

Information der Gemeindevertretung zum Stand des Planungsverfahrens zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Appartementanlage Nardevitz"

Organisationseinheit: Bauleitplanung	Datum 24.07.2024
Bearbeitung: Birgit Riedel	

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Zuständigkeit
	Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme	Entscheidung

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme hat am 11.6.2020 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 1 „Appartementanlage Nardevitz“ zum Zwecke der Errichtung eines Gebäudes mit 3 Wohnungen zum Dauerwohnen zu ändern (Beschluss Nr. 052.07.058/20). Aufgrund der Forderung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 26.5.2021 musste auch der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden. Zitat aus dem Schreiben Seite 1 : *Die vorliegende Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und verstößt gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Es kann argumentativ nicht ausreichen, festzustellen, dass bei Aufstellung des Flächennutzungsplans mit Wirksamkeit seit dem 10. Juni 2015 der bereits wirksame und baulich umgesetzte VEP Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ der Gemeinde Lohme nicht berücksichtigt wurde, obwohl „die planungsrechtlich festgelegte Fläche zu übernehmen gewesen wäre. Im jetzigen 1. Änderungsverfahren des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 ist das Erfordernis des § 8 Abs. 2 BauGB umzusetzen.* Diese Aufforderung betraf nicht nur den Änderungsbereich sondern den gesamten baulichen Bereich auch des rechtswirksamen VEP Nr. 1. Dem ist die Gemeinde mit Beschluss Nr. 052.07.147/21 vom 24.8.2021 gefolgt.

Die Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des VEP wurden nach dem BauGB wie gesetzlich vorgegeben durchgeführt. Das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Feststellungsbeschluss 052.07.265/23 vom 12.10.2023 abgeschlossen. Das Verfahren zur 1. Änderung des VEP Nr. 1 ruht seit 2021, nachdem festgestellt wurde, dass der Vorhabenträger noch naturschutzfachlichen Ausgleich aus der Ursprungsplanung nachweisen musste. Dieses ist zwischenzeitlich erfolgt, die schriftliche Bestätigung der Unteren Naturschutzbehörde, dass der Ausgleich vollständig erbracht wurde, liegt vor.

Mit dem Feststellungsbeschluss wurde das Amt Nord-Rügen aufgefordert, die Genehmigung der 8. Änderung des FNP zu beantragen (Zitat aus dem Beschluss: *Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung einzureichen...*“) Die Genehmigung wurde am 7.11.2023 durch das Amt Nord-Rügen beantragt.

Am 6.12.2023 wurde die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Landkreis Vorpommern-Rügen versagt. Haupthinderungsgrund der Versagung war die

bis dato nicht erfolgte Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“. Die anderen vorgetragenen Beanstandungen könnten durch Nachlieferung von Unterlagen ausgeräumt werden. Da die Gemeinde Lohme am 14.6.2021 einen Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ für die gesamte Ortslage Lohme an den Landkreis Vorpommern Rügen gestellt hat und im Verfahren zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht aufgefordert wurde, einen neuen Antrag einzureichen, hat das Amt Nord-Rügen im Auftrag der Gemeinde Lohme nach Rücksprache mit der Bürgermeisterin am 12.12.2023 am 18.12.2023 Widerspruch gegen die Versagung des Flächennutzungsplanes eingelegt. Mit Schreiben vom 25.1.2025 hat der Landkreis VR dem Amt Nord-Rügen mitgeteilt, dass ein erneuter separater Antrag auf Herausnahme für den VEP Nr. 1 zu stellen sei. Nach Rücksprache mit der Bürgermeisterin am 7.2.2024 hat das Amt Nord-Rügen am 9.2.2024 den Antrag auf Herausnahme des Plangebietes des VEP Nr. 1 im Stand der geplanten 1. Änderung und der 8. Änd. Änderung des FNP neu gestellt.

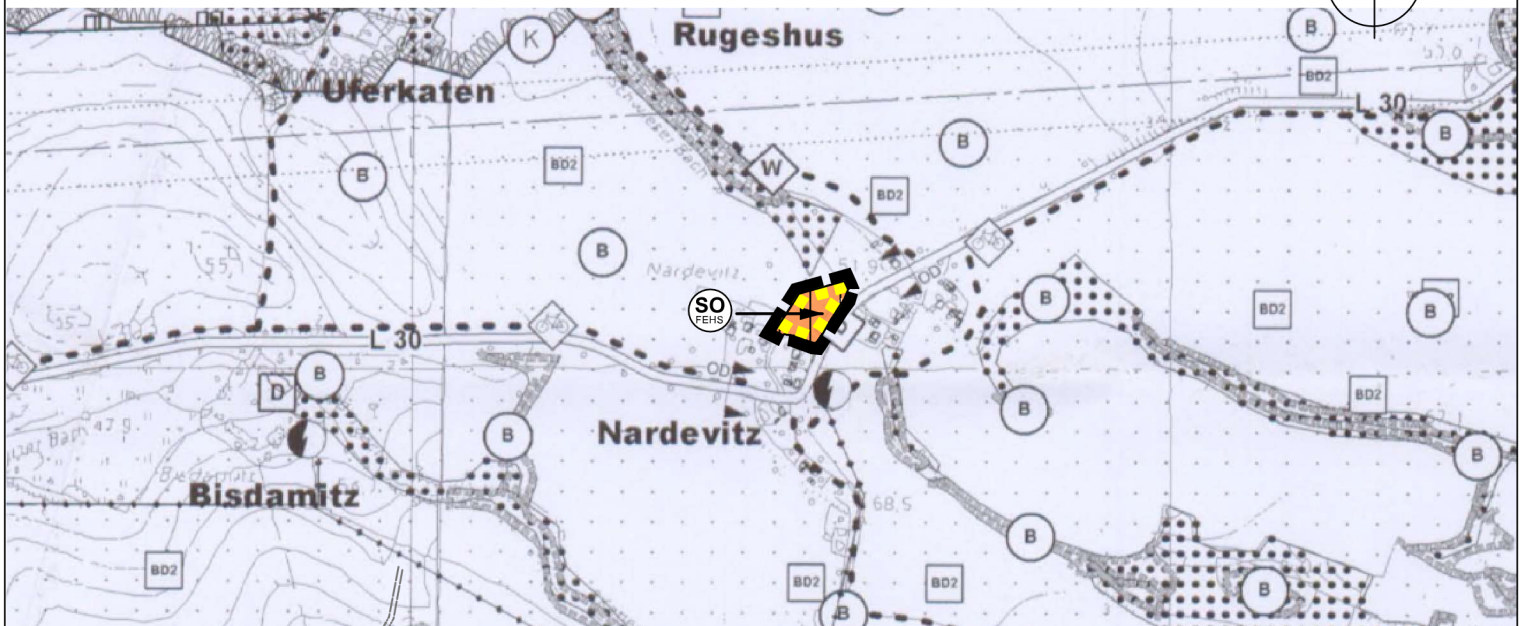
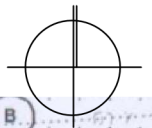
Zur Herausnahme wurden nur die Bauflächen aus der Änderung des Flächennutzungsplanes und des VEP Nr. 1 mit einer Größe von 4.334 m² und die Fläche für die bauliche Anlage eines geplanten Tierunterstandes aus der sich in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des VEP Nr. 1 mit einer Größe von 77 m² beantragt. Es handelt sich um insgesamt 4.411 m² Fläche für die 2 bestehenden Ferienhäuser, das beantragte neue Haus für die Mitarbeiterwohnungen mit Parkplätzen und den geplanten Tierunterstand (Anlage 1 Darstellung FNP; Anlage 2 Darstellung für Ausgliederungsantrag Landschaftsschutzgebiet).

Zurzeit laufen sowohl das Widerspruchsverfahren als auch das Ausgliederungsverfahren aus dem LSG als Verfahren des Landkreises Vorpommern-Rügen aufgrund der gestellten Anträge der Gemeinde.

Anlage/n

1	Anlage 1 Darstellung FNP
2	Anlage 2 einereichter Lageplan zum Ausgliederungsantrag

PLANZEICHNUNG



LEGENDE gemäß PlanZV für im Bereich der Änderung verwendete Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§5 ABS. 2 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.04.02



SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 10 BauNVO):
Ferienhausgebiet

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.01.00



UMGRENZUNG DER BAUFLÄCHEN, FÜR DIE EINE
ZENTRALE ABWASSERBE SEITIGUNG NICHT
VORGESEHEN IST (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4
BauGB)

15.13.00



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DER 8. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 3.9.2021 bis 23.9.2021 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen in der Zeit vom 20.09.2021 bis 5.10.2021 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 3.9.2021 bis 23.09.2021 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1.9.2021 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.08.2022 den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen am 17.08.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 19.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom 6.10.2022 bis 8.11.2022 während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 20.09.2022 bis 7.10.2022 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die ausgelegten Unterlagen gem. § 4a BauGB im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV veröffentlicht.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

10. Die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom Az:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

11. Die Nebenbestimmungen und Hinweise wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen vom Az:..... bestätigt.

Lohme, den

Joyce Klöckner
Bürgermeisterin

12. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

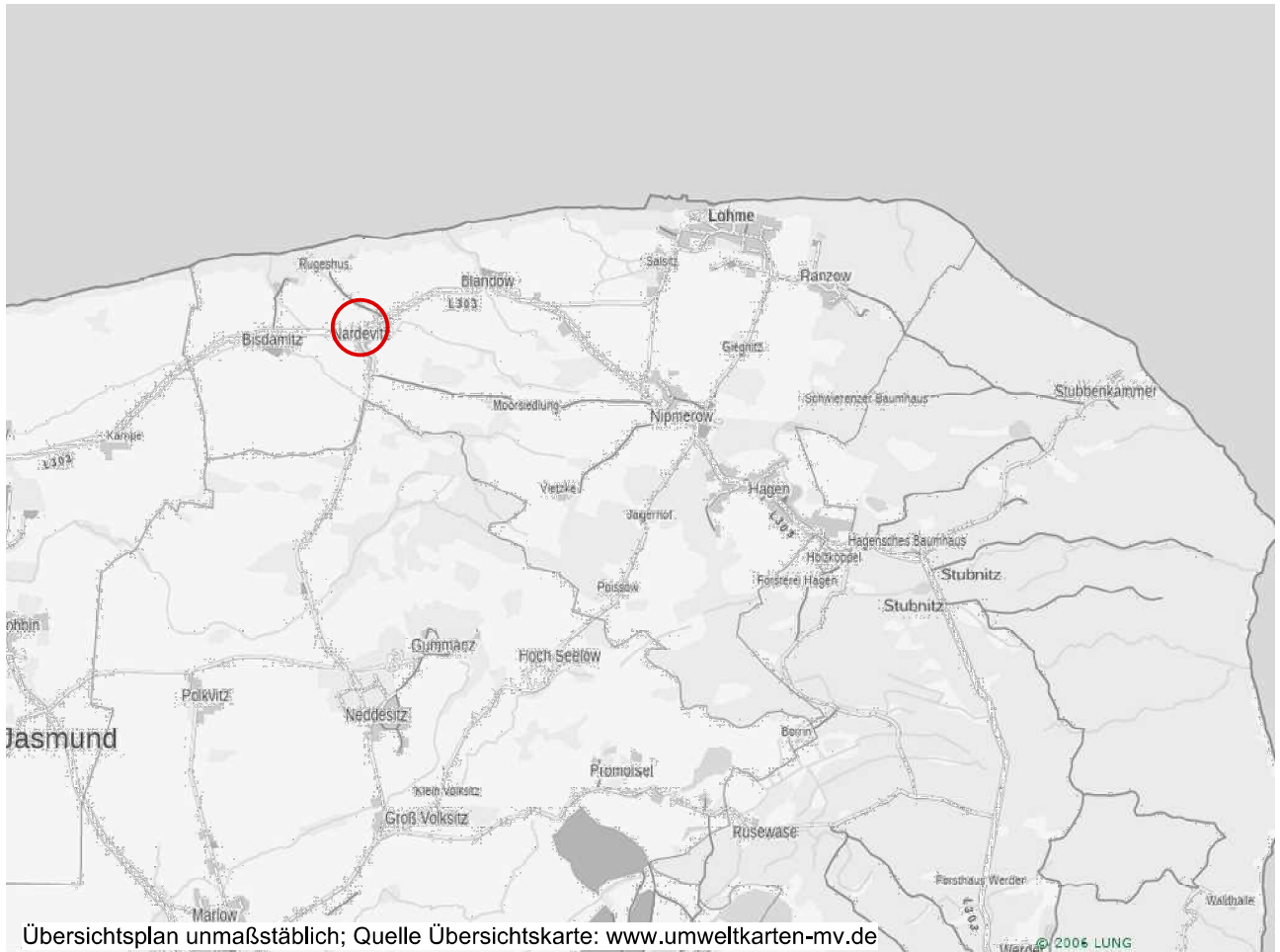
Lohme, den

Joyce Klöckner
Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Lohme, den

Joyce Klöckner
Bürgermeisterin



lars hertelt | stadtplanung und architektur

Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Lohme

8.Änderung des Flächennutzungsplans

(Bereich Nardevitz)

Genehmigungsfassung

Fassung vom 08.07.2021, Stand 22.06.2023

Maßstab 1:10.000

