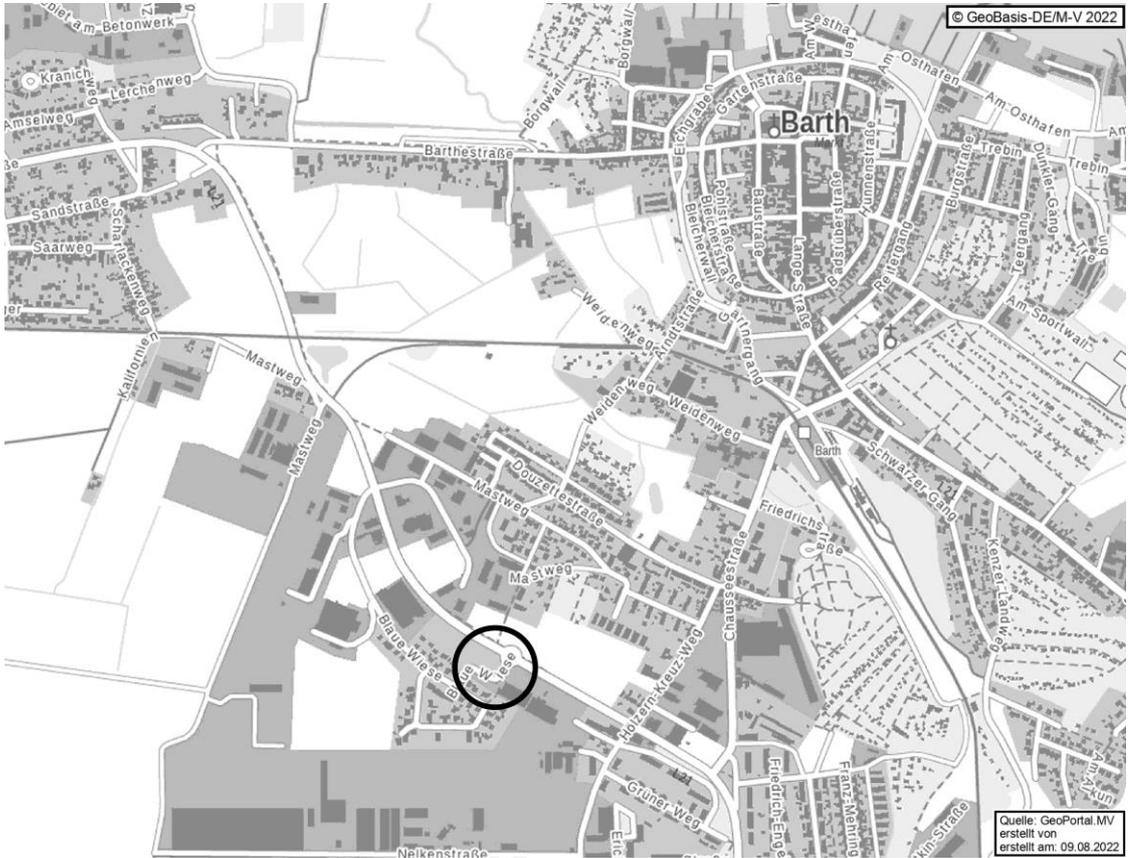


STADT BARTH



Begründung zur
Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplans Nr. 35 „Sondergebiet Einzelhandel Ecke
Blaue Wiese / Umgehungsstraße“

Entwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Barth, den

Friedrich-Carl Hellwig
Bürgermeister

Begründung zur

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 35 „Sondergebiet Einzelhandel Ecke Blaue Wiese / Umgehungsstraße“ der Stadt Barth

Entwurfsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Barth

vertreten durch Herrn Bürgermeister Friedrich-Carl Hellwig

über

Amt Barth

Herr Hellwig

Teergang 2

18356 Barth

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

M.Sc. Daniel Schmidt

Rostock, den 06.10.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Lage des Planungsgebietes	5
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Übergeordnete Vorgaben	6
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	6
4.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
4.1.3	Denkmalschutz	6
4.1.4	Trinkwasserschutzzone	7
4.1.5	Bergbauberechtigung	7
4.1.6	Baumschutz	7
4.1.7	Geschützte Biotope, Nationale und Internationale Schutzgebietskategorien	7
4.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	7
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	7
4.2.2	Landschaftsplan	8
4.2.3	Überplanung BP Nr. 4 und sonstige Satzungen	8
5	Bestandssituation	9
5.1	Topographie	9
5.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	9
5.3	Verkehrerschließung	9
5.4	Ver- und Entsorgung	9
5.5	Löschwasserbereitstellung	10
6	Planung	11
6.1	Beschreibung des Vorhabens	11
6.2	Begründung der Festsetzungen	11
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen, Geschossigkeit	12
6.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
6.2.4	Flächen für Nebenanlagen	12
6.2.5	Verkehrerschließung	13
6.2.6	Ver- und Entsorgung	13
6.2.7	Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	14
6.3	Artenschutzrechtliche Belange	15
6.4	Immissionsschutz	15
6.5	Örtliche Bauvorschriften	16
6.6	Grünordnung	16
6.7	Flächenbilanz	17

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die wesentliche Schwierigkeit der angestrebten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 ergibt sich aus dem Umstand, dass der zur Überplanung vorgesehene Bereich durch 3 verschiedene B-Pläne planungsrechtlich geregelt ist, welche zudem zu unterschiedlichen Zeiten aufgestellt wurden (B-Plan 4 „Wohnbebauung Blaue Wiese“ in 1996, 1. Änd. B-Plan 4 in 2005 und B-Plan 35 in 2013-15), mit entsprechend unterschiedlichen Anforderungen im Planungs- und insbesondere im Umweltrecht. Daher ist auch ein möglicher Planungs- und Begutachtungsbedarf zu ermitteln, welcher sich in Anbetracht inzwischen erhöhter gesetzlicher Anforderungen noch aus den rechtskräftigen alten B-Plänen ergibt. Dies trifft insbesondere auf den Schallimmissionsschutz und den Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie den Biotopschutz nach Landesrecht zu.

Gegenüber den ursprünglichen, im Rahmen der Aufstellung zum B-Plan Nr. 35 geführten Abstimmungen, haben sich die Projektanforderungen für das im nordwestlichen Teilbereich geplante Schnellrestaurant mit Drive-In-Angebot geändert, bzw. man möchte im Hinblick auf für die Zukunft zu sichernde Gestaltungsspielräume die Vorgaben des B-Plans flexibler gestalten. Zudem wird ein überwiegender, bereits versiegelter Bereich städtebaulich geordnet und weiterentwickelt, was den Anforderungen des BauGB an einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und an eine vorrangige Innenentwicklung entspricht.

Daneben besteht auch die Zielsetzung, die südlich an den Standort des geplanten Schnellrestaurants gelegenen Flurstücke 73 und 74 der Flur 21 der Gemarkung Barth zum Zwecke der Gewährleistung eines optimierten Immissionsschutzes anstelle für eine Wohnbauentwicklung für eine immissionsarme gewerbliche Entwicklung zu verwenden.

Es ergeben sich folgende Planungsziele:

- Die zur Überbauung zulässigen Grundstücksfläche, diese ist in südliche Richtung zu verschieben,
- optionale Zulassung einer 2-Geschossigkeit für das betroffene Sondergebiet SO2,
- in diesem Zusammenhang die Art der baulichen Nutzung für das SO 2 (z. B. Ergänzung um Wohnen für Bedienstete/Saisonkräfte),
- der Nutzungsart für die Flurstücke 73 und 74 der Flur 20 der Gemarkung Barth (Änderung von Mischgebiet in eine gewerbliche Nutzung),
- in diesem Zusammenhang die Behandlung des Themas Immissionsschutz in der bisherigen Planung und der bisher enthaltenen immissionsrechtlichen Festsetzungen,
- die im Änderungsbereich bestehenden Leitungsführungen und Leitungsrechte LR5 (Trinkwasser) und LR7 (Regenwasser) und die Möglichkeit diese ggf. zu verlegen,
- Überprüfung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Sinne des § 44 BNatSchG (s.u.),
- falls geschützte Biotope vorliegen, Überprüfung von Ersatzmaßnahmen für Biotopentfall bzw. Beeinträchtigung.

Aufgrund der zu berücksichtigen städtebaulichen Belange, insbesondere der Einbindung in das Siedlungsbild, der Herstellung einer geordneten und gesicherten Er-

schließung sowie der Anforderungen eines hinreichenden Schallimmissionsschutzes angrenzender Baugebiete wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 35 soll entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Aufgrund der zu erfüllenden Planungsaufgaben ist die Überplanung folgender Flurstücke erforderlich:

Aus B-Plan Nr. 35: Flurstücke 01/19, 1/20, 66/64, 66/65, 66/68, 68/22 aus Flur 20; Flurstück 100/12, 100/14 aus Flur 21 sowie

aus B-Plan Nr. 4: Flurstücke 70, 71, 73 und 74 der Flur 20; alles Gemarkung Barth.

2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 35 liegt im südwestlichen Stadtbereich in ca. 1,4 km Entfernung vom Stadtzentrum und schließt nördlich an die Verkehrsflächen der Umgehungsstraße L21. Durch das Plangebiet quert die Wohnstraße "Blaue Wiese". Südwestlich des Plangebiets grenzt die Einfamilienhaussiedlung „Blaue Wiese“, im Osten befindet sich ein Einzelhandelsstandort mit entsprechenden Kundenparkplatzflächen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 35 wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden : durch die Umgehungsstraße L21
- im Osten : durch Flächen des Einzelhandelsmarktes ALDI
- im Süden : durch Wohnbebauung nördl. der Straße „Blaue Wiese“
- im Westen : durch die Straße „Blaue Wiese“ und Grünflächen.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Barth:

- Flur 20, Flurstücke 1/19, 1/20, 66/64, 66/65, 66/67, 66/68, 68/22, 70, 71, 73 und 74,
- Flur 21, Flurstücke 100/12, 100/14

und hat damit eine Größe von ca. 0,7 ha.

Ergänzungsbereich

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Blaue Wiese“ überplant:

Gemarkung Barth, Flur 20, Flurstücke 70, 71, 73 und 74 mit einer Größe von ca. 0,18 ha.

Änderungsbereich

Die Überplanung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 35 mit folgenden Flurstücken ist erforderlich:

- Gemarkung Barth, Flur 20, Flurstücke 1/19, 1/20, 66/64, 66/65, 66/67, 66/68, 68/22,
- Gemarkung Barth, Flur 21, Flurstücke 100/12, 100/14.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Vorgaben

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Stadt Barth nimmt in der Planungsregion Vorpommern, entsprechend dem LEP M-V, 2016, die Funktion eines Grundzentrums wahr.

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Stadt Barth liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2010.

Gesamträumliche Entwicklung

Die Stadt Barth und damit auch das Plangebiet sind dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP 2010 als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(3) zählen zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis Grundzentren, zu denen Barth gehört. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Tourismusräume

Die Stadt Barth und damit das Plangebiet liegen in einem Tourismusentwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3 (6) sollen Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale als Ergänzungsräume für Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Barth ist gemäß Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) Ziffer 3.2.4 (1) als Grundzentrum eingestuft. Nach Ziffer 3.2.4 (2) sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

4.1.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.1.4 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III „Barth Flughafen“ der Wasserfassung Divitz. Zum Schutz des Grundwassers sind Maßnahmen, die nachteilig auf das Gewässer einwirken, auszuschließen.

Die Schutzzone III wird in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

4.1.5 Bergbauberechtigung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigungen „Erlaubnis `Barth` zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Sole und Erdwärme“ (Inhaber: Firma Hahn Gemüsebau GmbH, Nelkenstraße 17, 18356 Barth) sowie „Erlaubnis `Stralsund KW` zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“ (Inhaber: CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin).

4.1.6 Baumschutz

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Zusätzlich verfügt die Stadt Barth über eine eigene Baumschutzsatzung, welche Laubbäume ab 70 cm StU und Obstbäume ab 100 cm StU unter Schutz stellt. Im Ergebnis des vom Vermessungsbüro erstellten Lageplans und der durch das Planungsbüro vor Ort nachgemessenen Bäume weist das Plangebiet keine nach § 18 NatSchAG M-V und nach Baumschutzsatzung der Stadt Barth geschützten Bäume auf. Westlich des Sondergebietes SO2 sind zwei Birken (*Betula pendula*) verortet, die einen Stammumfang von jeweils 90 cm aufweisen und somit nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Zugleich besteht kein Schutz gemäß § 2 Baumschutzsatzung Barth, da die Bäume nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verortet sind. Dennoch wird mit der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ein Abstand zu den Bäumen mit dem Kronendurchmesser zzgl. 1,50 m eingehalten, um den Fortbestand der Bäume zu sichern.

Die im Ergänzungsbereich zusätzlich zur Vermessung festgestellten Bäume bestehen größtenteils aus Obstbäumen und sind ≤ 61 cm (siehe Biotoptypenplan) und dementsprechend ebenfalls nicht geschützt.

4.1.7 Geschützte Biotope, Nationale und Internationale Schutzgebietskategorien

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V verzeichnet und es wurden bei den Begehungen keine geschützten Biotope erfasst. Das Plangebiet liegt nicht auf Flächen von Schutzgebieten nationaler Kategorie (z.B. Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete) oder internationaler Kategorie (Natura 2000-Gebiete) und liegt zudem auch nicht in räumlicher Nähe zu diesen. Es ergeben sich keine Vorgaben für die Planung.

4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Barth in der Fassung der 3. Änderung ist seit dem 19.01.2006 wirksam. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche "großflächiger Einzelhandel" (SO/H 18) dargestellt.

Der Ergänzungsbereich, welcher als untergeordnetes, gebietsverträgliches, eingeschränktes Gewerbegebiet überplant werden soll, wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Weiterhin bleiben die Verkehrsanbindung sowie die sonstige städtebauliche Ordnung im Grundsatz unverändert, sodass das städtebauliche Grundkonzept des FNP beibehalten wird. Damit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB auch weiterhin erfüllt.

4.2.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Barth besteht ein Landschaftsplan von April 2003 (Umweltplan GmbH Stralsund).

Gemäß Karte 1 des Landschaftsplanes wird das Bodengefüge am Standort des Änderungsbereiches durch Lehmsand über Sand charakterisiert und ist damit mineralisch geprägt. Laut Karte 2 grenzt der Änderungsbereich zumindest an ehemalige Überflutungsflächen und zudem an einen feuchten bis wechselfeuchten Standort mit Staunässe, was durch Baugrunduntersuchungen (2012) bestätigt wurde und entsprechend in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen ist. Die gewerbliche Prägung am Standort ist in der Biotopkartierung von Karte 3a noch nicht hinreichend dargestellt, da die östlich an den Änderungsbereich angrenzende Wohnbebauung und die überplante Parkplatzfläche noch als Sandacker (ACS) dargestellt werden. Es werden jedoch auch keine hochwertigen Biotope für den Änderungsbereich dargestellt. Entsprechend ordnet Karte 3b die Flächen dem Biotopkomplex „Siedlungsflächen (Innenbereich) mit Tannenheim und Planitz“ mit geringer Wertigkeit zu. Der Änderungsbereich ist zusätzlich im Landschaftsbildraum 8 „Ortslage Bart mit Altstadt kern“ mit geringer Wertigkeit zugeordnet und weist hiernach keine landschaftsbildprägenden Strukturen auf (Karte 4). Die Flächen liegen nicht innerhalb eines Schutzgebietes (Karte 5). Es werden keine im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen- und Schutzflächen oder sonstig bedeutsame Strukturen durch die Planung berührt (Karte 6). Karte 7 stellt jedoch für die nördlich angrenzenden Straße (L21) eine Alleinpflanzung dar. Diese wurde weitestgehend im gesamten Verlauf in derzeitiger Bestandssituation nicht berücksichtigt. Bestandsbebauung, Erschließung und Leitungsbestände stellen mögliche Umsetzungshindernisse dar. Mit den Pflanzgeboten P1 und P2 kann eine Durchgrünung im Sinne des Landschaftsplanes weitestgehend gesichert werden (Siehe Kapitel 6.6 Grünordnung).

4.2.3 Überplanung BP Nr. 4 und sonstige Satzungen

Mit der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Sondergebiet Einzelhandelsstandort Ecke Blaue Wiese / Umgehungsstraße“ wird der bisher unbebaute Teil des südlich angrenzenden Wohngebietes städtebaulich neu geordnet, um unter anderem die schallschutztechnische Berücksichtigung benachbarter Wohngebäude zu sichern. Hierzu ist die Überplanung eines Teils der rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Blaue Wiese“ erforderlich. In der Fassung der 1. Änderung des BP Nr. 4 wurde bereits die bisherige Wohnbaufläche in ein Mischgebiet umgewidmet. Die Überplanung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Barth, Flur 20, Flurstücke 70, 71, 73 und 74 mit einer Größe von ca. 0,18 ha.

Weitere im Geltungsbereich oder angrenzende Bebauungspläne und /oder sonstige Satzungen nach BauGB bestehen nicht.

5 Bestandssituation

5.1 Topographie

Die Topographie des Standortes zeigt eine relativ gleichmäßige Geländehöhe zwischen 2,40 m und 3,0 m über NHN. Lediglich im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} verläuft im nördlichen Randbereich ein Erdwall mit ca. 0,8 bis 1,0 Meter Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau.

5.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Auf dem Teilbereich, welcher als Sondergebiet SO₂ geplant ist, besteht eine großflächige, vollversiegelte Restfläche des ehemaligen Parkplatzes des bereits abgerissenen ALDI-Markt-Altbaus. Der ehemalige Parkplatz wird von Grünflächen umrahmt. Im nördlichen Bereich ist Buschwerk aufgewachsen. Abgesehen von einigen Schildern, ist diese Fläche sonst unbebaut.

Das Plangebiet durchquert die Straße „Blaue Wiese“ von dem Kreisverkehr der L21 im Norden bis ins Wohngebiet im Süden.

Im Ergänzungsbereich, welcher als eingeschränktes Gewerbegebiet geplant ist, besteht ein Gebäude, welches als Rettungswache genutzt wird, einschließlich der zugehörigen Stellplatzfläche. Die sonstige Fläche des Ergänzungsbereiches ist eine unbebaute Grünfläche, welche teilweise als Hausgärten genutzt wird. Im nördlichen Randbereich des Ergänzungsbereiches verläuft parallel zur Straße „Blaue Wiese“ ein ca. 1 Meter hoher (über dem angrenzenden Geländeniveau) Erdwall. Der Zweck dieses Erdwalls ist derzeit nicht bekannt. Der Erdwall selbst sowie dessen Randbereiche sind mit Buschwerk bewachsen.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation.

5.3 Verkehrserschließung

Den Geltungsbereich durchquert die Wohnstraße "Blaue Wiese", welche das Sonstige Sondergebiet SO₂, wie auch das eingeschränkte Gewerbegebiet G_{Ee} anschließt. Diese wiederum bindet an die Umgehungsstraße L21 an, welche nördlich parallel zum Geltungsbereiches verläuft, und ist damit an das überörtliche Straßennetz, u.a. über die L23 an die Bundesstraße B 105 in Höhe Löbnitz angebunden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Stadt Barth verfügt über ausreichend Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser, Abwasser und Elektrizität. Die bestehenden Kapazitäten der Leitungssysteme und Aufbereitungs- bzw. Kläranlagen sind insgesamt hinreichend, um auch noch zusätzliche Bedarfe in begrenztem Umfang abdecken zu können.

Die Ver- und Entsorgungssysteme im Plangebiet können an die bestehenden Leitungssysteme der Umgehungsstraße L21 und der Straße „Blaue Wiese“ angeschlossen werden.

Betreffend der einzelnen Ver- und Entsorgungsmedien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung wird von der Stadt Barth wahrgenommen. Die Überleitung und Klärung des Abwassers erfolgt in die Kläranlage Barth. Grundsätzlich stehen in den nächsten Jahren hinreichende Kapazitäten der Kläranlage zur Verfügung. Für

den Fall, dass in den nächsten Jahren sämtliche der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben sowie weitere größere Vorhaben in der Stadt realisiert werden sollten, werden ggf. begrenzte technische Änderungen an der Kläranlage und am Leitungsnetz erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser kann über das bestehende Entwässerungsnetz im Straßenraum „Blaue Wiese“ abgeleitet werden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Schöpfwerkes (SW) Barth-Borgwall und angrenzend auch am Einzugsgebiet des SW Barth-Mast. Der Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ weist auf die mit der künstlichen Entwässerung verbundenen Gefahren von Vernässungen/Überschwemmungen bei Extremereignissen bzw. Ausfall der Pumpentechnik hin.

Der Leitungsbestand der im Ursprungs-BP Nr. 35 nachrichtlich übernommenen Regenwasserleitung „LR7-RW“ ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu prüfen. Ggf. ist ein Rückbau/Verlegung erforderlich.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über bestehende Anschlüsse im Bereich der Umgehungsstraße und der Straße „Blaue Wiese“, an das öffentliche Leitungsnetz und wird von der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ wahrgenommen. Eine Trinkwasserleitung verläuft südlich und parallel zur Umgehungsstraße und verläuft am westlichen Geltungsbereichsrand in südliche Richtung weiter in das Wohngebiet „Blaue Wiese“.

Der Leitungsbestand der oben genannten und im Ursprungs-BP Nr. 35 nachrichtlich übernommenen Trinkwasserleitung „LR5-TW“ ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu prüfen. Ggf. ist ein Rückbau/Verlegung erforderlich.

Elektrizität:

Die Versorgung der Stadt Barth mit Elektrizität wird über die Stadtwerke Barth sichergestellt. Der Anschluss an das Elektrizitätsversorgungsnetz erfolgt an die vorhandenen Niederspannungsleitungen im Bereich der Straße „Blaue Wiese“.

Gas:

Der Standort kann an das bestehende Gas-Versorgungsnetz angeschlossen werden. Allgemein sind vor Tiefbauarbeiten jeglicher Art von den bauausführenden Unternehmen Leitungsauskünfte bzw. Schachtgenehmigungen bei den Stadtwerken einzuholen.

Telekommunikation:

Der Standort ist über das Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG hinreichend erschlossen.

Abfallentsorgung:

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie den seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Die Erschließungsanlagen sind hinreichend dimensioniert um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

5.5 Löschwasserbereitstellung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können. Entsprechend des Hydrantenplanes „Barth-Ost“ der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland vom 25.06.2015 befindet sich

der nächste Feuerlöschhydrant (Nr. 05066 mit 125 m³/h) im Verkehrsraum der nördlich angrenzenden Umgehungsstraße, ca. 100 Meter östlich des Kreisverkehrs.

6 Planung

6.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der **Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 35 sollen die Voraussetzungen für die weiterentwickelten Standortbedingungen eines Schnellrestaurants im Sondergebiet SO2 planungsrechtlich gesichert werden unter Berücksichtigung angepasster Schallschutzbedingungen. Beabsichtigt ist die Verlegung der Baugrenze in südliche Richtung, um die zugehörigen Stellplätze und deren Zufahrt auf die nördliche Seite zu setzen. Eine zweite Ausfahrt im südlichen Bereich des SO2, wie noch im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehen, soll entfallen. Die beabsichtigten positiven Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung, im Vergleich zum Ursprungsplan, sind schalltechnisch zu untersuchen. Des Weiteren soll durch die Ermöglichung einer zweigeschossigen Bauweise dem (saisonalen) Fachkräftemangel aufgrund fehlender bzw. begrenzter Unterbringungsmöglichkeiten entgegengewirkt werden.

Die **Ergänzung** des Bebauungsplanes Nr. 35 verfolgt die Nutzung bisher unbebauter Grundstücke zwischen der Straße „Blaue Wiese“ nördlich davon und der im Süden angrenzenden bestehenden Einfamilienhäuser und somit auch eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches. In dem zu überplanenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 in der Fassung der 1. Änderung war bisher ein Mischgebiet festgesetzt. Mit der Überplanung ist beabsichtigt, einen Teil hiervon als eingeschränktes Gewerbegebiet umzuwandeln, wobei auch hier auf die Nachbarbebauung von positiven Auswirkungen ausgegangen werden kann. Es entfällt die bisher vorgesehene verkehrstechnische Anbindung der bisher unbebauten Grundstücke in Form einer Stichstraße zwischen den südlich angrenzenden Wohnhäusern. Die Erschließung soll zukünftig über die nördlich angrenzende Straße „Blaue Wiese“ erfolgen. Mit der Einschränkung des geplanten Gewerbegebietes sollen Unternehmen angesprochen werden, die mit dem Umfeld verträglich sind. Auch kann durch entsprechende Festsetzungen eine schallabschirmende Wirkung zwischen dem geplanten Schnellrestaurant, aber auch dem nordöstlich bestehenden Kundenparkplatz und Zufahrt zu den Einzelhandelsmärkten ALDI und EDEKA und der südlichen Wohnbebauung erreicht werden. Dies ist durch ein Immissionsgutachten zu untersuchen und mögliche immissionswirksame Maßnahmen sind abzustimmen.

6.2 Begründung der Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung der Baugebiete sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung der unter Punkt 6.1 erläuterten Investitionsvorhaben und der seitens der Stadt Barth angestrebten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Das im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzte Sonstiges Sondergebiet SO2 mit der angestrebten Nutzung zur Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Außenterrasse, vorzugsweise in Form eines Schnellrestaurants mit einem Drive-In-Angebot, nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bleibt erhalten. Lediglich zum Maß der baulichen Fläche sind hier Änderungen vorgesehen.

Im Ergänzungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35, also der zu überplanende Teil des Bebauungsplanes Nr. 4, ist die Anpassung der Art der baulichen Nutzung von

ursprünglich Mischgebiet zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet geplant. Hierbei wird die Absicht verfolgt, unter anderem durch Einschränkungen der Nutzungsvielfalt eines herkömmlichen Gewerbegebietes die Nachbarwohnbebauung im Süden vor unangemessener Immissionsbelastung, auch durch dessen abschirmende Wirkung gegenüber dem im Norden geplanten Schnellrestaurant sowie der im Nord-Osten bestehenden Einzelhandelsmärkte ALDI und EDEKA verträglich zu gestalten.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen, Geschossigkeit

Die für das Baugebiet **Sondergebiet SO2** erfolgten Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie dessen Überschreitungsmöglichkeiten wird aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 35 übernommen, welche die Umsetzung der am Standort vorgesehenen Entwicklung einschließlich Nebenanlagen und Stellplätze und deren Zufahrten sowie baulicher Ergänzungen bzw. Erweiterungen ermöglichen.

Die festgesetzte Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im SO2, bietet bei Wahrung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, ein besonderes Entwicklungs-/Ausbaupotenzial, z.B. im Hinblick als Angebot für saisonale Arbeitskräfte bei angespannter Wohnungslage und -preise.

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen im SO2 über dem Straßenniveau der nördlich angrenzenden Umgehungsstraße, senkrecht zur Mitte der Fassade des jeweiligen Gebäudes, erfolgen unter Berücksichtigung möglicher Aufbauten und Erweiterungen und ermöglichen die Umsetzung der am Standort geplanten Nutzungen. Gleichzeitig gewährleisten die Beschränkungen eine angemessene Einbindung des Baugebietes in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild.

Für das **eingeschränkte Gewerbegebiet** werden die Festsetzungen lediglich zur Grundflächenzahl (GRZ) aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 4 übernommen. Eine Überschreitungsmöglichkeit, wie bei dem SO2, wird hier nicht angeboten.

Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse und somit entsprechend auch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen werden im Ergänzungsbereich aus Gründen der Rücksichtnahme bestehender, südlich angrenzender, eingeschossiger Wohngebäude und somit im Sinne eines harmonischen Siedlungsbildes reduziert.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Platzierung der Baufenster berücksichtigt schallschutztechnische Überlegungen. So ist die Querausrichtung des Schnellrestaurant-Gebäudes südlich des Kundenparkplatzes platziert, um die südlich folgende Wohnbebauung gegenüber den durch den Kundenverkehr verursachten Immissionen abzuschirmen. Auf diese Weise ist gemeinsam mit ergänzenden schalltechnischen Festsetzungen die Einhaltung der immissionsrechtlichen Anforderungen zu gewährleisten.

6.2.4 Flächen für Nebenanlagen

Um dauerhaft ausreichend Flächen für notwendige Nebenanlagen und vor allem Kundenstellplätze und deren Zufahrten bereitzustellen und zu sichern, die sich auf die Hauptnutzung der Baugebiete SO2 und GEe beziehen, sind zusätzlich zu deren Zulassung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), solche Anlagen auch innerhalb der zu diesem Zweck in entsprechendem Umfang nach §9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Für das GEe ist die Abgrenzung dieser Flächen für Nebenanlagen dabei in einer Weise vorgenommen, dass diese nicht Bereiche umfassen, welche sich zu schutzbedürftigen Nutzungen hin orientieren. Auf diese Weise ist gemeinsam mit den ergänzenden schalltechnischen Festsetzungen die Einhaltung der immissionsrechtlichen Anforderungen zu gewährleisten.

6.2.5 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes ist bereits im Zusammenhang der Erschließungsarbeiten für den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 35 umgesetzt worden. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Ein- und Ausfahrt, im Gegensatz zum Ursprungs-Bebauungsplan, nur noch im Bereich der Straße „Blaue Wiese“ südlich des Kreisverkehrs vorgesehen. Die zweite Ein- und Ausfahrt im südwestlichen Randbereich des SO2 entfällt aufgrund einer optimierten Neuorganisation des Baugebietes.

Die Verkehrserschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt nun von der nördlich angrenzenden Straße „Blaue Wiese“. Die ursprüngliche Erschließungsmöglichkeit (Bebauungsplan Nr. 4) von Süden her, zwischen den Wohnhäusern der „Blauen Wiese“ Nr. 22 und 24 (Flurstück Nr. 75), welche bisher nicht für die Verkehrserschließung genutzt oder ausgebaut wurde, soll zukünftig entfallen. Der Gehweg der nördlich angrenzenden Straße „Blaue Wiese“ (Planstraße) ist jedoch für neue Ein- und Ausfahrten des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) durch Absenkung des Bürgersteigs umzubauen.

6.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssysteme im Plangebiet können an die bestehenden Leitungssysteme im Bereich der Straße „Blaue Wiese“ und Umgehungsstraße angeschlossen werden. Die bestehenden Kapazitäten der Leitungssysteme und Aufbereitungs- bzw. Kläranlagen sind hinreichend, um auch noch zusätzliche Bedarfe in begrenztem Umfang abdecken zu können. Notwendige und noch nicht bestehende Leitungen sind im Straßenraum der versetzten Wohnstraße „Blaue Wiese“ zu verlegen.

Falls für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §8 Abs. 1 und §9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beim Landrat als zuständige untere Wasserbehörde einzureichen.

Trinkwasser

Es ist damit zu rechnen, dass einige Leitungsbereiche gar nicht oder nicht eindeutig eingemessen sind. Während der Baumaßnahme sind bestehende Trink- und Schmutzwasserleitungen zu schützen. Für Leitungskreuzungen und Parallelverlegung gilt die DIN EN 805. Eine Überbauung der vorhandenen Trinkwasserleitung ist nicht gestattet.

Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 96m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Hydranten innerhalb des Planungsgebietes vorzusehen. Eine Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist an das öffentliche Netz nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Stadt Barth, anzuschließen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist an das öffentliche Netz nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Stadt Barth, anzuschließen.

Im Zusammenhang zur Planung der Verkehrserschließung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 35 wurde bereits ein Entwässerungskonzept (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 30.07.2014) für das gesamte Plangebiet erstellt, welches die Kapazitäten, Rückstauvolumen und Anschlusspunkte zur Überleitung in die bestehenden Leitungen berücksichtigt. Entsprechende Ausbauanforderungen, auch in Bezug zum geplanten Schnellrestaurant, wurden bereits im Straßenneubau der „Blauen Wiese“ südlich des Kreisverkehrs umgesetzt. Weitere Ausbauerfordernisse sind derzeit nicht erforderlich.

Strom

Im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsarbeiten aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 haben die Stadtwerke Barth für das gesamte Baugebiet eine zusätzlich Trafostation gesetzt, welche teilweise im Änderungsbereich des BP Nr. 35 übernommen wurde. Die Stromversorgung der bisher unbebauten Flächen im Ergänzungsbereich ist im Grunde über das Wohngebiet „Blaue Wiese“ (Bebauungsplan Nr. 4) gesichert. Können aber über die nördlich angrenzende Straße „Blaue Wiese“ angeschlossen werden.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten sind. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich der E.DIS AG erfolgen.

6.2.7 Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Die Festsetzung „Schutz des Bodens“ dient sowohl der Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch dem Erfordernis einer nachhaltigen Ortsentwicklung und dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens gleichermaßen.

Das Erfordernis entsprechend der Festsetzung Schottergärten oder sonstige durch Aufschüttungen geprägte Freianlagen für unzulässig zu erklären dient einerseits der Erhaltung des Ortsbildes, welches im Bereich der angrenzenden Einfamilienhaus-siedlung vorwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit begrünten Gartenflächen geprägt ist, sowie dem Erhalt der Artenvielfalt und der Sicherung des Wasserhaushaltes.

Durch das Auslegen der Vliese und Folien, welche beim Anlegen von Schottergärten Verwendung finden, wird die Versickerungsfähigkeit der angelegten Flächen negativ beeinträchtigt, wodurch das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser schlechter abgeführt werden kann. Somit wird eine technische Lösung für eine sachgerechte Regenwasserentsorgung auf den jeweiligen Grundstücken oder ein Ableiten des Regenwassers in die umliegenden Grünflächen notwendig.

Auch die örtliche Vegetation wird durch vorgenannte Folien beeinträchtigt. Das Aufwachsen von Rasen oder sonstiger Vegetation wird durch entsprechende Folien oder Vliese unterbunden bzw. stark erschwert. Aufgrund des daraus resultierenden Defizits an vorhandenen Rasenflächen können Schottergärten somit negativ auf die ortsansässige Fauna, insbesondere am Standort vorherrschender Insektenarten, auswirken.

Aufgrund vorgenannter Gründe wirkt sich das Anlegen von Schottergärten nicht nur negativ auf das Ortsbild aus, sie wirkt darüber hinaus negativ auf die im Baugebiet vorherrschende Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus, folglich werden Schottergärten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für unzulässig erklärt.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Abklärung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aufgrund der Tatsache, dass durch die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 35 planungsrechtlich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und sonstige, artenschutzrechtlich relevante Maßnahmen vorbereitet werden sowie durch den hohen Grad der standörtlichen Vorprägung, wurden im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde keine gesonderten Kartierungen von Artengruppen durchgeführt. Unter Anwendung der Worst-Case-Methodik erfolgte jedoch Relevanz-, Potenzial- und Konfliktdanalyse für die Umsetzung der Planinhalte der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne im Plangebiet. Potenzielle Artenschutzkonflikte beschränken sich dabei im Wesentlichen auf Gehölze im Ergänzungsbereich. Zum Ausschluss vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG im Zusammenhang mit einer Rodung der Gehölze im Ergänzungsbereich wird eine über den des nach § 39 BNatSchG vorgegeben Ausschlusszeitraum hinausgehende Vermeidungsmaßnahme notwendig. Durch eine ökologische Baubegleitung, die im Vorfeld der Gehölzrodung das Vorhandensein von Brutvogelgeschehen abprüft, kann ein diesbezüglicher Verbotstatbestand ausgeschlossen und ein geeigneter Zeitpunkt zur Durchführung der Gehölzrodung terminiert werden. Die Maßnahme berücksichtigt auch den Umstand, dass es sich im Ergänzungsbereich um eine Angebotsplanung handelt und die konkrete Art und der genau Zeitpunkt der Umsetzung nicht abzuschätzen ist.

Zur Umsetzung der Planinhalte beantragt die Stadt Barth eine allgemeine Artenschutz- bzw. Naturschutzgenehmigung nach § 40 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage der erfolgten artenschutzrechtlichen Prüfung und getroffener Vermeidungsmaßnahmen.

6.4 Immissionsschutz

Für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist ein Immissionsschutzgutachten zu erarbeiten, um mögliche Auswirkungen der Einrichtungen sowie der Nutzung der Stellplätze und des Zulieferverkehrs gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung zu prüfen.

Hierfür wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt (Graner+Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 09.08.2023). Nachfolgend eine Zusammenfassung des Gutachtens:

*Nordwestlich der Straße "Blaue Wiese" bzw. südwestlich der L21 in Barth wird der Neubau eines McDonald's-Restaurants geplant. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Sondergebiet Einzelhandel Ecke Blaue Wiese /Umgehungsstraße" der Stadt Barth. Innerhalb des Bebauungsplanes ist die betreffende Fläche zum geplanten Neubau des McDonald's-Restaurants bereits als **Sondergebietsfläche SO2** gekennzeichnet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde seinerzeit in diesem Bereich auch die mögliche Realisierung eines McDonald's-Schnellrestaurants überprüft. Da sich die Planungen zur Anordnung des McDonald's-Restaurants auf dem Grundstück nunmehr geändert haben, ist zur Realisierung des Planvorhabens auch die Än-*

derung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu wird aktuell die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 vorgesehen.

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem zukünftigen Betrieb des geplanten McDonald's-Schnellrestaurants bei Beachtung der aktuellen Architektenplanung entstehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung der angesetzten Randbedingungen die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden. Hierzu ist die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen gemäß Ziffer 9 (des Gutachtens) erforderlich.

Neben der Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Betrieb des geplanten Schnellrestaurants wurde auch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN45691 für die Grundstücksfläche innerhalb des neu geplanten **eingeschränkten Gewerbegebietes** südlich der Straße "Blaue Wiese" durchgeführt. Als Grundlage für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auf dieser Basis die maximal zulässigen Lärmkontingente ermittelt.

Es ergibt sich somit zusammenfassend die Feststellung, dass der Betrieb der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der angesetzten Randbedingungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgt.

Die in dem Ursprungs-BP Nr. 35 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen S1 bis S4 finden aufgrund des aktuellen, oben zusammengefassten, schalltechnischen Prognosegutachtens im Änderungsbereich keine Anwendung mehr und werden daher gestrichen. Die neue schalltechnische Festsetzung S1 resultiert aus den Ergebnissen des aktuellen schalltechnischen Prognosegutachtens für die Fläche des Sondergebietes SO2. Die neue schalltechnische Festsetzung S2 bezieht sich auf das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe im Ergänzungsbereich und resultiert ebenfalls aus den Berechnungen des aktuellen schalltechnischen Gutachtens. Eine mit den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnbebauung immissionsverträgliche Umsetzung der Planung kann nur bei Beachtung der beiden schalltechnischen Festsetzungen S1 und S2 sichergestellt werden.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen dienen einer standortgerechten Vermarktung. Für eine städtebaulich sinnvolle Lösung und um verkehrs- und umweltstörende Eigenschaften, z.B. Blendwirkung, zu vermeiden, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Da im Ergänzungsbereich eine Nutzungsänderung von ehemals Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird aus Gründen der Rücksichtnahme bestehender, südlich angrenzender, eingeschossiger Wohngebäude und somit im Sinne eines harmonischen Siedlungsbildes nicht nur die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse reduziert sondern auch im Sinne einer möglichst flexibleren Gestaltungsmöglichkeit auf die Dachform- und Dachneigungsfestsetzung verzichtet.

6.6 Grünordnung

Mit den Pflanzgeboten P1 und P2 wird die Durchgrünung im Änderungsbereich sichergestellt. Die Baumpflanzungen wirken sich positiv auf die mikroklimatische Situation am Standort durch Verschattung und Wasserrückhalt aus. Für gehölzbrütende Vogelarten ergeben sich zusätzliche Nistmöglichkeiten oder Habitatbestandteile als

Ausweichstandort für ggf. im Kontext der Umsetzung des festgesetzten Gewerbegebietes entfallende Brutplätze im Ergänzungsbereich. Für P2 sind kleinere Baumarten vorgesehen, die sich besser in das Konzept der Ausführungsplanung bzw. in die geplante Erschließung und Parkflächen integrieren lassen. Auf der zu begründenden Fläche von P1 sind mittelgroß- und großkronige Bäume zu pflanzen, die damit der im Landschaftsplan für die Straße (L21) vorgesehenen Begrünung entsprechen. Bei Bäumen von P1 werden Bäume vorgegeben, die die standörtlichen Bodenverhältnisse berücksichtigen und für die auch z.T. ein natürliches Aufkommen am Standort nachgewiesen wurden (z.B. Feld-Ahorn).

6.7 Flächenbilanz

Art der Darstellung	Rechtsgrundlage	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet SO 2	§11 BauNVO	0,36 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	§8 BauNVO	0,18 ha
Straßenverkehrsflächen Planstraße	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB	0,11 ha
Grünflächen, öffentlich	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB	0,01 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	§9 Abs.1 Nr.12 BauGB	0,01 ha
Gesamt		0,67 ha