

Stadt Barth

Begründung zur
8. Änderung des Flächennutzungsplans
für das Gebiet
„Am Ihlenpfehl an der Chausseestraße“

August

2024

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Inhalt

1	Einführung	3
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Planunterlagen.....	3
1.3	Lage des Planungsgebietes	3
1.4	Anlass und Ziel der Planung / Standortalternativen	4
2	Bestandssituation	5
2.1	Bebauung und Nutzung.....	5
2.2	Erschließung.....	5
2.3	Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände	5
3	Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme	6
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
4	Planinhalt	7
4.1	Änderung von Darstellung Mischgebiet (MI) in Wohnbaufläche (W).....	7
4.2	Darstellung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	8
5	Planbezogene Umweltbelange	8
6	Flächenbilanz	8

**Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB
(Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. B. Lebahn, Pinnow OT Godern, Stand: 10.08.2023)**

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Am Ihlenpfehl“ an der Chausseestraße beschlossen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.

Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.

1.2 Planunterlagen

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt.

Der Umweltbericht (Stand: 10.08.2023) wurde von dem Büro Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. B. Lebahn, Pinnow OT Godern, erarbeitet und liegt als gesonderter Teil der Begründung bei.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Barth, östlich der Chausseestraße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 19.500 m² und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch eine, mit Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen bestockte Wiesenfläche
- östlich: durch einen Landweg
- südlich: durch bebaute Grundstücke
- westlich: durch die Chausseestraße

Die Lage des Plangebietes ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Lageplan zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barth

1.4 Anlass und Ziel der Planung / Standortalternativen

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Barth ist mitunter der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet „Am Ihlenpfehl an der Chausseestraße“. Mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan der Stadt Barth u. a. auch für den betreffenden Bereich zu ändern. Die Stadt Barth möchte darüber hinaus in dem bestehenden Siedlungsgebiet an der Chausseestraße nun vordergründig eine Wohnbebauung zwecks Deckung des örtlichen Baulandbedarf verwirklichen.

Die bestehende Nutzungsstruktur in dem Bereich an der Chausseestraße zeichnet sich aktuell durch eine überwiegende Wohnbebauung sowie den Standort eines Gastronomiegroßhandels aus. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ein Mischgebiet dar.

Für den Teil, der durch die Wohnbebauung geprägt ist, soll die Wohnnutzung im Vordergrund der zukünftigen Entwicklung stehen, da die gewerbliche Entwicklung i. S. einer Mischnutzung nicht mehr als städtebaulich gewachsen sowie entwicklungsfähig angesehen werden kann. Das Gebiet hat den Charakter eines Mischgebietes verloren. Die Wohnnutzung hat in diesem Bereich an Übergewicht gewonnen.

Damit sich nun der Bebauungsplan Nr. 45 aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs 2. BauGB entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Planungsziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Sinne des Bebauungsplanes Nr. 45 die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes unter Berücksichtigung von vorhandenen Nutzungen. Der Bebauungsplan Nr. 45 wird sich i.V.m. der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aus den örtlichen Planungsvorgaben der Stadt Barth entwickeln.

Standortalternativen

Die Stadt Barth nimmt im Rahmen der Raumordnung die Funktion eines Grundzentrums wahr. Die Wohnbauflächenentwicklung ist grundsätzlich auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Hierbei ist auf ein vielfältiges wohnbauliches Angebot hinzuwirken, u. a. auch für die Wohneigentumsbildung. Die Planung der Stadt zielt hierauf ab.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Mischgebiet dar. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vorhandenes, zu erheblichen Teilen für das Wohnen genutztes und erschlossenes Siedlungsgefüge mit einem größeren Lückengebiet. De facto sind die noch unbebauten Flächen als bebaubare Flächen

anzusprechen, die Freiflächenfunktionen inne haben. Insofern gelten die Flächen perspektivisch betrachtet als Bauerwartungsland. Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren Merkmalen eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen, ungeachtet einer zeitlichen Umsetzung durch Schaffung verbindlichen Baurechts. Die Stadt misst diesem Aspekt ein hohes Gewicht bei.

Im Verlauf der Entwicklung hat sich die ehemals gewachsene Gemengelage zu Gunsten der Wohnnutzung verändert, so dass die Stadt den Flächennutzungsplan nunmehr an die vorherrschende Nutzung anpasst, um eine nutzungsgerechte städtebauliche Ordnung zu ermöglichen (Planerforderlichkeit).

Die Stadt hat mögliche Wohnbauflächenreserven mit ähnlicher, naheliegender Lagegunst geprüft. Planzielkonforme, vorzugswürdige Standortalternativen, die sich nach Lage der Dinge aufdrängen oder anbieten, sind demnach nicht vorhanden. Auch eine Erschließung neuer Wohnbauflächen ist mit der vorliegenden Planung nicht vergleichbar, da hier allzu hohe Kosten für eine Neuerschließung zu erwarten sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung drängt sich das Plangebiet aus infrastrukturellen und städtebaulichen Gründen als Wohnbaufläche auf.

2 Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist großteils bebaut. Es sind überwiegend Wohnhäuser mit wohngrärtnerischer Nutzung vorhanden.

2.2 Erschließung

Die Ver- und Entsorgung kann durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt werden. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Barth und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

Hinsichtlich Verkehrserschließung ist das Plangebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich als erschlossen anzusehen. Der Straßenbauamt Stralsund teilte in dem Schreiben vom 20.10.2022 mit, dass zu der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

2.3 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände

Naturräumlich gesehen liegt der Änderungsbereich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, in der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ und in der Landschaftseinheit „Fischland – Darß – Zingst und südliches Boddenkettenland“. Schutzgebiete nationaler Bedeutung weisen Abstände von mehr als 700 m auf. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung auszuschließen. Andere Schutzgebiete nationaler Bedeutung sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des Änderungsbereiches sind lt. Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen nicht vorhanden. Es grenzt im Osten ein permanentes Kleingewässer mit Gehölzbestand mit der lfd. Nr. NVP07186 an. Im Mai 2022 wurde eine flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes M-V (LUNG 2013) vorgenommen. Die Kartiererergebnisse sind der Anlage 1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Die Landesforst Mecklenburg – Vorpommern, Forstamt Schuenhagen, teilte mit dem Schreiben vom 01.12.2022 mit, dass sich weder im Änderungsbereich noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m gemäß § 20 LWaldG Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Die östlich des Geltungsbereiches gelegene Bestockung

erfüllt nicht die Waldkriterien nach § 2 LWaldG. An dieser Stelle befindet sich ein ca. 0,22 ha großes Gewässerbiotop. Forstrechtliche Belange werden daher nicht berührt.

3 Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M - V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) aus dem Jahr 2010.

Laut LEP M – V befindet sich das Plangebiet in einem:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie an einem
- Überregionales Straßennetz

Gemäß RREP VP liegt das Plangebiet in einem:

- Tourismusentwicklungsraum
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Regionalflughafen mit Bauschutz- / Siedlungsbeschränkungsbereich

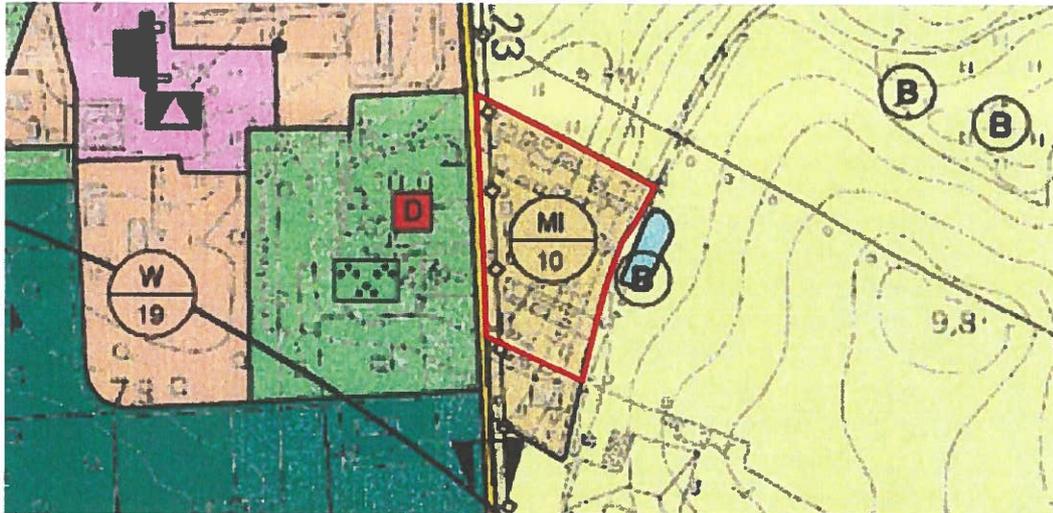
Grundsätzliches Ziel ist es, vorhandene Städte und Dörfer Vorpommerns entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Daraus ergibt sich, dass sich die Wohnbauentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche ausrichten soll. Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sicherstellen. Die Stadt Barth nimmt gemäß Programmpunkt 3.2.4 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) eine Funktion als Grundzentrum wahr und hat die Aufgabe, Wohnbauflächen zu sichern (4.1 (3) RREP VP).

Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Auch wenn das Plangebiet nicht in einem zentralen Siedlungszusammenhang der Stadt Barth steht, bietet es doch Potenzial zwecks Entwicklung der Wohnfunktion. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes wird das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie das Vorbehaltsgebiet Tourismus in deren jeweiliger Gesamtheit durch die Planung nicht beeinträchtigt, bzw. ist der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung im Sinne des Wohnungswesens gemäß 5.3 RREP VP unterzuordnen. Es ist aufgrund der Planungskonzeption davon auszugehen, dass die künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes die Flugsicherheit im Siedlungsbeschränkungsbereich des Regionalflughafens Ostsee – Flughafen Stralsund – Barth GmbH (hier: rd. 1,5 km Entfernung) nicht negativ beeinträchtigt wird. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern teilte mit dem Schreiben vom 23.05.2022 mit, dass das Vorhaben der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) entspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand: 21.01.2006) der Stadt Barth stellt den Bereich des Plangebietes als Mischgebiet dar.

In der folgenden Abbildung ist der Geltungsbereich der 8. Änderung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barth dargestellt. Zusammen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 45 wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Parallelverfahren).



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barth i.V.m. der Darstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

4 Planinhalt

Um den tatsächlichen Gegebenheiten sowie dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird gemäß Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans das nach § 6 BauNVO ausgewiesene Mischgebiet als eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

4.1 Änderung von Darstellung Mischgebiet (MI) in Wohnbaufläche (W)

Der nördliche Bereich des gekennzeichneten Mischgebietes wird nunmehr als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Aufgrund des bestehenden Gebietscharakters hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsstruktur für diesen Bereich (überwiegend Wohnnutzung vorhanden) sowie der klaren Entwicklungstendenz in Richtung Wohnen innerhalb des Änderungsbereichs ist eine Entwicklung als Mischgebiet hier nicht mehr realistisch umsetzbar. Grundsätzlich können aus Wohnbauflächen im FNP in zukünftigen B-Plänen reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete entwickelt werden. Die Ausweisung eines entsprechenden allgemeinen Wohngebietes wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 45 der Stadt Barth verfolgt. Die dargestellte Wohnbaufläche wird i.V.m. den anderen Wohnbauflächen der Stadt Barth mit der Kennziffer 20 fortgeführt. Im südlichen Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur, außerhalb des Änderungsbereiches, bleibt eine Teilfläche des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes (hier: Mischgebiet Nr. 10) erhalten. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur (hier: Wohnbebauung, Gastronomiegroßhandelsbetrieb) in diesem Bereich. Die gewählten Darstellungen berücksichtigen die jeweils vorhandene Nutzungsstruktur und spiegeln

gleichzeitig die gewünschte zukünftige Entwicklung der unterschiedlichen Bereiche wider.

4.2 Darstellung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im wirksamen FNP sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen in dem Mischgebiet, entlang der Chausseestraße, gekennzeichnet und werden für das Plangebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend weitergeführt bzw. übernommen.

5 Planbezogene Umweltbelange

Dieser Begründung liegt ein Umweltbericht (Stand: 10.08.2023) vom Büro Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. B. Lebahn, Pinnow OT Godern, als gesonderter Teil bei, auf welchen an dieser Stelle verwiesen wird. Ergebnisse der schutzgutbezogenen Bestandserfassung und -bewertung, Aussagen über die schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Einzelheiten zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen sowie Aussagen über fachrechtliche Regelungen und zur Eingriffsermittlung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Änderungsbereich untersucht. Es erfolgt die Umwandlung eines bisher definierten Mischgebietes in eine Wohnbaufläche. Mit Umsetzung von Wohnbauflächen ist mit einem Verlust von gärtnerisch genutzten Flächen und Freiflächen des Siedlungsbereichs zu rechnen. Im Zuge der Bearbeitung des B-Plans Nr. 45 wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Es werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt, mit deren Hilfe das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden sollen. Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

In Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde das Ausgleichskonzept für den parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 45 fortlaufend konkretisiert und angepasst. Innerhalb des Plangebietes des B-Plans stehen keine ausreichend geeigneten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt zur Verfügung. Aus diesem Grund sollen südlich des Ihlenpufhs Maßnahmen realisiert werden, die ebenso multifunktional für den Artenschutz angerechnet werden. Darüber hinaus soll ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone genutzt werden. Die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans zu realisierenden Maßnahmen sollen alsdann über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	rd. 19.500 m²
Wohnbaufläche	rd. 19.500 m²

Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Barth am 29.08.2024 gebilligt.

Barth, 29.08.2024


.....
(Bürgermeister)



11

