und ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten zwischen Neuendorf und Boldevitz entstehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Diese befinden sich erst in größerem Abstand zum Plangebiet. Im Plangebiet selbst, bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich diverse, gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich insbesondere um naturnahe Feldgehölze und permanente Kleingewässer. Nordöstlich des Siedlungssplitters Neuendorf befindet sich ein Bruch-, Sumpf- und Auenwald. Die Gutsanlage Boldevitz mit Gutshaus, Kapelle, Kutscherhaus und Park sind unter Nr. 196 in die Denkmalliste eingetragen. In den einzelnen Plangebietten selbst sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße. Durch die Planungen findet keine grundsätzliche Änderung der Nutzung statt, so dass die bestehende Erschließung unverändert beibehalten werden kann. Nutzbare öffentliche Wasserversorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Ausnahme der nördlichsten Flächen, die an das in Boldevitz anliegende öffentliche Schmutzwassermetz angeschlossen werden kann, ortsüblich über private Kleinkläranlagen. Die entsprechenden Bereiche werden als Flächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, gekennzeichnet. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den bestehenden Teich möglich.

Die Planung ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert.

Im Wesentlichen wird auf folgende Stellungnahmen verwiesen:

Im Ergebnis stellte der **Landkreis Vorpommern-Rügen (LK VR)** fest, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Die Sorge, dass Dauerwohnnutzung seitens der Gemeinde mittels der getroffenen Darstellung langfristig unterbrochen werden soll, wird durch den Hinweis der Gemeinde richtig gestellt, dass die Gemeinde das durch Planungsrecht neu geschaffene Baurecht ausschließlich auf touristische Nutzungen begrenzen will. Bestehende Wohnrechte bleiben erhalten. Des Weiteren nimmt der LK an, dass durch die Planung Splittersiedlungen im Außenbereich befördert und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung „konterkariert“ werde, was jedoch mit dem Hinweis, dass das Gemeindegebiet im verbindlichen Raumordnungsprogramm als Tourismusentwicklungsraum festgelegt ist und deshalb eine Entwicklung des Fremdenverkehrs ein legitimes städtebauliches Ziel ist, entkräftet wird. Insbesondere zur Schmutzwasserentsorgung werden durch den LK zahlreiche Hinweise gegeben, die jedoch seitens der Gemeinde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleiches gilt für Hinweise zum Baumschutz.

Das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt-Vorpommern** verweist auf die in der Nachbarschaft zur Teilfläche 1 bestehenden und zu berücksichtigenden landwirtschaftlich bedingten Immissionen. Auch hier verweist die Gemeinde auf das Planverfahren der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Die **Landesforst Mecklenburg-Vorpommern** verweist auf den Bestandsschutz der im Waldabstand bestehenden Gebäude.

Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** stellt in seiner Stellungnahme fest, dass die 2. Änderung des FNP i.V.m. dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“ der Gemeinde Parchtitz mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit lagen nicht vor.