

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DER NACHBARGEMEINDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT

### **3. ÄND. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN KLEIN KUSSEWITZ, GEMEINDE BENTWISCH**

## **Abwägungsvorschläge mehrerer Stellungnahmen gleichen Inhalts**

#### Zu Fläche W10:

Gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde verbleibt die Fläche W10 als Wohnbaufläche in der 3. Flächennutzungsplanänderung.

Die Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Kussewitz definiert den Bebauungszusammenhang/Innenbereich.

Die geringfügige Abrundung der Wohnbaufläche W 10 nach Süden, soll eine sinnvolle Nutzung eines Flurstückes, welches durch die Satzung ungünstig geteilt wird ermöglichen. Die beiden angrenzenden Biotope sind im Zuge einer Bebauung bzw. bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

#### Zu Fläche W11:

Die Gemeinde hat im Vorentwurf die Fläche W11 für eine Abrundung der Ortskante ausgewiesen.

Resultierend aus den Stellungnahmen der TöB sprechen keine fachlichen Gründe gegen den Fortbestand der Wohnbaufläche.

Allerdings liegen mehrere Stellungnahmen von Bürger vor, die sich gegen eine Ausweisung als Wohnbaufläche ausgesprochen haben. Die Themen der Stellungnahmen waren reduzierter Schall- und Immissionsschutz vor allem für die vorhandenen Windkraftanlagen sowie Baumschutz und die verschlechterte Optik der Landschaft.

Im Rahmen der Klärung des nachgeordneten Baurechtes wird der Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand konkret geprüft. Die Windkraftanlagen befinden sich in ausreichenden Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Eventuelle Effekte durch Infraschall sind nicht erkennbar, da die Anlage in größerer Entfernung zur Ortslage liegen. Durch eine sachlich-fachliche Abwägung würde die Fläche unverändert im FNP bestehen bleiben können.

Hier ist es an der Gemeinde über den Verbleib oder die Streichung der vorgesehenen Abrundung des Innenbereichs zu entscheiden.

#### Zu Fläche W12:

Die im Vorentwurf ausgewiesene Fläche W12 wird aus der Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen und verbleibt als Grünfläche.

Der Umnutzung der Fläche zu Wohnbaufläche stehen forstrechtliche Belange entgegen (s. *Anhang: Vermerk Telefongespräch Fr. Thiel 26.04.2021*).

Die Fläche hat einen hohen Naturwert nicht nur für Mensch und Tier, sondern auch für geschützte Bäume. Dies spiegelt sich ebenfalls in dem Status als Biotop wider. Auch zahlreiche Stellungnahmen der Öffentlichkeit sprechen gegen eine Wohnbaufläche.

Im Ergebnis einer sachlich-fachlichen Abwägung ist in diesem Fall keine Verhältnismäßigkeit für die Umwandlung zu einer Wohnbaufläche gegeben.

Zu Fläche W13:

Auf Grund der bereits voll erschlossenen Lage und dem ortsteil-verbindenden Charakter des Areals stellt die Fläche W13 eine äußerst sinnvolle Erweiterung der Wohnbauflächen der Gemeinde dar, um eine angemessene Eigenentwicklung zu ermöglichen. Zudem handelt es sich nicht um einen exzeptionell schützenswerten Lebensraum für Flora und Fauna.

Zu Fläche M5:

Die Fläche M5 entfällt, auch aufgrund eingegangener Stellungnahmen und verbleibt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Eine zusätzliche Bebauung, die dem grundsätzlichen Denkmalcharakter entspricht, sowie den vorhandenen Baumbestand des Parks berücksichtigt ist auch ohne eine weiter Darstellung als Gutspark möglich. Darüber hinaus verbleibt das Gutshaus weiterhin in der bestehenden gemischten Baufläche.