

Stadt Barth

Bebauungsplan Nr. 45

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 45 wurde am 29.08.2024 als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Rechtskraft des Bebauungsplanes 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.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein gewachsenes Siedlungsgefüge entlang der Chausseestraße an, welches kleinteilig bebaut ist. Die Stadt Barth möchte für dieses unbebaute Areal eine Wohnbebauung zwecks Deckung des örtlichen Baulandbedarfs verwirklichen. Das künftige Wohngebiet soll in erster Linie dem Dauerwohnen dienen.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da es sich bei dem zu überplanenden Gebiet planungsrechtlich um einen Ausenbereich handelt. Mit dem Bebauungsplan will die Stadt Barth die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet schaffen.

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	○ Flächen-/Bodenbeanspruchung für Bebauung ○ Bodenversiegelung und -verdichtung

Tab.: Voraussichtliche, nicht erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Nicht erhebliche Beeinflussung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	○ Überplanung von Biotopen mit allgemeiner Funktionsausprägung ○ Gehölzfällungen nicht gesetzlich geschützter Bäume ○ mittelbare Eingriffe in das östlich des Plangebiets gesetzlich geschützte Kleingewässer ○ artenschutzrechtliche Belange
Wasser	○ Verlust von versickerungsfähigen Flächen und für die Grundwasserneubildung ○ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ○ Trinkwasserschutzzone III ist zu beachten
Klima und Luft	○ 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 wurde eine Anregung zur Verkehrs-/Straßenführung gegeben.

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachte Anregung wurde in die Abwägung eingestellt.

Die geplante Verkehrs-/Straßenführung wurde nicht geändert, um eine Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Landesstraße zu ermöglichen

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:

- verfahrensrechtliche Hinweise
- Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- fehlende Erschließung eines einzelnen Baugrundstücks
- Plandarstellungen
- Darstellung von Straßenquerschnitten und Sichtdreiecken
- genaue Angabe von Material und Farbe hinsichtlich der Gestaltung von Dächern
- Auslegung von DIN-Normen
- gesetzlich geschützte Bäume
- Eindeutigkeit der Höhenfestsetzungen
- Schallbelastung durch Landesstraße, Flugplatz Stralsund-Barth und Bahnstrecke Barth-Velgast
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen
- Trinkwasserschutzzone III
- benachbartes Gewässer 2. Ordnung
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Erfassung und Bewertung betroffener Biotoptypen
- Eingriffsregelung
- zunehmender Nutzungsdruck auf das benachbarte gesetzlich geschützte Kleingewässer / Trittsteinbiotop und Aufwertungsmöglichkeit
- Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
- genehmigte Windkraftanlagen in einer Entfernung von rd. 2.650 m zum Plangebiet / Lärmwahrnehmung
- Ver- und Entsorgung inkl. Löschwasserversorgung und Regelung der Müllabfuhr
- Prüfung der Straßenanbindungen an die Landesstraße

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
verfahrensrechtliche Hinweise	Kenntnisnahme
Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen	Festsetzung unterschiedlicher Bezugspunkte für Teilbereichen des Plangebiets
fehlende Erschließung eines einzelnen Baugrundstücks	Erschließung ist gesichert
Plandarstellungen	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung
Darstellung von Straßenquerschnitten und Sichtdreiecken	nicht erforderlich
genaue Angabe von Material und Farbe hinsichtlich der Gestaltung von Dächern	getroffene Bauvorschriften sind ausreichend bestimmend
Auslegung von DIN-Normen	Kenntnisnahme und Klarstellung
gesetzlich geschützte Bäume	Bäume wurden geprüft
Eindeutigkeit der Höhenfestsetzungen	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
Schallbelastung durch Landesstraße, Flugplatz Stralsund-Barth und Bahnstrecke Barth-Velgast	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
Festsetzung von Lärmpegelbereichen	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
Trinkwasserschutzzone III	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
benachbartes Gewässer 2. Ordnung	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	Kenntnisnahme
Erfassung und Bewertung betroffener Biotoptypen	Biotope wurden erfasst und bewertet
Eingriffsregelung	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt

zunehmender Nutzungsdruck auf das benachbarte gesetzlich geschützte Kleingewässer / Trittsteinbiotop und Aufwertungsmöglichkeit	geschütztes Kleingewässer wurde geprüft und bewertet
Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags	artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt
genehmigte Windkraftanlagen in einer Entfernung von rd. 2.650 m zum Plangebiet / Lärmwahrnehmung	Kenntnisnahme
Ver- und Entsorgung inkl. Löschwasserversorgung und Regelung der Müllabfuhr	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
Prüfung der Straßenanbindungen an die Landesstraße	Straßenanbindung wurde geprüft und bewertet

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 23.06.2024 erneut beteiligt worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- verfahrensrechtliche Hinweise
- fehlende Erschließung eines einzelnen Baugrundstücks
- städtebauliche Zielsetzung hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Plangebiet
- Plandarstellungen
- Auslegung von DIN-Normen
- Aussagen zum Wohnraumbedarf / Bedarfsermittlung
- Präzisierung zur Nutzungsart „Ferienwohnungen“
- Anpflanzgebot von Bäumen auf Baugrundstücken
- Festsetzung zur Dachbegrünung
- genaue Angabe von Material und Farbe hinsichtlich der Gestaltung von Dächern
- fehlerhafte Schallberechnungen bzw. veraltete Grundlagen
- Trinkwasserschutzzone III

- benachbartes Gewässer 2. Ordnung
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- illegale Beräumung der Fläche und artenschutzrechtliche Verstöße
- Erfassung und Bewertung betroffener Biotoptypen
- Aussagen zum Gehölzschutz und zu Baumarten
- zunehmender Nutzungsdruck auf das benachbarte gesetzlich geschützte Kleingewässer / Trittsteinbiotop und Aufwertungsmöglichkeit
- Sicherung von Kompensationsmaßnahmen
- Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nach Beräumung der Fläche / Berücksichtigung des Zustandes vor der Beräumung
- mangelhafte Abwägung artenschutzrechtlicher Belange
- rechtliche Anmerkungen zum Artenschutz
- Hinweise zum Schutz bestimmter Arten und deren Ermittlung und Bewertung
- Überarbeitung der Planunterlage wegen Änderung von Flurstücksgrenzen/-nummern
- Ver- und Entsorgung inkl. Löschwasserversorgung und Regelung der Müllabfuhr
- Prüfung der Straßenanbindungen an die Landesstraße

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
verfahrensrechtliche Hinweise	Kenntnisnahme
fehlende Erschließung eines einzelnen Baugrundstücks	Erschließung ist gesichert
städtebauliche Zielsetzung hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Plangebiet	Darlegung in der Begründung
Plandarstellungen	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung
Auslegung von DIN-Normen	Kenntnisnahme und Klarstellung

Aussagen zum Wohnraumbedarf / Bedarfsermittlung	Darlegung in der Begründung
Präzisierung zur Nutzungsart „Ferienwohnungen“	Darlegung in der Begründung
Anpflanzgebot von Bäumen auf Baugrundstücken	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
Festsetzung zur Dachbegrünung	Kenntnisnahme
genaue Angabe von Material und Farbe hinsichtlich der Gestaltung von Dächern	getroffene Bauvorschriften sind ausreichend bestimmend
fehlerhafte Schallberechnungen bzw. veraltete Grundlagen	Kenntnisnahme, Klarstellung und Darlegung in der Begründung
Festsetzung von Lärmpegelbereichen	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
Trinkwasserschutzzone III	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
benachbartes Gewässer 2. Ordnung	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	Kenntnisnahme
illegale Beräumung der Fläche und artenschutzrechtliche Verstöße	Kenntnisnahme (betrifft nicht den B-Plan)
Erfassung und Bewertung betroffener Biotoptypen	Biotop wurden erfasst und bewertet
Aussagen zum Gehölzschutz und zu Baumarten	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
zunehmender Nutzungsdruck auf das benachbarte gesetzlich geschützte Kleingewässer / Trittsteinbiotop und Aufwertungsmöglichkeit	○ geschütztes Kleingewässer wurde geprüft und bewertet ○ Aufwertungsmaßnahmen und deren Sicherung über städtebaulichen Vertrag
Sicherung von Kompensationsmaßnahmen	Sicherung auf Grundlage des BauGB
Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nach Beräumung der Fläche / Berücksichtigung des Zustandes vor der Beräumung	artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde ergänzt

mangelhafte Abwägung artenschutzrechtlicher Belange	artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde ergänzt
rechtliche Anmerkungen zum Artenschutz	Kenntnisnahme
Hinweise zum Schutz bestimmter Arten und deren Ermittlung und Bewertung	artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde ergänzt
Überarbeitung der Planunterlage wegen Änderung von Flurstücksgrenzen/-nummern	Planunterlage wurde aktualisiert
Ver- und Entsorgung inkl. Löschwasserversorgung und Regelung der Müllabfuhr	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung
Prüfung der Straßenanbindungen an die Landesstraße	Straßenanbindung wurde geprüft und bewertet

6. Planungsalternativen

Die Stadt Barth nimmt im Rahmen der Raumordnung die Funktion eines Grundzentrums wahr und hat von daher die Wohnflächenentwicklung als abwägungserheblichen Aspekt im Rahmen ihrer städtebaulichen Zielsetzungen zu berücksichtigen. Die Stadt legt im vorliegenden Fall nunmehr ihren Fokus darauf, einen größeren Lücksbereich in einem bereits vorhandenen Siedlungsgefüge zu schließen, ohne bspw. eine komplette Neuerschließung initiieren zu müssen (hier: erschlossene bzw. teilererschlossene Baulandreserve).

Die Stadt hat mögliche Wohnbauflächenreserven mit ähnlicher, naheliegender Lage 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.

03.09.2024
Datum

Unterschrift