

Stadt Barth

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 15.11.2024 genehmigt.

Im Zuge der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung wurden die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 und 4a BauGB) durchgeführt.

Nach Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplan-Änderung ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

Planungsanlass / Planungsziel

Die Stadt Barth möchte in dem bestehenden Siedlungsgebiet an der Chausseestraße eine weitere Wohnbebauung zwecks Deckung des örtlichen Baulandbedarf verwirklichen.

Die bestehende Nutzungsstruktur in dem Planbereich 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.

Planungsziel ist die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes unter Berücksichtigung von vorhandenen Nutzungen.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt.

Tab.: Voraussichtliche, erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Erhebliche Beeinflussung
Mensch	Lärmimmissionen aufgrund der westlich des Plangebiets verlaufenden Landesstraße, die passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Neubebauung erfordern

Boden	<ul style="list-style-type: none"> ○ Flächen-/Bodenbeanspruchung für Bebauung ○ Bodenversiegelung und -verdichtung
-------	--

Tab.: Voraussichtliche, nicht erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Nicht erhebliche Beeinflussung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ○ Überplanung von Biotopen mit allgemeiner Funktionsausprägung ○ Gehölzfällungen nicht gesetzlich geschützter Bäume ○ mittelbare Eingriffe in das östlich des Plangebiets gesetzlich geschützte Kleingewässer ○ artenschutzrechtliche Belange
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von versickerungsfähigen Flächen und für die Grundwasserneubildung ○ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ○ Trinkwasserschutzzone III ist zu beachten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von klimatisch aktiven Flächen durch Versiegelung ○ vermehrter Schadstoffausstoß durch Erhöhung der Nutzungsintensität
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Landschafts-/Ortsbildveränderung durch zusätzliche Bebauung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	archäologisch relevante Funde möglich

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die Beeinflussung der Schutzgüter wurde geprüft und in einem Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) bewertet.

Eine Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen sind in die Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB eingeflossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.11.2022 bis zum 12.12.2022 statt.

Stellungnahmen

Es wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 24.11.2023 bis 29.12.2023 statt.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 25.06.2024 bis 10.07.2024 zudem eine erneute Beteiligung statt.

Stellungnahmen

Es wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.10.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Trinkwasserschutzzone III
- benachbartes Gewässer 2. Ordnung
- plangebietsübergreifende Flächenbilanzierung und Darstellung von Grünanlagen
- benachbartes gesetzlich geschütztes Kleingewässer / Trittsteinbiotop
- genehmigte Windkraftanlagen in einer Entfernung von rd. 2.650 m zum Plangebiet / Lärmwahrnehmung
- Ver- und Entsorgung

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Anregung / Hinweis	Berücksichtigung
gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Kenntnisnahme
Trinkwasserschutzzone III	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
benachbartes Gewässer 2. Ordnung	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
plangebietsübergreifende Flächenbilanzierung und Darstellung von Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none">○ umgebende Strukturen des Plangebiets wurden geprüft○ Grünanlagen im planungsrechtlichen Sinn sind nicht betroffen○ die F-Plan-Änderung wurde im Parallelverfahren mit einem B-Plan aufgestellt
benachbartes gesetzlich geschütztes Kleingewässer / Trittsteinbiotop	Kenntnisnahme
genehmigte Windkraftanlagen in einer Entfernung von rd. 2.650 m	Kenntnisnahme

zum Plangebiet / Lärmwahrnehmung	
Ver- und Entsorgung	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.11.2023 beteiligt worden.

Gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.06.2024 erneut beteiligt worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- Einstellung der Planunterlagen in das zentrale Internetportal des Landes
- Planungsalternativen
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Trinkwasserschutzzone III
- benachbartes Gewässer 2. Ordnung
- plangebietsübergreifende Flächenbilanzierung und Darstellung von Grünanlagen
- benachbartes gesetzlich geschütztes Kleingewässer / Belange des Artenschutzes
- Ver- und Entsorgung

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Anregung / Hinweis	Berücksichtigung
Einstellung der Planunterlagen in das zentrale Internetportal des Landes	Berücksichtigung im Planverfahren
Planungsalternativen	Darlegung in der Begründung
gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Kenntnisnahme
Trinkwasserschutzzone III	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung

benachbartes Gewässer 2. Ordnung	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
plangebietsübergreifende Flächenbilanzierung und Darstellung von Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ○ umgebende Strukturen des Plangebiets wurden geprüft ○ Grünanlagen im planungsrechtlichen Sinn sind nicht betroffen ○ die F-Plan-Änderung wurde im Parallelverfahren mit einem B-Plan aufgestellt
benachbartes gesetzlich geschütztes Kleingewässer / Belange des Artenschutzes	Kenntnisnahme
Ver- und Entsorgung	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung

6. Planungsalternativen

Im Verlauf der Entwicklung hat sich die ehemals gewachsene Gemengelage im Plangebiet zu Gunsten der Wohnnutzung verändert, so dass die Stadt den Flächennutzungsplan nunmehr an die vorherrschende Nutzung anpasst, um eine nutzungsge- rechte städtebauliche Ordnung zu ermöglichen.

Die Stadt hat mögliche Wohnbauflächenreserven mit ähnlicher, naheliegender Lage- gunst 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 vergleich- bar, da hier allzu hohe Kosten für eine Neuerschließung zu erwarten sind.

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

..... 16.09.2024

Datum

.....
Unterschrift

