

Stadt Barth

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

Entwurf
September
2022

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Inhalt

1 Einführung	4
1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage	4
1.2 Planunterlagen	4
1.3 Lage des Planungsgebietes	4
1.3 Anlass und Ziel der Planung	5
2 Bestandssituation	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
5.1 Landschafts- und Ortsbild	8
5.2 Boden, Wasser und Altlasten	8
5.3 Lokalklima / Luft	9
5.4 Mensch und Gesundheit	9
5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	9
6 Flächenbilanz	9

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage

Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am 09.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Am Ihlenpuhl 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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

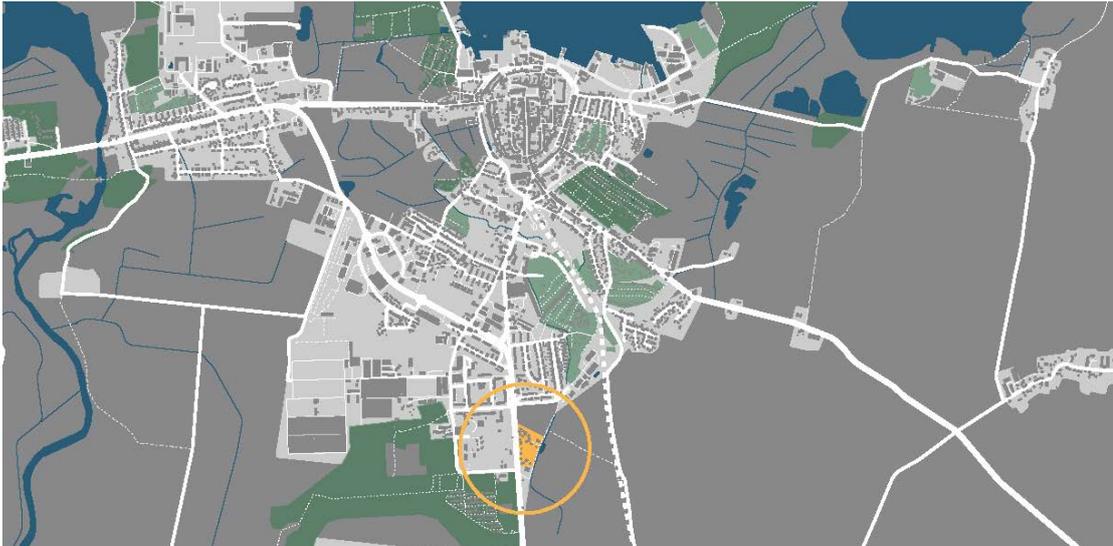
Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Ein entsprechendes Dokument zur Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange inklusive Bestandsaufnahme Biotope als Grundlage für den Umweltbericht wurde vom Büro Umwelt & Planung (Heiligenhagen, Stand: 06/2022) erarbeitet und liegt als Anlage bei. Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wird im weiteren Planverfahren erarbeitet.

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 teilversiegelten Weg
- 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

1.3 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.

2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits bebaut und hinsichtlich Verkehrserschließung sowie technischer Infrastruktur erschlossen.

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

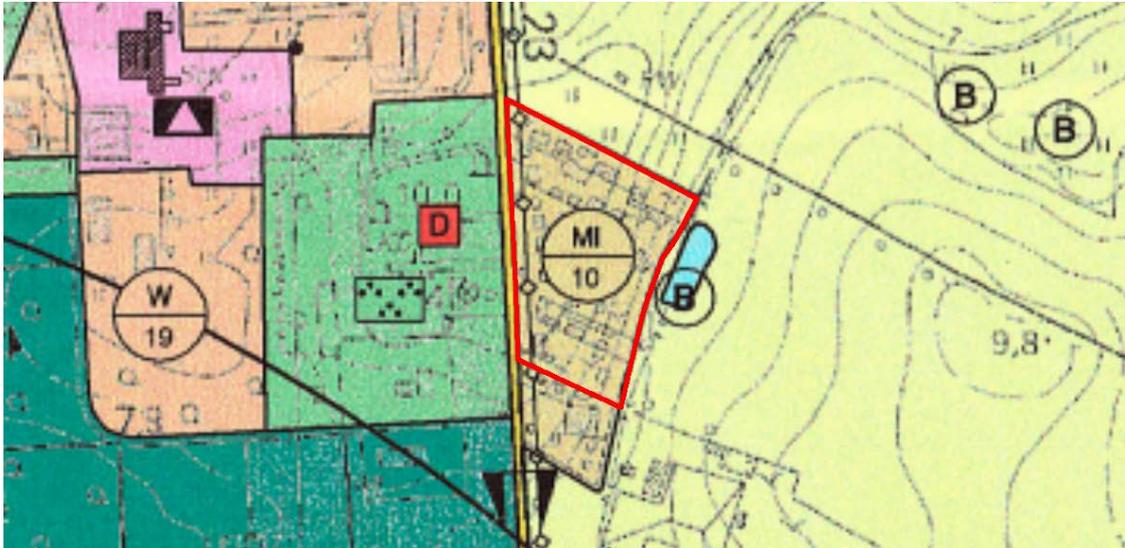
Grundsätzliches Ziel ist es, vorhandene Städte und Dörfer Vorpommerns entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Daraus ergibt sich, dass sich die Wohnbauentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche ausrichten soll. Die Einordnung 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 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 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: 21.12.2005) 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 gem. § 8 Abs. 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

Die nachfolgenden planbezogenen Umweltbelange werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

5.1 Landschafts- und Ortsbild

Das bisherige Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 45 gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in das umliegende Siedlungsgefüge einfügt.

5.2 Boden, Wasser und Altlasten

Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen bereits anthropogen beeinflusst. Das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB wird berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen bestehen, die u. a. eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleistet.

Wasser

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich der Änderungsbereich außerhalb von Wasserschutzgebieten und wird nicht durch Gewässer tangiert.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

5.3 Lokalklima / Luft

Der Standort ist bereits baulich geprägt, so dass es sich hier um klimatische Verhältnisse in einer Siedlungslage handelt. Durch den vorhandenen Grünanteil wird das Mikroklima positiv beeinflusst. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

5.4 Mensch und Gesundheit

Durch die unmittelbare Lage zur Stadt Barth und den angrenzenden Naturräumen hat das Plangebiet eine außergewöhnliche Wohnfeldfunktion.

Emission

Bei Umsetzung der Planung werden - mit Ausnahme von Bauphasen - keine zusätzlichen Emissionen erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Einfügens keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen entstehen, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Generell gilt, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	rd. 19.500 qm
Wohnbaufläche	rd. 19.500 qm