Übersichtsplan

Begründung

zur

13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

der Stadt Barth

Landkreis Vorpommern-Rügen

für das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet „Hafenbereich“

betreffend das Gelände des Anglervereins „Boddenblick e.V. Barth“

(Grünfläche Wassersport)

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom .....

Friedrich-Carl-Hellwig
Bürgermeister

Bearbeitungsstand: 25.02.2025

Inhalt

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG 3

2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG 4

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN 4

4 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION 4

5 PLANUNGSINHALTE 5

5.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 5

5.1.1 Oberkante baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) 5

5.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) 5

5.2.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) 5

5.2.2 Baulinien (§ 23 Abs. Abs. 2 BauNVO) 6

5.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) 7

6 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS 7

6.1 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB 7

6.2 Verfahrensablauf 9

7 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG 9

8 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG 11

8.1 Bodenordnende Maßnahmen 11

8.2 Verträge 11

8.3 Kosten und Finanzierung 11

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Im B-Plan Nr. 5 der Stadt Barth ist das Gelände des Anglervereins „Boddenblick e.V. Barth“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ festgesetzt worden. Für die vorhandenen Bootsschuppen wurden im Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 im Bebauungsplan sind auf der privaten Grünfläche „Wassersport“ zulässig:

- ein Vereinsheim mit einer Grundfläche von bis zu 250 m² und einer maximalen Höhe von 6,50 m über HN,
- Bootsschuppen mit einer Grundfläche von bis zu 60 m² und einer maximalen Höhe von 4,50 m über HN.

Aus diesen Festsetzungen ergibt sich folgende Problemlage:

- Die festgesetzten Baugrenzen erfassen nicht den kompletten baulichen Bestand. Bei Neuerrichtung könnten einige Bootsschuppen nicht mehr in der ursprünglichen Größe errichtet werden.
- Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf das Höhennull (HN), so dass die vorhandene Geländehöhe vom zulässigen Maß abgezogen werden muss. Bei Geländehöhen zwischen 1,0 m und 1,40 m könnten die Bootsschuppen im Falle eines Neubaus nicht wieder in der ursprünglichen Höhe oder in der Höhe der benachbarten Bootsschuppen errichtet werden, weil die tatsächliche Höhe der vorhandenen Bootsschuppen das festgesetzte Maß übersteigt.

Die im Südwesten des Geländes, gegenüber den Sondergebiete $SO_{B+V}1$ und 2 stehenden Bootsschuppen sind mit ihrer Hinterkante bis nahe an die Grundstücksgrenze gebaut worden. Im Falle eines Neubaus und Einhaltung einer Abstandsfläche von mind. 3 m könnten die dortigen Bootsschuppen nicht mehr in der zulässigen Größe von 60 m² errichtet werden, weil zugleich auch die vordere Baugrenze eingehalten werden muss, die unmittelbar entlang der vorderen Außenwände festgesetzt ist.

Die geschilderten Sachverhalte werden mit der 13. Änderung des Bebauungsplans behoben. Inhalt der 13. Änderung des Bebauungsplans sind u.a. Änderungen der Baugrenzen sowie der zulässigen Gebäudehöhen. Der Rahmen der Festsetzungen wird dabei durch den vorhandenen Gebäudebestand gebildet. Außerdem wird für die o.g. südwestlich stehende Reihe eine Baulinie anstelle einer Baugrenze festgesetzt. Damit könnten die vorhandenen Bootsschuppen auch zukünftig in Grenznähe errichtet werden und müssten bei einem genehmigungspflichtigen Umbau nicht mit Grenzabstand vollständig neu errichtet werden.

Der Anglerverein „Boddenblick e.V. Barth“ ist ein wichtiger Baustein im Freizeitangebot der Stadt Barth. Er wurde bereits 1948 als Ortsgruppe des Deutschen Anglervereins (DAV) gegründet. Nach mehrmaligen Not- und Behelfsunterkünften wurde dem Verein im Jahre 1953 der Bootsplatz im Osthafen der Stadt Barth zugewiesen (Quelle: http://angelverein-boddenblick-barth.de/ueber-uns/history/). Der Anglerverein nutzt das Vereinsgelände also seit mehr als 70 Jahren. Daraus ist ersichtlich, dass auch innerhalb des Vereins Generationswechsel stattfinden und die baulichen Gegebenheiten hin und wieder an sich ändernde Freizeitansprüche angepasst werden müssen. Das unterstützt die Stadt Barth ausdrücklich im Rahmen ihrer Planungsbefugnisse.

Da die Grundzüge des Bebauungsplans durch diese Änderungen nicht berührt sind soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung erstreckt sich auf die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“, nördlich der sonstigen Sondergebiete „Beherbergung und Versorgung“ SO_{B+V} 1 bis 4. Es werden ausschließlich überlagernde Festsetzungen (Baugrenzen, Baulinien, Erhaltungsgebote, Maßfestsetzungen) geändert bzw. neu festgesetzt. Es handelt sich also insoweit um eine unselbständige Änderung ohne eigenen Geltungsbereich. Die 13. Änderung ist nur im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan anwendbar.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

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

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03 Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist,

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) geändert worden ist.

Planunterlage

- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 i.d.F. d. 9. Änderung (abgeschwächte Darstellung), rechtskräftig mit Ablauf des 24.07.2019, Auszug aus dem ALKIS MV, Stand des Liegenschaftskatasters: 08.05.2019, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, ObVI, Kanalstraße 20, 23970 Wismar

4 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Baugebiete zur Errichtung von Ferienhäusern auf dem ehemals gewerblich genutzten Gelände östlich des Hotels „Speicher Barth“ sind derzeitig in Bau. Das geplante Hafenbecken ist noch nicht abschließend hergestellt. Auch die Erschließungsanlagen, insbesondere die nördliche Zufahrtstraße mit Wendeanlage sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind noch nicht vollständig hergestellt.

Nördlich des Baugebietes befindet sich das Gelände des Anglervereins „Boddenblick e.V. Barth“ mit einer Vielzahl von Bootsschuppen sowie dem Vereinshaus. Zur Sicherung der Bestandsbebauung, verbunden mit der Möglichkeit einer geringfügigen baulichen Erweiterung wurden überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Grundflächen und Gebäudehöhen auf einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ festgesetzt.

5 PLANUNGSINHALTE

5.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

5.1.1 Oberkante baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im Rahmen der Zulässigkeitsregelungen für die private Grünfläche „Wassersport“ ist auch die Höhe baulicher Anlagen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt worden. So sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 u.a. Bootsschuppen mit einer Grundfläche von 60 m² und einer Höhe von 4,50 m über HN im Nivellementnetz SNN76 zulässig. Die Geländehöhen im Bereich der überbaubaren Grünflächen liegen bei 1,0 m bis 1,40 m über HN.
Damit sind nach den jetzigen Regelungen Bootsschuppen mit Gebäudehöhen zwischen 3,10 m und 3,50 m über dem jeweils angrenzenden Gelände zulässig.

Im Gebiet sind in der Vergangenheit unterschiedliche Gebäudetypen mit verschiedenen Grundflächen und Dachneigungen errichtet worden. So liegt die Traufhöhe bei vielen Bootsschuppen bereits bei 3 m über Gelände. Der First des darüber liegenden Spitzdaches hat bei diesen Bootsschuppen eine Höhe von mindestens 6 m über Gelände. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen von 3,10 m bis 3,50 m über Gelände sind also nicht auskömmlich, um solche Gebäude wiedererrichten zu können oder Lücken zu schließen.

Im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans wird die zulässige Oberkante der Bootsschuppen auf 7,20 m über HN im SNN76 festgesetzt. Je nach konkretem Standort betragen die zulässigen Gebäudehöhen dann zwischen 5,80 m und 6,20 m über dem angrenzenden Gelände. Damit wird dem baulichen Bestand Rechnung getragen. Die mit der 13. Änderung festgesetzten Gebäudehöhen führen nicht zu einer Erhöhung des bereits bestehenden Nutzungsmaßes im Gebiet.

5.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

5.2.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen für die in der Grünfläche „Wassersport“ zulässigen baulichen Anlagen erfassen nicht den gesamten Bestand an Gebäuden im Gebiet. So liegen hintere Gebäudeteile der mittleren, von West nach Ost verlaufenden Gebäudereihe z.T. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Das ist zwar, bezogen auf den jetzigen Bestand unschädlich, weil rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt sind, eine Wiedererrichtung nach Verlust, wäre aber nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, was dazu führen würde, dass Bootsschuppen kleiner als bisher wiedererrichtet werden müssten. Um das zu vermeiden sind die Baugrenzen in der 13. Änderung des Bebauungsplans so geändert worden, dass sich der gesamte Gebäudebestand innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen befindet. Für die westlich gelegene Baureihe (gegenüber SO_{V+B}1 und 2) wurde die nördliche Baugrenze um 3 m nach Norden verschoben, so dass das zulässige Maß von 60 m² Grundfläche ausgeschöpft werden kann.

Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (Bagatellregelung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Die weiteren Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO über die Zulassungsfähigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelten hier nicht. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in Baugebieten nach den §§ 2 bis 13 BauNVO zulässig. Grünflächen gehören nicht zu den Baugebieten, so dass alle Regelungen Baugebiete betreffend, hier nicht anwendbar sind.

5.2.2 Baulinien (§ 23 Abs. Abs. 2 BauNVO)

Auf der festgesetzten Grünfläche „Wassersport“, unmittelbar gegenüber den sonstigen Sondergebieten $SO_{B+V}1$ und 2 befinden sich 5 Bootsschuppen des Anglervereins „Boddenblick e.V. Barth. Die Bootsschuppen stehen alle in Grenznähe, jedoch mit unterschiedlichen Abständen zur Grundstücksgrenze. Während die beiden östlichen Bootsschuppen ca. 1,80 m von der Grundstücksgrenze entfernt sind, steht der westliche, deutlich kleinere Bootsschuppen ca. 4 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Die beiden dazwischen liegenden Bootsschuppen sind von der Grundstücksgrenze ca. 1,10 m bzw. 1,40 m entfernt. An der Ostseite der Bauzeile befindet sich noch eine freie Fläche, auf der noch ein weiterer Bootsschuppen errichtet werden könnte.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der Grundstücksgrenze auf dem Gelände des Anglervereins „Boddenblick e.V. Barth“ eine Baugrenze in einem Abstand von 1,80 m festgesetzt worden. Dieser Abstand berücksichtigt das Abstandsmaß der beiden östlich gelegenen Bootsschuppen, so dass ein geplanter Neubau auf der angrenzenden Freifläche nicht näher an die Grenze heranrücken könnte als seine Nachbarn.

Im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist an gleicher Stelle statt einer Baugrenze eine Baulinie festgesetzt worden. Dadurch soll zum einen eine einheitliche Abstandsregelung für alle dortigen Bootsschuppen bei Änderung oder Wiedererrichtung getroffen werden, zum anderen soll erreicht werden, dass der auf der östlichen Freifläche zulässige Bootsschuppen, nicht etwa ein Abstandsflächenmaß von 3,0 m einhalten und damit hinter die benachbarten Bootsschuppen zurücktreten müsste.

Mit der Festsetzung einer Baulinie im Bebauungsplan sind die Vorschriften über Abstandflächen nach § 6 Abs. 5 Sätze 1 bis 3 LBauO M-V nicht mehr anzuwenden, da die Landesbauordnung M-V den Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Vorrang vor den Regelungen des § 6 Abs. 5 Sätze 1 bis 3 einräumt:

„Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 86 (LBauO M-V*) Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschrift an.“*
(§ 6 Abs. 5 Satz 4 LBauO M-V)

Zwar wurde mit der bisher festgesetzten Baugrenze bereits eine vergleichbare Regelung getroffen, da § 6 Abs. 5 Satz 4 LBauO M-V auch einer durch Satzung zugelassenen Außenwand (z.B. durch eine festgesetzte Baugrenze) mit abweichenden Abstandsflächenmaßen Vorrang vor den Regelungen des § 6 Abs. 5 Sätze 1 bis 3 einräumt, mit der strengeren Baulinie soll jedoch der Planungswille deutlicher und nachdrücklicher erkennbar werden. Außerdem sollen zukünftig für alle dortigen Bootsschuppen die gleichen Abstandsvorschriften gelten.

Nach § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf einer Baulinie gebaut werden, wobei ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann (Bagatellfälle). Das bedeutet, dass auch die drei westlich gelegenen Bootsschuppen, die das Abstandmaß über- oder unterschreiten, bei Änderung oder Neuerrichtung das Abstandsflächenmaß von 1,80 m einhalten müssen. Das ist, insbesondere für die Bootsschuppen, die das Maß von 1,80 m unterschreiten zumutbar, zumal die nördlich gelegene Baugrenze um 3 m nach Norden verschoben wurde, um die zugelassene Grundfläche von 60 m² ausschöpfen zu können.

5.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt worden. Die Festsetzung dient dem Erhalt des auf dem Gelände des Anglervereins „Boddenblick e.V. Barth“ verbliebenen Baumbestandes.

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplans wurde die Flächenabgrenzung des Erhaltungsgebotes in einem kleinen Teilbereich korrigiert. Auf Grund der Tatsache, dass die Baugrenze an den baulichen Bestand angepasst werden musste, war auch eine geringfügige Korrektur des Erhaltungsgebotes notwendig. Das Erhaltungsgebot umfasst dennoch den vorhandenen Baumbestand, so dass sich die Flächenkorrektur keinen Baumverlust zur Folge hat.

6 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

6.1 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Grundzüge der Planung

Grundzug der Planung für die festgesetzte private Grünfläche „Wassersport“ ist die Verankerung der dort vorhandenen Bootsschuppen und des Vereinshauses im Bebauungsplan. Die bestehenden etablierten Nutzungen sollen in ihrem Bestand erhalten und mit der Möglichkeit von geringfügigen baulichen Erweiterungen entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde ist kein Baugebiet sondern lediglich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ festgesetzt worden. Für die bestehenden Gebäude wurden überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Grundflächen und Gebäudehöhen festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Maßfestsetzungen sowie die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich an den baulichen Bestand angepasst. Die Planänderung führt daher nicht zur wesentlichen Veränderung der bereits vorhandenen baulichen Gegebenheiten.

Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens müssen weiterhin die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sein.

Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung

Das vereinfachte Verfahren ist nur zulässig, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet wird.

Mit dem Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen für Bootsschuppen festgesetzt und deren Nutzungsmaß im Rahmen der Bestandsbebauung geändert.

Die im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen auf der Grünfläche „Wassersport“ unterliegen weder nach dem LUVPG M-V noch nach dem UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das vereinfachte Verfahren ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Nach Abschnitt 7.2.1 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern vom 16.Juli 2002, geändert durch Erlass vom 31.August 2004 (Amtsbl. M-V S. 95) besitzen bestimmte Vorhabentypen die Eignung, ein NATURA 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, in der Regel nicht. Merkmal dieser Vorhaben ist, dass sie entweder aufgrund der Entfernung oder ihrer spezifischen Lage zum NATURA 2000-Gebiet keine Einwirkungen auf das NATURA 2000 Gebiet und seine Erhaltungsziele haben können oder aufgrund ihrer konkreten Lage im NATURA 2000-Gebiet, begrenzter Wirkungen und eines sehr geringen Einwirkbereiches regelmäßig keine relevanten Veränderungen im NATURA 2000 Gebiet verursachen können.
Eine erhebliche Beeinträchtigung eines NATURA 2000- Gebietes kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn konkrete Umstände für ein Abweichen von der Regelvermutung sprechen (atypischer Fall).

Nach Anlage 5 Buchstabe C Ziff. I Nr. 3 gilt die Regelvermutung für Bebauungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA-2000-Gebieten liegen.

Durch den Barther Bodden verlaufen die Grenzen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst (DE 1542-302) sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401). Die Entfernung zwischen dem Gebiet der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und den Schutzgebieten beträgt ca. 460 m. Ein atypischer Planungsfall liegt nicht vor. Eine FFH-Prüfung ist nicht erforderlich.

Kriterium: Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das vereinfachte Verfahren ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Nach § 50 Abs. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden. Unter die Richtlinie fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind (Störfallbetrieb).

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird nicht die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind daher bei der Planung nicht zu beachten.

6.2 Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat am 02.11.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Folgende städtebauliche Ziele sollen mit der 13. Änderung des Bebauungsplans erreicht werden:

- Änderung von Baugrenzen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten,
- Änderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Text 3.2 unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes,
- Änderung der Baugrenze für die südwestlich gelegene Baureihe in eine Baulinie zur Ermöglichung einer Grenzbebauung.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen.

Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in der Zeit vom 01.11.2024 bis zum 03.12.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lag der Planentwurf mit Begründung innerhalb der Veröffentlichungsfrist im Amt für Bauen, Kommunalentwicklung und Ordnung des Amtes Barth zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Dem Landkreis Vorpommern-Rügen ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Monatsfrist gegeben worden.

Am ……. hat die Stadtvertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen und den Satzungsbeschluss über die 13. Änderung des Bebauungsplan gefasst.

7 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Von Seiten der Eigentümer der benachbarten Ferienhäuser wurden Bedenken zur Planung geäußert. Insbesondere wurde bemängelt, die Änderung der Baugrenze in eine Baulinie sowie die Heraufsetzung der Oberkante baulicher Anlagen würde zu einer erdrückenden Wirkung insbesondere auf die Ferienwohnungen in den Erdgeschossen und den 1. Obergeschossen der Häuser 1 und 2 (Flurstücke 220, 222) führen bzw. diese noch verstärken. Es käme zu Sichtbehinderungen von den Ferienhäusern auf den Hafen und die Ostsee, der Lichteinfall wäre erheblich gemindert und eine ausreichende Belüftung nicht mehr gegeben.

Die Stadt Barth hat die Hinweise geprüft. Die Änderung der Gebäudehöhe und die Festsetzung einer Baulinie haben zweifellos Auswirkungen auf die gegenüberliegenden Ferienhäuser 1 und 2 (Flurstücke 220 und 222). Es ist aber festzustellen, dass die bestehende Situation, also die Nähe zwischen den Bootsschuppen und den Ferienhäusern nicht durch die Bootsschuppen, sondern durch die neu hinzugekommenen Ferienhäuser verursacht wurde.

Die Änderungen sind erforderlich, weil die Bootsschuppen bei Geländehöhen zwischen 1,0 m und 1,40 m über HN und der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Oberkante von 4,50 m über HN lediglich mit einer Oberkante zwischen 3,10 m und 3,50 m über Gelände errichtet werden dürften. Eine Vielzahl von bereits seit langem bestehenden Bootsschuppen übersteigt dieses Maß aber bereits deutlich. Eine Kontrollmessung hat ergeben, dass Bootsschuppen mit Gebäudehöhen (Dachfirst) von mehr als 7 m über HN vorhanden sind. Sie könnten bei Verlust also nicht wieder in der ursprünglichen Höhe errichtet werden.

Auch Bootsschuppen, die diese Höhe noch nicht erreichen könnten im Wege des Umbaus nicht an das Maß z.B. des Nachbarschuppens angepasst werden. Für ein Kabinenangelboot auf einem Trailer wäre aber die jetzt zulässige Gebäudehöhe zwischen 3,20 m und 3,50 m über Gelände nicht ausreichend, weil der Dachraum eines geneigten Daches für die Aufbauten oder einen umgelegten Segelmast benötigt wird.

Mit der Festsetzung einer Baulinie wird erreicht, dass die dort vorhandenen Bootsschuppen bei einem Umbau nicht vollständig abgerissen und mit Grenzabstand neu errichtet werden müssten. Zum einen sind die dortigen Bootsschuppen rechtmäßig errichtet worden, zum anderen hätte ein notwendiger Neubau auch erheblich finanzielle Auswirkungen auf den Verein bzw. die Vereinsmitglieder.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe von 7,50 m über HN ist für die Bootsschuppen allerdings nicht zwingend erforderlich. Eine Gebäudehöhe von 7,20 m würde ausreichen, um den Bestand zu sichern und angemessene Anpassungen vornehmen zu können. Um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, wurde die zulässige Oberkante auf 7,20 m verringert. Auch für die übrigen Bootsschuppen ist dieses Maß auskömmlich.

Eine Sicht auf den Barther Bodden von den unteren Geschossen der Ferienhäuser 1 und 2 ist auch ohne die 13. Änderung des Bebauungsplans unmöglich bzw. bereits erheblich eingeschränkt. Insofern ist die Argumentation, es würde sich um einen „außergewöhnlichen Fernblick auf die Ostsee und den Hafen“ handeln, der durch die Änderung des Bebauungsplans nunmehr versperrt wird, unzutreffend.

Soweit durch den Einwender eine erdrückende Wirkung der Bootshäuser auf die unteren Ferienwohnungen beklagt wird, ist darauf hinzuweisen, dass diese Situation durch das Heranrücken der Ferienhäuser an die Bootsschuppen entstanden ist. Auch ist nicht zu erwarten, dass die zulässige Änderung der Dachkonstruktion der drei noch nicht mit höherem Dach ausgestatteten gegenüberliegenden Bootshäuser noch eine erhebliche Verschlechterung der Belichtung und Belüftung für die Ferienhäuser bewirken wird. Auch die Anforderungen an den Brandschutz ändern sich nicht.

Auch dass die mit der 13. Änderung des Bebauungsplans ermöglichten Änderungen gegenüber dem jetzigen Bestand zu erheblichen Umsatzeinbußen führen könnten ist nicht offensichtlich. Mit der Planänderung könnten zwar drei Bootsschuppen in der gegenüberliegenden Baureihe mit derzeit geringerer Firsthöhe an die benachbarten Gebäude angepasst werden, ob sich diese Änderung angesichts der bereits vorgefundenen Situation allerdings noch erheblich auf die Vermarktung auswirken könnte, ist zweifelhaft. Vielmehr dürfte es so sein, dass bereits jetzt die unteren Ferienwohnungen schwerer zu vermarkten bzw. zu vermieten sind als die darüberliegenden. Das war aber bereits bei der Planung und Errichtung der Ferienhäuser absehbar. Diese Situation wird nicht durch die Planänderung verursacht.

Die mit der 13. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Änderungen gegenüber dem jetzigen Bestand sind für die Eigentümer der Ferienhäuser weniger einschränkend als der Verzicht auf die Änderungen für den Anglerverein. Die Planung und Errichtung der Ferienhäuser 1 und 2 erfolgte in dem Wissen um den Bestand der gegenüberliegenden Bootsschuppen, von denen bereits drei eine Höhe aufwiesen, die im Wesentlichen mit den nunmehr geänderten Festsetzungen übereinstimmen. Für den Anglerverein würde der Verzicht auf die Planung bedeuten, dass ein Teil der Bootsschuppen nicht an die heutigen Bedürfnisse im Rahmen des Freizeitsports angepasst werden könnte. Damit würde der Anglerverein in seinen Interessen unverhältnismäßig zurückgesetzt.

8 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Planverwirklichung sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die mit der 13. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Festsetzungen führen nicht zur Änderung des jetzigen Erbbaurechts zwischen der Stadt Barth und dem Anglerverein „Boddenblick e.V. Barth“.

8.2 Verträge

Verträge sind zur Planverwirklichung nicht erforderlich. Die Änderungen führen lediglich zur Erleichterung eventueller Vorhaben auf dem Gelände des Anglervereins.

8.3 Kosten und Finanzierung

Sämtliche Planungs- und Realisierungskosten werden durch den Anglerverein getragen.