

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lüssow**

### **1 Ziel der Planung**

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde eine vorausschauende Wohnbauflächenbevorratung betreiben, um in den kommenden Jahren auch weiterhin Baugrundstücke für den Eigenbedarf zur Verfügung stellen zu können und damit einer Abwanderung von jungen und ortsansässigen Menschen und Familien vorzubeugen.

Im Rahmen der angestrebten Sanierung und Neugestaltung des Langendorfer Ortskerns ist es vorgesehen, neue Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung mit etwa 18 Baugrundstücken zur Deckung des Eigenbedarfs zu entwickeln. Dazu soll eine derzeit als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche von etwa 1,86 ha zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 7 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die ehemals vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gebäude wurden inzwischen abgerissen und 2010 entstand das neue Dorfgemeinschaftshaus ‚Dörphus‘ mit dazugehörigen gemeindeeigenen Frei- und Grünflächen. Diese Darstellung der Fläche als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan von 1999 ist auf die damals noch vorhandene und angestrebte landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude zurückzuführen. Aus heutiger Sicht entspricht diese Art der Nutzung nicht mehr den aktuellen Entwicklungsperspektiven, da der Ortsteil Langendorf sich eindeutig als Wohnstandort ohne größere Gewerbebetriebe darstellt. Die Gewerbeflächen der Gemeinde liegen heute weiter nördlich an der Bundesstraße 105. Eine sinnvolle Entwicklungsperspektive für ein Misch- oder Dorfgebiet ist nicht mehr ersichtlich. Im Gegenzug zur geplanten Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets sollen die um das neu entstandene Dörphus gelegenen Grünflächen, welche derzeit im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellt werden, künftig als öffentliche Grünflächen dargestellt werden. Darüber hinaus existiert im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch ein Potential von etwa sechs Baugrundstücken in der zweiten Reihe nördlich zur Bebauung am Fuchsweg, deren Erschließung nur über eine unwirtschaftliche und unnötig flächeneinnehmende einseitige Erschließung möglich wäre. Die Gemeinde möchte diese Flächen im Gegenzug zur geplanten Entwicklung als Grünflächen darstellen. Insgesamt wird so mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans die Entwicklung von Wohnbauflächen im Umfang von 1,86 ha ohne Neuinanspruchnahme von Flächen bei gleichzeitiger Reduktion der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserven um 1,88 ha erreicht.

### **2 Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss – 31.07.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – vom 02.09.2019 – 06.02.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – 23.04.2019

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – 14.10.2019

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – 04.11.2019

---

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – 11.11.2019 bis 13.12.2019.

Beratung der eingegangenen Anregungen und Abwägungsbeschluss – 05.02.2020

Abschließender Beschluss – 05.02.2020

Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen – 02.06.2020

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 25.06.2019 aus der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans resultierenden Restflächen der Gemischten Bauflächen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und westlich des ehemaligen Gutshauses zu klein für die Realisierung einer gemischten Nutzung seien und diese daher ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden sollten. Die Gemeinde teilt diese Einschätzung und stellt die benannten Flächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet auf 0,34 ha und als Fläche für den Gemeinbedarf auf 0,20 ha dar.

### **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB berücksichtigt. Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentliche Anregungen und Hinweise vorgebracht.

### **5 Ergebnis der Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Beim Teilgeltungsbereich I handelt es sich um eine in die vorhandene Bebauung integrierte Fläche, welche in direkter Nähe zum alten Ortskern liegt. Mit der vorliegenden Planung kann die Gemeinde Möglichkeiten für eine wohnbauliche Entwicklung des Ortsteils schaffen, ohne dabei baulich bisher unberührte Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Die einzige derzeit zur Verfügung stehende Alternative wäre die Fläche nördlich des Fuchsweges, welche nur aufwändig zu erschließen ist und im Rahmen dieser Planung als Grünfläche dargestellt werden soll..

Lüssow, den

*20.06.2020*



  
Der Bürgermeister