

Gemeinde Barnin

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfanger“

für das Gebiet

**im östlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Barnin, südlich der
„Lindenstraße“, östlich der „Straße der Freundschaft“ und nördlich
der Straße „Am Wallgraben“**

November

2021

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1 Einführung.....	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Planunterlagen.....	4
1.3 Lage des Planungsgebietes	4
1.4 Planungserfordernis und Planungsziel	5
1.5 Planverfahren	5
1.6 Planungskonzeption	6
1.7 Eigentumsverhältnisse.....	7
2 Bestandssituation.....	7
2.1 Bestand und Nutzung	7
2.2 Verkehrserschließung.....	7
2.3 Ver- und Entsorgung.....	7
2.4 Topografie.....	8
2.5 Umweltsituation	8
2.6 Landschafts- und Ortsbild.....	8
3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben.....	8
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	8
3.2 Flächennutzungsplan.....	9
3.3 Innenbereichssatzung.....	10
3.4 Grundsätze des Immissionsschutzes	11
3.4.1 Lärm	11
3.4.2 Geruch.....	12
3.4.3 Fazit	12
4 Planinhalt.....	13
4.1 Fläche für den Gemeinbedarf	13
4.2 Allgemeines Wohngebiet.....	13
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.2.3 Bauweise	15
4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	15
4.2.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen.....	15
4.3 Geplante Verkehrserschließung	15
4.3.1 Straßen- und Wegeerschließung.....	15
4.3.2 Ruhender Verkehr	16
4.4 Grünordnung.....	17
4.4.1 Grünflächen	17
4.4.2 Erhaltung von Bäumen	17
4.5 Ver- und Entsorgung.....	18
4.5.1 Allgemeines	18
4.5.2 Versorgungsanlage.....	18
4.5.3 Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Abwasserbeseitigung.....	18
4.5.4 Abfallentsorgung.....	18
4.5.5 Löschwasserversorgung.....	19
4.5.6 Umgang mit Niederschlagswasser	20
4.6 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	20

5	Planbezogene Umweltbelange	22
5.1	Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter	22
5.1.1	Orts- und Landschaftsbild.....	22
5.1.2	Boden, Wasser, Altlasten	22
5.1.3	Klima, Luft.....	23
5.1.4	Mensch und Gesundheit.....	23
5.1.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	23
5.2	Artenschutz.....	24
6	Flächenbilanz.....	25

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
(Umwelt & Planung, Heiligenhagen, Stand: 25.06.2021)

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barnin hat am 28.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfanger“ für das Gebiet beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. und § 4 Abs. 2 BauGB gültigen Fassung.

1.2 Planunterlagen

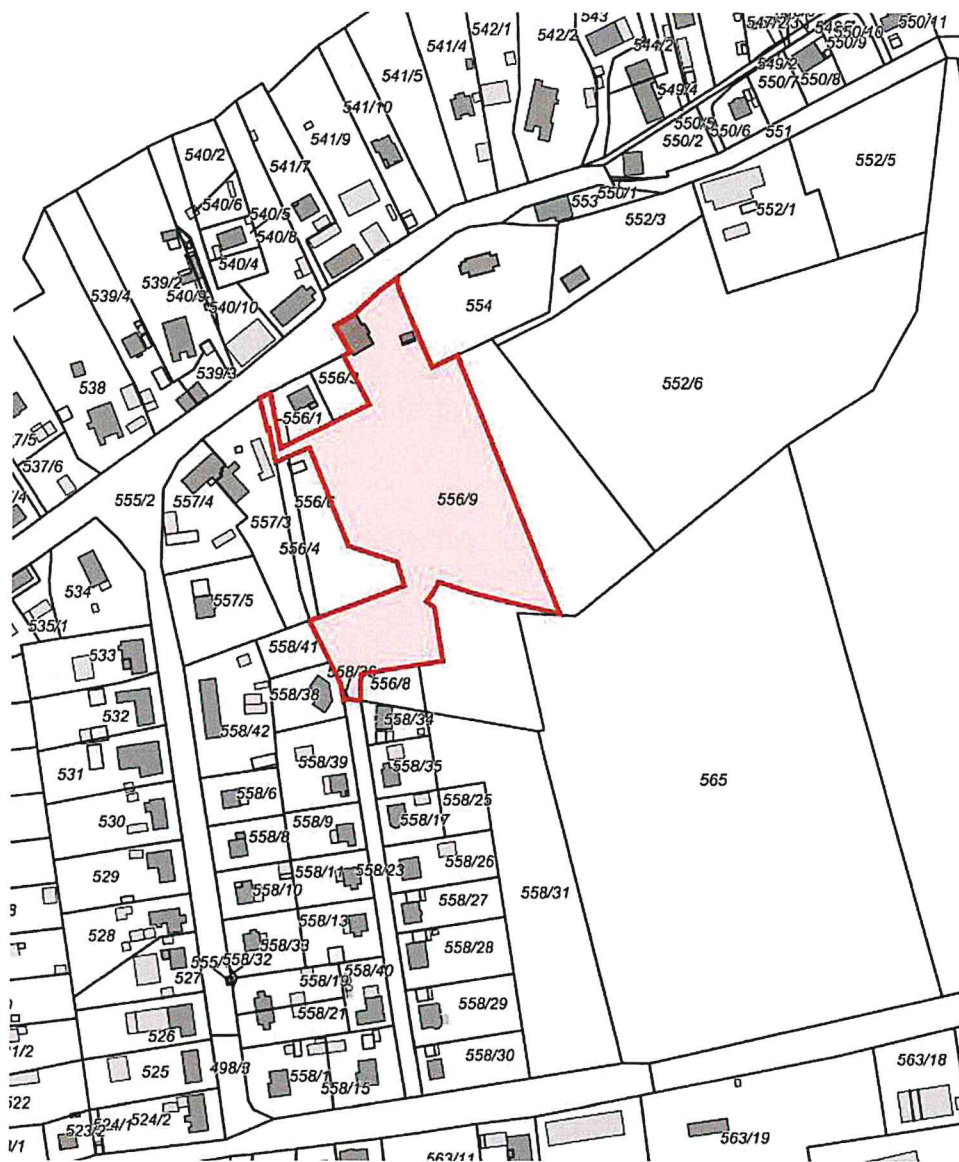
Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde von dem Büro „Umwelt & Planung“, Heiligenhagen (Stand: 25.06.2021) erarbeitet. Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Gudat, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin M. Sc. Tatjana Wagner, Schwerin, erstellt worden (Stand: 01.04.2021).

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im östlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Barnin, südlich der „Lindenstraße“, östlich der „Straße der Freundschaft“ und nördlich der Straße „Am Wallgraben“. Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 1 umfasst die Flurstücke 556/9 und 558/36, Flur 2 der Gemarkung Barnin und weist eine Fläche von rd. 1,5 ha nach. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch Wohnbebauung südlich der „Lindenstraße“ (hier: Flurstück 555/1, 556/1 und 556/3), durch die „Lindenstraße“ (hier: Flurstück 555/2) sowie durch die neugotische Dorfkirche Barnin mit dazugehörigem Friedhof (hier: Flurstück 554)
- östlich: durch eine Wiesenfläche (hier: Flurstück 552/6)
- südlich: durch einen Entwässerungsgraben (hier: Flurstück 565 (northwestlicher Teilbereich), durch Wiesenflächen (hier: Flurstück 565, 556/8) sowie durch die Straße „Am Wallgraben“ (hier: Flurstück 558/23, nördlicher Teilbereich)
- westlich: durch Wohnbebauung (hier: Flurstücke 556/4, 556/6, 557/3, 558/38 und 558/41)

Das Plangebiet ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Barnin

1.4 Planungserfordernis und Planungsziel

Das Planungsziel der Gemeinde Barnin für das Areal ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Damit soll der offenkundigen Baulandnachfrage in der Gemeinde begegnet werden.

1.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 und 3 BauGB) nach §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- Die zulässige Grundfläche darf 10.000 qm nicht überschreiten.

- Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Zulässige Grundfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Barnin beinhaltet bei einer Wohnbaufläche von rd. 8.552 qm und einer zulässigen GRZ von 0,3 eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt rd. 2.566 qm und bleibt damit unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 qm.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind im allgemeinen Wohngebiet nicht vorgesehen und dementsprechend nicht zulässig.

Beeinträchtigung von Schutzgütern

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des §1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH-Gebiet (hier: Warnowtal mit kleinen Zuflüssen (DE 2138-302 – südlicher Teilbereich) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km nördlich und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Störfallverordnung

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB. Nach § 13b BauGB muss das Planverfahren bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet sein und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden. Für das Planverfahren gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB.

1.6 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption sieht im nördlichen Plangeltungsbereich aufgrund der Bestandsstruktur eine Fläche für den Gemeinbedarf (hier: soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen) und im südlichen Plangeltungsbereich eine Einzelhausbebauung mit Wohnhäusern vor. Unter Berücksichtigung der örtlichen Siedlungsstruktur sind im Plangebiet insgesamt 8 Wohnhäuser vorgesehen. Die südlich am Plangebiet angrenzende Straße „Am Wallgraben“ wird im Rahmen der Planungskonzeption in nordöstlicher Richtung fortgeführt und gewährleistet die Erschließung der künftigen Baugrundstücke. Die vorhandenen Grünstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang des bestehenden wasserführenden Grabens, werden in der Planungskonzeption berücksichtigt und als solche planungsrechtlich gesichert.

1.7 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst in der Gemarkung Barnin, Flur 2 der gemeindeeigenen Flurstück 556/9. Für die verkehrliche Anbindung wird eine Teilfläche des gemeindeeigenen Straßenflurstücks 558/36 einbezogen.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Bei dem Flurstück 556/9 handelt es sich nördlich des wasserführenden Grabens um eine seit 2017 stillgelegte Ackerfläche. Im nördlichen Bereich des Flurstückes befindet sich an der „Lindenstraße“ die „Alte Schule“ von Barnin, welche zum aktuellen Zeitpunkt als Gemeindehaus genutzt wird. Östlich des Bestandsgebäudes befindet sich der Zufahrtsbereich des Grundstückes sowie eine Stellplatzfläche (Pflasterstein und Schotter). Der Bereich südlich des Grabens ist eine Dauergrünlandfläche. Im nördlichen Bereich der Straße „Am Wallgraben“ befinden sich technische Versorgungsanlagen (hier: Elektrizität). Das direkte Umfeld des Plangebietes ist wie folgt gekennzeichnet:

- nördlich, westliche und südwestlich des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige Bebauung (hier: überwiegend Wohngebäude, Einzelhäuser, vereinzelt Hallengebäude)
- östlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (hier: Ackerfläche), welche ab 2017 stillgelegt wurde und in diesem Jahr der ursprünglichen Ackernutzung wieder zugeführt wird
- südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Dauergrünlandfläche

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist teilweise erschlossen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die „Lindenstraße“, welche an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes endet die Straße „Am Wallgraben“ in Form einer Wendeanlage. Beide Straßen sind nach § 7 StrWG-MV gewidmet.

Ruhender Verkehr

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zwischen dem Gemeindehaus und der Dorfkirche von Barnin eine Stellplatzfläche für rd. 10 PKW – Fahrzeuge.

2.3 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 Gemeinde Barnin und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Das Gemeindehaus ist über Hausanschlüsse an das vorhandene Netz angebunden.

Elektrizität

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Freileitung (hier: 0,4 / 20 KV Kabel), welche nördlich der Straße „Am Wallgraben“ über einen Kabelaufstiegsmast zu in den Boden geführt wird.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet des Zweckverband Schweriner Umland. Dieser ist für die örtliche Trinkwasserversorgung verantwortlich.

Abwasserbeseitigung

Im südlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Straße „Am Wallgraben“, befindet sich ein Abwasserpumpwerk, welches das anfallende Abwasser der Baugrundstücke entlang der Straßen „Straße der Freundschaft“ und „Am Wallgraben“ ins Klärwerk in Crivitz weiterleitet.

2.4 Topografie

Der Boden bzw. die Topografie im Plangebiet ist durch die damalige Nutzung (hier: Ackerfläche) bereits anthropogen beeinflusst. Das Plangebiet ist aus topografischer Sicht überschlüssig als bewegt zu bestimmen. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes von 39,70 m ü. NHN im nördlichen Bereich bis zu 37,50 m ü. NHN im südlichen Bereich des Geltungsbereiches.

2.5 Umweltsituation

Durch die Nutzungsauffassung der Flächen bzw. die Stilllegung der Ackerfläche setzte im Laufe der Zeit eine Ruderalisierung der Vegetation ein. Es befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes zwei Einzelbäume in unterschiedlichen Wachstumsstadien. Entlang der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 555/9 sind vereinzelt heckenartige Begleitvegetationen vorhanden.

2.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild von dem Ort Barnin ist geprägt von einer vorhandenen Siedlungsstruktur, welche durch ihre Eigenart eine dörfliche Charakteristik nachweist. Es ist eine gewisse Anzahl an älteren, teilweise landwirtschaftlichen Gebäuden (hier: Hallengebäude) mit jeweils angrenzenden Wohngebäuden vorhanden. Freistehende Einfamilienhäuser der vergangenen Jahrzehnte ergänzen die Bebauungsstruktur. Die vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen (hier: großflächige Wiesenflächen, Einzelbäume, wasserführender Graben und Dorfteich) sind als landschafts- und ortsbildprägende Elemente innerhalb der Siedlungsstruktur zu werten und bieten einen Rückblick auf das historisch gewachsene Dorf.

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 Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011. Die Gemeinde Barnin befindet sich gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM). Gemäß den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Barnin als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Dieser ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes 2005 anzusetzen und entspricht 3 WE.

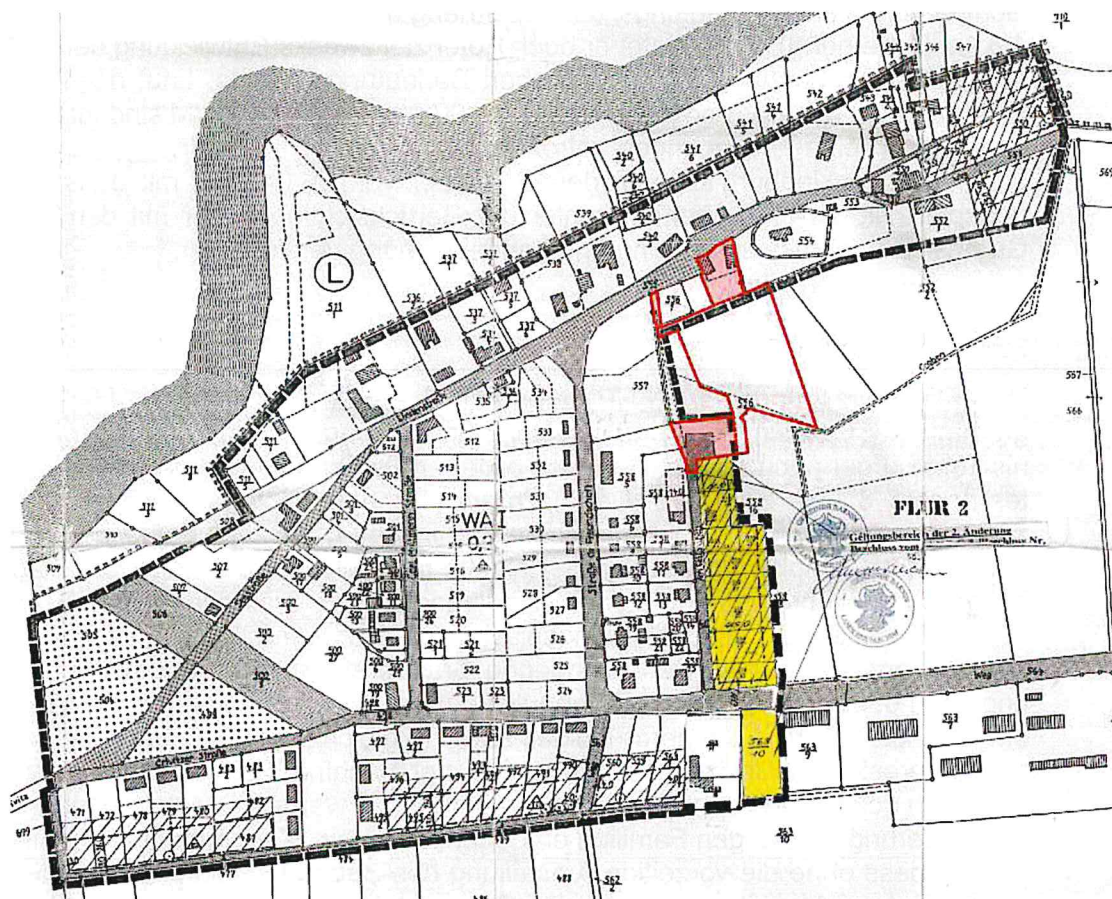
Unter Anwendung der sogenannten Übergangsregelung besteht zudem die Möglichkeit, einen Teil des Entwicklungsrahmens für den Zeitraum 2021 - 2030 vorzuziehen. Im Falle der Gemeinde Barnin kann demnach ein Vorzug von 3 WE erfolgen. Im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung wird die Errichtung von 7 WE nördlich des Grabens raumordnerisch mitgetragen. Die 1 WE südlich des Grabens wird der rechtskräftigen Abrundungssatzung für Barnin zugeordnet und entfällt somit der oben aufgeführten Berechnung zur Wohnbauflächenentwicklung. Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Die Gemeinde hat sich bereits mit ihren Innenentwicklungspotenzialen auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung stehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich in Anbindung an die vorhandene Ortslage. Das Vorhaben entspricht somit den vorgenannten Programmsätzen. Auch wenn der Ort Barnin nicht in einem engen Siedlungszusammenhang mit Crivitz als Grundzentrum (hier: rd. 4,5 km Entfernung) steht, bietet er doch Potenzial zwecks Entwicklung der Wohnfunktion im Zusammenhang mit der örtlichen Bedeutung Barnins. Laut der Karte M 1 : 250.000 des LEP M-V und der Karte M 1: 100.000 des RREP WM sind für den Vorhabensbereich keine Festlegungen getroffen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte mit dem Schreiben vom 26.04.2021 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 1 'Am Dorfanger' unter der Berücksichtigung der mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Barnin verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan und ist darüber hinaus noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Nach § 8 Absatz 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Vordergründiges Ziel und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Gemeinde Barnin ist es, der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken innerhalb des Gemeindehauptwohnortes gerecht zu werden und damit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegen zu wirken. Zusammenfassend ist festzustellen, dass ohne die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans die mögliche Neuan siedlung von bauwilligen Bürgern im Gemeindegebiet in Frage gestellt wird. Nach § 8 Abs. 2, Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn ein so genannter selbstständiger Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die Gemeinde weist in dieser Planung nach, dass mit dieser Planaufstellung und den weiterhin bestehenden Satzungen, die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde geordnet vollzogen werden kann.

3.3 Innenbereichssatzung

Für die Gemeinde Barnin besteht eine rechtskräftige Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 1 und 3 BauGB (hier: Klarstellungs- und Abrundungssatzung). Die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB legt die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest und grenzt damit den vor Ort nachweislich vorhandenen planungsrechtlichen Innenbereich vom Außenbereich ab. In einer Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 3 BauGB sind nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen worden, nicht jedoch Regelungen in einer Dichte, die derjenigen eines qualifizierten Bebauungsplans entspricht. Für die Baugrundstücke innerhalb der Innenbereichssatzung ist die Situation baurechtlich bzw. planungsrechtlich geklärt. Jedoch ist keine bzw. kaum eine Verfügbarkeit von Baugrundstücken möglich. Die Steuerung durch die Gemeinde Barnin ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht gegeben. Es ist praktisch keine Reserve für Bauwillige der Gemeinde vorhanden.



Auszug aus der Planzeichnung zur Innenbereichssatzung mit der Darstellung des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 1 (rote Linie) sowie Kennzeichnung der Überschneidungen (rote Fläche)

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 überschneidet sich mit dem der Innenbereichssatzung im nördlichen und südlichen Bereich. Für diese Bereiche gelten künftig die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1.

3.4 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

3.4.1 Lärm

Die Schutzbedürftigkeit des gesamten Plangebietes entspricht die eines allgemeinen Wohngebietes. Grundlage zur Einschätzung der Lärmsituation in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Orientierungswerte der DIN 18005, 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)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Barnin, in der eine max. Geschwindigkeit von 30 km/h zulässig ist. Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind demnach nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Anlagen sind in der zu betrachtenden Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund des festgesetzten Nutzungskataloges im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 sind keine negativen Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohngrundstücke im Norden, Westen und Süden zu erwarten.

Auch hier ist die die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zu sichern. Bei der Beurteilung ist zunächst zu berücksichtigen, dass sich die angrenzend gelegenen Siedlungsbereiche entlang der „Lindenstraße“ sowie der Straße „Am Wallgraben“ in den vergangenen Jahren störungsfrei entwickelt und etabliert haben. Hiernach handelt es sich nicht um die Neuschaffung einer Konfliktsituation, sondern um die städtebauliche Ergänzung eines bestehenden Nebeneinanders.

Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung (Lärm)

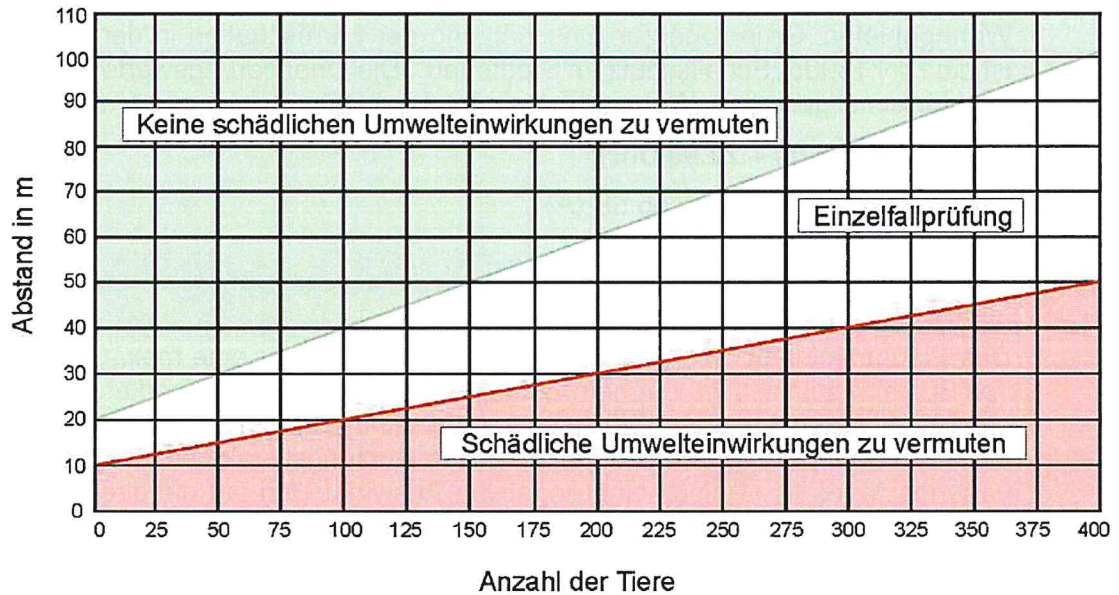
Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von rd. 450 m, befindet sich am Standort Crivitzer Str. 14a, 19089 Barnin eine Tierhaltungsanlage. Laut Aussage des Landwirts umfasst der Betrieb rd. 400 Rinder (hier: 200 Mutterkühe und 200 Kälber). In den Sommermonaten erfolgt eine Weidehaltung, in den Wintermonaten eine Stallhaltung. Lärmemissionen können bei Rinderanlagen durch den Einsatz von Maschinen (hier: Verdichter von Melkanlagen und Kühlmaschinen zur Milchkühlung, Traktoren und selbstfahrende Arbeitsmaschinen, Ventilatoren zur Stalllüftung und Heutrocknung) und durch die Tiere selbst (hier: Lautäußerungen der Tiere selbst und Klappern von Stallausrüstungen) auftreten. Die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) dient der Vorsorge und dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Hinsichtlich des reinen Tierlärms durch Landwirtschaft ist die TA Lärm - anders als beim landwirtschaftlichen Lärm aufgrund technischer Anlagen - nicht entsprechend anwendbar. Insoweit habe das Spitzenwertkriterium der TA Lärm in diesem Zusammenhang keine Bedeutung. Der Landwirt teilte mit, dass im Betrieb keine technischen Anlagen vorhanden sind. Lediglich der Einsatz von Maschinen für die Fütterung im Stall verursacht betriebsbedingte Geräusche. Im vorliegenden Fall sind jedoch keine Anhaltspunkte für eine unzumutbare Lärmbelästigung vorhanden.

In der Annahme, dass Lärmwerte von technischen Anlagen oder landwirtschaftlichen Maschinen von rd. 95 dB(A) auftreten würden, sind bei Entfernung von rd. 450 m gemäß der Schnellformel rd. 42 dB(A) im geplanten Wohngebiet zu erwarten. So ist bei den Lärmwerten der Vorsorgetatbestand erfüllt.

3.4.2 Geruch

Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung (Geruch)

Die VDI-Richtlinie 3894 beinhaltet ein vereinfachtes bzw. eine schematische Methode zur Beurteilung von Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen (hier: Abstandsdia-gramm für Rinderhaltungsbetriebe), welche in der folgenden Abbildung dargestellt ist.



Schematische Methode zur Beurteilung von Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen gemäß VDI-Richtlinie 3894 (eigene Darstellung)

Auswertung

Bei 400 Tieren sind bei einem Abstand bis rd. 50 m schädliche Umwelteinwirkungen zu vermuten. In einer Entfernung von rd. 50 m bis rd. 100 m ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Bei einem Abstand über ca. 100 m sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu vermuten. Bei 400 Tieren in einer Entfernung von rd. 450 m sind gemäß der VDI-Richtlinie 3894 somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen für das Plangebiet zu erkennen.

3.4.3 Fazit

Im Zusammenhang mit der Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Geräusche und Gerüche ist zu beachten, dass die Herausbildung des ländlichen Raumes das Ergebnis historischer Entwicklungen unter verschiedenen naturräumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen ist. Historisch gewachsene Siedlungsgebiete sind durch die Parallelität der Funktionen Landwirtschaft, Kleingewerbe, Handwerk und Wohnen charakterisiert. Die existierenden landwirtschaftlichen Hofstellen prägen den ländlichen Siedlungscharakter. Landwirtschaftliche Aktivitäten mit entsprechend auftretenden Geräusch- und Geruchsemissionen können in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Siedlungsgefüge als ortsüblich angesehen werden. Darüber hinaus teilte das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Fachbereich Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft mit dem Schreiben vom 12.08.2021 mit, dass sich im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden, befinden.

4 Planinhalt

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Der nördliche Bereich des Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus der geplanten Nutzung im Sinne der Planungskonzeption. Da die geplante Nutzung teilweise im öffentlichen Aufgabenbereich liegt, wird diesbezüglich die Fläche für Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Zulässig sind somit auch nur dem Nutzungszweck entsprechende Gebäude und andere bauliche Anlagen. Damit genügt der Bebauungsplan den gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot. Die Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht den Baugebieten gemäß §§ 2 – 11 BauNVO zuzuordnen. Sie sind auch nicht von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO erfasst. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der getroffenen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf ebenfalls keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen. Die Festsetzungen im Rahmen der Innenbereichssatzung werden für diesen Bereich durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 1 ersetzt.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der zentrale und südliche 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. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit dem dazugehörigen Nutzungskatalog 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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucherverkehre 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 Barnin und umliegenden Ortschaften vorhanden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (hier: GRZ), der Zahl an Vollgeschossen sowie der Höhe baulicher Anlagen (hier: First- und Traufhöhe) bestimmt. Die Planungskonzeption orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur außerhalb des Plangeltungsbereiches sowie an den Festsetzungen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung (hier: GRZ 0,3 / I Vollgeschoss).

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung ortsüblichen Strukturen bzw. der geplanten städtebaulichen Konzeption sowie der Festsetzung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung ist für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 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

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

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte First- und Traufhöhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den Höhen der umliegenden Bebauungsstruktur sowie an den bestehenden Geländehöhen innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet ist aus topografischer Sicht überschlüssig als bewegt zu bestimmen. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes von rd. 39,70 m ü. NHN im nördlichen Bereich bis zu rd. 37,50 m ü. NHN im südlichen Bereich des Geltungsbereiches. Es ergibt sich somit eine Höhendifferenz von rd. 2,20 m. Daher wird von der Bestimmung eines Bezugspunktes i.V.m. der Höhenlage der Geländeoberfläche abgesehen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 die Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) gemäß DHHN2016 (Deutsche Haupthöhennetz 2016). DHHN2016 - Höhen sind grundsätzlich als "Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016" zu bezeichnen. Das Normalhöhennull ist die Bezugsfläche für das Nullniveau bei der Angabe von Höhen über den Meeresspiegel. Gemäß Planungskonzeption strebt die Gemeinde eine „reine“ Firsthöhe von 12 m sowie eine Traufhöhe von 4,50 m an. Für die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes ergeben sich unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie somit folgende First- und Traufhöhen:

- | | | | |
|---|---------------|----------------|----------------|
| • | WA 1 und WA 2 | Firsthöhe (FH) | 50,80 m ü. NHN |
| | | Traufhöhe (TH) | 43,80 m ü. NHN |
| • | WA 3 und WA 5 | Firsthöhe (FH) | 49,80m ü. NHN |
| | | Traufhöhe (TH) | 42,30 m ü. NHN |
| • | WA 4 | Firsthöhe (FH) | 50,30 m ü. NHN |
| | | Traufhöhe (TH) | 42,80 m ü. NHN |

Die festgesetzten Firsthöhen gelten nicht für technisch erforderliche Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese die festgesetzte Höhe bis zu 2 m nicht überschreiten. Durch die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird ein „konsequentes“ Höhenmaß, unabhängig der topografischen Gegebenheiten vor Ort sowie ohne Angabe eines festgesetzten Bezugspunktes, gewährleistet. Der optische Eindruck eines „traditionellen Einfamilienhausgebietes“ bleibt bei der Festsetzung von First- und Traufhöhe ü. NHN gewahrt.

4.2.3 Bauweise

Die Bauweise wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise sowie der Festsetzung von Hausformen bestimmt. Die Planungskonzeption orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur außerhalb des Plangeltungsbereiches. In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Einzelhausbebauung in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die offene Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 50 m. Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der Zielsetzung, innerhalb des Plangebietes größere Baustrukturen i.V.m. den zulässigen Nutzungen zu ermöglichen (z.B. Schank- und Speisewirtschaften).

4.2.4 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 dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: „Am Wallgraben“) und den künftigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerbereich, Platz). Die festgesetzten Baufenstertiefen von 20 m – 25 m ermöglicht eine individuelle Baukörperstellung in allen Teilgebieten im allgemeinen Wohngebiet. Aus Gründen der Ortsbild- bzw. Straßenraumgestaltung sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO erst ab einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen zulässig.

4.2.5 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. Im Ergebnis der Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung ist die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen begrenzt worden. Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird in dem allgemeinen Wohngebiet auf maximal eine Wohnung begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und eine individuelle Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen werden entsprechend dafür ausgelegt. Grundsätzlich geht man von der so genannten Zwei-Wohnungsklausel aus, die besagt, dass je Wohngebäude mindestens 2 Wohnungen geschaffen werden können. Aufgrund der raumordnerischen Begrenzung von Wohnungen sowie den o. g. städtebaulichen Belangen setzt sich die Gemeinde hier jedoch das Ziel, die Wohnungen in Einzelhäusern entsprechend der o. g. Regelung zu begrenzen.

4.3 Geplante Verkehrserschließung

4.3.1 Straßen- und Wegeerschließung

Das Plangebietes ist über die Straßen „Am Wallgraben“ und „Lindenstraße“ unmittelbar an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung der einzelnen Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes wird durch die Festsetzung neuer Planstraßen (hier: Planstraße A – C) mit einer festgesetzte Straßenraumbreite von 8,5 m sowie einem „Platz“ im nördlichen Bereich des Plangebietes gewährleistet. Um eine Erschließung des allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten, ist eine Überquerung des südlich gelegenen offenen Grabens erforderlich. Der Wasser- und Bodenverband „Obere Warnow“ teilte in dem Schreiben vom 15.04.2021 mit, dass gegen eine Verrohrung des Gewässers zur Querung mit der Planstraße keine Einwände bestehen.

Die geplante Verrohrung als Überfahrt stellt eine bauliche Anlage dar und ist gemäß § 82 Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG) rechtzeitig vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die neuen öffentlichen Straßen sind nach § 7 StrWG M-V zu widmen. Die festgesetzten Breiten der Planstraßen gewährleisten im Rahmen des Planvollzugs eine individuelle Gestaltung des Straßenraumes (u.a. Bereitstellung von Parkplätzen, Anlegen von straßenbegleitenden Vegetationsflächen, Anpflanzen von Straßenbäume). Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen wurden die Planstraßen als „Wohnwege“ im Sinne der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06“ klassifiziert und konzipiert. Der öffentliche Platz dient als Wendemöglichkeit sowie dem Aufenthalt der Öffentlichkeit. Die Gestaltung sowie „Nutzung“ des Platzes zu gemeindlichen Anlässen obliegt der Gemeinde Barnin. Die zu erwartende Verkehrsstärke in diesen Straßen setzen sich vornehmlich aus dem Individual- und ggf. Lieferverkehr zusammen und wird mit einem Wert von deutlich unter 150 Kfz/h eingeschätzt. Aufgrund der Randlage des Plangebietes im Siedlungsgefüge von Barnin sowie der eigentlichen Erschließungsstruktur (hier: weitergeführte Stichstraße (Am Wallgraben) mit abschließender Wendemöglichkeit) ist eine Verkehrsbelastung durch gebietsfremden Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Durch die geringe Verkehrsbelastung besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich und Platz. Der nördliche Bereich der Straße „Am Wallgraben“ ist unter Berücksichtigung der Festsetzungsinhalte der Innenbereichssatzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen bestimmt. Die weiteren Straßenverkehrsflächen sind hinsichtlich ihrer wahrzunehmenden Funktion als beruhigte Wohnstraßen/-wege mit hoher Aufenthaltsqualität als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“ sowie „Platz“ ausgewiesen. Aus Gründen der Ortsbild- bzw. Straßenraumgestaltung ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite einer Grundstückszufahrt darf höchstens 5 m betragen. Um eine fußläufige Anbindung des Plangebietes zur „Lindenstraße“ zu gewährleisten ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) festgesetzt. Die Anordnung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich an dem Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches, an den festgesetzten Bauflächengrößen im Sinne der Planungskonzeption, an künftigen baulichen Entwicklungen benachbarter Flächen sowie an vorhandenen Grünstrukturen. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung.

4.3.2 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 öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Bei einer Anzahl von 8 Baugrundstücken in den einzelnen Teilgebieten sind demnach rd. 3 Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Parkplätzen für Besucher aufgrund der künftigen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes untergebracht werden kann.

Gemeinbedarfsfläche

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück (hier: Gemeinbedarfsfläche) herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist den gesetzlichen Bestimmungen und den allgemeinen Anforderungen an der jeweiligen Nutzung zu entsprechen.

4.4 Grünordnung

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Entwicklung des Plangebietes. Sie umfasst im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 im Wesentlichen die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Abschirmungsgrün und Gewässerrandstreifen und den Erhalt eines vorhandenen, gesetzlich geschützten Baumes. Planungsrechtlich sind die grünordnerischen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

4.4.1 Grünflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen orientieren sich an den Bestandsstrukturen sowie an der Planungskonzeption. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die öffentliche Grünfläche aufgrund der vorhandenen Grünstruktur als Parkanlage gegenüber dem angrenzenden Friedhof sowie der künftigen Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Platz) zu werten und als solche festgesetzt. In Bezug zu dem gesetzlich geschützten Baum wird durch die Grünflächenfestsetzung eine negative Beeinträchtigung des Wurzelbereiches entgegengewirkt. Im südlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Straße „Am Wallgraben“, ist die öffentliche Grünflächen aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen als „Abschirmungsgrün“ gegenüber angrenzenden Flurstücken zu werten und als solche festgesetzt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, dazu zählen auch Zäune, Bäume, Büsche, Beete. Die Grünfläche ist so zu gestalten, dass diese mit Baggertechnik befahrbar ist. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Grünfläche obliegen der technischen Erschließungsplanung.

4.4.2 Erhaltung von Bäumen

Die Planung sieht die Erhaltung von einem nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M - V gesetzlich geschützten Baum auf der künftigen Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes vor. Der zu erhaltenden Bäume lässt sich in die städtebauliche Planungskonzeption einbinden. Die Entwicklung und der Fortbestand der vorhandenen Grünstruktur in diesem Bereich kann somit befördert werden. Der zu erhaltend festgesetzte Baum ist zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung (Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang: 16 cm – 18 cm) zu ersetzen. Beim Vollzug der Planung sind 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. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juni 2014) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die RAST-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"(Ausgabe 1999) ist bei der FGSV Verlag GmbH, Köln zu beziehen. Grundsätzlich wird aufgrund des bereits erreichten Stadiums bzw. Alters des gesetzlich geschützten Baumes die Verletzungs- bzw. Unfallgefahr durch Astwurf und Windbruch vergrößert. Daher sind der Zustand und die Standsicherheit des Baumes in gewissen Abständen zu überprüfen.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 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 Gemeinde Barnin und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes kann z. B. über Gas (Tank) oder regenerativen Energien, wie z. B. Solar, Wärmepumpe, realisiert werden. Solche Anlagen sowie der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten sowie Luft- und Wasserwärmepumpen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auf Grundstücken allgemein zulässig. Größere Anlagen, z. B. Miniblockheizkraftwerke, könnten darüber hinaus gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Aus Gründen des Schallschutzes sind bei den oben genannten Anlagen und Geräten folgenden Anforderung bzw. Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten zu berücksichtigen:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Darüber hinaus greift § 15 BauNVO für die Zulässigkeit sonstiger Anlagen.

4.5.2 Versorgungsanlage

Elektrizität

Die bestehende Freileitung (hier: 0,4 / 20 KV Kabel) tangiert das Teilgebiet WA 5 und ermöglicht aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen von Wohngebäuden zu Freileitungen somit keine bauliche Entwicklung des künftigen Baugrundstückes. Daher wird die bestehende Freileitung sowie der vorhandene Kabelaufstiegsmast auf ein erforderliches Maß zurückgebaut und als Erdkabel in den Straßenraum der Planstraße A integriert.

4.5.3 Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Abwasserbeseitigung

Nördlich der Straße „Am Wallgraben“ befindet sich ein Abwasserpumpwerk. Der Standort des Abwasserwerkes ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung -Abwasser- festgesetzt.

4.5.4 Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust - Parchim (Abfallsatzung) vom 01.01.2017 einzuhalten. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust - Parchim als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung. Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar. Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen. 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 Ludwigslust - Parchim erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust - Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

4.5.5 Löschwasserversorgung

Die Schutzbedürftigkeit des gesamten Plangebietes entspricht die eines allgemeinen Wohngebietes. Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), die jeweils für eine Löschezit 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. Für die Gemeinde Barnin liegt ein Brandschutzbedarfsplan (Stand: März 2019) vor, welcher durch das Büro „WW Brandschutz GmbH“, Malchow erstellt worden ist. Darin heißt es wie folgt:

Löschwassersituation

Die vorhandene Löschwasserversorgung sollte mittels Löschwasserkonzept erfasst und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Wasserversorgung in den Ortsteilen Barnin [...] ist grundsätzlich nicht ausreichend. [...] Das Rohrleitungssystem im Gemeindegebiet und den dazugehörigen Ortsteilen ist grundsätzlich nur für den Erstangriff zu verwenden. Im Allgemeinen sind die für die Trinkwasserversorgung ausgelegten Rohrleitungen für die Löschwasserversorgung nicht leistungsfähig.

Gebietsabdeckung

Der Feuerwehrstandort deckt den Gemeindegebiet vollständig ab. Die Gemeinde liegt innerhalb des Wirkungskreises (Kreisochron 5 km) der zuständigen Feuerwehr Barnin. Die beiden Ortsteile (hier: Barnin und Barnin Hof) können durch die örtlich zuständige Feuerwehr in innerhalb von 10 Minuten erreicht werden.

Ein Löschwasserkonzept wird seitens der Gemeinde Barnin erarbeitet. Das Plangebiet wird im Rahmen des Löschwasserkonzeptes entsprechend berücksichtigt. Die grundsätzlichen Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Grundschatz) gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 können im Plangebiet nicht erfüllt werden. Daher ist im Rahmen des Vollzugs der Planung eine Löschwasserentnahmestelle in Form eines Löschwasserbrunnens oder Löschwasserzisterne / Löschwasserbehälter regelkonform zu errichten. Der Löschwasserentnahmestelle ist so anzulegen, dass die Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Grundschatz) gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 erfüllt werden. Im Rahmen der technischen Erschließungsplanung ist die Form der Löschwasserentnahmestelle (hier: Löschwasserbrunnens oder Löschwasserzisterne / Löschwasserbehälter, der konkrete Standort zu bestimmen sowie die Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle und die Aufstellfläche für ein Fahrzeug der Feuerwehr sicherzustellen. Die Errichtung der Löschwasserentnahmestelle kann sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes unter Beachtung des DVGW Arbeitsblatt 405 errichtet werden. Die erforderlichen Nachweise im Sinne der Löschwasserbereitstellung sind der zuständigen Brandschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust – Parchim im Rahmen des Vollzugs der Planung vorzulegen.

4.5.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Baugrundstück

Da von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht auszugehen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Wasser aus Niederschlägen vor Ort zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 32 Abs. 4 LWaG). Mit dem Schreiben vom 13.09.2021 teilte der Landkreis Ludwigslust – Parchim (hier: Fachdienst FD – 68 – Natur, Wasser, Boden) mit, dass aufgrund der o.g. Festsetzung die Versickerung einen Ausnahmetatbestand gemäß § 32 Abs. 4 LWaG darstellt und daher keiner gesondert zu beantragenden Erlaubnis durch die Bauwilligen bedarf.

Der Bebauungsplan führt gegenüber dem aktuellen Zustand zu einer teilweisen Voll- und Teilversiegelungen auf den einzelnen Baugrundstücken. Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Grundflächenzahlen in den einzelnen Teilgebieten ausreichend unversiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten, die eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser ermöglichen.

Nach § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Ggf. bedarf es der Unterstützung durch technisch bauliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken, so dass das Oberflächenwasser nicht auf den angrenzenden Straßenraum oder benachbarter Grundstücke gelangt.

Verkehrsfläche

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Verkehrsflächen wird innerhalb des Straßenraumes leitungsgebunden zum vorhandenen offenen Graben (Gewässer II Ordnung) geleitet. Eine gezielte Ableitung von Niederschlagswasser in einen Vorflutgraben stellt ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar. Diese Versickerungsmaßnahme erfüllen damit den Benutzungstatbestand (§ 5 LWaG i.V. mit § 9 WHG) und ist nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Zusätzlich kann auch über die künftigen offenen Vegetationsflächen (hier: Verkehrsflächenbegleitgrünstreifen) entlang der Planstraßen anteilig aufgenommen werden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Hauptgebäude. 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:

- Fassadengestaltung
- Dachgestaltung
- Solarmodule
- Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen
- Hecken und Einfriedungen
- 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.

Fassaden- und Dachgestaltung

Die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung innerhalb des Plangebietes orientieren sich an der umliegenden Baustruktur der angrenzenden Bebauung. Die räumliche Nähe des allgemeinen Wohngebietes zur ortsbildprägenden Dorfkirche von Barnin ist hierbei gesondert zu erwähnen bzw. zu berücksichtigen. Ziel der Bestimmungen ist es, innerhalb des Plangebietes ein weitgehend einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen. Daher sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk, mit Putz oder Holz zu gestalten. Eine Kombination ist hierbei zulässig. Um visuelle Störreize auf die Wahrnehmung vorzubeugen und das traditionelle Ortsbild an dieser Stelle in Bezug zur angrenzenden Kirche zu wahren, sind glänzende, reflektierende oder grellfarbene Fassadenoberflächen für alle baulichen Anlagen nicht zulässig. Die Putzfassaden von Hauptgebäuden sind mit den Farben Weiß, Gelb oder Braunbeige zu gestalten. Für eine Konkretisierung der zu verwendenden Farbtöne bei Putzfassaden wird der Hellbezugswert angegeben. Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist. Reines Weiß oder sehr helle Töne haben Hellbezugswerte von 70 – 100. Der Hellbezugswert für die Farben Gelb und Braunbeige darf 70 nicht unterschreiten. Holzfassaden von Hauptgebäuden sind mit einem transparenten, braunbeigen oder weißen Anstrich zu gestalten. Die Dachgestaltung orientiert sich ebenfalls an umliegenden Baustruktur. Daher sind Dächer von Hauptgebäuden als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten. Stark reflektierende oder glänzenden Materialien sind nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind im Plangebiet zulässig. Um eine bauliche Unterordnung dieser Bauteile zum Hauptgebäude zu bewirken, sind Dachgauben nur als Einzeldachgauben mit Sattel- oder Pultdach mit einer Breite von 6 m als Höchstmaß zu gestalten. Die Länge von Dachgauben dürfen in ihrer Summe maximal 50% der Dachlänge je Dachseite, die von Zwerchgiebeln, maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Mit der erweiterten Möglichkeit zum Dachgeschossausbau ist bei Ausbaumaßnahmen bestehender Dachgeschosse sowie bei künftigen Neubauten darauf zu achten, dass diese dann nicht als weiteres Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung zu werten sind.

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 Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebengleich zur Dach- und Fassadenfläche.

Hecken und Einfriedung

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Eine offene Einfriedung ist generell luft- und lichtdurchlässig, wie z.B. Holzstaketten- oder Drahtzäune, stellt also keinen vollständigen Sichtschutz dar. Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und gehwegseitig 2 m - gemessen ab der Oberkante der Verkehrsfläche - nicht überschreiten. Hecken müssen von der Straßenbegrenzungslinie sowie von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich) einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Aufgrund des allgemein erhöhten Unfallrisikos an Straßenkreuzungspunkten sowie in Straßenkurven sind im Bereich von Kurvenradien von öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig.

Freiflächen

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sowie der Minimierung von versiegelten Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken sind im allgemeinen Wohngebiet die jeweilige Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der verkehrsfächenseitigen Außenwand des jeweiligen Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) als natürliche Vegetationsfläche im Sinne eines Hausgartens zu gestalten. Dies gilt nicht für den jeweiligen Zuwegungs- und Zufahrtsbereich.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter

5.1.1 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 ist geprägt von den teils freiwachsenden Heckenstrukturen entlang der angrenzenden Flurstücksgrenzen, der Wiesenfläche östlich, der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche südöstlich sowie der nördlich, südwestlich und westlich angrenzenden Bebauung, bestehend aus Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Gebäuden (hier: Hallengebäude) und der nordöstlich gelegenen Dorfkirche von Barnin. Vorbelastungen des Landschaftsbildes ergeben sich insbesondere durch die Freileitung (hier: 0,4 / 20 KV Kabel) sowie den Kabelaufstiegs mast. Hinsichtlich der Wertigkeit des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens ist das Plangebiet bzw. die stillgelegte Ackerfläche als geringwertig anzusehen. Die sich südlich anschließende Dauergrünlandfläche sowie südöstlich vorhandene relativ offene, jedoch intensiv bewirtschaftete Agrarlandschaft ist mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit eingestuft worden (Gutachtliches Landschaftsprogramm; GLP M-V 2003). Im Plangebiet sind zukünftig nur eingeschossige Gebäude zulässig. Diese werden sich in das vorhandene Bild höhenmäßig einfügen und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahrnehmung der Landschaft aber auch auf das Ortsbild (hier: Dorfkirche Barnin) ausüben. Durch die zukünftig nach hinten ausgerichteten Gartenbereiche und die sich daraus ergebende Auflockerung des Siedlungsrandes durch hausgärtnerische Grünstrukturen erfolgt ein harmonisches Einfügen in die Landschaft. Durch das Bauleitverfahren sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erlebbarkeit der Landschaft zu betrachten. Die künftigen Wegeverbindungen gewährleisten die Erschließung des Plangebietes und fördern zeitgleich die Zugänglichkeit zu bestehenden bzw. prägenden Landschaftselementen (hier: offener Graben).

5.1.2 Boden, Wasser, Altlasten

Das größtenteils unbebaute Plangebiet wird nunmehr einer Bebauung zugeführt. Im Rahmen der Nutzbarmachung einer derzeit stillgelegten Ackerfläche im Bereich des Siedlungsrandes des Ortes Barnin wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Es ist anzunehmen, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahlen ausreichend unversiegelte Flächen übrig blieben, die teilweise eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleisten können. Das versickerte Oberflächenwasser trägt grundsätzlich zur Grundwasserneubildung bei. In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M - V erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M - V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M - V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen. Falls Fremdboden / Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutzgesetz / Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten.

5.1.3 Klima, Luft

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die offene Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Die Art der Bebauung wird auch im Plangebiet fortgesetzt, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet werden. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden.

5.1.4 Mensch und Gesundheit

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.

5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit dem Schreiben vom 13.09.2021 teilte der Landkreis Ludwigslust – Parchim (hier: Fachdienst FD – 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau) mit, dass dem Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfanger“ der Gemeinde Barnin aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt werden kann. Das Vorhaben berührt, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, im Bereich des Plangebietes keine Bau- oder Bodendenkmale. Nördlich des Plangebietes grenzt das in der Kreisdenkmalliste geführte Baudenkmal „Kirche mit Friedhof“ (hier: Lindenstraße 11, Flurstück 554, Flur 2 der Gemarkung Barnin). Westlich des Plangebietes befindet sich ein Bauernhaus (hier: Lindenstraße 7, Flurstück 557/4, Flur 2 der Gemarkung Barnin), welches ebenfalls in der Kreisdenkmalliste geführt wird. Es ist davon auszugehen, dass die Baudenkmale in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild aufgrund deren Lage zum Plangebiet sowie wegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung) nicht erheblich beeinträchtigt werden. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

5.2 Artenschutz

Der Begründung liegt ein -Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag- des Büros „Umwelt und Planung“, Heiligenhagen bei, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde 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. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene Habitatkartierungen im Januar und April 2021 als auch Recherchen im Kartenportal Umwelt M-V. Für alle planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte die Durchführung einer Relevanzprüfung. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse können mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen in potenzielle Jagdhabitats der Fledermäuse vermieden werden. Zudem ist für potenziell vorkommende Brutvogelarten eine Bauzeitenregelung zu realisieren, das heißt, dass die Bauzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen ist. Ein Brachliegen der Baustelle über einen Zeitraum von mehr als 7 Tagen ist auszuschließen. Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten. Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen. Zusammenfassend sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

Eingriffsfrist

Baufeldfreimachung: Bei Gehölzentnahmen bzw. bei Vegetationsdeckenentfernung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.

Beleuchtung

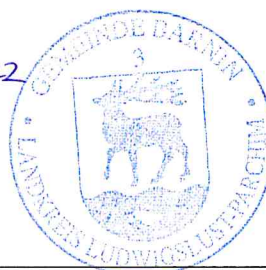
Fledermausfreundliches Lichtmanagement: Zulässig sind nur gezielt auf die Fläche oder das Gebäude ausgerichtete Beleuchtungen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die in die Umgebung abstrahlen sind unzulässig.

6 Flächenbilanz

Plangebiet	rd. 14.993 qm
Allgemeines Wohngebiet	rd. 8.532 qm
WA 1	rd. 2.000 qm
WA 2	rd. 3.077 qm
WA 3	rd. 1.018 qm
WA 4	rd. 1.350 qm
WA 5	rd. 1.086 qm
Gemeinbedarfsfläche	rd. 1.287 qm
Verkehrsflächen	rd. 2.425 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 620 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	rd. 2.870 qm
Grünfläche	rd. 1.572 qm
Wasserfläche	rd. 34 qm
Versorgungsfläche	rd. 77 qm

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barnin am 29.08.2022 gebilligt.

Gemeinde Barnin, den 29.09.2022



S. J. J.
(Bürgermeister)