28. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER GEMEINDE WANGELS

FÜR EIN GEBIET

DES GUTES FRIEDERIKENHOF, NÖRDLICH DER BUNDESSTRASSE 202 UND SÜDLICH DER OSTSEE

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6a BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Flächennutzungsplan:

   Das Gut Friederikenhof stellt sich als typische Hofanlage in Ostholstein mit historischem Gutshaus und den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden dar. Die Anlage mit den umliegenden Flächen wird seit jeher landwirtschaftlich genutzt. Der Schwerpunkt liegt hier im Getreideanbau. Darüber hinaus verfügt die Gutsanlage auch über eine Pferdezucht und der damit verbundene Zucht- und Reitbetrieb bildet ein zusätzliches Standbein. Zusätzlich hat sich in den vergangenen Jahren der Tourismus in Friederikenhof gut entwickelt. Bislang wurden Baugenehmigungen als mitgezogene Nebennutzung des privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes genehmigt. Zukünftig sollen die touristischen Übernachtungs- und Freizeitangebote eine wirtschaftlich prägende Nutzung sein wird, so dass die Privilegierung nach § 35 Baugesetzbuch nicht mehr möglich ist. Die Anzahl der Ferienunterkünfte auf der Hofanlage soll erhöht werden und als Highlight ist die Errichtung von Stelzenhäusern auf der Gutsanlage geplant. Diese sollen am östlichen Rand des Plangebietes errichtet werden, mit Blick in die freie Landschaft. Dieses Übernachtungsangebot auf dem Gutshof kann als Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Ferienhöfen entlang der Ostseeküste begriffen werden. Das touristische Angebot auf Gut Friederikenhof ist auf Nähe zur Natur ausgerichtet. Insbesondere Familien aus

Großstädten sollen Fauna und Flora und die Landwirtschaft von nahem erleben können. Diese Möglichkeit soll insbesondere durch das Errichten von Stelzenhäusern geschaffen werden. Die kleinen Häuschen sollen sich in das Gesamtensemble einfügen und dem Bewohner eine Art Vogelnestperspektive ermöglichen. Insgesamt soll dadurch das derzeit qualitativ hochwertige Angebot gefestigt und weiter ausgebaut werden.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich durch Ökopunkte (direkt angrenzend) nachgewiesen. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze und ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

2. <u>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Flächennutzungsplan:</u>

   Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

3. <u>Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:</u>

   Unter Berücksichtigung des Planungsziels, den vorhandenen Betrieb bzw. den landwirtschaftlichen Betrieb zu entwickeln, scheiden andere Planungsmöglichkeiten aus. Eine Standortalternativenprüfung wurde durchgeführt.