

Beschlussvorlage

Stadtvertretung

VO(STV)/253/2022

öffentlich

13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz - Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<i>Datum:</i> 10.05.2022 <i>Einreicher:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	24.05.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.06.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	28.06.2022	Ö

Sachverhalt

Mit der Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz sollen die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz im Bereich des Grundstücks Birkengrund 1 in Sassnitz im Interesse einer weiteren touristischen Entwicklung der Stadt Sassnitz angepasst werden, um daraus eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 51 „Birkengrund“ der Stadt Sassnitz) entwickeln zu können.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz fasste in ihrer Sitzung am 27. April 2021 zur Beschluss-Nr. VO(STV)/034/2021 den Aufstellungsbeschluss (Anlage 1 - Beschlussvorlage / Anlage 2 - Beschlussprotokoll).

Frau Chanda Heß, Hof Wehneberg 2 in 36251 Bad Hersfeld erarbeitete daraufhin die anliegenden Vorentwürfe der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz (Anlage 3) und der zugehörigen Begründung (Anlage 4).

In diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz (Anlage 5) im Süden und Westen angepasst und die Art der baulichen Nutzung in eine Sonstige Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung, Camping, Tiny-Häuser, Dauerwohnen, Gewerbliche Ausflugsfahrten im Gelegenheitsverkehr und Gewerbe im Natur-Erlebnis-Tourismus konkretisiert.

Die anliegenden Vorentwürfe des Plans zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz (Anlage 3) und der zugehörigen Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

Auf Grundlage der Vorentwürfe des Plans und der Begründung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Alternative

Die anliegenden Vorentwürfe des Plans und der Begründung werden nicht gebilligt und sind zu überarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

X Keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:	Der Vorhabenträger hat nach dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Kosten für die Erstellung der Planunterlagen zu übernehmen.	

Beschlussvorschlag

Der Anpassung des Geltungsbereichs der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz wird zugestimmt.

Das Planungsziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz wird in die Darstellung einer Sonstigen Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung, Camping, Tiny-Häuser, Dauerwohnen, Gewerbliche Ausflugsfahrten im Gelegenheitsverkehr und Gewerbe im Natur-Erlebnis-Tourismus konkretisiert.

Die Vorentwürfe des Plans zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz und der Begründung werden gebilligt.

Auf Grundlage der Vorentwürfe des Plans und der Begründung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Öffentlichkeitsarbeit:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage/n

1	Anlage 1 - Beschlussvorlage Aufstellungsbeschluss (öffentlich)
2	Anlage 2 - Beschlussprotokoll Aufstellungsbeschluss (öffentlich)
3	Anlage 3 - Vorentwurf Plan (öffentlich)
4	Anlage 4 - Vorentwurf Begründung (öffentlich)
5	Anlage 5 - Angepasster Geltungsbereich (öffentlich)

Beschlussvorlage Stadtvertretung

VO(Stv)/034/2021
öffentlich

13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<i>Datum:</i> 11.03.2021 <i>Einreicher:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	23.03.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	13.04.2021	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	27.04.2021	Ö

Sachverhalt

Für das Grundstück Birkengrund 1 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Lancken, Flur 9, Flurstücke 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 35/12 und 35/13, sowie angrenzende Teilflächen der Flurstücke 36 und 37/3 der Flur 9 in der Gemarkung Lancken (ehemaliges Betriebsferienlager Pablo Neruda) besteht eine Entwicklungsabsicht eines Vorhabenträgers für eine erweiterte touristische Nutzung (Beherbergungsbetrieb mit angeschlossenem Campingplatz und zwei Betriebswohnungen sowie Veranstaltungen).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz sind in diesem Bereich derzeit

- eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung,
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
 - Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist,
- dargestellt.

Aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans lässt sich somit nicht in Gänze ein Bebauungsplan, der dort Baurecht für die vorgesehenen touristischen Nutzungen schafft, entwickeln. Aus diesem Grund ist zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz erforderlich.

Für das Grundstück Birkengrund 1 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Lancken, Flur 9, Flurstücke 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 35/12 und 35/13, sowie angrenzende Teilflächen der Flurstücke 36 und 37/3 der Flur 9 in der Gemarkung Lancken, die ca. 400 Meter östlich der Straße Drachenberg und ca. 800 Meter nördlich der Merkelstraße liegen, und im Norden durch die Straße und den Radweg nach Buddenhagen, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch den Radweg und Baumgruppen begrenzt werden (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage), wird daher unter Berücksichtigung des nachstehenden Planungsziels die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren aufgestellt.

Planungsziel ist die Änderung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung. Gleichzeitig soll die Darstellung als Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, entfallen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans kann dann ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Alternative

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz wird nicht aufgestellt. Eine Erreichung des Planungsziels ist dann jedoch nicht möglich

Finanzielle Auswirkungen

- Einnahmen
- Mittel stehen zur Verfügung
- Keine haushaltsmäßige Berührung
- Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		x keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:		

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung möge beschließen:

Für das Grundstück Birkengrund 1 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Lancken, Flur 9, Flurstücke 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 35/12 und 35/13, sowie angrenzende Teilflächen der Flurstücke 36 und 37/3 der Flur 9 in der Gemarkung Lancken, die ca. 400 Meter östlich der Straße Drachenberg und ca. 800 Meter nördlich der Merkelstraße liegen, und im Norden durch die Straße und den Radweg nach Buddenhagen, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch den Radweg und Baumgruppen begrenzt werden (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der

Anlage zu dieser Beschlussvorlage), wird unter Berücksichtigung des Planungsziels - Änderung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung / Entfall der Darstellung als Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist - die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren aufgestellt.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Öffentlichkeitsarbeit: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger

Anlage/n

1	Darstellung des Geltungsbereichs der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (öffentlich)
---	---

Örtliche Einordnung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geoportal-MV.de (GAIA MV)

Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen

Beschlussprotokoll

In der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 27.04.2021 wurde zu Beschluss Nr. **VO(Stv)/034/2021 STV** mit dem

Titel: 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz – Aufstellungsbeschluss

wie folgt abgestimmt:

1. Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter*innen (nach § 60 LKWG M-V):	21
2. Anwesende Mitglieder:	18
3. Ja – Stimmen:	18
4. Nein – Stimmen:	0
5. Stimmenthaltungen:	0
6. Aufgrund des § 24 KV M-V waren Mitglieder ausgeschlossen:	0

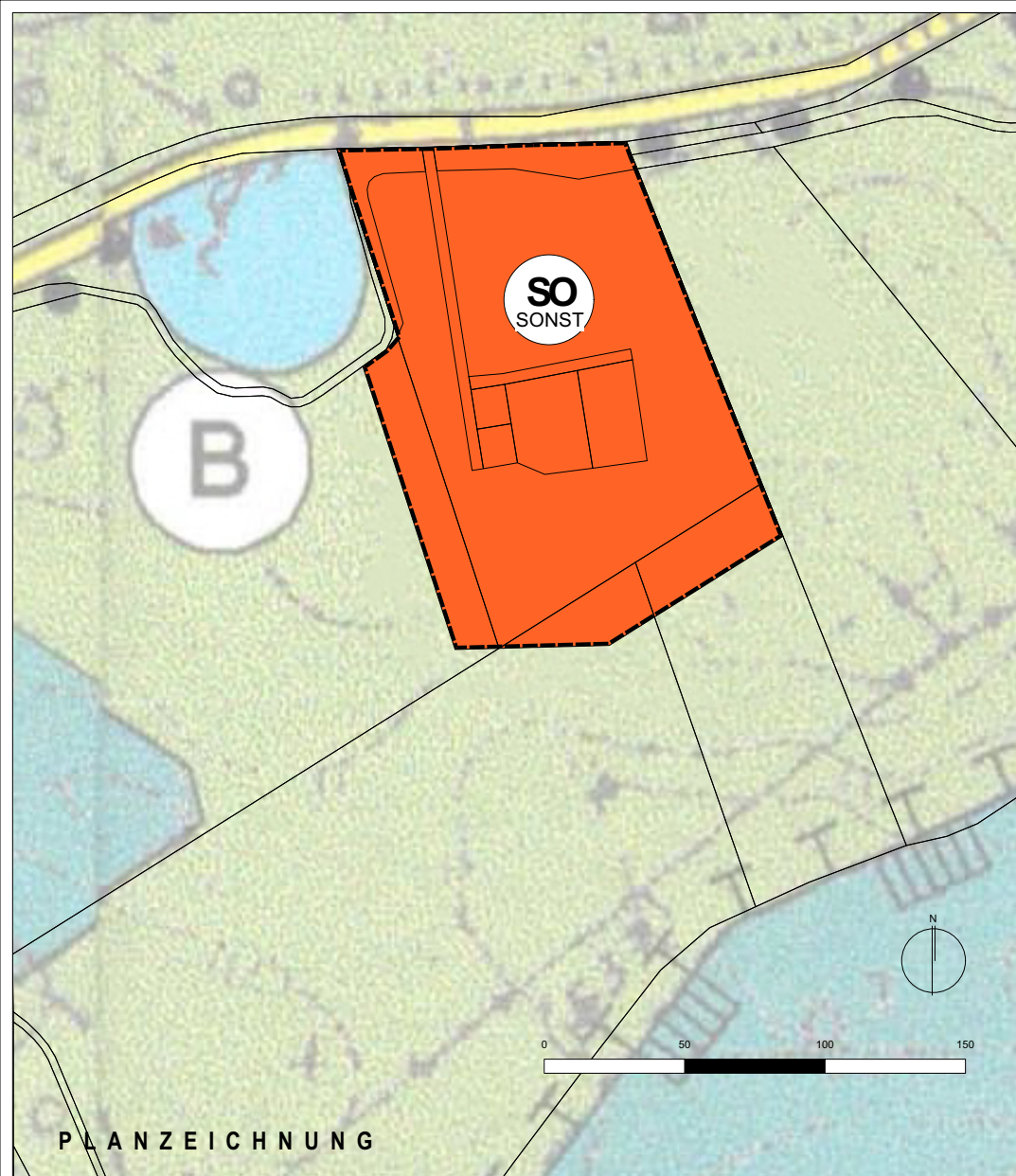
Beschluss/ Ergebnis:

Für das Grundstück Birkengrund 1 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Lancken, Flur 9, Flurstücke 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 35/12 und 35/13, sowie angrenzende Teilflächen der Flurstücke 36 und 37/3 der Flur 9 in der Gemarkung Lancken, die ca. 400 Meter östlich der Straße Drachenberg und ca. 800 Meter nördlich der Merkelstraße liegen, und im Norden durch die Straße und den Radweg nach Buddenhagen, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch den Radweg und Baumgruppen begrenzt werden (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage), wird unter Berücksichtigung des Planungsziels - Änderung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung / Entfall der Darstellung als Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist - die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren aufgestellt.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.


F. Kracht
Bürgermeister





PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB



Sonstige Sonderbaufläche (§11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung, Camping, Tiny-Häuser, Dauerwohnen, Gewerbliche Ausflugsfahrten im Gelegenheitsverkehr, Gewerbe im Natur-Erlebnis-Tourismus

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadtverwaltung am **TT.MM.JJJJ** gefasst.
2. Die Planung wurde gem- § 17 LPlG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle mit Schreiben vom **TT.MM.JJJJ** angezeigt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauBG (Baugesetzbuch) zum Vorentwurf der 13. Änderung fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom **TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ** nach ortsüblicher Bekanntmachung am **TT.MM.JJJJ** statt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 13. Änderung hat mit Schreiben vom **TT.MM.JJJJ** stattgefunden. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
5. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit seiner Begründung wurde von der Stadtvertretung in der öffentlichen Sitzung am **TT.MM.JJJJ** gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
6. Der Entwurf der 13. Änderung mit seiner Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen i.S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom **TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am **TT.MM.JJJJ** im ortsüblichen Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Sassnitz bekanntgemacht worden.
7. Mit Schreiben vom **TT.MM.JJJJ** wurden die von der Aufstellung der 13. Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden am **TT.MM.JJJJ** geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die 13. Änderung wurde am **TT.MM.JJJJ** von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zur 13. Änderung von der Stadtvertretung gebilligt.

Sassnitz, den _____ Der Bürgermeister

10. Die höhere Verwaltungsbehörde hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom _____, Aktenzeichen _____ genehmigt.

11. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

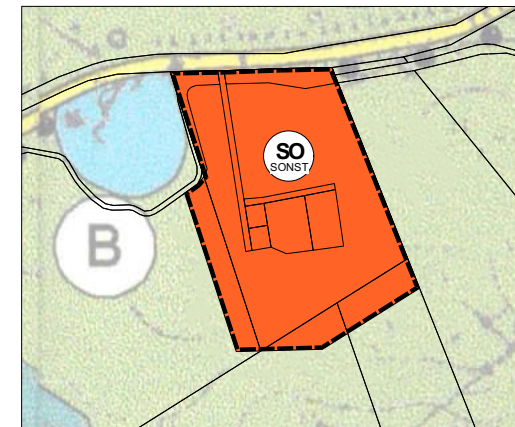
Sassnitz, den _____ Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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, sind am **TT.MM.JJJJ** im ortsüblichen Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Sassnitz bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGG sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden.

13. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des _____ wirksam geworden.

Sassnitz, den _____ Der Bürgermeister

STADT SASSNITZ
13. Flächennutzungsplanänderung
Bereich "Birkengrund"



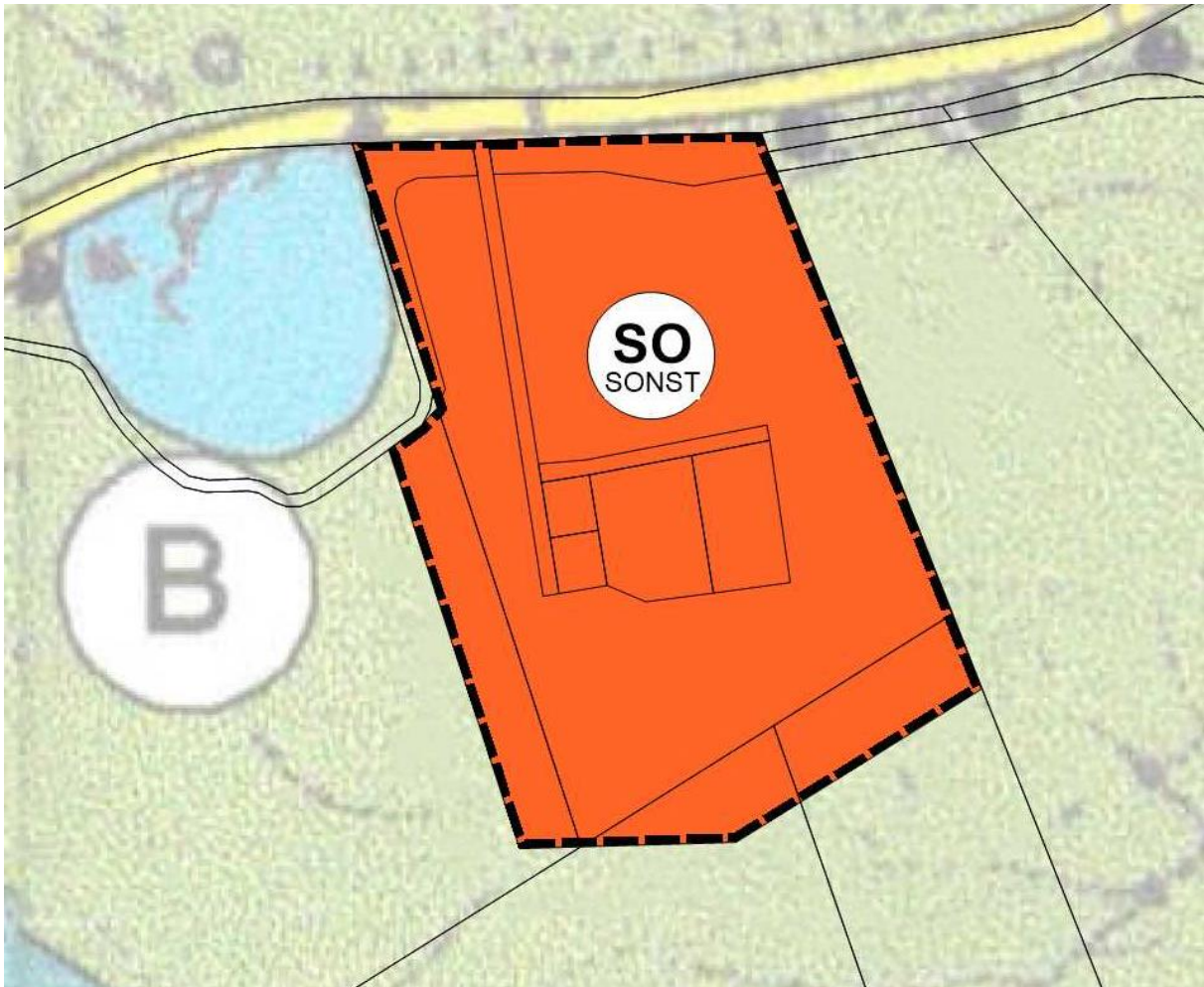
M.Sc. Landschaftsarchitektur und
Landschaftsplanung
Chanda Heß

Hof Wehneberg 2, 36251 Bad Hersfeld
hess.chanda@gmail.com | 015259682730

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**

Frank Kracht
Bürgermeister

Bearbeitung:



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

Inhalt

1. VORBEMERKUNG	4
2. VERFAHREN	5
3. ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG	6
4. LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG DES TEILBEREICHS.....	9
4.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	9
4.2 STADTENTWICKLUNGSPLANUNG.....	10
4.2.1 <i>Wirtschaftliche Grundlagen</i>	10
5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	12
5.1 NATUR UND LANDSCHAFT	12
5.1.1 <i>Allgemeine Ziele</i>	12
5.2 KONZEPTION	13
6. DARSTELLUNGEN GEM. § 5 (2) BAUGB.....	15
6.1 BAUFLÄCHEN / ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 5 (2) 1. BAUGB.....	15
7. FLÄCHENBILANZ	15
ANHANG	16

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 aktuellen 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.

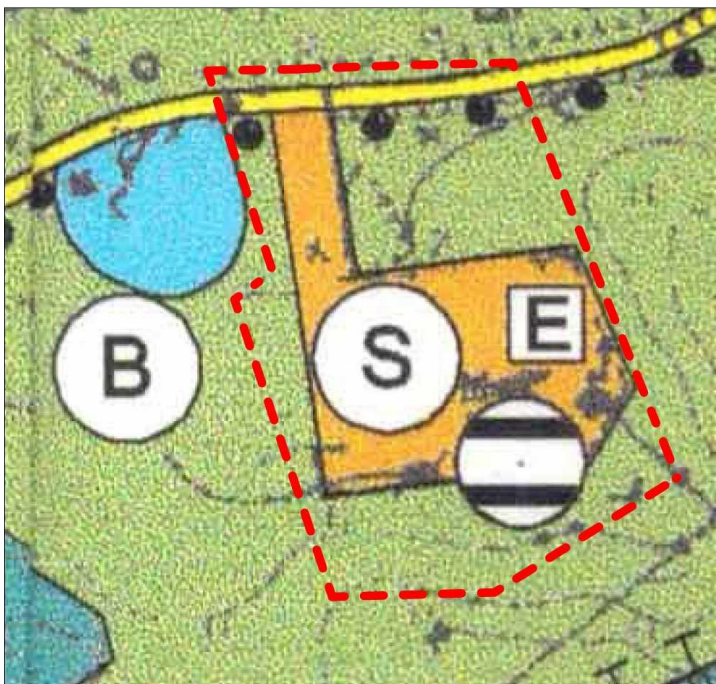
3. Anlass und Ziel der Änderung

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.

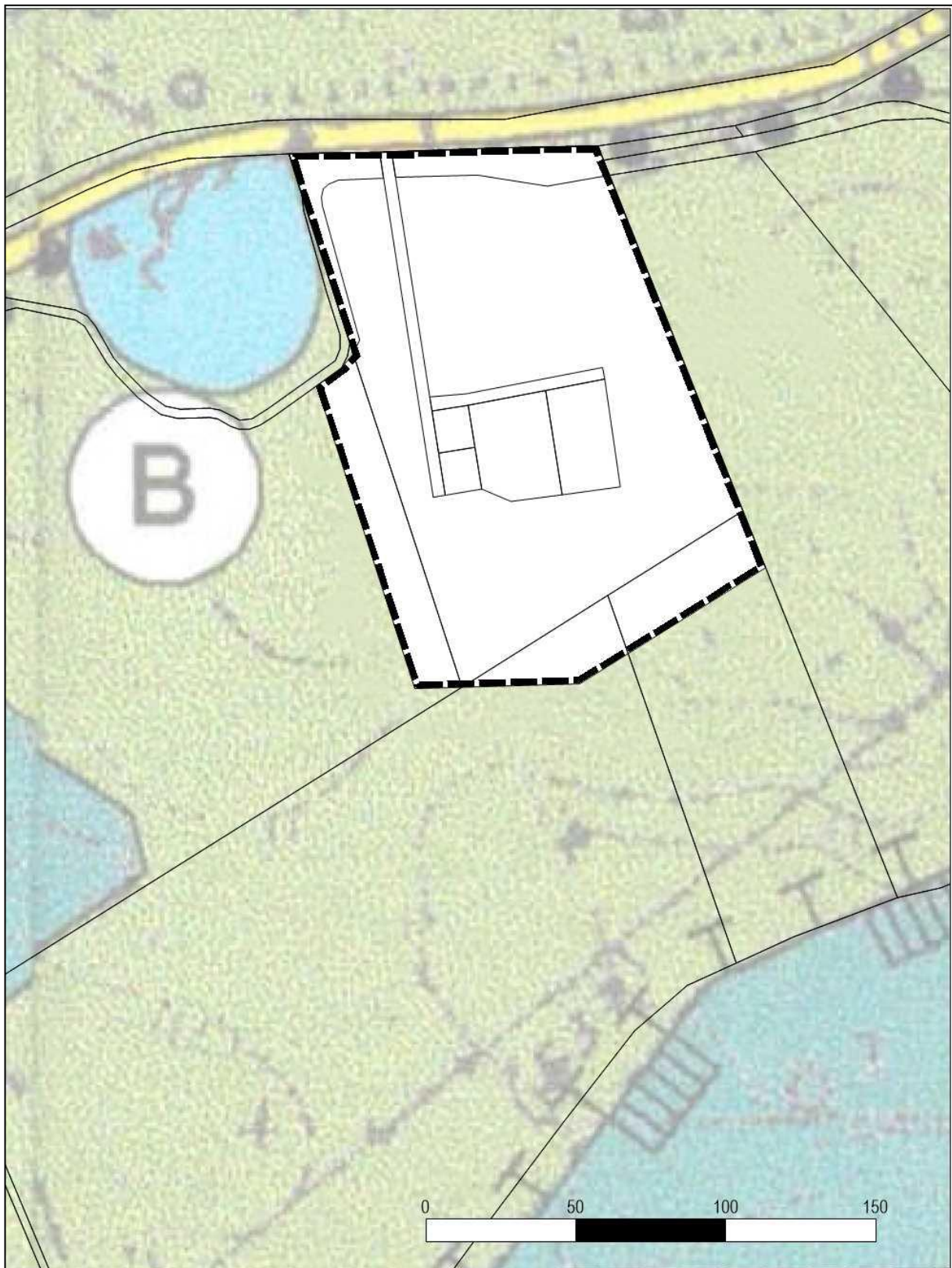
Im vorliegenden Fall soll der Teilbereich „Birkengrund“ in eine Sonstige Baufläche (SO) gemäß §11 BauNVO geändert werden, um den Anforderungen vor Ort gerecht zu werden und die vorhandenen Nutzungen rechtsgültig zu sichern. Dabei geht es vor allem um die Sicherung und Anpassung an aktuelle und zukünftige 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.

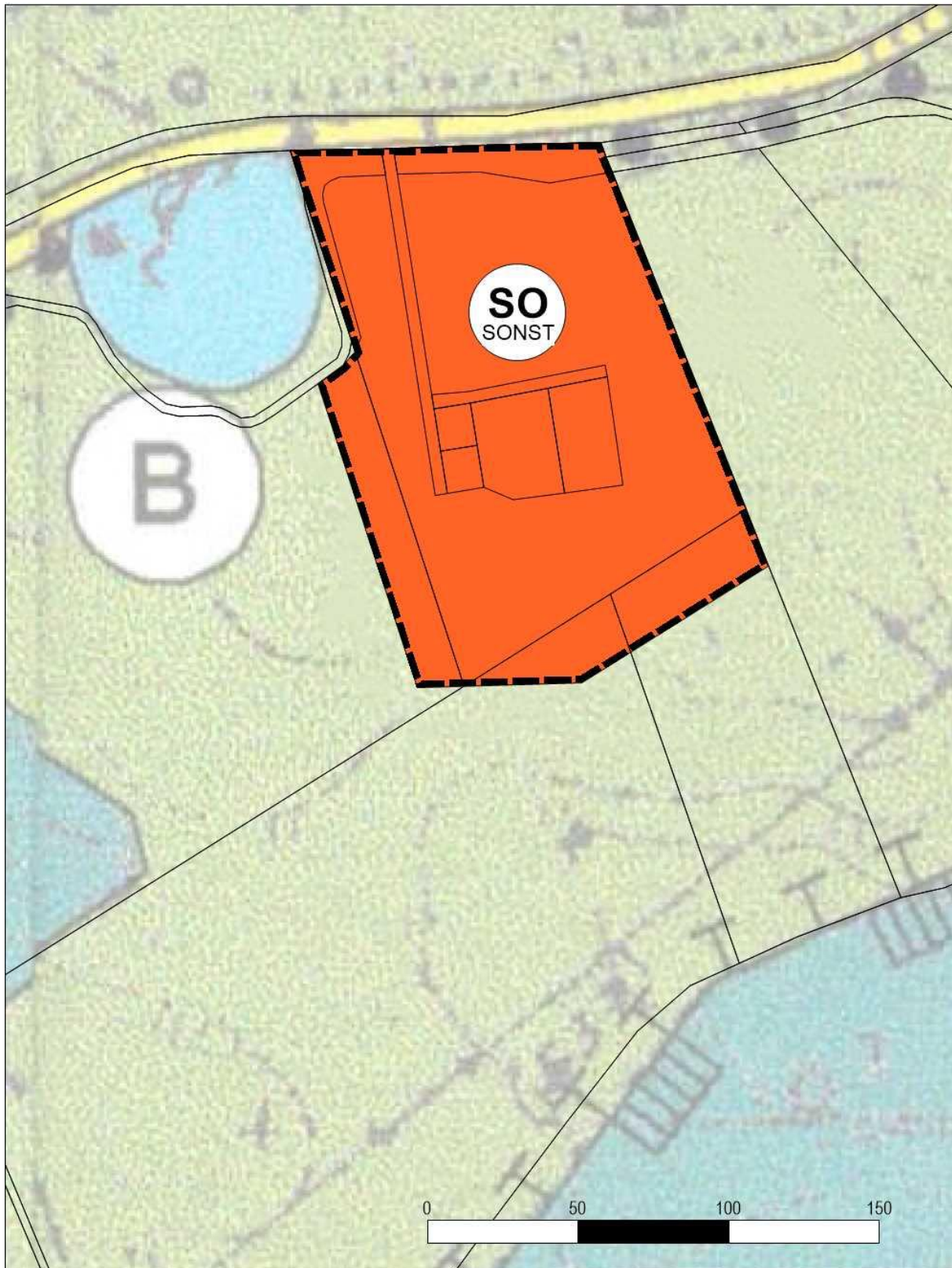
Im weiteren Verfahren wird ein verbindlicher Bauleitplan, Bebauungsplan Nr. 51 „Birkengrund“, für diesen Bereich aufgestellt, der die genauen Ziele und Absichten dieses Bereichs beschreibt. Darin werden auch explizit Nutzungen ausgeschlossen, die in diesem Bereich nicht wiederzufinden sein sollen. Der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



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



Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs mit Flurstücksgrenzen innerhalb des bestehenden Flächennutzungsplanes als weiße Fläche.



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

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.

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) Dächer von geplanten Gebäuden müssen dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Schicht des Pflanzsubstrats muss dabei mind. 10cm betragen.
- c) 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.
- d) Der Bereich des Campingplatzes ist zu seinen Außengrenzen durch eine heimische, standortgerechte Hecke grünordnerisch in die Landschaft zu integrieren.
- e) Zur Gliederung entstehender Campingplatz-Felder sind heimische, standortgerechte, 1-reihige Hecken anzupflanzen.

Eine Bilanzierung des 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*, Untergeordnete Verkaufsfläche für Reisebedarf (nach Maßgaben des jeweils gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Sassnitz), 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 die dauerhafte Versiegelung von 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 Bauten, 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:

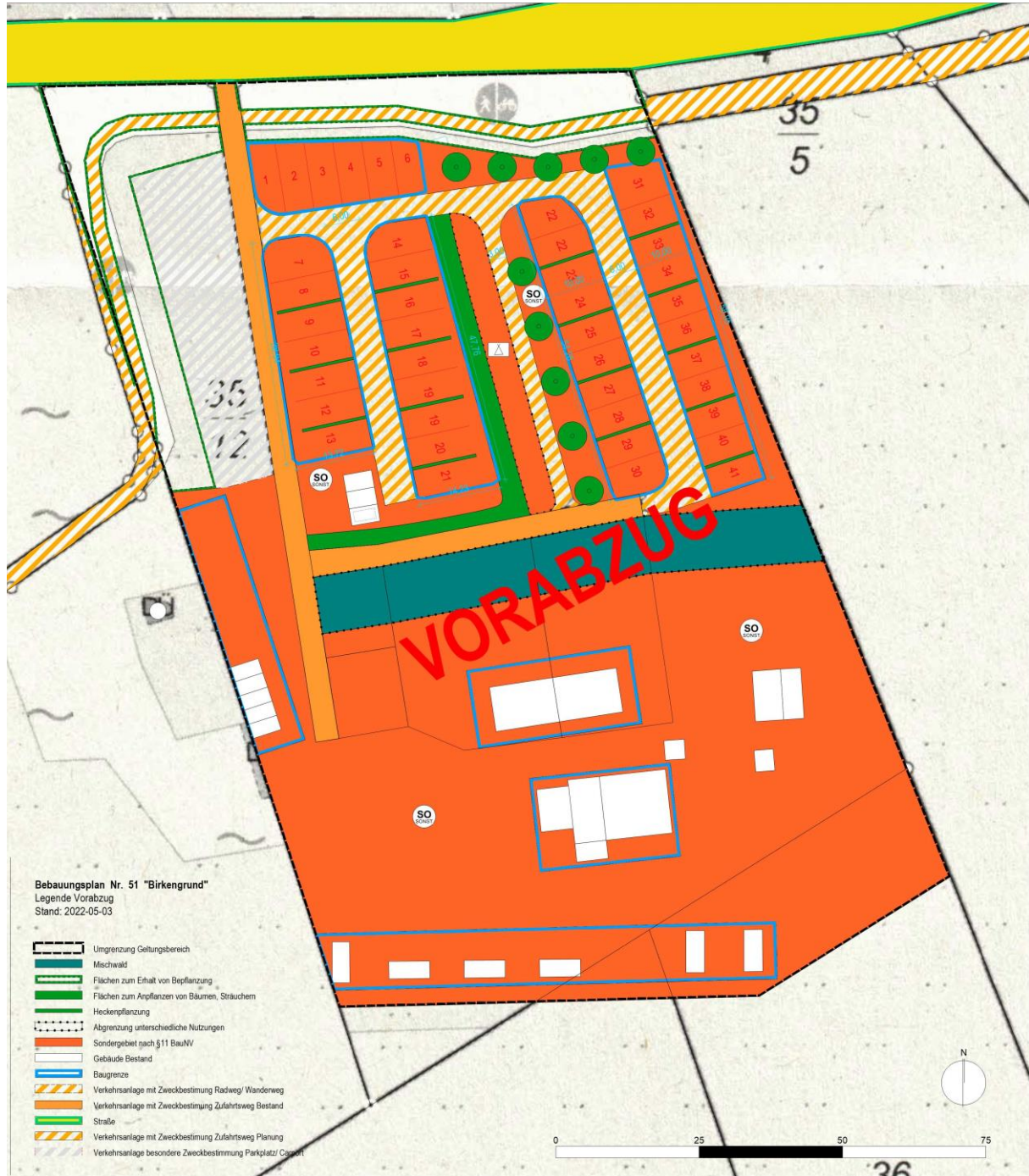
Der Bereich „Birkengrund“ ist Sonstige Sonderbaufläche (SO) gem. §11 BauNVO. Explizit ausgeschlossen ist die Nutzung des Gebiets als Ladengebiet, Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiet für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiet, Klinikgebiet und Hafengebiet.

7. Flächenbilanz

Nutzungsart	Bestandsfläche (ha)	Änderungsfläche (ha)
Sonderbaufläche (S) Erholung	1,54	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,44	
Sonstige Sonderbaufläche (SO)		1,98
Fläche des ursprünglichen Geltungsbereichs im Änderungsbereich	1,54	
Fläche des dargestellten Geltungsbereichs	1,98	

Anhang

Entwurf des Bebauungsplan Nr. 51 „Birkengrund“



Anlage zum Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz

Örtliche Einordnung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz



Angepasster Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz

