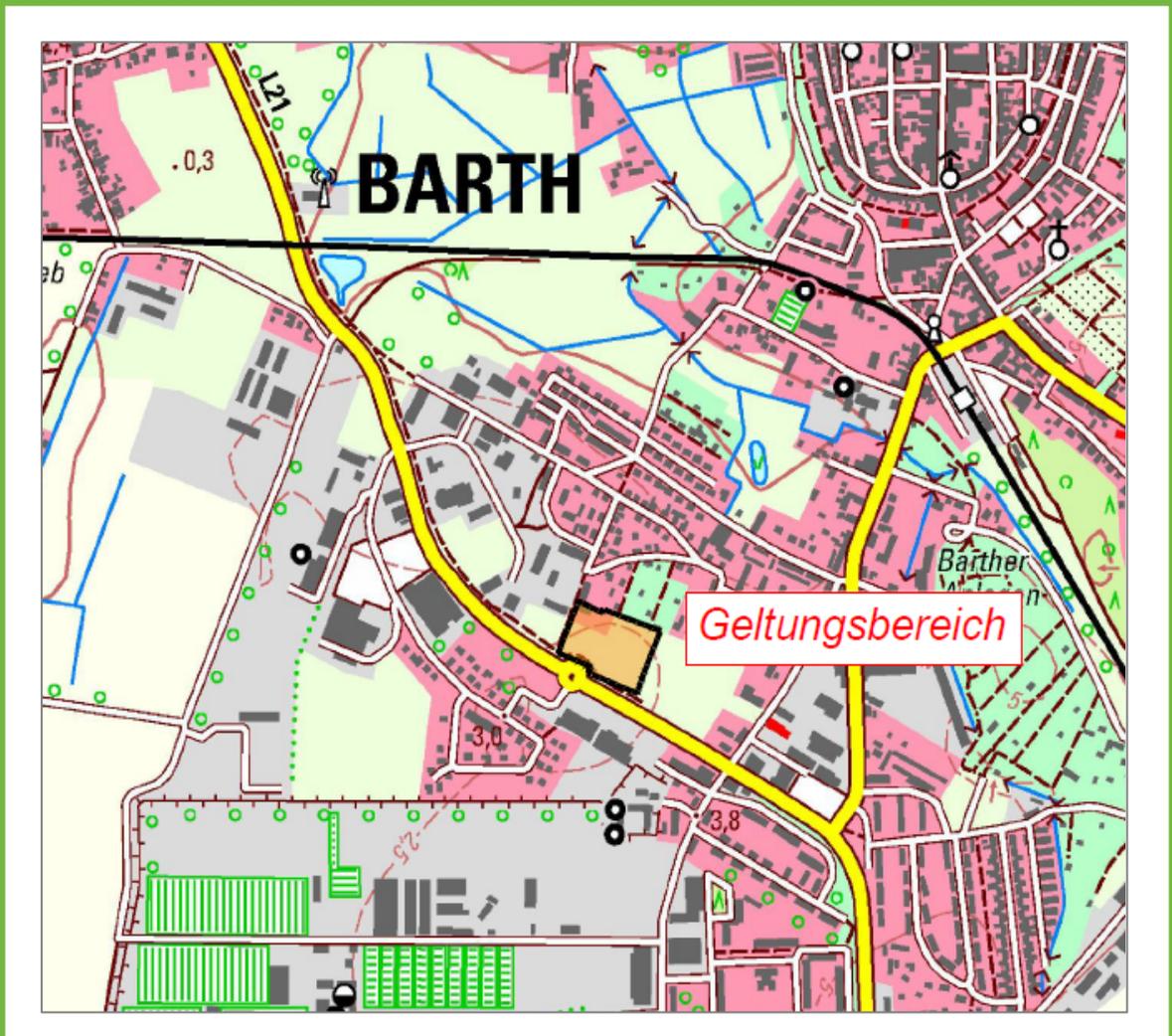


Stadt Barth

# Bebauungsplan Nr. 44 „Einzelhandel an der Landesstraße L21“



Begründung – Vorentwurf, Oktober 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2.	Plangrundlagen	3
2.3.	Rechtsgrundlagen	3
<b>3.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>4</b>
3.1.	Charakter des Planungsraumes	4
3.2.	Übergeordnete Planungen	5
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSINHALT</b>	<b>9</b>
4.1.	Städtebauliches Konzept	9
4.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.4.	Örtliche Bauvorschriften	12
4.5.	Verkehrskonzept	12
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
5.1.	Umweltprüfung	13
5.2.	Immissionsschutz	14
5.3.	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
5.4.	Gewässer	14
5.5.	Telekommunikation	14
5.6.	Abfallrecht	15
5.7.	Brandschutz	15
5.8.	Denkmalschutz	15
<b>6.</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>17</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern entsprechend, ist Barth die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Grundzentren übernehmen maßgebliche Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region. Barth als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

In diesem Zusammenhang liegen der Stadt Barth mit Antrag vom 10.05.2022 konkrete Investitionsabsichten vor, die auf die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung von drei in Barth bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieben abzielen. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Lidl-Verkaufsfiliale sowie das Kaufhaus Stolz innerhalb des Gewerbegebietes am Mastweg und der dm-Drogerie-Markt in der Langen Straße.

Insbesondere die Unternehmen Lidl und Kaufhaus Stolz haben deutlich gemacht, dass eine marktgerechte Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 1.600 m<sup>2</sup> an den derzeitigen Standorten nicht möglich ist. Auch der Drogeriemarkt kann an seinem aktuellen Filialsitz in der Langen Straße die wirtschaftlich erforderliche Verkaufsfläche von etwa 850 m<sup>2</sup> nicht entwickeln.

Entsprechend hat die Stadt Barth in ihrer Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Einzelhandel an der Landesstraße L21" beschlossen, um die Bindung der oben angeführten Einzelhandelsunternehmen an die Stadt Barth langfristig zu sichern.

Den gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung folgend, erfordert die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsflächenzahl oberhalb des Schwellenwertes von 800 m<sup>2</sup> die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der durch die Stadt Barth aufgestellte Bebauungsplan soll über die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festlegen.

Der gewählte Geltungsbereich zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr über die südlich verlaufende Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 21 und den dort bestehenden Kreisverkehr aus. Über den Bockmühlenweg und den Mastweg ist der Planungsraum darüber hinaus sehr gut fußläufig an die nördlich vorhandenen Wohngebiete angebunden.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt. Er umfasst nördlich der Landesstraße L 21 mit einer Größe von etwa 1,8 ha die Flurstücke 100/5, 100/10 und 119/3 (tlw.) der Flur 21 innerhalb der Gemarkung Barth.

### 2.2 Plangrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Oktober 2024, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin (Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016)

### 2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Hauptsatzung der Stadt Barth** in der aktuellen Fassung

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum erstreckt sich innerhalb der Stadt Barth nördlich der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L21 und umfasst die weitestgehend unversiegelten Ruderalflächen, die sich südlich der Kleingartenanlage am Mastweg erstrecken.

Östlich schließt sich Grünland an und westlich befinden sich gewerbliche Nutzungen.



**Abbildung 1:** Blick auf den Planungsraum ausgehend von der Landesstraße L21 in Richtung Norden, Quelle: Google Street View, August 2022

Der Geltungsbereich ist vorwiegend gehölzfrei. Ausschließlich im Norden besteht ein aufgelassenes Stallgebäude und arrondiert sind Zier- und Siedlungsgehölze sowie wenige Pappeln und eine Weide vorhanden.

Das Gelände ist mit Höhen zwischen 2,0 und 2,5 m NHN des amtlichen Höhen Bezugssystems DHHN 2016 als eben einzuschätzen.

Der Planungsraum befindet sich in Randlage der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes MV WSG 1642\_01 „Barth Flughafen“.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542\_302 „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“ erstreckt sich nördlich in ca. 1,6 km Entfernung. Bei dem nächstgelegenen Vogelschutzgebiet handelt es sich um das DE 1542\_401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, welches sich ebenfalls nördlich in 1,6 km Entfernung befindet.

### 3.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den *Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Barth ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP-LVO) vom 19. August 2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

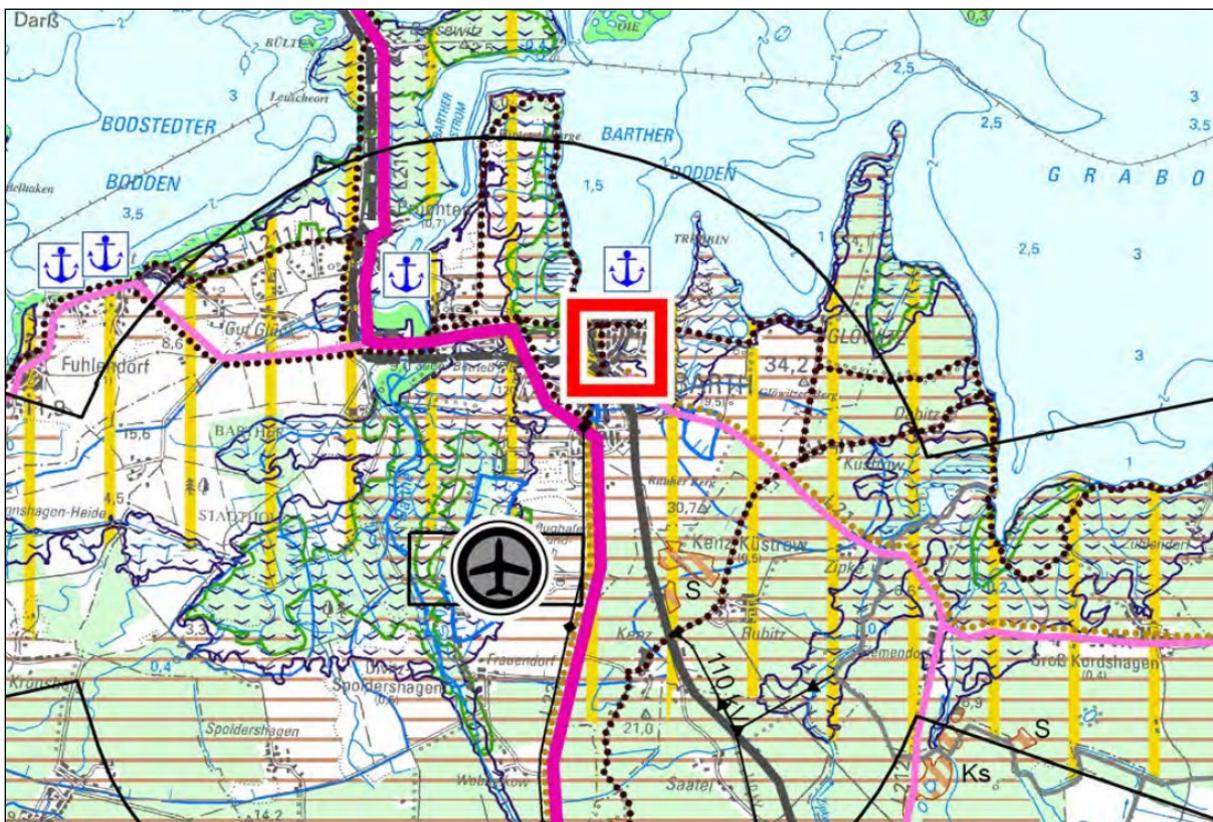
Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (5) fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (LEP 4.3.2 [1] Z und RREP VP 4.3.2.(1) (Z)).

Den Festlegungen des **Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP)** entsprechend, ist Barth die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem RREP VP

Einzelhandelsgroßprojekte nach [1] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt (LEP 4.3.2 [2] (Z)).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 4.3.2 [3] Z)

Hinsichtlich der siedlungsstrukturell-integrierten Lage käme der Ortskern für die künftige Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich am ehesten in Betracht.

Der Ortskern der Stadt Barth ist äußerst kleinteilig strukturiert und bereits relativ stark verdichtet. Es sind im Innenstadtbereich keine Flächenpotenziale erkennbar, die eine Ansiedlung auch nur einer der am Vorhabenstandort geplanten Nahversorgungsanbieter ermöglichen würde. Die Entwicklung des Ortskerns zu einem funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich wird daher auch künftig nicht gelingen können.

**Der Bebauungsplan Nr. 44 „Einzelhandel an der Landesstraße L21“ der Stadt Barth erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.**

## Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Stadt Barth verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dar. Die Darstellung als sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barth eingeleitet.



**Abbildung 3:** Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Barth; der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rot gekennzeichnet

## **4. Planungsinhalt**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich vorliegend um einen integrierten Standort, der vor allem nördlich an bestehende Wohnnutzungen anbindet. Die innerhalb des Planungsraums geplanten Einzelhandelsansiedlungen sind durch die Nähe zu den umliegenden Wohnsiedlungen und durch die gute fußläufige Anbindung nördlich und südlich hervorragend erschlossen.

Darüber hinaus grenzt der Vorhabenstandort direkt an einen bestehenden Kreisverkehr der Landesstraße L 21 als bedeutsame Verkehrsachse in Barth. Angesichts der äußerst günstigen verkehrsstrategischen Lage ist der Planungsraum also sowohl für die Verbraucher aus Barth als auch für die Umlandbevölkerung sehr gut zu erreichen. Zudem bietet sich damit für den peripheren Verkehr eine gute Einsehbarkeit auf den Vorhabenstandort.

Abgesehen davon bestehen aus städtebaulicher Sicht keine konkurrierenden Nutzungen, die eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Frage stellen.

Das betreffende Grundstück ist ausreichend groß, um auch landschaftsästhetische Aufwertungspotenziale in das Gesamtkonzept integrieren zu können. So ist straßenparallel eine Eingrünung mit heimischen und standorttypischen Sträuchern und Gehölzen möglich.

Aus immissionsrechtlicher Sicht sind die Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen so groß, dass sich Konflikte aus der Annäherung von immissionsträchtigen an schutzbedürftige Nutzungen vermeiden lassen.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsgegenstand ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lidl Einkaufsmarktes mit bis zu 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einer Kaufhaus Stolz-Filiale mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> und eines dm-Drogeriemarktes mit bis zu 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Eine Verkaufsflächenerweiterung der betreffenden Märkte auf den jeweiligen Unternehmensstandard ist an den derzeitigen Standorten nicht möglich. Die Großflächigkeit dieser geplanten Einzelhandelsbetriebe erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Ergänzend zu der Festlegung der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente sind weitere einschränkende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

Die Märkte können sich innerhalb des sonstigen Sondergebietes bedarfsgerecht entwickeln, ohne dass sie mit Ihrer Grundfläche, der Kubatur und dem optischen Erscheinungsbild den Planungsraum überfrachten. Entsprechend wurde ein großzügiges Baufeld ohne eine weitere Untergliederung zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die aktuellen Kundenbedürfnisse mit einem großzügigem Warendargebot in gut ausgeleuchteten Regalen mit breiten Laufgängen rechtfertigt eine betriebsbezogene Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m<sup>2</sup>.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt. Damit kann eine optimale Ausnutzbarkeit des Vorhabenstandortes gewährleistet werden.

Im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes und der Vorschrift des § 2 EEG 2023 soll der für die Betriebsführung benötigte Strom für Kühlanlagen, Lüftungen und Wärme auf den eigenen Dachflächen erzeugt werden. Folgerichtig sind auf den Dachflächen innerhalb des Geltungsbereiches Photovoltaikanlagen zur solaren Energiegewinnung grundsätzlich zulässig.

Die Höhenfestsetzungssystematik beinhaltet ein schlüssiges Konzept zur Vermeidung unnötiger oder gar störender Höhenentwicklungen innerhalb des Planungsraumes. Hierzu werden die Höhenfestsetzungen einheitlich auf absolute Höhen über DHHN 2016 angepasst.

Die vorhandene Geländehöhe beträgt im Mittel 2,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016. Bei einer geplanten maximalen Firsthöhe von 11 m ergibt sich als zulässiges Höchstmaß 13,5 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Darüber hinaus sollen Ausnahmen für die Errichtung von Werbeflyern zulässig sein. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist auf eine maximale Höhe von 14,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

Auf die Regelung von Vollgeschossen wird zugunsten konkreter Höhenfestsetzungen verzichtet. Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m möglich sein.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	17.825 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	16.510 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen öffentlich	742 m <sup>2</sup>
A-Fläche	572 m <sup>2</sup>

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Kernsortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Auf den Dachflächen ist die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zulässig.
2. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,80 begrenzt.
3. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche wird auf 1.600 m<sup>2</sup> begrenzt.
4. Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Gebäude werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 14,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.
5. Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

### **4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Stadt Barth über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Zur Eingrünung des Standortes sieht das Planungskonzept die Pflanzung von heimischen und standorttypischen Laubbäumen und Sträucher vor.

*Folgende Festsetzung wurde getroffen:*

1. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind heimische und standorttypische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

### **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Hierzu bietet § 86 LBauO M-V die Grundlage.

Vorliegend sind keine örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

### **4.5 Verkehrskonzept**

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung über den geplanten Anschluss den vorhandenen Kreisverkehr der südlich gelegenen Landesstraße L 21 innerhalb der Ortsdurchfahrt Barth. Entsprechende Festsetzungen sichern den dazu erforderlichen Anteil des Planungsraumes als öffentliche Verkehrsfläche.

Die Innere Erschließung des Geltungsbereiches ist hingegen nicht Regelungsinhalt des in Rede stehenden Bebauungsplans.

## 5. Auswirkung der Planung

### 5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende hohe Versiegelungsgrad ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Aufgrund des geplanten Abbruches einer Scheune im Nordwesten des Planungsraumes erfolgte eine gutachterliche Untersuchung des Gebäudes. Die Ergebnisse werden im Artenschutzbeitrag dargestellt.

## 5.2 Immissionsschutz

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich direkt nördlich des Planungsraumes in einer Entfernung von ca. 50 m betriebsfremde Wohnnutzungen. Ein weiteres Wohngebiet ist südlich des Vorhabenstandortes in einer Entfernung von ca. 100 m vorhanden.

Für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Nutzungen muss zukünftig insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht ausgeschlossen sind.

## 5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

## 5.4 Gewässer

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Barth Flughafen“ in der Wasserschutzzone III. Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

## 5.5 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Planungsraum erforderlich. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

## 5.6 Abfallrecht

Die Planung der Abfallentsorgung ist mit dem lokalen Entsorger abzustimmen. Für die Abfallentsorgung wird ein überdachter und rundum eingehauster Sammelplatz für Müllbehälter hergestellt. Die Fläche wird schwellenlos ausgeführt und die Zugänge sind verschließbar.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

## 5.7 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Für das in Rede stehende Vorhaben ist die Verfügbarkeit des Löschwasserbedarfs mit der Bauantragsstellung nachzuweisen.

## 5.8 Denkmalschutz

### *Baudenkmale*

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### *Bodendenkmal*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **6. Umsetzung des Bebauungsplanes**

Die betreffenden Investoren verpflichten sich gegenüber der Stadt Barth im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten gemäß § 11 BauGB.

Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt damit nicht vorhersehbar.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

### ❖ Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind zunächst die im Einwirkbereich des Eingriffes liegenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV 2013) in Verbindung mit den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE).

<b>Flächenbilanz:</b>	
Geltungsbereich	17.825 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	16.510 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen öffentlich	742 m <sup>2</sup>
A-Fläche	572 m <sup>2</sup>

Folgende Biotoptypen befinden sich im Planungsraum:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Ruderale Pionierflur	10.532
Strukturarme Kleingartenanlage davon bereits versiegelt:	2.500 10 % (250)
Intensivgrünland auf Mineralstandort	2.681
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	870
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	500
Straße und Gehweg	742

### ❖ Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus der jeweiligen Wertstufe.

Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Biotopwert
Ruderale Pionierflur	1	2	2	3
Strukturarme Kleingartenanlage	0	0	0	0,9
Intensivgrünland auf Mineralstandort	0	1	1	1,5
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1	1	1,5
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	0	1
Straße und Gehweg	0	0	0	0

### ❖ Ermittlung des Lagefaktors

Über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen berücksichtigt (Lagefaktor).

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall der Landesstraße L21 im Süden sowie der Kleingartenanlage im Norden und dem gewerblich genutzten Gebäuden im Westen, beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 0,75.

❖ **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)**

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops [in m <sup>2</sup> ]	x	Biotopwert	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent [in m <sup>2</sup> EFÄ]
Ruderale Pionierflur	10.532		3		0,75		23.697
Strukturarme Kleingartenanlage	2.500		0,9		0,75		1.688
Intensivgrünland auf Mineralstandort	2.681		1,5		0,75		3.016
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	870		1		0,75		652
Siedlungshecke aus nicht-heimischen Gehölzarten	500		1		0,75		375
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>							<b>29.428</b>

### ❖ Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. (Funktionsbeeinträchtigung).

Vorliegend werden keine Biotope durch die genannten Eingriffe in ihrer Funktion beeinträchtigt.

### ❖ Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Zur Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelungen und Überbauungen, ist biotopunabhängig die teilversiegelte bzw. versiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 bzw. 0,5 zu multiplizieren.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 ist eine maximale Vollversiegelung von 13.208 m<sup>2</sup> möglich.

Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche [in m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalente [m <sup>2</sup> EFÄ]
13.208		0,5		6.604
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>				6.604

### ❖ Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbe-seitigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeein- trächtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	EFÄ für Teil-/Voll- versiegelung bzw. Überbauung	=	Multifunktio- naler Kom- pensations- bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
29.428		0		6.604		36.032
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m<sup>2</sup> EFÄ]:</b>						36.032

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **36.032 m<sup>2</sup> EFÄ**. Die Kompensation des Eingriffes erfolgt im weiteren Verfahren durch die Zuordnung geeigneter Ausgleichsmaßnah-men in der Landschaftszone 1 Ostseeküstenland.

## **Anlagen**

Anlage 1      Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Abbruch einer Scheune in Barth)