

Geschäftszeichen	Datum: 15.09.2026	Drucksache Nr. 08-BV 2026-018
-------------------------	-----------------------------	---

Gremium Gemeindevertretung	Termin 24.09.2026	Beratungsergebnis
--------------------------------------	-----------------------------	--------------------------

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Flächennutzungsplan (FNP) Stand 05-2026

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand 05/2026 und der dazugehörigen Begründung Stand 05/2026, sowie der Umweltbericht in der Fassung 05/2026 wird gebilligt.
2. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, der Begründung, des Umweltbericht, sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.					
Gremium Gemeindevertretung		Gesetzliche Mitglieder	Sitzungsdatum		TOP
Beschluss			Abstimmung		
☐ einstimmig	☐ abgelehnt	☐ laut Vorlage	Ja	Nein	Enthaltung
☐ mit Stimmenmehrheit	☐ vertagt	☐ mit Abweichung			
Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:					

Unterschrift

Siegel

Unterschrift

Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat am 14.03.2016 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2017 wurde das Planverfahren aus verschiedenen Gründen zeitweise nicht fortgeführt. Da die letzte reguläre Auslegung des Entwurfs bereits im Jahr 2021 stattfand und seither ein erheblicher Zeitraum von fünf Jahren vergangen ist, ist eine erneute öffentliche Auslegung des nunmehr aktualisierten Entwurfs im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung rechtlich zwingend geboten.

Diese Notwendigkeit leitet sich unmittelbar aus den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Aktualität von Planungskonzepten her. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit setzt voraus, dass die Planungsentscheidung auf verlässlichen, aktuellen und realitätsnahen Abwägungsgrundlagen beruht. Durch den Zeitablauf von fünf Jahren haben sich die tatsächlichen Verhältnisse im Gemeindegebiet derart verändert, dass der Entwurf von 2021 den heutigen Anforderungen an ein fehlerfreies Abwägungsverfahren nicht mehr gerecht werden kann.

Im Zuge der fortschreitenden Planung wurden die statistischen Daten im Planentwurf nunmehr umfassend auf den aktuellen Stand (Stichtag 31.12.2024) unter Einbeziehung der neueren Zensus-Ergebnisse fortgeschrieben. Da sich hieraus eine nachweisbar veränderte Datenbasis hinsichtlich der realen Einwohnerzahlen, der Haushaltsstrukturen und des tatsächlichen Wohnungsbestandes ergibt – die Anzahl der Wohnungen stieg im Gemeindegebiet bis Ende 2024 auf 266 an –, mussten die prognostischen Bedarfe und Entwicklungsziele bis zum Jahr 2040 angepasst werden. Ein Festhalten an den veralteten Prognosedaten aus dem Jahr 2021 würde im Falle eines späteren Satzungsbeschlusses ein erhebliches Risiko der materiellen Unwirksamkeit wegen eines Abwägungsfehlers in sich bergen.

Neben den statistischen Updates hat die Gemeinde Lütow eine konkrete inhaltliche und materielle Planungsänderung vorgenommen. Im wichtigen Änderungsbereich Nr. 7 wurde die ursprüngliche Absicht, eine reine Wohnbaufläche auszuweisen, aufgegeben. Der Entwurf 2026 sieht nun vor, östlich des Lütower Weges eine Sonderbaufläche für Ferienwohnungen neben der Wohnbaufläche darzustellen. Diese Zweckbestimmung modifiziert die städtebauliche Konzeption und berührt die Grundzüge der Planung in diesem Teilbereich.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit zwingend am aktuellen Entwurf zu beteiligen. Gleichzeitig verlangt § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Planverfahren ohne die erneute Auslegung des aktualisierten Entwurfs (Fassung vom 22.05.2026) aufgrund veralteter Abwägungsmaterialien und untergangener Beteiligungsrechte an einem unheilbaren Verfahrensfehler leiden würde. Der Beschluss zur erneuten Auslegung sichert somit die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des weiteren Verfahrens bis zur finalen Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Nach Billigung der Entwurfsunterlagen folgt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Unterlagen, die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Beteiligten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 BauGB. Während der öffentlichen Auslegung der Unterlagen können Bedenken und Anregungen von den Bürgern und sonstigen Betroffenen abgegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja / ☒ Nein		Finanzierung	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	Ergebnishaushalt:	☐ Ertrag	/ ☐ Aufwand
	Finanzhaushalt:	☐ Einzahlung	/ ☐ Auszahlung
Betrag im Jahr 2026 :		Produkt. Konto 	
Betrag im Jahr 2027 :			
Betrag im Jahr 2028 :			
Betrag im Jahr 2029 :			

Verfasser: Lafin, Anne
 Sachbearbeiter: **Lafin, Anne** (Bauamt), 14.09.2026
 Tel.: 03836/ 251-189, eMail: anne.lafin@wolgast.de

Anlagen:

- A1 Planzeichnung
- A2 Begründung
- A3 Umweltbericht
- A4 Anlage 1.1
- A5 Anlage 1.2
- A6 Anlage 1.3
- A7 Anlage 1.4
- A8 Anlage 2.0
- A9 bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen