

# **Stadt Barth**

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

Entwurf

August

2023

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin



Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

## Inhalt

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

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

## 1 Einführung

### 1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage

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 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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

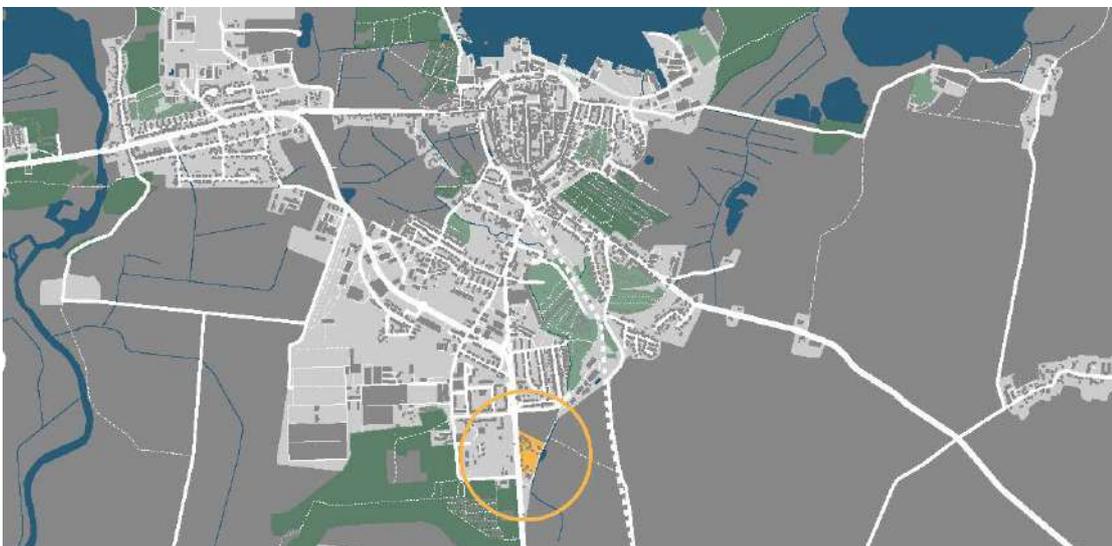
Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Ein entsprechender Umweltbericht (Stand: 10.08.2023) wurde von dem Büro Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. B. Lebahn, Pinnow OT Gdern, erarbeitet und liegt als gesonderter Teil der Begründung 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 m<sup>2</sup> 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

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Barth ist 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 Entwicklungsgebot 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.

## 2 Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es sind überwiegend Wohnhäuser mit gärtnerischer Nutzung vorhanden.

### 2.2 Erschließung

Hinsichtlich Verkehrserschließung sowie technischer Infrastruktur ist das Plangebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls erschlossen. 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 bestehe. Bestehende

### 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 Biotop 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:

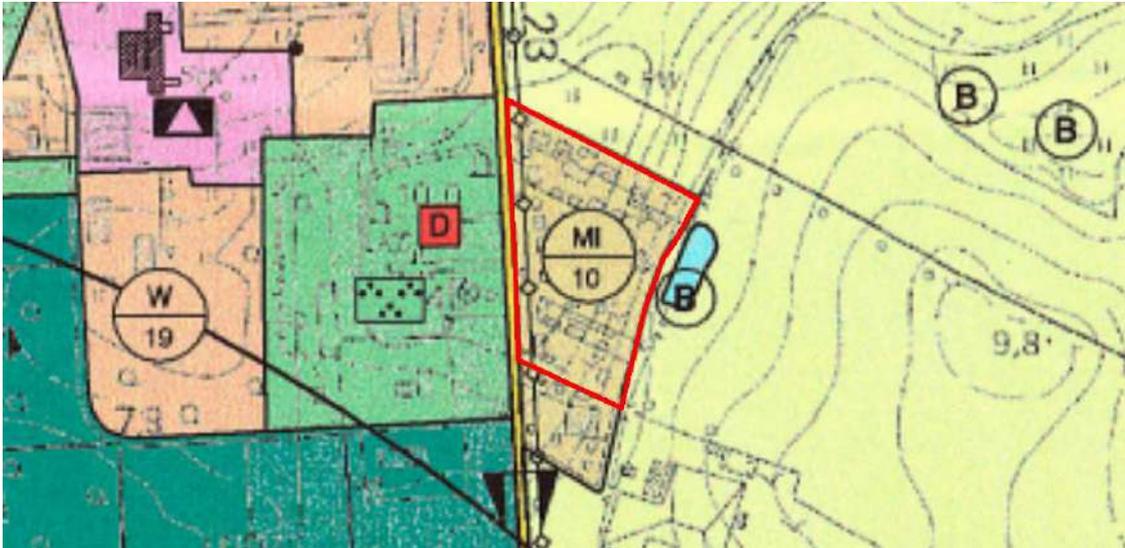
- Tourismusentwicklungsraum
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Regionalflyghafen mit Bauschutz- / Siedlungsbeschränkungsbereich

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 er 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 Regionalflyghafens 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 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 vor, 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 sind 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.

### 6 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>rd. 19.500 qm</b>
<b>Wohnbaufläche</b>	<b>rd. 19.500 qm</b>