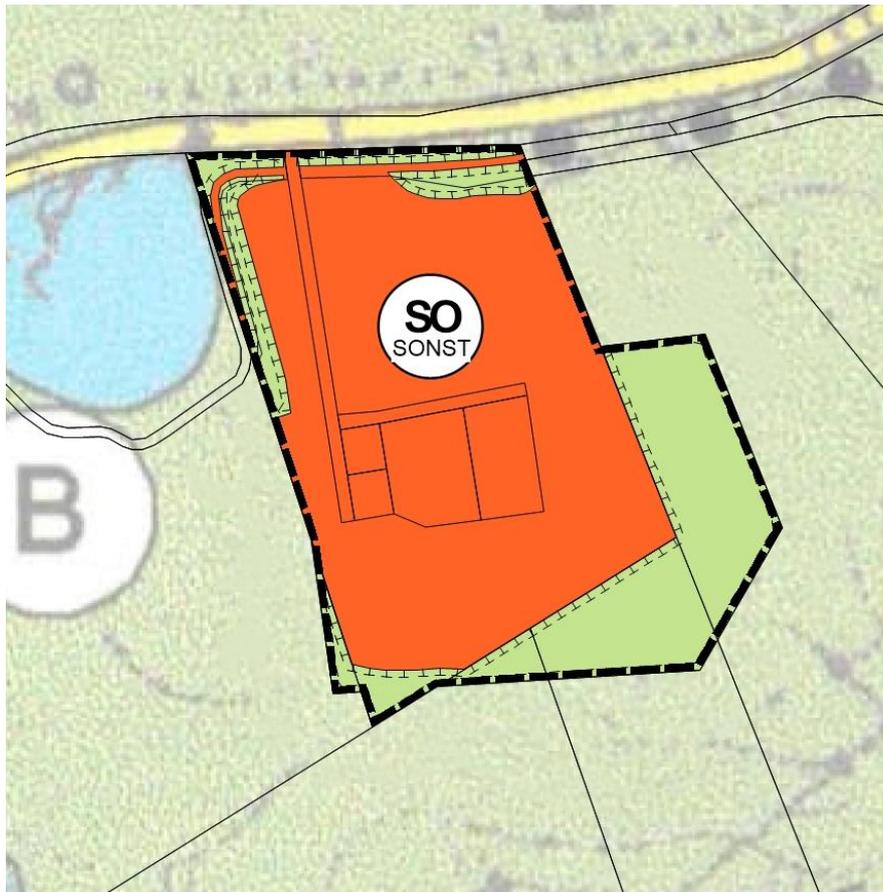


## STADT SASSNITZ

### 13. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IM BEREICH „BIRKENGROUND“

## EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG



Fertigstellung: Oktober 2024

Bearbeitung:



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

## **INHALT**

<b>1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHBILANZIERUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>3 ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>9</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Gegenüberstellung der veränderten Flächenzuschnitte. ....	6
Abbildung 2: Ausweisung von Flächen innerhalb des Plangebiets als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" .....	7
Abbildung 3: Biotoptypenkartierung des Plangebiets. ....	8

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Sassnitz hat am 30.03.2023 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz im Bereich „Birkengrund“ ortsüblich bekanntgegeben und über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. In der Sitzung des Stadtparlaments am TT.MM.JJJJ wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und diese am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekanntgegeben. Inhalt der Änderung war die Ausweisung des Bereichs „Birkengrund“ als Sondergebiet nach §11 BauNVO.

Hintergrund der Aufstellung ist vor allem die dauerhafte bauplanungsrechtliche Sicherung des Baubestandes. Es handelt sich dabei um Gebäude, die seit ca. 1960 in ständiger Nutzung (zunächst als Kinderjugendherberge, heute als Feriendorf und Campingplatz) und in Betrieb sind. Für diesen Bereich weist der derzeitige Flächennutzungsplan bereits ein Sondergebiet nach §10 BauNVO aus.

Zweiter Bestandteil der Änderung ist die Erweiterung der Sondergebietsfläche auf eine intensiv genutzte Rasenfläche im nördlichen Flurstücksbereich.

Ziel ist zum einen die Konkretisierung der Vorhaben des dort ansässigen Ferienhofs „Birkengrund“ und den notwendigen Anpassungen an vorhandene Bedingungen und die sich verändernde touristische Nachfrage. Zum anderen sollen exakte Vorgaben über Art und Umfang der Planung sowie des Ausgleichs im Bauleitplanverfahren getroffen werden. Dafür soll das Sondergebiet (SO) insgesamt als SO nach §11 der BauNVO ausgewiesen werden.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) planerisch vor. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§ 15 Abs.1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs.2 BNatSchG). Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft besteht für den Planungsträger die Pflicht, die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Fachplan oder in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Fachplanes ist, in Text und Karte darzustellen (§ 17 Abs.4 BNatSchG).

Die vorliegende Unterlage beinhaltet die Abhandlung der Eingriffsregelung in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die derzeitige Planungslage bewegt sich jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Auf Grund dessen wird in diesem Planungsschritt herausgestellt, ob der durch das Bauleitplanverfahren zu erwartende Eingriff ausgleichbar ist und die Belange des Naturschutzes hinreichende Berücksichtigung finden können.

Durch Raumordnungspläne selbst werden Eingriffe in die Natur nur vorbereitet und nicht unmittelbar vorgenommen. Die Pflicht zum Ausgleich besteht daher gleichermaßen in der Vorbereitung des Ausgleichs, der Raumordnungsplan muss den Nachweis erbringen, dass vorbereitete Eingriffe kompensierbar sind, indem potentiell geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen

werden (Albrecht/Janssen/Schumacher/Schumacher/Werk, Praxis der Kommunalverwaltung Raumordnungsgesetz, § 2 Rn. 100, 101).

Die Ausgleichsverpflichtungen aus dem Raumordnungsrecht sind von denen, die das BauGB für die Bauleitplanung vorsieht, abzugrenzen. Bereits aus der verfassungsrechtlichen Trennung der Kompetenztitel der Raumordnung in Art. 74, Abs. 1, Nr. 31 Grundgesetz (GG)<sup>7</sup> und des Bodenrechts, das die Bauleitplanung umfasst, in Art. 74, Abs. 1, Nr. 18 GG (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.07.2017 (BGBl. I S. 2347), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/index.html>) wird deutlich, dass eine Abgrenzung geboten ist. Sachliche Überlagerungen der Kompetenztitel sind dem Grundgesetz fremd, daraus folgt, dass eine Vermischung der Raumordnungsplanung mit der Bauleitplanung insoweit verfassungsrechtlich unzulässig wäre. Das Raumordnungsrecht fasst vielfältige Fachplanungen zusammen und ist damit als Rahmenplanung zu verstehen. Der Charakter der Rahmenplanung umfasst, dass die Raumordnung als übergeordnete Planung anzusehen ist; dies bedeutet zugleich, dass sich die Raumordnung inhaltlich von den anderen Planungsebenen unterscheiden muss und damit Entscheidungen der Bauleitplanung nicht vorwegnehmen darf (Langguth, Die Grenzen der Raumordnungsplanung – Zur Abgrenzung der Gesetzgebungskompetenzen für Raumordnung und Bauleitplanung, Zeitschrift für Baurecht (ZfBR) 2011, S. 436 (438-440)). Jedoch bestimmt § 1 Abs. 4 BauGB selbst, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Wie oben bereits dargestellt, handelt es sich bei den Regelungen über den Ausgleich allerdings um Grundsätze der Raumordnung, die nicht rechtsverbindlich sind und nicht von § 1 Abs. 4 BauGB umfasst werden. In Raumordnungsplänen vorgesehene Ausgleichsverpflichtungen sind daher für die Bauleitplanung der Gemeinde nicht rechtsverbindlich, sie sind jedoch im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Eine nach der Kompensationsverordnung durchgeführte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die genaue Flächenäquivalente ermittelt und darstellt, erfolgt demnach im nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Birkengrund“.

## 2 Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

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

	Bestand [m <sup>2</sup> ]	Planung [m <sup>2</sup> ]	Saldo [m <sup>2</sup> ]
Sondergebiet SO	15524,149	16367,042	+ 842,893
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,0	- 5280,968 + 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 20.937,681m<sup>2</sup>. Zuvor erstreckte sich die Fläche des Geltungsbereichs auf 15.542,149m<sup>2</sup>. Dadurch ergibt sich eine Vergrößerung des Geltungsbereichs von 5.413,532m<sup>2</sup>. 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:

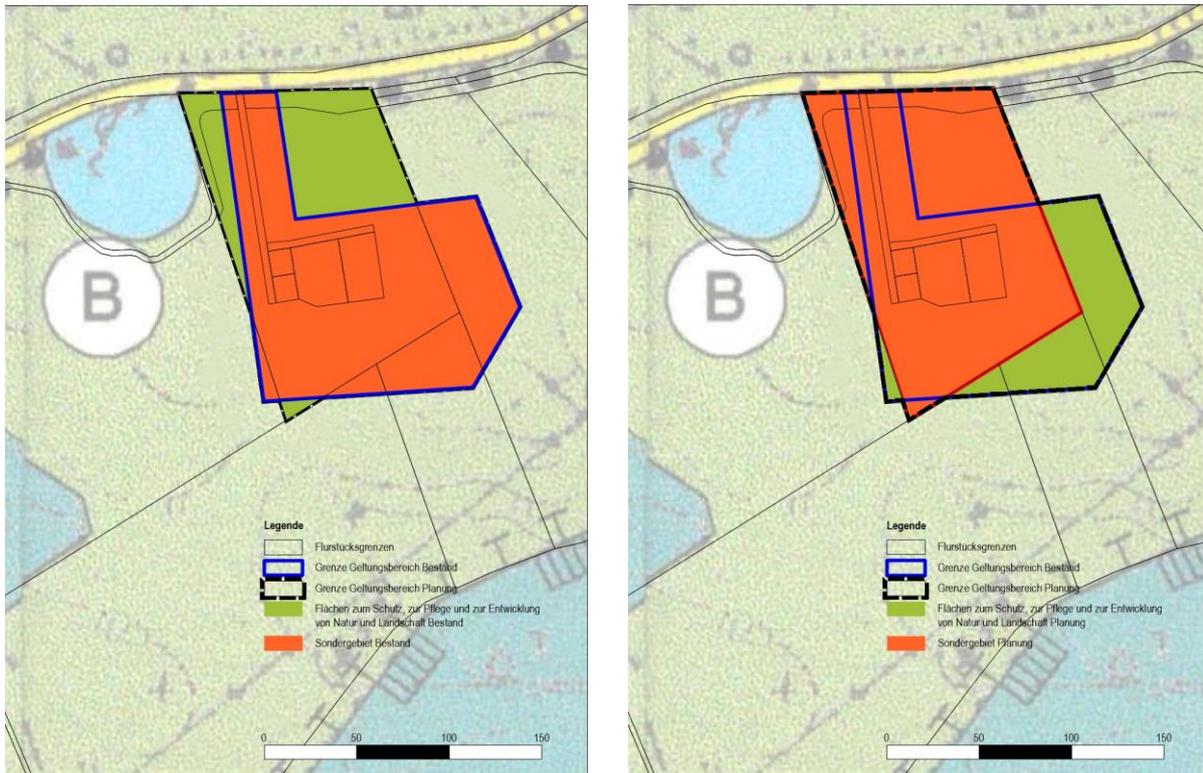


Abbildung 1: Gegenüberstellung der veränderten Flächenzuschnitte.

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 Flächenzuschnitt ein Kompensationsbedarf von 701,462m<sup>2</sup> 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 2: 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 1783,102m<sup>2</sup>, was einen Überschuss von 731,707m<sup>2</sup> bedeutet. Es ist damit grundsätzlich gegeben, dass der Ausgleich des Flächenverlusts im Plangebiet selbst kompensiert werden kann.

Die nachfolgende Grafik zeigt die vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs des zu entwickelnden Bebauungsplans Nr. 51 „Birkengrund“. Dies soll die Eignung der Flächenauswahl zur Kompensation verdeutlichen und plausibilisieren.

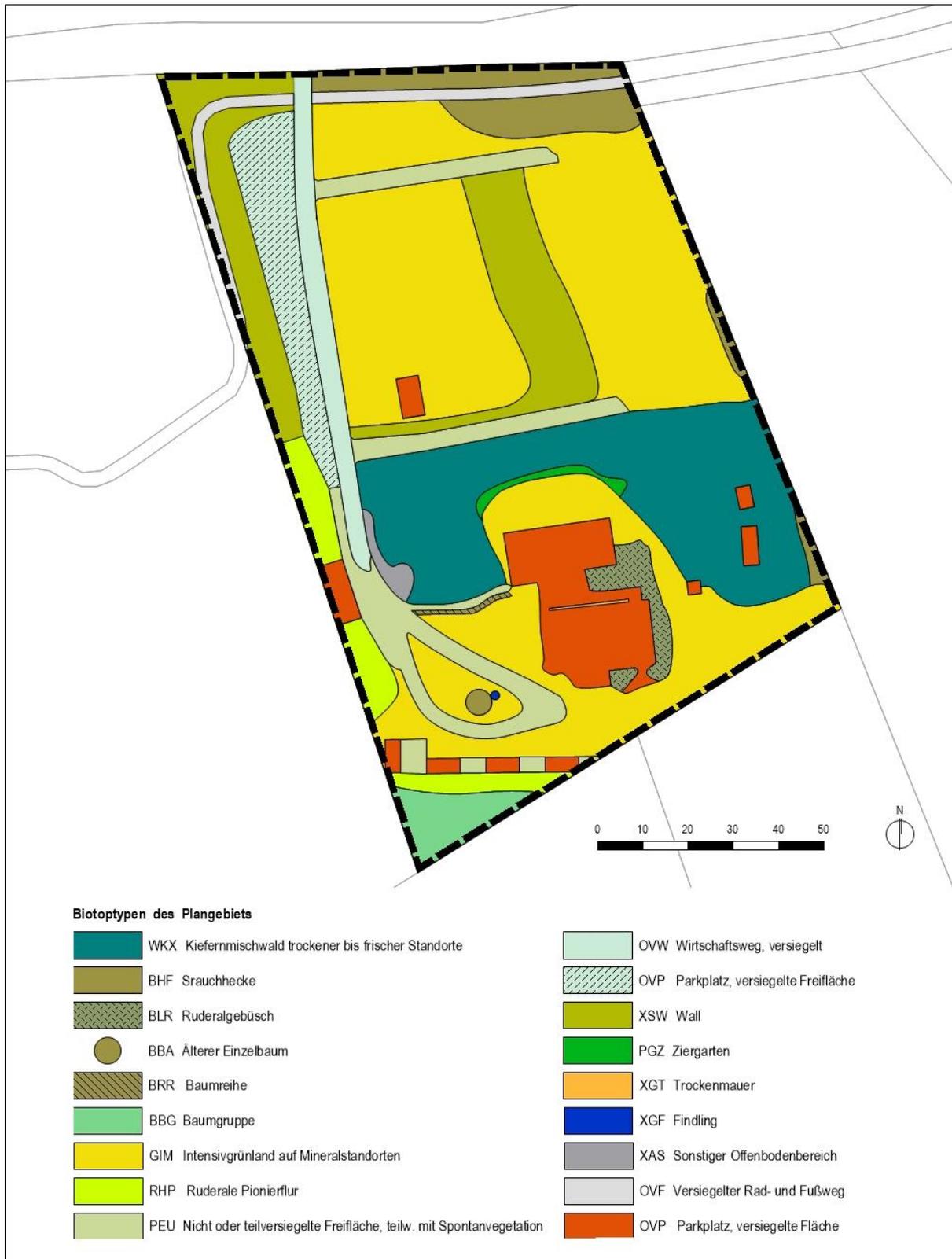


Abbildung 3: Biotoptypenkartierung des Plangebiets.

Bei der Auswahl der Kompensationsflächen handelt es sich um folgende Biotoptypen:

BHF Strauchhecke  
BBG Baumgruppe  
XSW Wall

Der Biotoptyp BHF ist natürlich ausgeprägt und bietet einen sehr guten Unterschlupf für diverse Tierarten. Es ähnelt den Eigenschaften eines Feldgehölzes und soll in seiner Gänze erhalten bleiben. Der Biotoptyp BBG ist als heimischer, standortgerechte Baumgruppe aus Kiefern und Lärchen ausgeprägt. Er schließt sich an eine Baumreihe aus Lärchen an und stellt somit eine gute Einheit zum Übergang in die landwirtschaftlich genutzten Flächen dar. Der Biotoptyp XSW ist ein begrünter Wall mit Bäumen und Sträuchern bestellt. Er ist gut bewachsen, teilweise mit Lesesteinen versehen und bietet diversen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum.

### **3 Zusammenfassung**

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird angestrebt, um den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und den steigenden Anforderungen an den Tourismus gerecht zu werden. Die bereits jetzt vorhandene, geduldete Nutzung des Geländes hat eine jahrzehntelange Geschichte durch die vorherige Nutzung als Jugend- und Pionierlager „Pablo Neruda“. Alle Bereiche sind seit den 60er Jahren in ständiger Nutzung und anthropogen überformt. Der Eingriff ist demnach insgesamt auf dem Plangebiet selbst als sehr gering einzustufen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung trifft eine Aussage darüber, ob der geplante Eingriff überhaupt kompensierbar sein wird. Dies ist eindeutig zu bejahen. Der Eingriff kann sogar mit einem Überhang an einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ kompensiert werden. Es wurde nachgewiesen, dass die Kompensationsflächen auch für eine solche Kompensation geeignet sind.

Neben der hier vorliegenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist ein Umweltbericht bindender Bestandteil der Planung. In diesem wird ebenfalls nachvollziehbar dargestellt, wie der geplante Eingriff aussieht und wie dessen mögliche Beeinträchtigungen minimiert werden können.

Darüber hinaus wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die ebenfalls dazu dient, den Eingriff bestmöglich zu beschreiben, um diesen so gering, wie möglich zu halten.

Alle Studien zusammen ergeben eine positive Prognose für den Planungsraum. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Alle notwendigen Kompensationsmaßnahmen können auf dem Plangebiet selbst durchgeführt werden und sind als adäquat und ausreichend einzustufen.