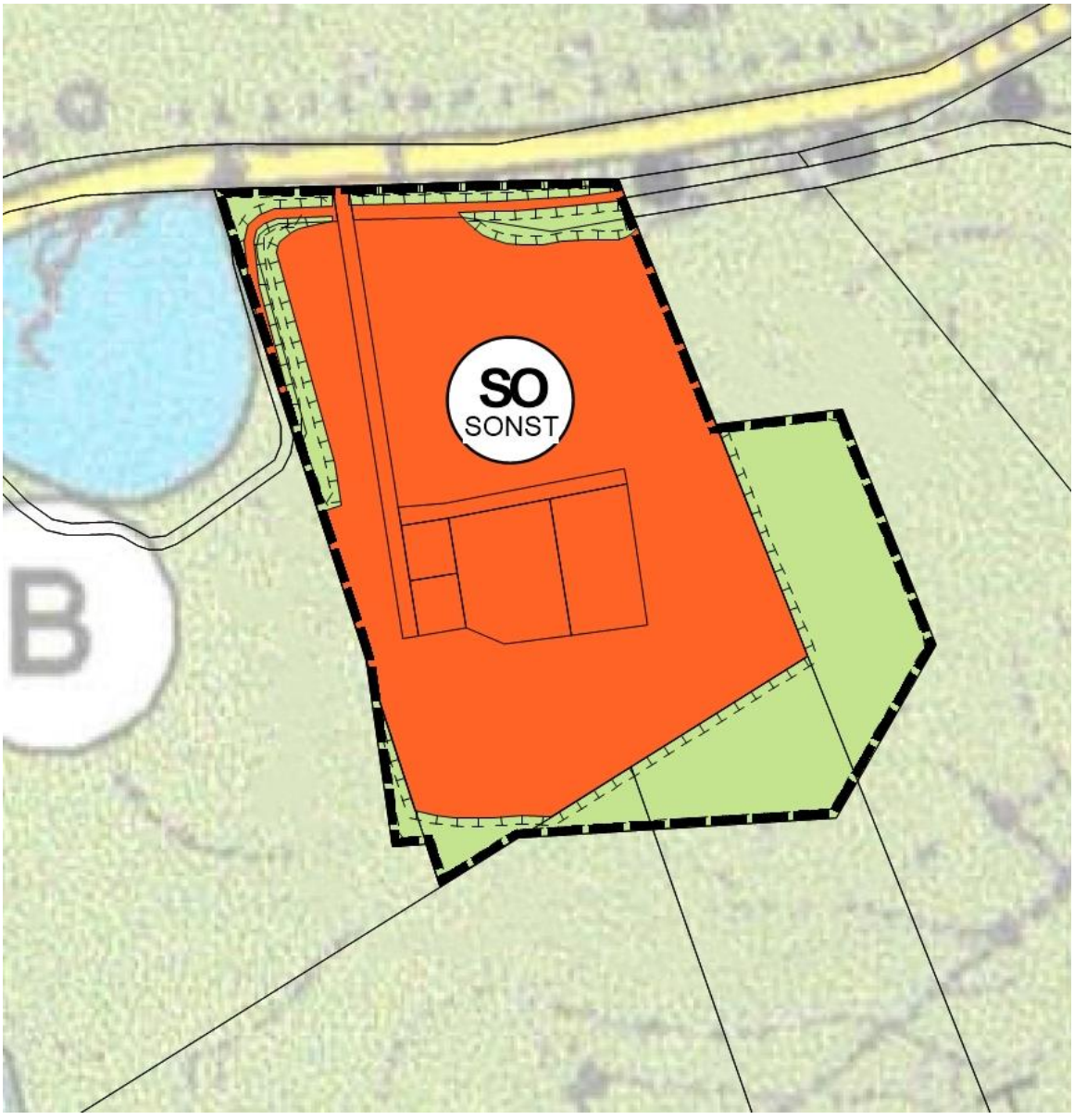
# STADT SASSNITZ

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
## - 13. ÄNDERUNG -

## TEIL B
## BEGRÜNDUNG



Stadt Sassnitz

Flächennutzungsplan
- 13. Änderung -

Teil B - Erläuterungsbericht

Ergänzt und geändert durch Maßgaben, Auflagen und Hinweise gemäß Genehmigung vom TT.MM.JJJJ

Sassnitz, den TT.MM.JJJJ

**Leon Kräusche**
Bürgermeister

Bearbeitung:

M. Sc. Landschaftsarchitektur/ -planung Chanda Heß
Hof Wehneberg 2
36251 Bad Hersfeld

## INHALT

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS ..... 3**

**1. VORBEMERKUNG ..... 5**

**2. VERFAHREN ..... 6**

**3. ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG ..... 6**

**4. LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG DES TEILBEREICHS ..... 12**

4.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ..... 12
4.2 STADTENTWICKLUNGSPLANUNG ..... 13
*4.2.1 Wirtschaftliche Grundlagen ..... 13*

**5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG ..... 15**

5.1 NATUR UND LANDSCHAFT ..... 15
*5.1.1 Allgemeine Ziele ..... 15*
5.2 KONZEPTION ..... 18

**6. DARSTELLUNGEN GEM. § 5 (2) BAUGB ..... 20**

6.1 BAUFLÄCHEN / ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 5 (2) 1. BAUGB ..... 20

**7. FLÄCHENBILANZ ..... 20**

**ANHANG ..... 23**

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Plangebiets. ..... 7

Abbildung 2: Ausschnitt des Änderungsbereichs aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (o.M). ..... 8

Abbildung 3:Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs mit Flurstücksgrenzen innerhalb des bestehenden Flächennutzungsplanes als Sonstige Sonderbaufläche gem. §11 BauNVO. ..... 9

Abbildung 4: Einbindung des Gebiets in die umgebende Landschaft. Das Plangebiet ist mittig im Bild zu sehen und von Gehölzen umsäumt. ..... 10

Abbildung 5: Panorama des vorderen Plangebiets. Die große Rasenfläche. ..... 10

Abbildung 6: Darstellung des Hauptgebäudes. ..... 10

Abbildung 7: Zufahrtssituation im südlichen Plangebiet. ..... 11

Abbildung 8: Blick auf das langgestreckte Gebäude. ..... 11

Abbildung 9: Blick in den Ziergarten des langgestreckten Gebäudes mit umgebenden Gehölzstrukturen. ..... 12

Abbildung 10: Notwendige Waldgrenzen nach § 20 Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes M-V. ..... 17

Abbildung 11: Gegenüberstellung der veränderten Flächenzuschnitte. Links Bestand und rechts Plannung. ..... 21

Abbildung 12: Ausweisung von Flächen innerhalb des Plangebiets als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft". ..... 22

Abbildung 13: Vorabzug des Bebauungsplan Nr. 51 „Birkengrund“. ..... 23

## 1. Vorbemerkung

Der gegenwärtig gültige Flächennutzungsplan wurde am 14.05.2001 beschlossen und am 12.02.2001 genehmigt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 08.10.2001, womit der vorliegende Plan seine Rechtsgültigkeit erfuhr.
Die Änderungen im vorliegenden Erläuterungsbericht sowie der Plandarstellung beziehen sich ausschließlich auf den Bereich „Birkengrund“ und berühren keinerlei Bereiche außerhalb des genannten Areals. Grund der Änderung ist eine Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten an dieser Stelle.

Inhalt des Beschlusses:
Die Änderungen/ Ergänzungen des Plans und des Erläuterungsberichts zu den einzelnen Maßnahmen und Auflagen werden gemäß beiliegender Anlage beschlossen.

## 2. Verfahren

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Zur Durchführung des Verfahrens wurde ein privater Änderungsantrag an die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz gestellt. Dem Änderungsantrag wurde stattgegeben und dieser wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich, öffentlich bekanntgemacht. Mit Bekanntmachung des Änderungsantrags beginnt das Verfahren zur Änderung des Teilbereichs des Flächennutzungsplans.

## 3. Anlass und Ziel der Änderung

In der Regel gilt ein Flächennutzungsplan für ca. 15 Jahre als aktuell, bevor eine Änderung erfolgen sollte. Dies ist von örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Entwicklungen abhängig und deshalb variabel. Jedoch ist die Änderung von Teilbereichen nach ca. 20 Jahren Gültigkeit durchaus empfehlenswert, um aktuellen Bedingungen neuen Raum geben zu können.

Im vorliegenden Fall soll der Teilbereich „Birkengrund“ in eine Sonstige Baufläche (SO) gemäß §11 BauNVO geändert werden, um den Anforderungen vor Ort gerecht zu werden und die vorhandenen Nutzungen rechtsgültig zu sichern. Dabei geht es vor allem um die Sicherung und Anpassung an aktuelle und zukünftige Entwicklungen des touristischen Angebots für die Stadt Sassnitz. Somit soll in diesem Bereich eine mittelfristige bis langfristige Sicherung der Zielvorstellungen für die Stadt Sassnitz erreicht werden.
Planungsziel ist demnach die Änderung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in eine Sonstige Sonderbaufläche (SO) nach §11 BauNVO. Weiterhin soll die Darstellung als Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, entfallen.

Im weiteren Verfahren wird ein verbindlicher Bauleitplan, Bebauungsplan Nr. 51 „Birkengrund“, für diesen Bereich aufgestellt, der die genauen Ziele und Absichten dieses Bereichs beschreibt. Darin werden auch explizit Nutzungen ausgeschlossen, die in diesem Bereich nicht wiederzufinden sein sollen. Der Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Erläuterungsbericht ist diesem anhängig und dient als Orientierung, welche konkreten Absichten mit der Änderung verbunden sind.

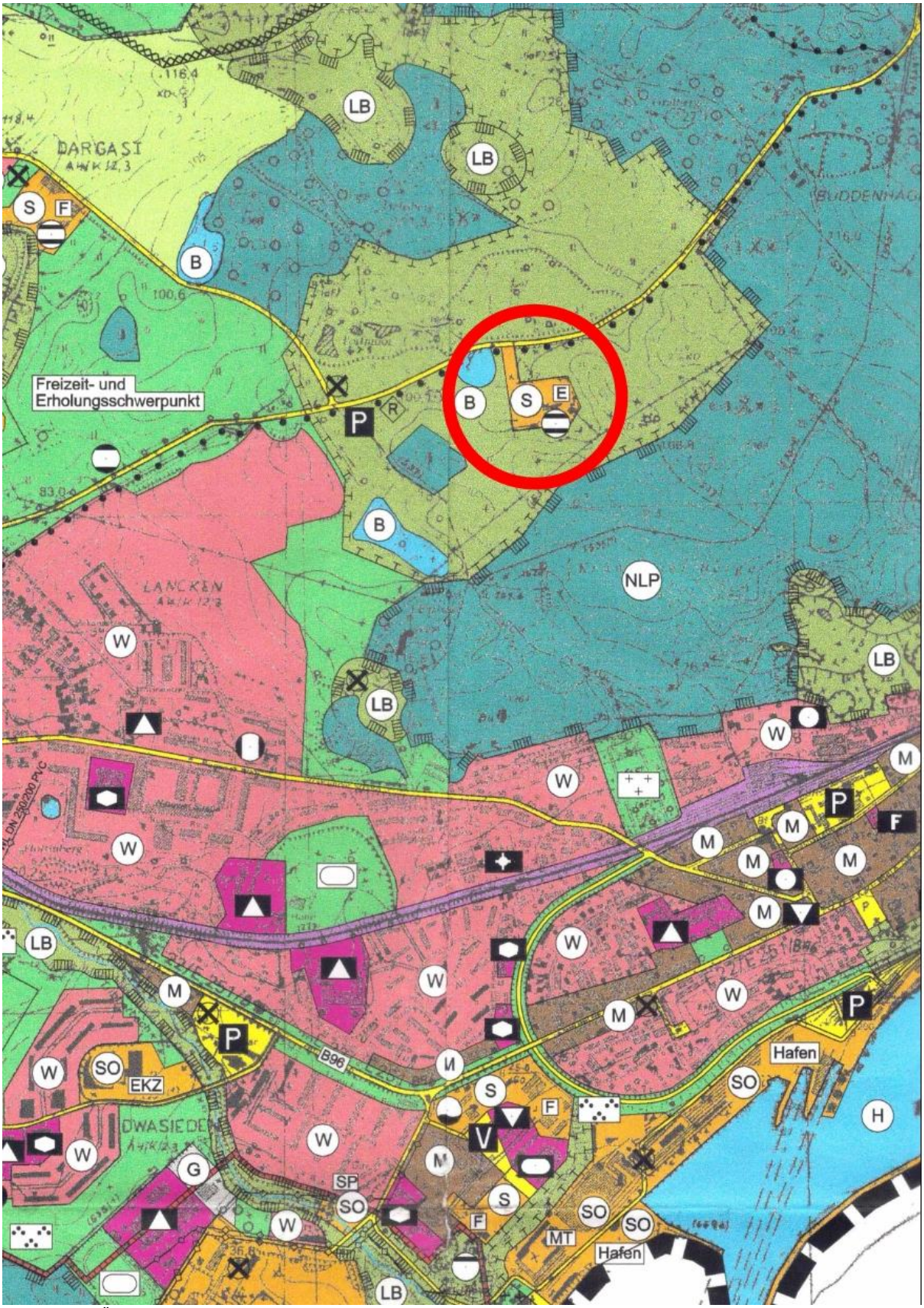



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Plangebiets.

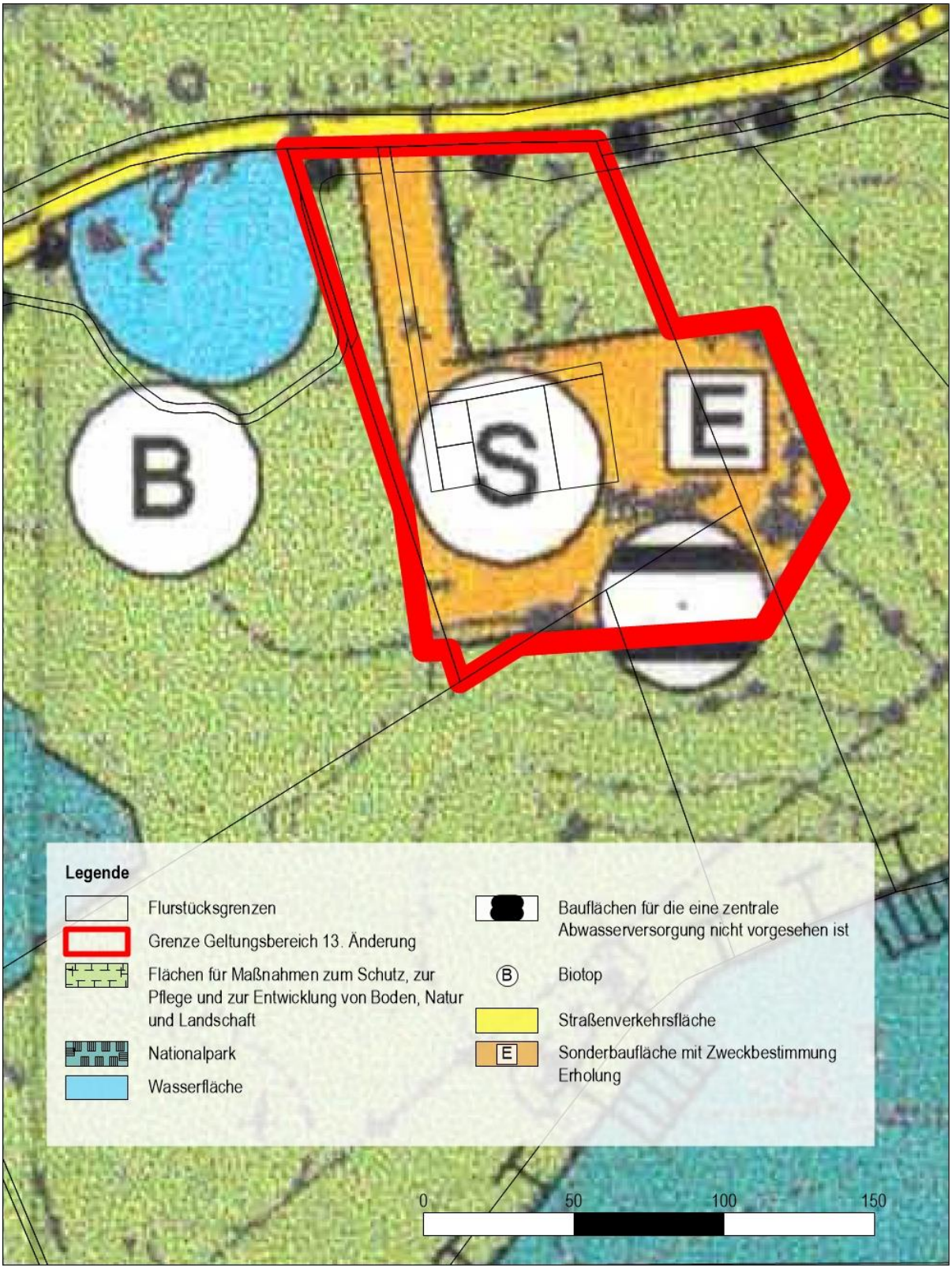



Abbildung 2: Ausschnitt des Änderungsbereichs aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (o.M).

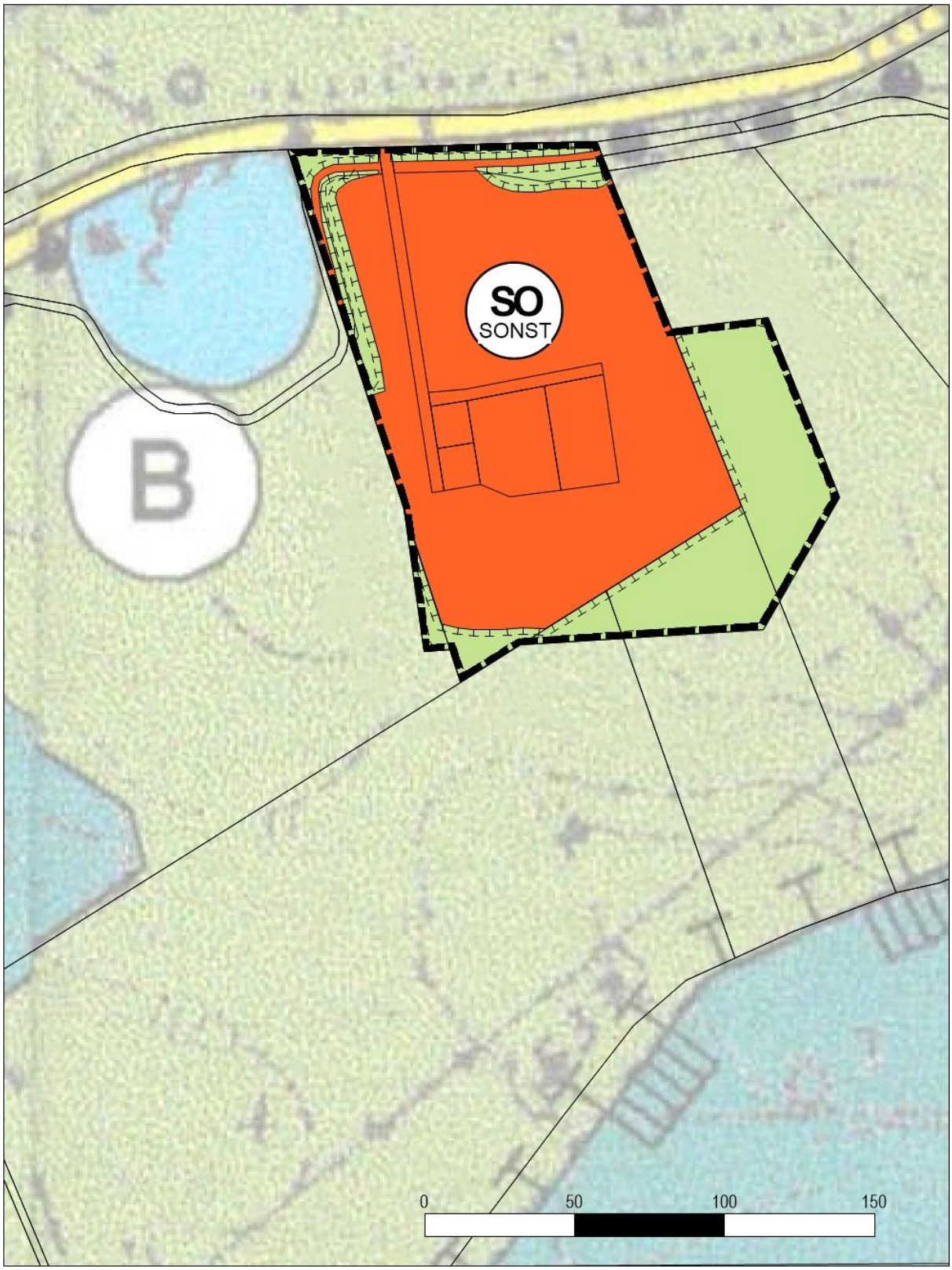



Abbildung 3: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs mit Flurstücksgrenzen innerhalb des bestehenden Flächennutzungsplanes als Sonstige Sonderbaufläche gem. §11 BauNVO.

Abbildung 4: Einbindung des Gebiets in die umgebende Landschaft. Das Plangebiet ist mittig im Bild zu sehen und von Gehölzen umsäumt.

Abbildung 5: Panorama des vorderen Plangebiets. Die große Rasenfläche.

Abbildung 6: Darstellung des Hauptgebäudes.

Abbildung 7: Zufahrtssituation im südlichen Plangebiet.

Abbildung 8: Blick auf das langgestreckte Gebäude.

Abbildung 9: Blick in den Ziergarten des langgestreckten Gebäudes mit umgebenden Gehölzstrukturen.

## 4. Langfristige Entwicklung des Teilbereichs

Die langfristigen Zielvorstellungen sind aus den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung abzuleiten. Dies ist bei jeder Art von Planung anzuwenden, ob informelle oder formelle Planungen. Auf Grund dessen ist dies auch im vorliegenden Fall maßgeblich zu beachten.

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die folgenden, eingerückten Ausführungen sind dem Erläuterungsbericht des zurzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz wörtlich entnommen, weil dieser den aktuellen Planungsstand darstellt und auf Grund dessen als Grundlage dient. Sie wurden durch die - *gh - gruppe hardtberg, stadtplaner-architekten* aus Bonn erstellt.

> Die Stadt Saßnitz liegt nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern an zwei überregionalen Achsen, die die Teilräume des Landes untereinander sowie die Verbindung mit wichtigen Zentren außerhalb des Landes herstellen:

a) (Lübeck) - Wismar - Rostock - Stralsund - Sassnitz - (Skandinavien/ Baltikum)
f) (Skandinavien/Baltikum) - Sassnitz - Greifswald/Demmin - Neubrandenburg - Neustrelitz - (Berlin)

Gemäß Regionales Raumordnungsprogramm der Planungsregion Vorpommern RROP vom 29.09.1998 zählt Sassnitz zu den ländlichen Räumen, wobei als Oberzentrum Stralsund - Greifswald und als Mittelzentrum Bergen die zentralörtlichen Strukturen bestimmen.

Nach dem RROP liegt Sassnitz an der Regionalen Achse Altenkirchen – Sagard - Sassnitz - Binz - Seilin - Göhren, wobei diese Achse für die nötige Anbindung der an der Küste gelegenen Touristikschwerpunkträume und der dortigen Zentralorte der Nahbereichsebene dient. Sassnitz selbst ist als Unterzentrum eingeordnet. Gemäß des erneuten Beteiligungsverfahrens bei der Aufstellung des RROP nimmt die Stadt Sassnitz als Unterzentrum ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr, wobei eine Einstufung als Mittelzentrum mit Teilfunktion einer späteren Überprüfung bedarf.

Hinsichtlich Fremdenverkehr und Erholung ist die Lage der Stadt Saßnitz auf der Insel Rügen einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung zugeordnet und zählt nach dem RROP zu den Tourismusschwerpunkträumen. Auf der anderen Seite ist die Stadt mit dem Fährhafen und der notwendigerweise angelagerten Infrastruktur auch als ein ausgeprägter Wirtschaftsstandort, den man als gegensätzlich bezeichnen könnte, anzusehen. Die mehr feinkörnige räumliche Organisation in der Flächennutzungsplanung zeigt jedoch, daß die Bewältigung der möglichen Konflikte durch entsprechend räumliche Gliederung geleistet werden kann. Das Stadtgebiet von Sassnitz in seiner Längsausdehnung parallel zur Küste mit dem Nationalpark Jasmund und der vorgelagerten Kernstadt im Norden sowie dem Fährhafen im äußersten Süden bietet dafür die notwendigen Voraussetzungen.

## 4.2 Stadtentwicklungsplanung

### 4.2.1 Wirtschaftliche Grundlagen

Die folgenden, eingerückten Ausführungen sind dem Erläuterungsbericht des zurzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz wörtlich entnommen, weil dieser den aktuellen Planungsstand darstellt und auf Grund dessen als Grundlage dient. Sie wurden durch die - *gh - gruppe hardtberg, stadtplaner-architekten* aus Bonn erstellt.

> Die der Stadtentwicklungsplanung zugrundeliegenden Prämissen beruhen insbesondere auf der Stärkung und dem Ausbau der ökonomischen Grundlagen der für die Stadtentwicklung Sassnitz wichtigsten Wirtschaftsbereiche:
>
> - Fremdenverkehr, Tourismus und Erholung
> - Industrie und Gewerbe

**Fremdenverkehr, Tourismus und Erholung**
In der Stadt Sassnitz beruht das Potential für den Wirtschaftsbereich Fremdenverkehr und Tourismus zum einen auf dem auch international bedeutsamen Erholungsgebiet der Stubnitz mit der nach Norden und Osten weisenden Seekante der Kreidefelsen (seit 1990 Nationalpark Jasmund), zum anderen auf den der Kernstadt vorgelagerten Hafenanlagen Stadthafen und auf den allerdings in den letzten Jahrzehnten verschütteten Ansätzen von Fremdenverkehrseinrichtungen in der Kernstadt.

Der Bereich „Fremdenverkehr und Tourismus" setzt sich aus den Bereichen Ferientourismus, Wochenendtourismus und Kurwesen zusammen.

Von dem 1991 in den Raum gestellten Ziel von 3.500 Betten für den Bereich „Ferien und Kur" sind gegenwärtig ca. 2.600 Betten vorhanden. Als zukünftige Zielzahl werden nunmehr 4000 Betten angestrebt, wobei davon ca. 1000 Betten im Kurgebiet Dwasieden untergebracht werden sollen.

Die gegenüber Seebädern geringe Ausrichtung auf den Badeurlaub führt in Sassnitz gegenwärtig zu einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von ca. 5. Tagen. Damit spielt der eigentliche Ferientourismus mit einer Aufenthaltsdauer ab 14 Tagen nach wie vor eine untergeordnete Rolle.

Wochenend und Tagestourismus stützen sich im allgemeinen auf die Einwohner im Umkreis von etwa 150 km. Aufgrund der dünnen Besiedlung der Region wäre hier außerhalb der Saison mit niedrigen Zahlen zu rechnen. Demgegenüber jedoch stellt der Nationalpark Jasmund mit den international berühmten Kreidefelsen (Königsstuhl) eine derartig hohe Attraktivität dar, dass insbesondere der Tagestourismus ohne mehrtätigen Aufenthalt eine - vor allen Dingen in den Sommermonaten - außerordentlich hohe Frequenz erreicht.

Von besonderer Bedeutung für den Tourismus ist der Stadthafen. Es ist ein Entwicklungsziel, die Aufenthaltsqualität in der Stadt zu verbessern, die Aufenthaltsdauer der Touristen zu verlängern und als eine der Voraussetzungen hierfür einen attraktiven, funktionierenden Fischerei- und Tourismushafen, möglichst mit zusätzlichen Angeboten im kulturellen und sportlichen Bereich, zu entwickeln.

Dabei wird eine optimale Gestaltung eines seetouristischen Areals mit hohem Freizeitwert angestrebt.

**Bereich „Birkengrund“**

Der Bereich zur Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich am Nationalpark Jasmund und ist dementsprechend von großer Bedeutung für das touristische Angebot von Sassnitz.
In dem Bereich „Birkengrund“ ist ein Tourismusgebiet ansässig, was unterschiedliche Angebote bietet. Zum einen ermöglicht es die Fremdenbeherbergung durch Campingplätze, Ferienwohnungen und Hütten und strebt eine Erweiterung des Angebots auf Tiny-Häuser an. Weiterhin werden geführte Wanderungen durch das Nationalparkgebiet, aber auch Rügen insgesamt angeboten. Ein besonderes touristisches Angebot stellen ebenso die geführten Hanomag-Fahrten dar, die dem Besucher ganz Rügen bekanntmachen.
Der Schwerpunkt bei der gesamten Fremdenbeherbergung liegt dabei auf einer naturnahen Unterbringung, die sich den Anforderungen an dieses sehr sensible Gebiet, am Rande des Nationalpark Jasmund, anpassen und diesen entsprechen.

Es lässt sich als Gewerbe im Natur-Erlebnistourismus zusammenfassen.
Sowohl heute als auch zukünftig entspricht dies den gesellschaftlichen Entwicklungen und auch Anforderungen und ist demnach zu fördern und zu entwickeln.

# 5. Flächennutzungsplanung

## 5.1 Natur und Landschaft

Die folgenden, eingerückten Ausführungen sind dem Erläuterungsbericht des zurzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz wörtlich entnommen, weil dieser den aktuellen Planungsstand darstellt und auf Grund dessen als Grundlage dient. Sie wurden durch die - *gh - gruppe hardtberg, stadtplaner-architekten* aus Bonn erstellt.

### 5.1.1 Allgemeine Ziele

Nach der naturräumlichen Gliederung der Vorpommerschen Landschaft zählt Sassnitz zu der Bodden- und Insellandschaft vom Darß bis Usedom.

Die allgemeinen Ziele hinsichtlich Natur und Landschaft sind im RROP Vorpommern u.a. dahingehend definiert, dass gerade Vorpommern eine einzigartige Ausstattung an landschaftlicher Schönheit und Vielfalt aufweist.

Das Ziel des Schutzes und der Erhaltung dieser wertvollen Vorgaben aus Natur und Landschaft kommt insbesondere durch die gesetzliche Festlegung des Nationalparks Jasmund zum Ausdruck, der mit einer Größe von über 2000 ha knapp die Hälfte des Stadtgebietes ausmacht.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmen der Region Vorpommern aus April 1996 wurde bei der

Erarbeitung des FNP mit als Grundlage beigezogen. Seine konkreten Zielsetzungen für die Entwicklung von Natur und Landschaft sind bei den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Ohne Zweifel enthält der seit bald 20 Jahren laufende Ausbau des Fährhafenkomplexes Mukran hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft erhebliche Konfliktpotentiale. Auf der anderen Seite zeigt die städtebauliche Konzeption, die der Flächennutzungsplanung der Stadt zugrunde liegt, die Möglichkeiten der Bewältigung der Konflikte deutlich auf.

Neben der klaren Gliederung des besiedelten Stadtgebietes in die beiden Bereiche Kernstadt und hafenorientiertes gewerblich industrielles Siedlungsgebiet Dubnitz Wostevitz Mukran mit den dazwischen liegenden, der Freiraumnutzung zugeordneten Flächen dient die großzügige Ausweisung von Flächen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft dem angesprochenen Ziel einer möglichst optimalen Konfliktbewältigung. In diesem Zusammenhang spielen auch die Ausweisungen des Kurgebietes Dwasieden mit den angegliederten Waldflächen und des Golfplatzes eine wichtige Rolle, da sie wesentlich den Erhalt und die positive Entwicklung dieser Landschaftsteile begünstigen, insbesondere wenn man davon ausgeht, dass es sich bei dem Kurgebiet um ein ehemals intensiv militärisch genutztes Gelände handelt.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans erstreckt sich auch auf einen Bereich für Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dieser soll umgewidmet werden zur Sonstigen Sonderbaufläche gem. §11 BauNVO. Dieser Eingriff wird im nachgelagerten Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans Nr.51 „Birkengrund“ ausgeglichen.

An den Planungsraum angrenzenden sind Waldflächen nach § 20 Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes M-V vorhanden. Entsprechend des § 20 Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes M-V ist ein Abstand von 30m bei Bebauung einzuhalten. Ist eine Bebauung innerhalb dieser Grenzen geplant, muss ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt werden. In der hier vorliegenden Planung ist ein Carport innerhalb dieses Bereichs vorgesehen. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wird im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung bei der Forstbehörde gestellt. Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Bauleitplanung ist dies nicht notwendig, da sie nicht zwingender Bestandteil der Gesamtplanung ist.

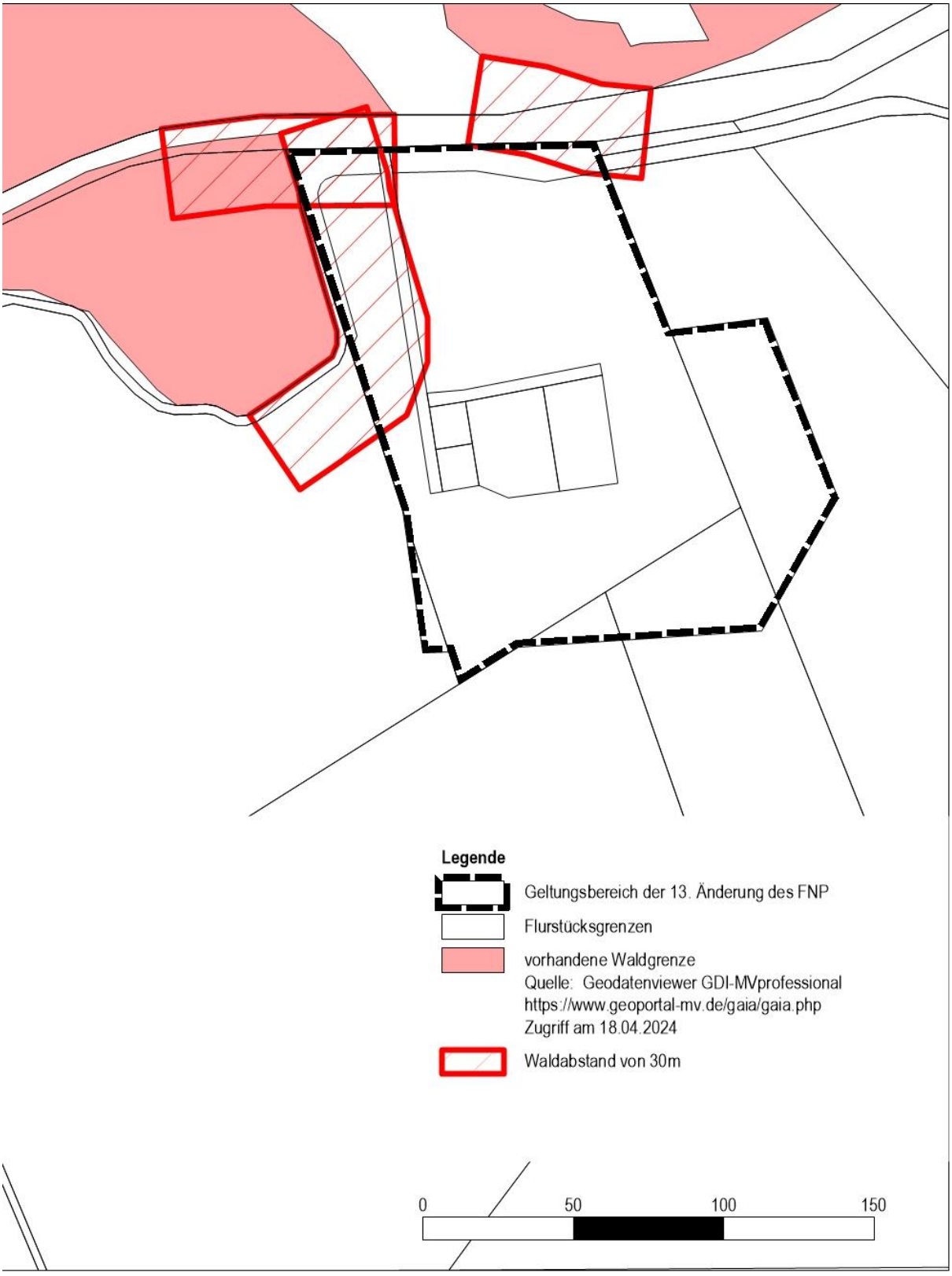



Abbildung 10: Notwendige Waldgrenzen nach § 20 Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes M-V.

**Ausgleich des Eingriffs**

Den Ausführungen unter Punkt 7. Flächenbilanzierung dieses Erläuterungsberichts ist zu entnehmen, dass auf einer Fläche von 0,44 ha ein Ausgleich für den Wegfall der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen muss. Folgende Maßnahmen werden diesbezüglich getroffen:

a) Zufahrtswege, Planstraßen, Planwege sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten und zu erhalten.
b) Es werden mind. 10 Hochstämme mit einer Qualität von mind. 2xv und 12-14cm StU in 1m Höhe gemessen neu gepflanzt. Die Hochstämme müssen heimisch und standortgerecht sein.
c) Der Bereich des Campingplatzes ist zu seinen Außengrenzen durch eine heimische, standortgerechte Hecke grünordnerisch in die Landschaft zu integrieren.
d) Zur Gliederung entstehender Campingplatz-Felder sind heimische, standortgerechte, 1-reihige Hecken anzupflanzen.
e) Im Bebauungsplan werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Siehe dazu das Dokument „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung“.

Eine Bilanzierung des konkreten Eingriffs und Ausgleichs erfolgt im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 51 „Birkengrund“.

## 5.2 Konzeption

Die Gesamtkonzeption des bestehenden Flächennutzungsplanes wird durch diese Änderung nicht beeinflusst und tangiert. Es handelt sich lediglich um einen Teilbereich, der im Kern seiner Aussage gleichbleibt, lediglich eine schärfere Planungsaussage trifft.

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist die Fläche „Birkengrund“ als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung aus. Dies ist im §10 BauNVO folgendermaßen näher erläutert:

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete.
(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.
(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.
(5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

Für dieses Gebiet von Bedeutung sind neben der Beherbergung von Touristen auch die dauerhafte Beherbergung des Betriebsführers und des Personals. Darüber hinaus ist es wichtig, das bestehende, genehmigte Gewerbe „Ausflugsfahrten im Gelegenheitsverkehr“ planungsrechtlich abzusichern. Auf Grund dessen wird eine Änderung des Gebiets „Birkengrund“ zum §11 BauNVO vorgenommen.

**Sonstige Sonderbaufläche (SO) gemäß §11 BauNV**

Für die Sonstige Sonderbaufläche gemäß §11 BauNV im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sind Nutzungen mit folgenden Zweckbestimmungen zulässig:

a) Gebiete für den Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung, auch mit der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, Mobilheime (Tiny Houses)*, Sanitäreinrichtungen und Nebenanlagen*, Anlagen der Platzverwaltung sowie bis zu 5 Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Verwalter und Aufsichtspersonen*, zentrale Ent- und Versorgungsstationen, Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen, Standort für Gewerbliche touristische Dienstleistungen, gewerbliche Personenbeförderung mit "Ausflugsfahrten im Gelegenheitsverkehr", Gewerbe im Natur-Erlebnis-Tourismus.

* nur innerhalb der Baugrenzen

b) Nicht zulässig sind Nutzungen mit folgenden Zweckbestimmungen:
Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete und Hafengebiete.

c) Darüber hinaus unzulässig ist der Neubau von dauerhaft versiegelten Verkehrsflächen, wie Zufahrtswegen, Planwegen und Planstraßen. Diese sind dauerhaft wasserdurchlässig anzulegen, etwa durch eine geeignete Schotterung oder andere wassergebundene Bauweisen.
Abstellplätze für HANOMAG´s und ähnliche Fahrzeuge, die minimale Ölverluste nicht gänzlich ausschließen lassen, müssen entsprechend befestigt und überdacht werden, damit eine Ausspülung durch Regenwasser und ein Versickern in das Grundwasser vermieden wird.
d) Die Dacheindeckung muss auf allen neu errichteten Dächern, auch Carports oder ähnliche, dauerhafte Gebäude und Gebäudekomplexe, durch eine begrünte Bauweise erfolgen. Dies ist auf Grund der Einbindung in die Landschaft und zum Ausgleich des ggf. stattfindenden Eingriffs der Versiegelung nötig.

Die zuvor genannten Nutzungen sind an die Aufstellung eines rechtsgültigen Bebauungsplanes geknüpft und werden in diesem konkret zeichnerisch und textlich dargestellt. Ein Vorabzug zum

Zeitpunkt der Erstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz liegt dieser Änderung als Anhang bei.

## 6. Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB

### 6.1 Bauflächen / Art der baulichen Nutzung gem. § 5 (2) 1. BauGB

Die noch wirksame Erläuterung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan wird für den Änderungsbereich folgendermaßen beschrieben:

Der Bereich „Birkengrund“ ist Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung Erholung gem. §10 BauNVO und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Bereich ist Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

**Änderung:**
Der Bereich „Birkengrund“ ist Sonstige Sonderbaufläche (SO) gem. §11 BauNVO und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Explizit im Bereich des Sondergebiets ausgeschlossen ist die Nutzung des Gebiets als Ladengebiet, Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiet für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiet, Klinikgebiet und Hafengebiet.

## 7. Flächenbilanz

Der Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang der FNP-Änderung lassen sich wie folgt umreißen:

| | Bestand [m²] | Planung [m²]] | Saldo [m²]] |
|---|---|---|---|
| Sondergebiet SO | 15524,149 | 16367,042 | + 842,893 |
| Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 0,0 | - 5280,968<br>+ 4579,506 | - 701,462 |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 15524,149 | 20937,681 | + 5413,532 |

Der ursprüngliche Bereich des Sondergebiets „Birkengrund“ lag inmitten des Geländes und bewegte sich dabei gänzlich unabhängig der vorhandenen Flurstücksgrenzen und Nutzungen vor Ort. Der Geltungsbereich der vorliegenden 13. Änderung orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, sodass eine bessere Zuordnung erfolgen kann. Weiterhin mit eingeschlossen werden die Bereiche, die zuvor als Sondergebiet ausgewiesen waren. Auf Grund dieser Tatsache ergibt sich eine Fläche für den Geltungsbereich von insgesamt 20.937,681m². Zuvor erstreckte sich die Fläche des Geltungsbereichs auf 15.542,149m². Dadurch ergibt sich eine Vergrößerung des Geltungsbereichs von 5.413,532m². Der Anteil und die Lage des als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gewidmeten Bereichs verändert sich

durch diese Anpassung des Geltungsbereichs. Die ursprünglich im östlichen und südlichen Darstellungsbereich liegende Fläche, die als Sondergebiet ausgewiesen war, entfällt und wird wieder als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgewidmet. Die im nordöstlichen Bereich liegende Fläche wird zum SO. Die folgende Darstellung visualisiert diese Anpassung:

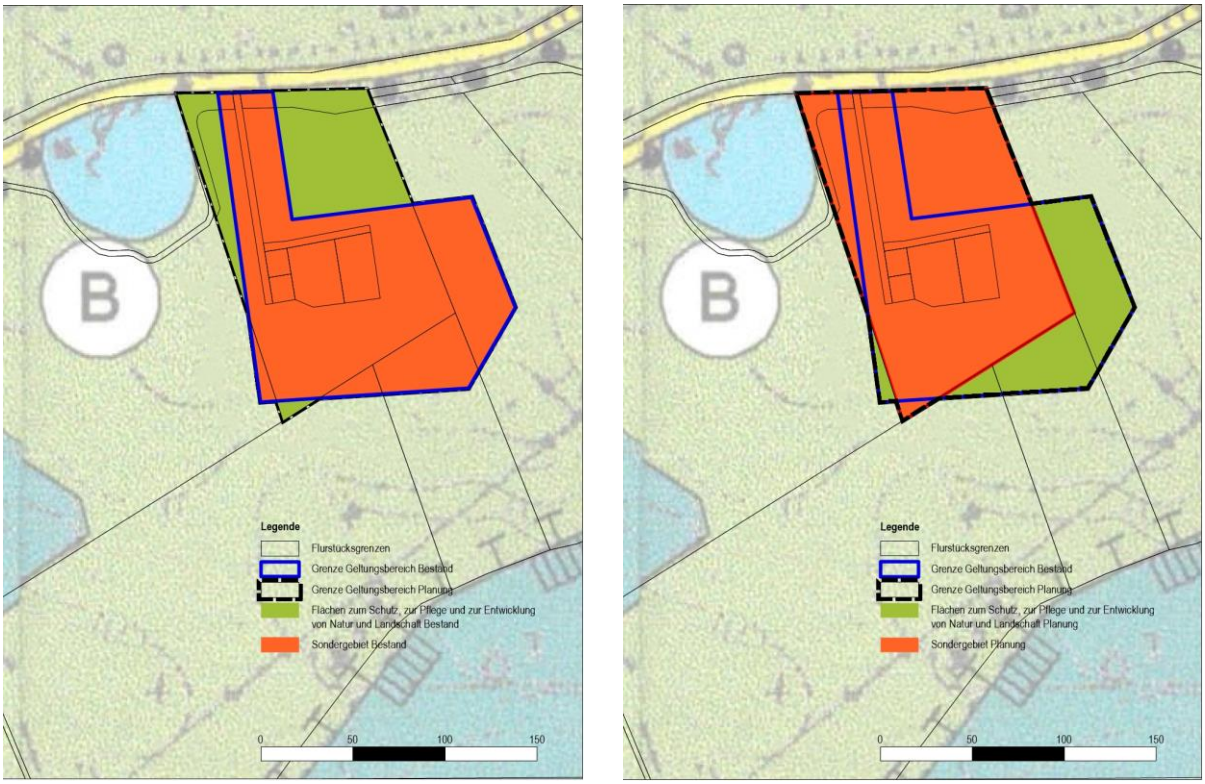


Abbildung 11: Gegenüberstellung der veränderten Flächenzuschnitte. Links Bestand und rechts Planung.

Die in dem Plan orange dargestellten Flächen sind Flächen, die als Sondergebiet deklariert waren bzw. in der Änderung sind. Bei der grünen Fläche handelt es sich um die Bereiche, die als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen sind bzw. im Änderungsplan als solche umgewidmet werden.

Es ergibt sich nach diesem geänderten Flächenzuschnitten ein Kompensationsbedarf von 701,462m² Fläche. Um diese Zahl reduziert sich die „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Innerhalb des Plangebiets sollen auf Grund dessen weitere Flächen ausgewiesen werden, die eine gleiche Widmung erfahren.

Abbildung 12: Ausweisung von Flächen innerhalb des Plangebiets als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Es handelt sich dabei um einen Flächenanteil von 1.783,102m², was einen Überschuss von 1.081,64m² bedeutet. Es ist damit grundsätzlich gegeben, dass der Ausgleich des Flächenverlusts im Plangebiet selbst kompensiert werden kann.

Weitere Ausführungen zur Flächenbilanzierung sind der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

## Anhang

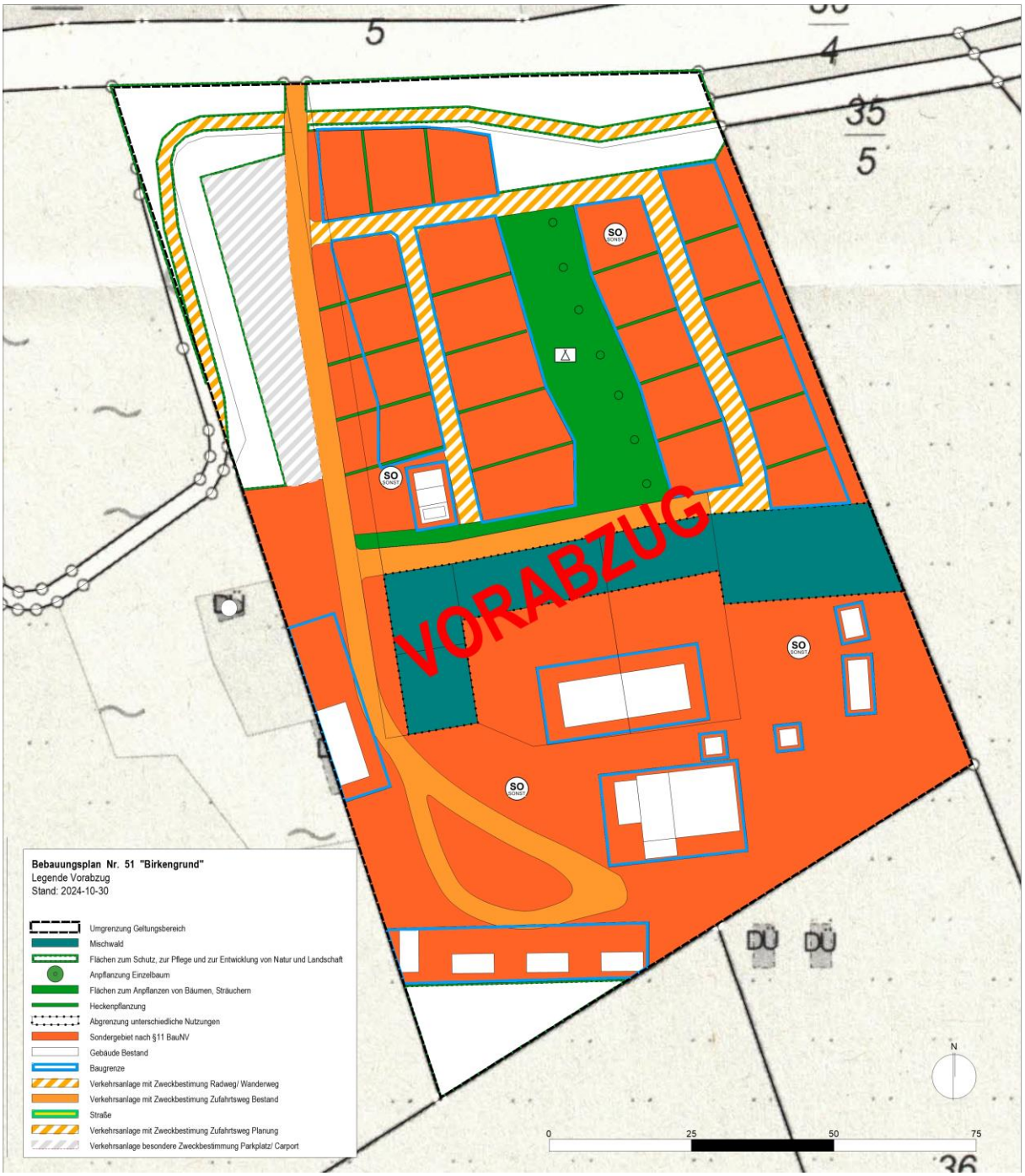



Abbildung 13: Vorabzug des Bebauungsplan Nr. 51 „Birkengrund“.