

**Stadt Barth**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 45**

für das Gebiet

**„Am Ihlenpfehl an der Chausseestraße“**

Entwurf

Oktober

2022

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Inhalt**

<b>1 Einführung.....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Planunterlagen.....	4
1.3 Lage des Planungsgebietes .....	4
1.4 Planungerfordernis und Planungsziel .....	5
1.5 Planungskonzeption .....	5
<b>2 Bestandssituation.....</b>	<b>6</b>
2.1 Bestand und Nutzung .....	6
2.2 Verkehrserschließung.....	6
2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	6
2.4 Topografie.....	6
2.5 Umweltsituation .....	7
2.6 Landschafts- und Ortsbild.....	7
<b>3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben.....</b>	<b>7</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Grundsätze des Immissionsschutzes .....	9
3.3.1 Lärm .....	9
3.3.2 Geruch.....	12
<b>4 Planungsinhalt.....</b>	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Bauweise .....	14
4.4 Stellplätze und Garagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	15
4.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen .....	15
4.6 Geplante Verkehrserschließung .....	15
4.6.1 Straßen- und Wegeerschließung.....	15
4.6.2 Ruhender Verkehr .....	16
4.7 Grünordnung.....	16
4.7.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
4.7.2 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff.....	16
4.8 Ver- und Entsorgung.....	16
4.8.1 Allgemeines .....	16
4.8.2 Abfallentsorgung.....	17
4.8.3 Löschwasserversorgung.....	17
4.8.4 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser .....	18
4.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung .....	18

<b>5 Planbezogene Umweltbelange .....</b>	<b>19</b>
5.1 Landschafts- und Ortsbild.....	19
5.2 Boden, Wasser und Altlasten .....	19
5.3 Lokalklima / Luft.....	19
5.4 Mensch und Gesundheit.....	20
5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
5.6 Artenschutz.....	20
<b>6 Flächenbilanz.....</b>	<b>21</b>

#### Anlagen:

- Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange inklusive Bestandsaufnahme Biotop als Grundlage für den Umweltbericht (Umwelt & Planung, Heiligenhagen, Stand: 10/2022)

# 1 Einführung

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am 09.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet „Am Ihlenpfuhl an der Chausseestraße“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V)

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

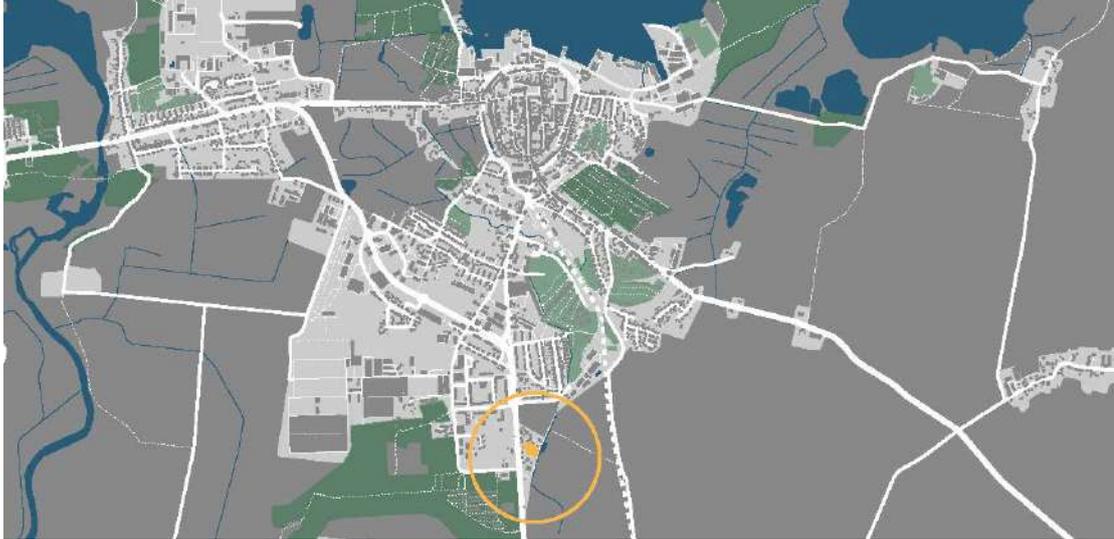
Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Ein entsprechendes Dokument zur Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange inklusive Bestandsaufnahme Biotope als Grundlage für den Umweltbericht wurde vom Büro Umwelt & Planung (Heiligenhagen, Stand: 10/2022) erarbeitet und liegt als Anlage bei. Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im weiteren Planverfahren erarbeitet. Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Dipl. Ing. Ulrich Zeh, Barth, erstellt worden (Stand: 01.06.2022).

## 1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Barth, östlich der Chausseestraße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 5.926 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch mehrere bebaute Grundstücke (hier: Flurstücke 46/1, 46/26 sowie 50/2, Flur 7 der Gemarkung Barth)
- östlich: durch einen teilversiegelten Weg und wegbegleitenden Grünflächen (hier: Flurstück 43/3 sowie 39/6, Flur 7 der Gemarkung Barth)
- südlich: durch ein bebautes Grundstück (hier: Flurstück 46/15, Flur 7 der Gemarkung Barth)
- westlich: durch mehrere bebaute Grundstücke (hier: Flurstücke 46/3, 46/12, 112/31) sowie durch die Gedenkstätte KZ Barth (hier: Flurstück 112/107, Flur 7 der Gemarkung Barth)

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 45 umfasst die Flurstücke 38 (zentraler Bereich), 39/6 (zentraler Teilbereich), 43/3 (zentraler Teilbereich), 46/16 – 46/20, 46/22 – 46/24, 110/3 (zentraler Teilbereich) sowie 111/2 (zentraler Teilbereich, Flur 7 der Gemarkung Barth. Die Lage des Plangebietes ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Barth

#### 1.4 Planungserfordernis und Planungsziel

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an einem gewachsenen Siedlungsgefüge entlang der Chausseestraße an. Das Plangebiet ist kleinteilig bebaut. Die Stadt Barth möchte für dieses 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 Außenbereich handelt. Eine Anwendbarkeit des § 34 BauGB ist daher ausgeschlossen. Mit dem Bebauungsplan will die Stadt Barth die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet schaffen. Hinsichtlich der Umsetzung der Planung besteht eine private Investitionsbereitschaft.

#### 1.5 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption sieht unter Berücksichtigung der örtlichen Strukturen eine Einzelhausbebauung vor. Die Bebauung soll sich grundsätzlich in die umliegende Bebauungs- und Gestaltungsstruktur einfügen. Die künftigen Baugrundstücke werden, von der Chausseestraße ausgehend, über eine öffentlich gewidmete Einbahnstraße im zentralen Bereich des Plangebietes (hier: Planstraße) erschlossen. Im östlichen Bereich des Plangebietes führt die Planstraße auf den bereits öffentlich gewidmeten Feldweg „An der Kleinbahn“. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unter Einbeziehung der künftigen Einbahnstraße im Plangebiet sowie bestehender Wegestrukturen südlich des Plangebietes in einem Ringstraßensystem.

## **2 Bestandssituation**

### **2.1 Bestand und Nutzung**

Bei den Flurstücken 38 (zentraler Teilbereich), 39/6 (zentraler Teilbereich) sowie 43/3 (zentraler Teilbereich) handelt es sich um einen teilversiegelten und öffentlich gewidmeten Feldweg (hier: „An der Kleinbahn“). Die Flurstücke 46/16 – 46/20 und 46/24 umfassen eine unbebaute Grünfläche. Bei den Flurstücken 46/22 und 46/23 handelt es sich um eine kleinteilig bebaute Grünfläche (hier: ein Bungalow sowie zwei Schuppen) mit einer Vielzahl an bestehenden Vegetationsstrukturen. Die Flurstücke 110/3 (zentraler Teilbereich) sowie 111/2 umfassen einen Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Chausseestraße.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist wie folgt gekennzeichnet:

- nördlich und südlich des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige Bebauung (hier: überwiegend Wohngebäude in Form einer Einzelhausbebauung sowie kleinteilige Schuppen)
- östlich des Plangebietes befinden sich wegbegleitende Grünstrukturen sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (hier: Ackerfläche)
- westlich des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige Bebauung (hier: Wohngebäude in Form einer Doppelhausbebauung sowie kleinteilige Schuppen) sowie die Gedenkstätte KZ Barth

### **2.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist erschlossen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt die Chausseestraße, welche an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein teilversiegelter und öffentlich gewidmeter Feldweg, welcher im nördlichen und südlichen Verlauf auf die Chausseestraße führt.

### **2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Barth und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

### **2.4 Topografie**

Der Boden bzw. die Topografie im Plangebiet ist durch die teilweise Bebauung sowie vorhandene Nutzung (hier: Hausgarten) bereits anthropogen beeinflusst. Das Plangebiet ist aus topografischer Sicht überschlägig als bewegt zu bestimmen. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes von 10.90 m ü. NHN im nordwestlichen Bereich bis zu 6.50 m ü. NHN im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches.

## 2.5 Umweltsituation

Die Fläche im Geltungsbereich wurde früher als Kleingärten genutzt. Zurückliegend verringerte sich die gärtnerische Nutzung und die Fläche unterlag der Sukzession mit Gehölzaufwuchs. Der nördliche sowie zentrale Bereich des Plangebietes (hier: Flurstücke 46/16 – 46/20 und 46/24 (östlicher Teilbereich) umfassen eine nicht- und teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation. Im westlichen Bereich des Plangebietes (hier: 46/24 (westlicher Teilbereich) verläuft ein teilversiegelter Wirtschaftsweg, welcher auf die Chausseestraße führt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes (hier: Flurstücks 46/22) befindet sich eine artenarme Zierrasenfläche, welche zusätzlich mehrere Einzelbäume und Baumgruppen sowie Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten in unterschiedlichen Wachstumsstadien umfasst. Bei zwei Einzelbäumen im nordöstlichen sowie südwestlichen Bereich des Flurstückes handelt es sich um einen, gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M – V, gesetzlich geschützten Baum (hier: Kiefer, Stammumfang 1,26 m) sowie um einen, nach Baumschutzsatzung der Stadt Barth, geschützten Baum (hier: Obstbaum, Apfel). Der südöstliche Bereich des Plangebietes (hier: Flurstück 46/23) umfasst eine strukturarme Kleingartenanlage mit ebenfalls mehreren Einzelbäumen und Baumgruppen sowie einem wegbegleitenden Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten. Im zentralen sowie südlichen Bereich des Flurstückes sind mehrere, nach Baumschutzsatzung der Stadt Barth, geschützte Bäume (hier: Weide, Obstbaum) vorhanden.

## 2.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild ist geprägt von einer vorhandenen Siedlungsstruktur entlang der Chausseestraße, welche durch ihre Eigenart eine eher dörfliche Charakteristik nachweist. Die vorhandene Baustruktur (Einzelhäuser entlang der Chausseestraße mit anliegenden Schuppen) sowie die bestehenden Grünstrukturen (hier: Parkanlage der Gedenkstätte KZ Barth, Einzelbäume sowie Baumgruppen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie Baumreihen entlang der Chausseestraße) sind als landschafts- und ortsbildprägende Elemente innerhalb der Siedlungsstruktur zu werten. Innerhalb des Plangebietes definiert vor allem die vorhandene Grünstrukturen das Landschafts- und Ortsbild und treten i. S. einer „grünen Lücke“ in Erscheinung.

## 3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben

### 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:

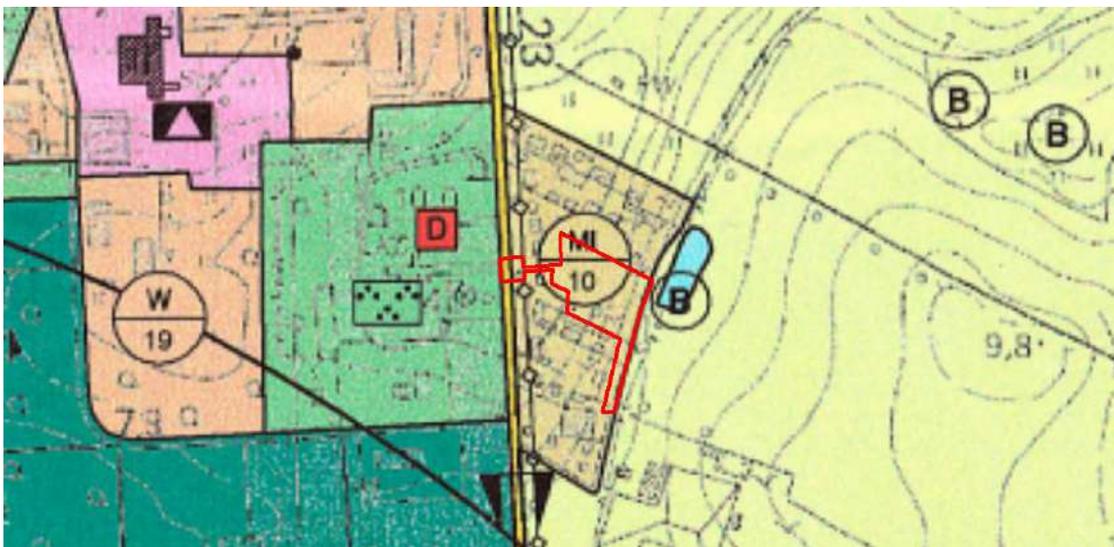
- Tourismusentwicklungsraum
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Regionalflughafen mit Bauschutz- / Siedlungsbeschränkungsbereich

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.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barth i.V.m. dem Verlauf des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45

Mit dem Bebauungsplan will die Stadt Barth die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet schaffen. Zusammen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 45 wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. BauGB geändert (Parallelverfahren). Um dem Entwicklungsgebiet nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Barth (hier: 8. Änderung) das Mischgebiet (MI) nunmehr als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

### 3.3 Grundsätze des Immissionsschutzes

#### 3.3.1 Lärm

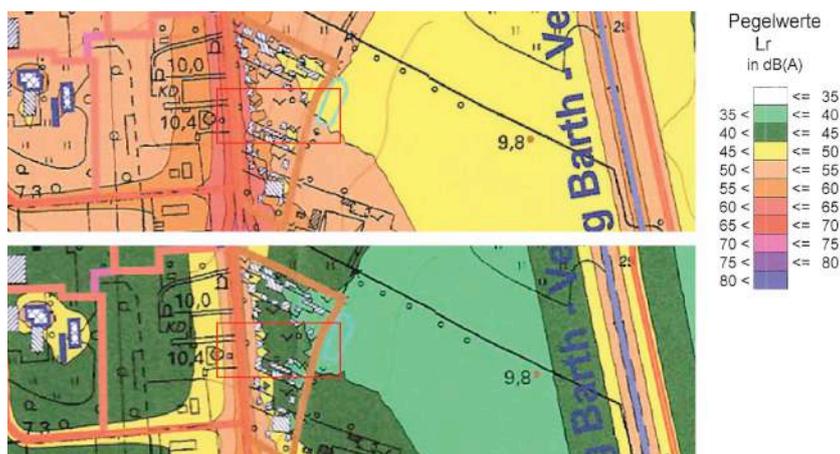
##### Allgemein

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Als relevante immissionsrechtliche Schallquelle, die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirken wird, ist die unmittelbar angrenzende Chausseestraße und die östliche Bahntrasse (hier: Barth-Velgast). Von der westlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die Entfernung zur Fahrbahn der Chausseestraße rd. 45 m, von der östlichen Grenze rd. 95 m. Der Abstand von der östlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes zur Bahntrasse beträgt rd. 495 m, von der westlichen Grenze rd. 445 m. Grundlage zur Einschätzung von Lärmbelastungen in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Orientierungswerte der DIN 18005, an denen sich städtebauliche Planungen (Abwägung) und Zielvorstellungen ausrichten, sind für ein Allgemeines Wohngebiet wie folgt gelistet:

- **Tag (06.00 – 22.00 Uhr)**  
Orientierungswert: 55 dB (A)
- **Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)**  
Orientierungswert: 45 dB (A)

##### Lärmaktionsplanung

Zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie sind gemäß §§ 47a-f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>1</sup> von den Gemeinden und Städten Lärmaktionspläne aufzustellen, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen erfasst werden. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Barth im Jahr 2005, in Zusammenarbeit mit dem Büro „SKH-Ingenieurgesellschaft Schäfer, Kentzlin, Hamann mbH“, Neubrandenburg, ein „Schallimmissionsplan“ (Projektnummer: 04.070) aufgestellt. Im Rahmen der Schallimmissionsplanung wurden Analysekarten für das Jahr 2005 sowie Prognosen für das Jahr 2015 aufgezeigt. Die prognostizierten Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch addiert und in den Prognosekarten *Gesamtverkehr Tag* und *Gesamtverkehr Nacht* zusammengefasst. Für den Bereich des Plangebietes wurden prognostizierte Beurteilungspegel von 50 db(A) – 55 dB (A) tagsüber und 40 db(A) – 45 db(A) nachts aufgeführt.



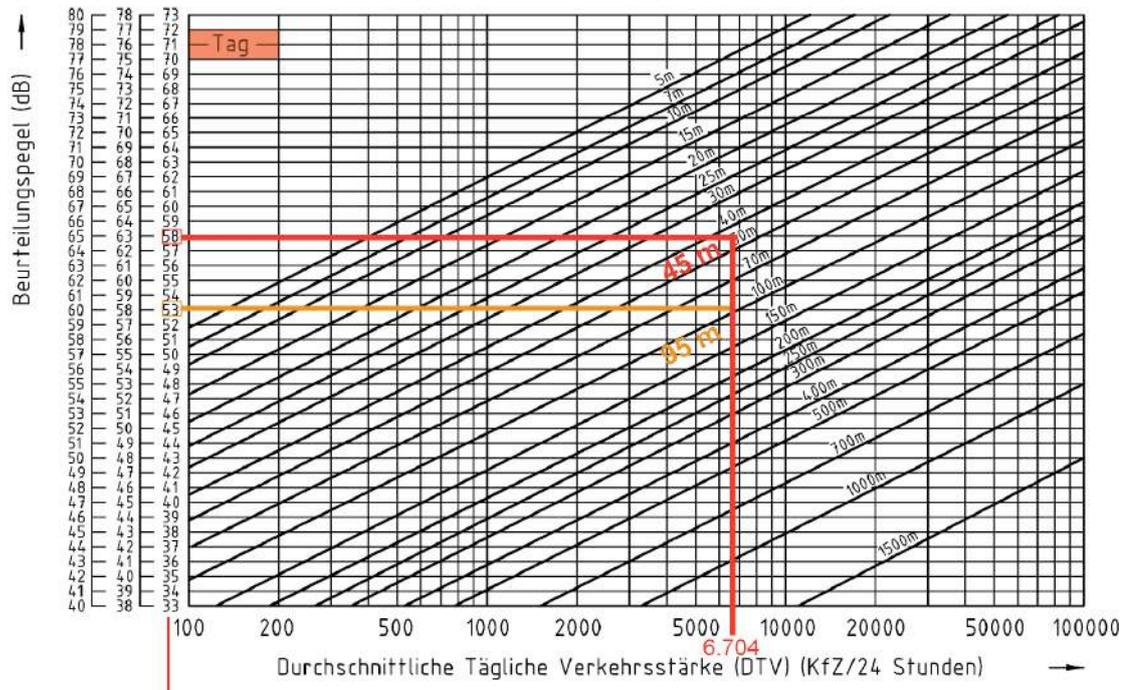
Auszug aus den Prognosekarten *Gesamtverkehr Tag* (obere Abbildung) und *Gesamtverkehr Nacht* (untere Abbildung)

<sup>1</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG), vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773)

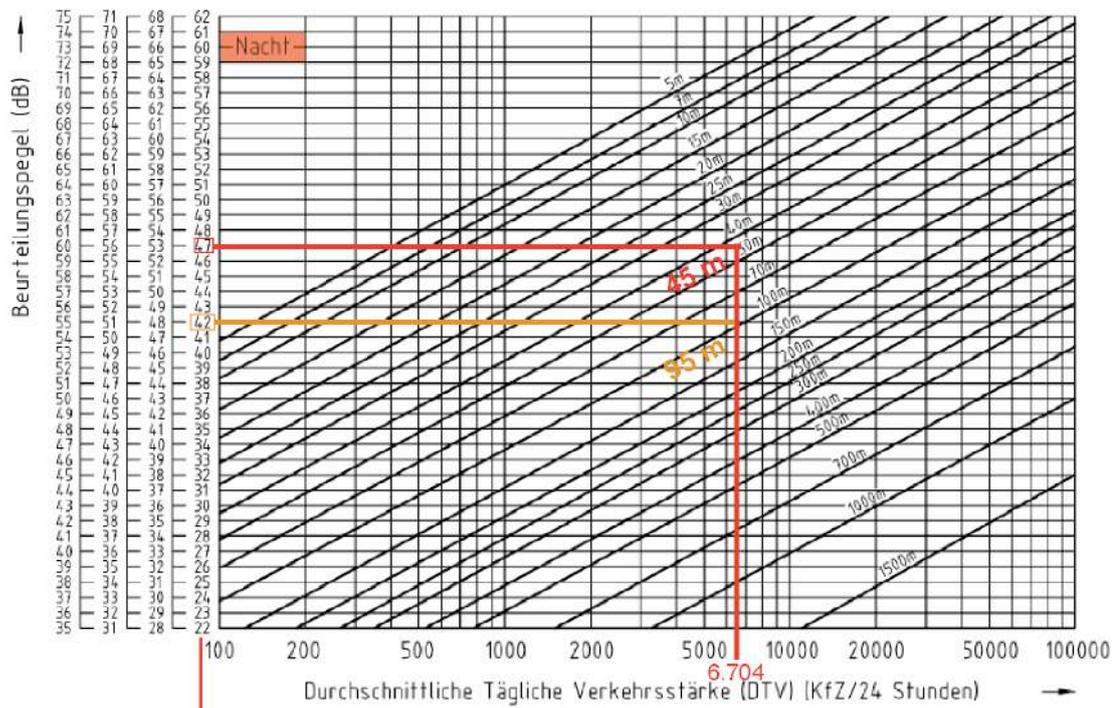
Da es sich hierbei lediglich um Prognosen aus dem Jahr 2005 für das Jahr 2015 handelt, ist auf Grundlage des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärmimmissionen gemäß DIN 18005 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 45 eine Überprüfung der dargestellten Werte erforderlich.

Straßenverkehrsimmissionen

Aufgrund des aktuell angefragten Verkehrsmengenwertes von 6.704 Kfz / 24 Std. für das Jahr 2017 in dem relevanten Bereich der Chausseestraße (Zählstelle 0093) lässt sich folgendes ableiten:



Beurteilungspegel im westlichen Bereich (hier: rot) und östlichen Bereich (hier: orange) im Plangebiet am Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)



Beurteilungspegel im westlichen Bereich (hier: rot) und östlichen Bereich (hier: orange) im Plangebiet in der Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist der Beurteilungspegel Tag / Nacht jeweils für den westlichen Bereich (hier: Entfernung: rd. 45 m, rot) und für den östlichen Bereich (hier: Entfernung: rd. 95 m, Orange) dargestellt. Es ergeben sich folgende überschlägige Beurteilungspegel:

westlicher Bereich:

- Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr): **rd. 58 dB**
- Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr): **rd. 47 dB**

östlicher Bereich:

- Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr): **rd. 53 dB**
- Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr): **rd. 42 dB**

Teilfazit Straßenverkehrsimmissionen

Im westlichen Plangeltungsbereich liegen die Beurteilungspegel über den Orientierungswerten der DIN 18005. Es sind Überschreitungen von bis zu 3 dB tagsüber und bis 2 dB nachts zu verzeichnen.

Schienenverkehrsimmissionen

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 445 m eine aktive Gleisanlage (hier: Bahntrasse Barth – Velgast, Streckennummer 6778) mit Schotterbett, welche von der Usedomer Bäderbahn (UBB) bedient wird. 2019 wurden auf der Bahntrasse Oberbauinstandhaltungsmaßnahmen vorgenommen.

Es besteht zwischen dem künftigen Wohngebiet und der Gleisanlage eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie mehrere Baumgruppen entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Nach aktuellem Kenntnisstand verkehren in diesem Streckenabschnitt von 5.20 Uhr bis 22.20 Uhr stündlich 2 Regionalbahnen mit einer Geschwindigkeit von <80 km/h.

Aufgrund des Zugtyps, der Geschwindigkeit, der Frequentierung, der allgemeinen Betriebszeiten sowie der Beschaffenheit der Gleisanlage sind innerhalb des Plangebiets keine erdenklichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

Fazit Straßen- und Schienenverkehrsimmissionen

Grundlegend ist zu erwähnen, dass sich der, an der Chausseestraße angrenzende, Siedlungsbereich bzw. das Plangebiet in einem, von Verkehrsimmissionen vorbelasteten Bereich befindet. Im westlichen Plangeltungsbereich liegen die Beurteilungspegel über den Orientierungswerten der DIN 18005. Es sind Überschreitungen von bis zu 3 dB tagsüber und bis 2 dB nachts zu verzeichnen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Hauptgebäuden mit Aufenthaltsräumen können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) vorgesehen werden. Ein aktiver Schallschutz in Form von Wällen und Wänden lässt sich städtebaulich und in einem verhältnismäßigen Zusammenhang mit dem Plangebiet nicht darstellen. Deshalb werden für das Allgemeine Wohngebiet passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Zwar lassen sich die beiden Messgrößen „Schalldruckpegel dB“ und „bewerteter Schalldruckpegel dB (A)“ nicht miteinander vergleichen/vermischen, dennoch können daraus Schlussfolgerungen für den Schallschutz gezogen werden.

Insofern sind bei Hauptgebäuden die Außenbauteile entsprechend dem textlich festgesetzten Schalldämm-Maß gem. der DIN 4109 (hier: Luftschalldämmung von Außenbauteilen) auszubilden. Es liegt hier ein Außenlärmpegel  $< 60$  dB (A) zugrunde. Hinweisgebend sei erwähnt, dass heutige Außenbauteile, die der geltenden Energieeinsparverordnung entsprechen, durchaus schallschützende Eigenschaften aufweisen können, die das hier zu erreichende Schalldämm-Maß bereits einhalten. Darüber hinaus spielt auch das Wohnklima eine Rolle und hier kommt der Luftaustausch zum Tragen. Neben einem Quer-/Stoßlüften durch das Öffnen von Fenstern und Türen ist bspw. ein nächtliches Offenhalten von Fenstern, z. B. zugunsten des Schlafklimas/komforts, durchaus üblich. Geöffnete Fenster vermindern jedoch den zum Schlaf notwendigen Schallschutz.

Daher sind schallgedämpfte Lüftungen (so genannte Schalldämmlüfter) im Außenwand-Fenster-Bereich von Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (hier: Schlaf- und Kinderzimmer) geeignet, einen gebotenen Schallschutz gewährleisten zu können. Aus Sicht der planerischen Vorkehrung sind deshalb für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, die einen, von der WHO empfohlenen, äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 35 dB (A) im Raum gewährleisten.

Der Freiraum (Garten / Terrasse) bleibt von den o. g., gebäudebezogenen Schallschutzmaßnahmen unberührt. Hier können letztendlich Maßnahmen zur „architektonischen Selbsthilfe“ greifen. Hierbei kommen z. B. die Verortung von Freisitzen an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder auch ein Schutz über verglaste Loggien, Wintergärten oder kleine Schutzwände zum Tragen. Desweiteren kann angenommen werden, dass durch die Stellung der Wohnhäuser innerhalb der festgesetzten Baufenster zugleich eine leichte Reduzierung des Außenlärmpegels eintreten kann (hier: Lärmschattenwirkung von Gebäuden).

#### Zusätzliche Betrachtungen

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Nutzungsstruktur der umgebenen Wohnbebauung ein, so dass sie selbst nicht als störende Nutzung zu bewerten ist. In der Umgebung sind nach aktuellem Kenntnisstand auch keine Anlagen vorhanden, die erhebliche Immissionen verursachen. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird es zu einer geringfügigen, zumutbaren Zunahme des Verkehrs kommen. Der Verkehr im Plangebiet verläuft auf die Chausseestraße, welche als Hauptverkehrsstraße gilt. Hauptverkehrsstraßen kommt die wichtige Funktion zu, Verkehrsströme zu bündeln. Eine geringfügige Zunahme des Verkehrs auf der Chausseestraße wird keine erdenklich negativen Auswirkungen auf die Funktionalität der Hauptverkehrsstraße ausüben.

### **3.3.2 Geruch**

Aufgrund der Eigenart einer eher dörflichen Charakteristik des Siedlungsumfelds ist im Zusammenhang mit der Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Geräusche und / oder Gerüche zu beachten, dass die Herausbildung des ländlichen Raumes das Ergebnis historischer Entwicklungen unter verschiedenen naturräumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen ist. Diese Siedlungsstrukturen sind durch die Parallelität der Funktionen Landwirtschaft, Kleingewerbe, Handwerk und Wohnen charakterisiert. Landwirtschaftliche Aktivitäten mit entsprechend häufigen Geräusch- und Geruchsemissionen können in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Siedlungsumfeld als ortsüblich angesehen werden.

## **4 Planungsinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich des Plangebietes wird im Sinne der Planungskonzeption als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, d.h. die dauerhafte Wohnnutzung steht in diesem Zusammenhang im Vordergrund.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fördert die wohnverträgliche Nutzungsdurchmischung und eröffnet zukunftsweisende Möglichkeiten von Wohnen und wohnverträglichen Arbeiten an einem Ort.

Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe und der Lage des Plangebiets, der geplanten Erschließung und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 nicht zulässig.

Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucher- verkehre anziehen, zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Baulandbedarf für Einzelhäuser für die Wohnnutzung zu decken. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen bereits an anderen, dafür günstigen Standorten in anderen Ortschaften vorhanden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der First- und Oberkantenhöhe bestimmt. Die Planungskonzeption orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur außerhalb des Plangeltungsbereiches.

#### Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung ortsüblichen Strukturen bzw. der geplanten städtebaulichen Konzeption ist für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht, in Zusammenhang mit den möglichen Baugrundstücksgrößen, eine zeitgemäße und aufgelockerte Bebauung mit Wohnhäusern (Einzelhäusern) unter Berücksichtigung von möglichen Terrassenbereichen und Wintergärten.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese baunutzungsrechtliche Regelung gilt zugleich für den vorliegenden Bebauungsplan.

### Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 2 LBauO M-V sowie die Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an der örtlichen bzw. umliegenden Bebauungsstruktur. In diesem Zusammenhang ist in dem allgemeinen Wohngebiet ein Vollgeschoss zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen darf dabei folgende Firsthöhen sowie Oberkanten nicht überschreiten:

- bei geneigten Dächern ist eine Firsthöhe von höchstens 8 m, jeweils über dem bestimmten Bezugspunkt, zulässig
- bei Pult- und Flachdächern ist eine Oberkante von höchstens 4,50 m über dem bestimmten Bezugspunkt, zulässig
- Für technisch notwendige Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig. Als Dachaufbauten sind beispielsweise Kamine, Lüftungsanlagen bzw. -rohre, Kühlanlagen, Solaranlagen, Liftaufbauten, Antennenanlagen, usw. anzusehen. Dachaufbauten müssen technisch notwendig sein, um von der Einhaltung der Gesamthöhe dispensiert zu sein. Technisch notwendig ist eine Dachaufbaute nur dann, wenn der Standort auf dem Dach technisch bedingt ist, ihre Gestaltung und Platzierung muss aufgrund technischer Erfordernisse vorgegeben sein.

Die jeweiligen Bezugspunkte (hier: BP) für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen umfassen das durchschnittliche Höhenniveau der topografischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und sind wie folgt bestimmt:

- |        |                     |
|--------|---------------------|
| • BP 1 | 10,54 m über NHHN92 |
| • BP 2 | 9,54 m über NHHN92  |
| • BP 3 | 7,50 m über NHHN92  |
| • BP 4 | 10,53 m über NHHN92 |
| • BP 5 | 9,55 m über NHHN92  |
| • BP 6 | 7,90 m über NHHN92  |

Durch die festgesetzten Firsthöhen sowie Oberkanten wird eine „konsequente“ Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses (hier: Z. B. Dachausbau durch Gauben) im Sinne der Zweigeschossigkeit gewährleistet. Dabei bleibt der optische Eindruck eines „traditionellen Einfamilienhausgebietes“ gewahrt.

### **4.3 Bauweise**

Die Bauweise im Bebauungsplan Nr. 45 wird durch die Festsetzungen der abweichenden Bauweise (hier: Festsetzung von straßenbegleitenden Gebäudelängen) sowie der Festsetzung von Hausformen bestimmt. Die Planungskonzeption orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur außerhalb des Plangeltungsbereiches. In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Damit sich die künftige Bebauung entlang der geplanten Planstraße sowie des vorhandenen Weges in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt, sind in innerhalb des Plangebietes abweichend von der offenen Bauweise lediglich Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 15 m zulässig. Die reduzierte Gebäudelänge unterstreicht eine gewollte aufgelockerte Bebauung.

#### **4.4 Stellplätze und Garagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den jeweiligen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes mittels Baugrenzen vorgegeben. Die ausgewiesenen „Baufenster“ orientieren sich im Sinne der Planungskonzeption an den vorhandenen Flurstücksgrenzen, an den bestehenden und künftigen Verkehrsflächen sowie an dem Verlauf des räumlichen Geltungsbereichs. Die Anordnung und Größe der festgesetzten Bauflächen gewährleisten eine individuelle Baukörperstellung. Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

#### **4.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Grundsätzlich eröffnet die Festsetzung von Einzelhäusern die Möglichkeit zur Schaffung von mehreren Wohnungen über eine Hausflurerschließung in einem Wohngebäude. Solche Gebäude würden der Planungskonzeption widersprechen, die Erschließungsbedingungen erheblich erhöhen und zudem nicht mit dem dörflich charakterisierten Siedlungsumfeld konform gehen. Deshalb ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf höchstens zwei Wohnungen begrenzt. Mit einer Anzahl von 2 Wohnungen in einem Einzelhaus können u. a. sogenannte Einliegerwohnungen geschaffen werden. Dies kann z. B. das Wohnen von mehreren Generationen „unter einem Dach“ befördern.

#### **4.6 Geplante Verkehrserschließung**

##### **4.6.1 Straßen- und Wegeerschließung**

Das Plangebiet ist durch die westlich angrenzende Chausseestraße sowie den östlich angrenzenden und öffentlich gewidmeten Feldweg (hier: „An der Kleinbahn“) unmittelbar an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Chausseestraße sowie der Weg werden im Rahmen des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die künftigen Baugrundstücke werden, von der Chausseestraße ausgehend, über eine öffentlich gewidmete Einbahnstraße im zentralen Bereich des Plangebietes (hier: Planstraße) erschlossen. Aufgrund der angrenzenden Flurstücksanordnungen im westlichen Bereich des Plangebietes variiert die Breite der Planstraße zwischen 4,50 m und 3,50 m im Kurvenbereich. Der kurvenartige Verlauf der Planstraße trägt in diesem Bereich zu einer deutlichen Geschwindigkeitsreduzierung bei. Im weiteren Verlauf der Planstraße wird die Breite von 3,50 m beibehalten. Eine Befahrung von Müllfahrzeugen, Notdiensten und Rettungsfahrzeugen im Einsatzfall ist gewährleistet bzw. möglich. Im östlichen Bereich des Plangebietes führt die Planstraße auf den bereits öffentlich gewidmeten Feldweg „An der Kleinbahn“. Der teilversiegelte Feldweg ist durch eine Rasenfläche mit Fahrspuren gekennzeichnet. Dieser ist innerhalb des Plangebietes auf Grundlage der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu ertüchtigen. Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind grundsätzlich so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die Ertüchtigung des Feldweges im o.g. Bereich ist im Rahmen des Vollzugs der Planung bis zur nächstmöglichen, tragfähigen Straßenverkehrsfläche (hier: südlich des Plangebietes) zu gewährleisten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unter Einbeziehung der künftigen Einbahnstraße und des Feldweges im Plangebiet sowie bestehender Wegstrukturen südlich des Plangebietes in einem Ringstraßensystem. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Erschließung sind im Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Es ist davon auszugehen, dass der durch die zulässige Nutzung entstehende Verkehr von dem vorhandenen örtlichen und überörtlichen Straßennetz grundsätzlich aufgenommen werden kann.

## **4.6.2 Ruhender Verkehr**

### Allgemeines Wohngebiet

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet. Nach den städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucher- bzw. Anliegerverkehr mit abdecken zu können. Ungeachtet der konkreten Anzahl an Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet und des damit erforderlichen Umfangs an Parkplätzen im Straßenraum, ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Parkplätzen im vorhandenen Straßenraum untergebracht werden kann.

## **4.7 Grünordnung**

### **4.7.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Planung sieht die Erhaltung von einem, nach Baumschutzsatzung der Stadt Barth (Rechtskraft: 21.03.2003), geschützten Baum im südwestlichen Bereich des Flurstücks 46/22 vor. Der zu erhaltende Baum lässt sich in die städtebauliche Planungskonzeption einbinden. Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist zu pflegen und bei Abgang durch eine artengleiche Neupflanzung zu ersetzen.

Beim Vollzug der Planung sind grundsätzlich die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juni 2014) und die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu beachten und einzuhalten.

### **4.7.2 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff**

Gemäß Planungskonzeption bedarf es einer Rodung von einem gesetzlich geschützten Baum (§ 18 NatSchAG M-V) im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 46/22 sowie von drei, nach Baumschutzsatzung der Stadt Barth, geschützten Bäumen im zentralen und südlichen Bereich des Flurstückes 46/23. Die Erforderlichkeit der Fällungen ergibt sich letztendlich daraus, dass das Planvorhaben gemäß Bebauungsplan sonst nicht verwirklicht werden könnte. Insofern sind die Ausnahmenvoraussetzungen des § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V zutreffend. Die Inanspruchnahme der v.g. geschützten Bäume erfordert einen Kompensationsbedarf, welcher im weiteren Planverfahren geklärt wird. Gemäß Baumschutzkompensationserlass sind Ausgleichspflanzungen nach Möglichkeit grundsätzlich auf den von der Baumabnahme betroffenen Grundstücken oder in unmittelbarer Umgebung vorzunehmen.

## **4.8 Ver- und Entsorgung**

### **4.8.1 Allgemeines**

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Barth und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Die Versorgung des Plangebietes kann zusätzlich z. B. über Gas (Tank) oder regenerativen Energien, wie z. B. Solar, Wärmepumpe, gewährleistet werden.

## 4.8.2 Abfallentsorgung

In der Stadt Barth wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Der Landkreis Vorpommern - Rügen ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung für die Erfassung, den Transport und die weitere Entsorgung der in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle verantwortlich. Er erfüllt damit eine Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis. Der Landkreis betreibt die Vermeidung und Abfallbewirtschaftung in Form eines kommunalen Eigenbetriebes. Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar. Die vorhandene Verkehrsfläche auf den Flurstücken 38 (zentraler Teilbereich), 39/6 (zentraler Teilbereich) sowie 43/3 (zentraler Teilbereich) ermöglicht die Anordnung bzw. Anlage einer Schleppkurve für 3-achsiges Müllfahrzeug mit Nachlaufachse gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (hier: RASt 06) auf den vorhandenen Feldweg. Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen gemäß § 15 Absatz 2 AbfS zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen. Bei der Aufstellung von Müllsammelbehältern ist darauf zu achten, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Das Grundstück des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen erfolgen kann.

## 4.8.3 Löschwasserversorgung

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Gemäß Hydrantenplan der Stadt Barth (hier: Teilbereich Barth-Ost, Stand 25.06.2015) befinden sich in Nähe zum Plangebiet, entlang der Chausseestraße, die drei folgenden Feuerlöschhydranten (hier. Unterflurhydranten):

Hydrantenr.	Entfernung zum Plangebiet (zentraler Bereich)	Rohrleitung DN	Durchfluß bei 1,5 bar
05047	70 m	300 mm	110 m <sup>3</sup> /h
05051	170 m	300 mm	118 m <sup>3</sup> /h
05052	180 m	300 mm	124 m <sup>3</sup> /h

Es ist anzunehmen, dass die o.g. Hydrant als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden können und somit die Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 erfüllt werden. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der Löschwasserversorgung werden im Vollzug der Planung berücksichtigt und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

#### 4.8.4 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich im Satzungsgebiet der :

- Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlagen der Stadt Barth (20.06.2013)
- 1. Änderung zur Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlagen der Stadt Barth (24.10.2013)

Gemäß o.g. Satzungen obliegt der Stadt Barth die Beseitigung des auf den Baugrundstücken anfallenden Abwassers (Schmutz- und Regenwasser), soweit sie abwasserbeseitigungspflichtig ist. Die Stadt betreibt in ihrem Gebiet die Beseitigung des Abwassers als eine selbständige öffentliche Einrichtung zur zentralen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung und als eine selbständige öffentliche Einrichtung zur Beseitigung des in Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben gesammelten Abwassers (dezentrale Schmutzwasserbeseitigung).

Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Abwasserbeseitigung sind bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

#### 4.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung. Sie dienen der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Dachgestaltung
- Solarmodule
- Gestaltung von Freiflächen

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan rahmengebend getroffen.

##### Dachgestaltung

Die Bestimmungen über die Dachgestaltung orientiert sich an der umliegenden Baustruktur der angrenzenden Wohnbebauung. Ziel ist es, ein weitgehend einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen. Daher sind Dächer von Hauptgebäuden bei einer Dachneigung von 20° Grad mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Alternativ können Dächer auch begrünt werden.

### Solarmodule

Die Nutzung von Sonnenenergie über Dachflächen soll prinzipiell ermöglicht werden. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten, sind Solarmodule ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig. Solarmodule auf dem geneigten Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebengleich zur Dach- und Fassadenfläche. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig. Ein umlaufender Abstand von mindestens 1,50 m zum Dachrand ist dabei einzuhalten.

### Gestaltung von Freiflächen

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sowie der Minimierung von versiegelten Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken sind im allgemeinen Wohngebiet, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der jeweils verkehrsfächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgarten), die Freiflächen als offene Vegetationsfläche zu gestalten. Dies gilt grundsätzlich nicht für Zuwegungs- und Zufahrtsbereiche.

## **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.

#### 5.6 Artenschutz

Im weiteren Planverfahren wird der Begründung ein -Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag- des Büros „Umwelt und Planung“, Heiligenhagen beiliegen. Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Nach aktuellem Kenntnisstand sind grundlegend folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

##### Eingriffsfrist

Bei Gehölzentnahmen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 30. September einzuhalten. Vor Beginn der Fällarbeiten sind alle Gehölze mit entsprechendem Quartierpotenzial durch fachlich qualifiziertes Personal zu kontrollieren. Die erste Kontrolle ist mit zweiwöchigem Vorlauf durchzuführen und muss je nach Witterung und Zeitraum angemessene Erfassungsmethoden beinhalten. Somit kann auch auf größere Befunde in Abstimmung mit der UNB behandelt werden. Die zweite Kontrolle hat dann unabhängig kurz vor Beginn der Fällarbeiten zu erfolgen.

##### Baufeldfreimachung

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Hinweis

Es sind im weiteren Planverfahren weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen möglich, welche dann in den Planungsunterlagen berücksichtigt werden.

Städtebaulicher Vertrag

Alle artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.

**6 Flächenbilanz**

<b>Plangebiet</b>	<b>rd. 5.926 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>rd. 3.971 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>rd. 1.955 m<sup>2</sup></b>