

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüssow

1 Ziel der Planung

Bei der Aufstellung des F-Planes aus dem Jahr 1999 wurde die gesamte Ortslage von Klein Kordshagen nicht als Baufläche bzw. Baugebiet, sondern als Fläche für die Landwirtschaft und Wald, bzw. als Außenbereich dargestellt. Gemäß dieser Ausweisung im F-Plan wären Bauvorhaben hier nur dann zulässig, wenn sie entsprechend § 35 BauGB privilegiert wären. Diese Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist jedoch nicht zutreffend. Klein Kordshagen ist – mit Ausnahme der Flächen, die parallel zur 3. Änderung des F-Planes mit dem Bebauungsplan Nr. 5 überplant werden – eine im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB. In den zurückliegenden Jahren sind auch dementsprechende Baugenehmigungen erteilt worden. Der Ort muss daher richtigerweise als Baugebiet bzw. Baufläche dargestellt werden. Mit der vorliegenden 3. Änderung des F-Planes soll dies geschehen. Somit werden der tatsächliche Status der Grundstücke im Ort und die Darstellung im Flächennutzungsplan in Übereinstimmung gebracht.

Neben der erforderlichen Korrektur der bisher fehlerhaft dargestellten Ortslage sollen nach Ablauf von nun gut 14 Jahren seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes auch die Ziele für die Entwicklung in der Ortslage Klein Kordshagen neu überdacht werden. Bisher wurde davon ausgegangen, dass über den Bestand hinaus keine sonstige Entwicklung für Klein Kordshagen vorgesehen ist. Aufgrund konkreter Nachfragen nach Baugrundstücken in diesem Ortsteil der Gemeinde Lüssow und fehlender Verdichtungsmöglichkeiten im bereits bebauten Bereich der Ortslage sollen nun im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Voraussetzungen für eine maßvolle Verdichtung bzw. Ergänzung der Bebauung durch Ausweisung von Bauland in der Mitte und im Nordwesten von Klein Kordshagen geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Flächen, die derzeit nicht dem Innenbereich zuzuordnen sind.

2 Verfahrensablauf

Die Gemeinde Lüssow hat am 27.03.2008 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Landesplanungsbehörde wurde am 25.06.2009 über die Planungsabsichten der Gemeinde Lüssow informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand am 25.06.2009 statt.

Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden fand im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.06.2009 statt.



3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüssow

Es wurden folgende wesentlichen Anregungen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebracht:

Der Landkreis Vorpommern-Rügen weist darauf hin, dass einzelne Flächen welche nach § 34 BauGB bebaubar wären, sollten ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Hansestadt Stralsund weist darauf hin, dass in der Begründung genauer auf den vorhandenen Bestand und die Anzahl möglicher Wohneinheiten eingegangen werden und der Eigenbedarf der Gemeinde genauer beziffert werden soll.

Der Wasser- und Bodenverband weist auf die unklare Situation der Regenwasserentsorgung hin.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand am 11.02.2014 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung statt.

Es wurden keine Anregungen und Bedenken von der Bevölkerung vorgebracht.

Am 19.02.2014 wurde von der Gemeinde Lüssow der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Am 25.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurden sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 07.04.2014 bis zum 08.05.2014.

Es wurden folgende wesentlichen Anregungen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebracht:

Der Landkreis Vorpommern-Rügen weist darauf hin, dass die Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als dezentrales Abwasserentsorgungsgebiet dargestellt werden sollte.

Es wurden keine Anregungen und Bedenken von der Bevölkerung vorgebracht.

Am 24.09.2014 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Die Beschlussfassung erfolgte am 24.09.2014

Der Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüssow mit Bescheid vom 06.02.2015 Az.: 43.42.01.01 mit Hinweisen genehmigt.



3 Ergebnis der Abwägung

Alle eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Einzelne Flächen welche nach § 34 BauGB bebaubar wären, wurden ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhandenen Bestand und die Anzahl möglicher Wohneinheiten sowie der Eigenbedarf der Gemeinde wurden genauer beziffert. Die Problematik der Regenwasserentsorgung wurde gelöst. Die Wohnbaufläche wurde als dezentrales Abwasserentsorgungsgebiet dargestellt.

Lüssow, den *13.04.2015*



Thomas Kamphues (Bürgermeister)

