

Übersichtsplan

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 40
der Stadt Barth
Landkreis Vorpommern-Rügen

für das Wohngebiet „Tannenheim“

nördlich des Eschenweges und der Bebauung am Ginsterweg

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	4
4.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
5	ANGABEN ZUM BESTAND	5
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	5
5.2	Eigentumsverhältnisse	6
6	PLANUNGSINHALTE	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.1.1	Allgemeine Wohngebiete	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	9
6.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
6.5.1	öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
6.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
6.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
6.6.1	öffentliche Grünfläche „Entwässerungsgraben“	10
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
6.8	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	12
6.8.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	12
7	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES	13
7.1	verkehrliche Erschließung	13
7.2	leitungsgebundene Erschließung	13
7.2.1	Wasserversorgung	13
7.2.2	Löschwasser/ Brandschutz	13
7.2.3	Abwasserableitung	13
7.2.4	Elektroenergieversorgung	13
7.2.5	Erdgasversorgung	13
7.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	13
8	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	14
8.1	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB	14
8.2	Bisheriger Verfahrensablauf	16
9	FLÄCHENBILANZ	17
10	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	17
10.1	Bodenordnende Maßnahmen	17
10.2	Verträge	17
11	HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	17
12	ANLAGEN	19

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

In der Stadt Barth gibt es derzeit Defizite bei der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum. Insbesondere der Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern kann derzeit nicht vollständig gedeckt werden. Es gibt bereits Tendenzen, Wochenendheime in Freizeitgebieten zum dauerhaften Wohnen umzufunktionieren. Um diesen Tendenzen entgegenzusteuern, soll eine bisher als Kleingartenanlage genutzte Fläche, die sich an die bebaute Ortslage Tannenheim anschließt, planmäßig zum dauerhaften Wohnen umgestaltet werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Barth, so dass für die Herstellung der Erschließungsanlagen keine privaten Flächen herangezogen werden müssen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 können ca. 15 Baugrundstücke für die Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäusern bereitgestellt werden. Nach dem städtebaulichen Konzept der Stadt Barth sollen hier ausschließlich flache eingeschossige Baukörper mit Walmdach (Bungalows) zugelassen werden, die in anderen Baugebieten oftmals nur eingeschränkt oder nicht zulässig sind.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Tannenheim.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch Wiesen

Im Osten: durch Kleingartenflächen

Im Süden: durch die Wohnbebauung am Ginsterweg

Im Westen: durch Kleingartenflächen

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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage

Lage- und Höhenplan vom 25.04.2016, Stadt Barth, Gemarkung Planitz, Flur 1, Dipl.-Ing. Ulrich Zeh, ÖbVI, Lange Str. 50, 18311 Ribnitz-Damgarten

Lagesystem: Gauß-Krüger 42/83

Höhensystem: DHHN92

Stand des Liegenschaftskatasters: 20.04.2016

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Stadt Barth gehört nach dem Landesraumentwicklungsprogramm zum ländlichen Raum. Nach Programmsatz 3.3.1(2) REP M-V sollen die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

Die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur in Ländlichen Räumen soll bedarfsgerecht aus- bzw. umgebaut werden. (Programmsatz 3.3.1(3) REP M-V)

Nach Programmsatz Z 4.1(5) REP M-V sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben (Programmsatz 4.1(7) REP M-V)

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Z 4.2(2) REP M-V)

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Stadt Barth ist nach Programmsatz 3.2.4 RREP VP Grundzentrum. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Dem Grundzentrum Barth sind die Gemeinden im Nahbereich Bartelshagen II, Divitz-Spoldershagen, Fuhlendorf, Karnin, Kenz-Küstrow, Löbnitz, Lüdershagen und Pruchten zugeordnet. Barth nimmt ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr. Diese Funktionsausübung ist für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden.

Nach Programmsatz Z 4.1(3) RREP VP sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Z 4.1(4) RREP VP). Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (Programmsatz 4.1(6) RREP VP).

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen (Programmsatz 4.1(7) RREP VP).

4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne sind so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Hierbei sind auch in bestimmtem Rahmen „abweichende Konkretisierungen“ zulässig, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barth ist für das Plangebiet eine Grünfläche „Gartenanlage“ dargestellt. Da es sich hierbei um eine andere Flächennutzung handelt, kann der Bebauungsplan Nr. 40, der für diese Fläche ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Stadt Barth hat sich entschlossen, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Der Flächennutzungsplan wird durch Darstellung einer Wohnbaufläche entsprechend angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Fläche ist bereits anthropogen vorgeprägt und mit einer Vielzahl von Gartenlauben bebaut. Mit der Umnutzung der bisherigen Gartenanlage zu Wohnzwecken können unbebaute Außenbereichsflächen geschont werden. Vorgesehen ist die Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäuser, so dass auch Beeinträchtigungen des Ortsbildes in der Stadtrandlage nicht zu befürchten sind.

5 ANGABEN ZUM BESTAND

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 40 befindet sich im Norden des Ortsteils Tannenheim. Es wurde bisher als Kleingartenanlage genutzt. Im Plangebiet befinden sich daher noch eine Vielzahl von Gartenlauben und Schuppen, wobei manche beschädigt und zerfallen, andere intakt sind. Die mittlerweile aufgelassenen Gärten zeigen, dass sie noch bis vor kurzer Zeit genutzt wurden. Obstbäume und -sträucher, Bäume und Hecken, meist aus Koniferen, strukturieren den Bereich. Zum Gehölzbestand zählen Weiden, Fichten, Obstbäume und Sträucher. Während die Bäume überwiegend einzeln und frei stehen, bilden die Hecken dichte Bestände. Größter Baum ist eine alte Weide. Nördlich verläuft ein Graben, der überwiegend mit Pappeln, Erlen, Weiden und Röhricht bestanden ist.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich ein zweigeschossiger Rundbau mit schrägem Dach, der zu Ferienzwecken genutzt wird.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Gemarkung Planitz umfasst sowohl Flurstücke die sich in privatem Eigentum als auch Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt Barth befinden. Private Flurstücke sind zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht erforderlich.

6 PLANUNGSMHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben reinen Wohngebäuden können im Bedarfsfalle auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln. Im Ausnahmefall können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan zugelassen werden.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten werden die Vorschriften der §§ 4 und 12 bis 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgehend von den in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgelisteten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichende Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Hiervon ist im Bebauungsplan Gebrauch gemacht worden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Damit sind die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten im Bebauungsplan modifiziert worden.

Entgegen der Regelungen in § 4 Abs. 2 BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zugelassen werden. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 5 BauNVO.

Bei den genannten Anlagen handelt es sich in erster Linie um Anlagen für den Gemeinbedarf unterschiedlichster Zweckrichtung. Hierunter könnten allgemein u.a. Gemeindehäuser, kirchlich geleitete Kindergärten, Büchereien, Pflegeheime, und Sportplätze fallen. Mit dem Bebauungsplan soll jedoch insbesondere die hohe Nachfrage nach attraktiven Wohnbaugrundstücken abgedeckt werden.

Hinzu kommt, dass mit Gemeinbedarfseinrichtungen oftmals ein höherer An- und Abfahrtsverkehr verbunden ist, der zur Störung der Wohnruhe erheblich beitragen könnte. Auch stehen nur in sehr begrenztem Umfang Stellplätze im öffentlichen Bereich zur Verfügung, so dass hierfür Baugebietsflächen in Anspruch genommen werden müssten. Für die Zulassung von Gemeinbedarfseinrichtungen muss daher ein plausibler Ausnahmegrund geltend gemacht werden. Beurteilungskriterium wäre u.a. das zu erwartende Störpotential gegenüber der Wohnnutzung und der Bedarf an Stellplätzen.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können nur als Ausnahme zugelassen werden.

Die Beherbergungsbetriebe umfassen begrifflich alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art und Größe teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen zur Übernachtung mit unterschiedlichem zusätzlichem Service anbieten. Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind können insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung ebenfalls zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gezählt werden. Beherbergungsbetriebe sind hier ausgeschlossen worden, weil die zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden sollen. Außerdem würde der An- und Abreiseverkehr die Wohnqualität im allgemeinen Wohngebiet stark beeinträchtigen.

Bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben könnte es sich z.B. um nicht störende Handwerksbetriebe handeln, die zwar nicht direkt der Versorgung des Gebietes dienen, die aber für die Instandhaltung der Wohngebäude häufiger und regelmäßig benötigt werden, wie etwa ein Maler- oder Sanitärbetrieb. Es ist zu befürchten, dass in dem relativ kleinen Wohngebiet, welches geprägt ist durch Einzelhausbebauung, solche Handwerksbetriebe „Fremdkörper“ darstellen. Auch der mögliche Kundenverkehr könnte die gewünschte Wohnruhe im Gebiet stören.

Nach § 13a BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. März 2017 können Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten je nach baulicher Ausprägung auch zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gehören. Auch weil das Plangebiet nicht für das Ferienwohnen geöffnet werden soll, sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulassungsfähig.

Entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 6 BauNVO.

Unter Anlagen für Verwaltungen fallen alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit, soweit das Verwalten einem erkennbaren selbständigen Zweck dient. In diesem Sinne rechnen unter den Begriff Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Trägern öffentlicher Belange sowie Verwaltungen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen. Bei der Einordnung in ein allgemeines Wohngebiet kommt es darauf an, ob und inwieweit die jeweilige Anlage in einem WA-Gebiet das Wohnen stören, erheblich belästigen oder in sonstiger Weise der Eigenart des Gebietes widersprechen kann. Gegen die Einordnung in das Gebiet spricht die Tatsache, dass das Plangebiet nur schlecht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Nutzer von Verwaltungseinrichtungen müssten mit dem Pkw anreisen, wofür die schmalen Erschließungsstraßen nicht ausgelegt sind. Außerdem ist die städtische Verwaltung im Verwaltungsgebäude Teergang 2 konzentriert. Zusätzliche, dezentral gelegene Räumlichkeiten wären nicht sinnvoll.

Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Bebauung städtebaulich unerwünscht.

Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet ungeeignet. Sie würden sich in die geplante kleinteilige Baustruktur nicht einfügen.

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig, soweit sich der Bedarf aus der zugelassenen Nutzung ergibt. (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Offene und geschlossene Garagen sind jedoch erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Damit werden die Regelungen der Garagenverordnung – GarVO M-V in den Bebauungsplan übernommen. Garagen, die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet würden, könnten die Sicht und damit die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erheblich beeinträchtigen.

freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in im allgemeinen Wohngebiet Räume, jedoch keine eigenständigen Gebäude zulässig (§ 13 BauNVO)

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Bau- gebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind in den Baugebieten allgemein zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ab- leitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO). Nach § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden.

Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden. Die Festsetzung ist im Zusam- menhang mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu sehen. Vorgesehen sind im Plangebiet eingeschossige Einfamilienhäuser mit Walmdach (Bungalows). Hiervon ausge- nommen ist lediglich das vorhandene zweigeschossige Gebäude im mittleren Planbereich. Bungalows benötigen aufgrund ihrer größeren Grundrissfläche eine höhere Grund- stücksnutzung als Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach. Eine GRZ von 0,4 ist daher erforderlich.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück led- diglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, soweit keine abweichenden Bestimmungen im Bebauungsplan getroffen wurden höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass sie hier anzuwenden ist.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist für die Neubebauung ein Vollgeschoss zugelassen worden. Planungsziel für diesen Wohnstandort ist die Errichtung von eingeschossigen Bungalow-Häusern mit Walmdächern, die in anderen Baugebieten oftmals nur eingeschränkt oder nicht zulässig sind. Ausgenommen ist nur das bereits vorhandene zweigeschossige Gebäude.

Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Firsthöhe für die Neubebauung und der Oberkante für das bestehende Gebäude bestimmt worden. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen ist das amtliche Höhenbezugssystem NHN (Normalhöhennull), bezogen auf den Pegel Amsterdam. Da das Gelände bereits auf einer durchschnittlichen Höhe von 2 m über NHN liegt, können bei einer festgesetzten Firsthöhe von 9 m, Gebäude mit einer Höhe von ca. 7 m über Gelände errichtet werden.

Das vorhandene zweigeschossige Rundgebäude in der Mitte des Plangebietes hat eine Oberkante zwischen 10,49 m über NHN und 10,94 m über NHN. Im Bebauungsplan ist daher eine Oberkante von 11 m über NHN festgesetzt worden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der jeweiligen Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Damit dieses Maß für die festgesetzten Einzelhäuser von den jeweiligen Bauherren nicht ausgeschöpft wird, ist festgesetzt worden, dass in Wohngebäuden nur zwei Wohnungen zulässig sind.

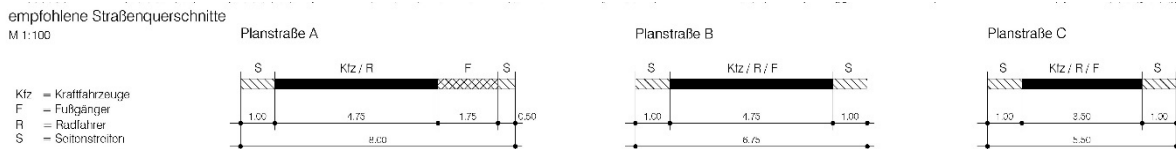
6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um eine zu hohe Konzentration von Wohnungen an diesem Standort zu vermeiden ist im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt worden, dass in den allgemeinen Wohngebieten höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig sind. Damit soll das Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach ermöglicht werden. Gleichzeitig soll eine übermäßige Ausnutzung der Gebäudelängen-Regelung in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) vermieden werden, ohne die überbaubaren Grundstücksflächen zu sehr einzuengen.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt worden (Planstraßen A, B und C). Sie dienen der Zufahrt zum Plangebiet (Planstraße A) sowie der zukünftigen Erschließung der Wohnbaugrundstücke (Planstraßen B und C). Die empfohlenen Straßenquerschnitte sind nachfolgender Übersicht zu entnehmen.



Die Planstraße B endet in einer Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von 10,25 m zusätzlich eines umlaufenden Überhangstreifens von 1 m. Hier ist das Wenden von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen möglich.

Die Planstraße C endet in einem einseitigen Wendehammer nach Bild 59 RASt 06. Der Wendekreisradius beträgt 6 m. Damit die Planstraße C nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden muss, ist im Einmündungsbereich der Planstraße C in die Planstraßen A und B ein Abfallbereitstellungsplatz vorgesehen. Er ist als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt worden.

6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan sind zwei öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt worden. Hier ist die Unterbringung von insgesamt 11 öffentlichen Parkflächen möglich.

6.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.6.1 öffentliche Grünfläche „Entwässerungsgraben“

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünfläche „Entwässerungsgraben“ festgesetzt worden. Sie umfasst den vorhandenen Graben im Norden des Plangebietes einschließlich der beiden angrenzenden Uferbereiche mit den vorhandenen Gehölzstrukturen. Auf der öffentlichen Grünfläche „Entwässerungsgraben“ sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen (siehe Abschnitt 6.7).

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Gleichzeitig sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei den durchgeführten Begehungen des Plangebietes wurden folgende Vögel erfasst, die in Gehölzen nisten: Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Buntspecht, Elster, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilzalp. Bei den Vogelarten handelt es sich um typische Bewohner der Gärten und Siedlungsränder.

Als Nahrungsgäste/Durchzügler hielten sich im März zudem Erlenzeisig, Gimpel und Misteldrossel im Plangebiet auf.

Als Brutvögel der Gebäude konnten während der Begehungen Hausrotschwanz und Haussperling ermittelt werden.

Fledermausquartiere konnten bei den Begehungen nicht nachgewiesen werden, die Gebäude können den Fledermäusen jedoch im Frühjahr/Sommer/Herbst Unterschlupf bieten.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein Graben, dessen Ufer zum Teil von Röhricht und Hochstaudenflur bewachsen sind. Hier konnten Sumpfrohrsänger und Dorngrasmücke nachgewiesen werden. Der Graben liegt innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Graben mit begleitender Ufervegetation wird langfristig erhalten.

Aufgrund der Erfassungsergebnisse ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aktuelle verschiedenen Vogelarten als Brutareal dient. Auch die Nutzung der Gebäude und alter Bäume als Sommer- Unterschlupf für Fledermäuse ist wahrscheinlich. Durch die Rodung von Gehölzen und das Abtragen von Gebäuden gehen vorübergehend Brutplätze für Vögel verloren. Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet werden zukünftig Gebäude und Gärten entstehen, die den genannten Vogelarten erneut adäquate Brutplätze bieten können. Vorsorglich sollen daher vor dem Abriss der Gebäude Nistkästen am Baumbestand entlang des Grabens angebracht werden, um den vorübergehenden Verlust von Brutplätzen/Quartieren (= Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu überbrücken. Im Bebauungsplan sind daher folgende Festsetzungen getroffen worden:

Am Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Entwässerungsgraben“ sind vor Abriss der Gebäude im Plangebiet aus Vorsorgegründen für den Verlust von Brutplätzen von Vögeln und Fledermäusen folgende Ersatzquartiere zu schaffen:

- 5 Halbhöhlen (für z.B. Hausrotschwanz, Rotkehlchen) in unterschiedlichen Höhen, zum Schutz vor Prädatoren jedoch mindestens 3 m hoch,
- 5 Höhlen-Nistkästen (für z.B. Haussperling, Meisen) in unterschiedlichen Höhen, zum Schutz vor Prädatoren jedoch mindestens 3 m hoch,
- 2 Fledermauskästen (z.B. Schwegler) als Sommerquartiere

Der vorhandene Graben ist von Unrat zu beräumen, der Gehölzbestand ist zu erhalten.

Bei Berücksichtigung der o.g. Vorkehrungen ist von keinem erheblichen Lebensraumverlust für die derzeit im Plangebiet siedelnden Arten zu rechnen.

Im Zuge der geplanten Abriss- und Rodungsarbeiten können Verbotstatbestände eintreten, wenn beispielsweise während der Brutzeit von Vögeln Gebäude oder Gehölze mit Nestern entfernt werden. Um dies zu vermeiden sollten folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- keine Rodung von Gehölzen während der Brutzeit von Vögeln vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG),
- kein Abriss von Gebäuden während der Brutzeit von Vögeln vom 1. März bis zum 30. September
- kein Abriss von Gebäuden im Zeitraum 1. März bis zum 31. Oktober aufgrund etwaiger Sommerquartiersfunktion für Fledermäuse,

- Beräumung des Grabens außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also nicht vom 1. März bis zum 30. September.

Insbesondere unter Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG bei den geplanten Rodungs- und Abrissarbeiten ausgeschlossen werden.

6.8 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im östlichen Planbereich ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer zu belastende Fläche festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um die Zuwegung zu den hinten liegenden Baugrundstücken, die von den Grundstückseigentümern gemeinsam genutzt werden.

6.8.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den Bebauungsplan sind zur Sicherung ausreichender Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken und zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen worden.

Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun, oder Anthrazit verwendet werden.

Mit dieser Festsetzung sollen unerwünschte Fernwirkungen durch Reflexionseffekten an Dachflächen vermieden werden, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken könnten. Das betrifft insbesondere glasierte Dachziegel sowie engobierte Dachziegel mit glasbildenden Zusätzen (sog. Edelengobe). Das Plangebiet bildet zukünftig den nördlichen Ortsrand von Barth und befindet sich gleichzeitig in einem sensiblen Landschaftsraum (ca. 250 m zu den NATURA 2000 Gebieten). Auf diesen Umstand muss auch die zukünftige Bebauung Rücksicht nehmen. Da Dachflächen besonders prägend und weithin zu sehen sind, sind Einschränkungen in der Ausführung der Oberflächen geboten.

Außerdem sollen Dachfarben ausgeschlossen werden, die als Fremdkörper wirken und ebenfalls das Landschaftsbild dadurch beeinträchtigen könnten (z.B. blaue, grüne, türkisfarbene Dachflächen).

Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von 0,8 m blickdurchlässig (z.B. Maschendraht) auszuführen.

Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass sich die angrenzenden Grundstücksflächen der Wahrnehmung durch Besucher entziehen und sich der sparsam dimensionierte öffentliche Verkehrsraum als schlauchartiges Band darstellt. Gleichzeitig soll die freie Sicht auf den Verkehrsraum bei Ausfahrt aus den Privatgrundstücken gesichert werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten.

Damit soll verhindert werden, dass der private Stellplatzbedarf auf öffentlichen Verkehrsflächen abgedeckt wird. Durch das Zuparken von öffentlichen Verkehrsflächen könnte es zu Sichteinschränkungen im öffentlichen Verkehr kommen. Außerdem könnte es zu Einschränkungen bei der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung kommen.

7 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

7.1 verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Eschenweg verkehrstechnisch erschlossen. Der Eschenweg bindet im Süden an die L 21 Richtung Innenstand bzw. Richtung Zingst und über die L 211 Richtung Fuhlendorf an. Bei den vorgesehenen 15 Baugrundstücken ist nur eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

7.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Trinkwassernetz der Stadt Barth. Das Trinkwasserangebot in der Stadt Barth ist ausreichend und in guter Qualität. Die Wasserversorgung erfolgt derzeit aus den Wasserwerken Barth und Divitz. Für die Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich.

7.2.2 Löschwasser/ Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt gemäß DVGW, W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ je nach Ausführung der Umfassungen und Bedachungen zwischen 48 m³/h und 96 m³/h. Der Löschwasserbedarf muss in der Regel für 2 Stunden zur Verfügung stehen.

7.2.3 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über vorhandene Schmutzwasserkanäle zur Kläranlage Barth abgeleitet. Die Kläranlage Barth ist für eine Kapazität von 24.400 EGW ausgelegt und in der Lage, das anfallende Schmutzwasser zu behandeln. Eine Erweiterung des Schmutzwassernetzes ist erforderlich.

Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Das auf den Verkehrsflächen und auf den angrenzenden Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann in den nördlich gelegenen Graben eingeleitet werden.

7.2.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadt Barth. Netzerweiterungen sind erforderlich.

7.2.5 Erdgasversorgung

Die Stadt Barth wird mit einer hohen Anschlussdichte mit dem umweltfreundlichen Energieträger Gas versorgt. Das Plangebiet kann bei Erweiterung des Anlagenbestandes mit Erdgas versorgt werden.

7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Stadt Barth ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Rügen angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung-AbfS) und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

8 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

8.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB bis zum 31. Dezember 2019 auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² anwendbar, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (§ 13b neu „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.

Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren:

Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Das Plangebiet umfasst eine bisher als Kleingartenanlage genutzte Fläche. Mit der Planaufstellung wird das ehemalige Kleingartengelände am Eschenweg einer neuen Nutzung zugeführt. Es greifen sowohl die Kriterien der Wiedernutzbarmachung als auch der Nachverdichtung einer innerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Fläche. Die Fläche selbst liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, grenzt aber nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tannenheim an. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind daher ebenfalls gegeben.

Kriterium: zulässige Grundfläche

Im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 13.914 m² festgesetzt worden. Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO: 5.566 m². Der Schwellwert von 10.000 m² wird nicht überschritten.

Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet unterliegt weder nach dem UVPG noch nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet, Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst (DE 1542-302), gleichzeitig Vogelschutzgebiet Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund (DE 1542-401) befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 250 m.

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.

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.

Der Abstand des Plangebietes zu den NATURA 2000 Gebieten beträgt 250 m, so dass der Abstand für die Regelvermutung um ca. 50 m unterschritten wird. Aus diesem Grunde ist eine vereinfachte Vorprüfung nach Ziff. 7 des o.a. Gemeinsamen Erlasses zur Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen können, auszuschließen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

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

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn 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.

Nach Artikel 3 Nr. 13 Richtlinie 2012/18/EU bezeichnet „schwerer Unfall“ ein Ereignis – z.B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes-, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Unter die Richtlinie fallen Betriebe, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind.

Gegenstand der Planung ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen sind daher nicht zu beachten.

8.2 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat am 21.05.2015 beschlossen, für das Gebiet nördlich des Eschenweges und der Bebauung am Ginsterweg, den Bebauungsplan Nr. 40 „Tannenheim“ aufzustellen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen) aufgestellt werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 ist am 29.11.2017 im „OSTSEE-ANZEIGER“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 11.12.2017 bis zum 22.01.2018 im Amt für Bau, Liegenschaften und Kommunalentwicklung, Teergang 2, 18356 Barth über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist am 29.11.2017 im „OSTSEE-ANZEIGER“ ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Die Entwürfe des Plans und der Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2018 bis zum 05.09.2018 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am 25.07.2018 im „OSTSEE-ANZEIGER“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

9 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
WA gesamt	13.914	75,0
Verkehrsflächen	2.626	14,1
Parkplatz	260	
Verkehrsf. bes. Zweckbest. gesamt	260	1,4
öff. Grünflächen	1.764	9,5
Geltungsbereich gesamt	18.564	100

10 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Herstellung der Erschließungsanlagen nicht erforderlich.

10.2 Verträge

Da die Stadt Barth die Erschließungsanlagen selbst herstellt, sind städtebauliche Verträge nach § 11 BauNVO nicht erforderlich.

11 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 8 und 9 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) sowie § 5 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 432) einzuholen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis nach § 8 WHG.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) – erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen (GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. I Nr. 2.4.2 und TRGS 519 Nr. 3.2(1)).

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

12 ANLAGEN

- Artenschutzfachliche Beurteilung der geplanten Ausweisung eines Baugebietes für Wohnbebauung auf einem Areal mit Kleingärten