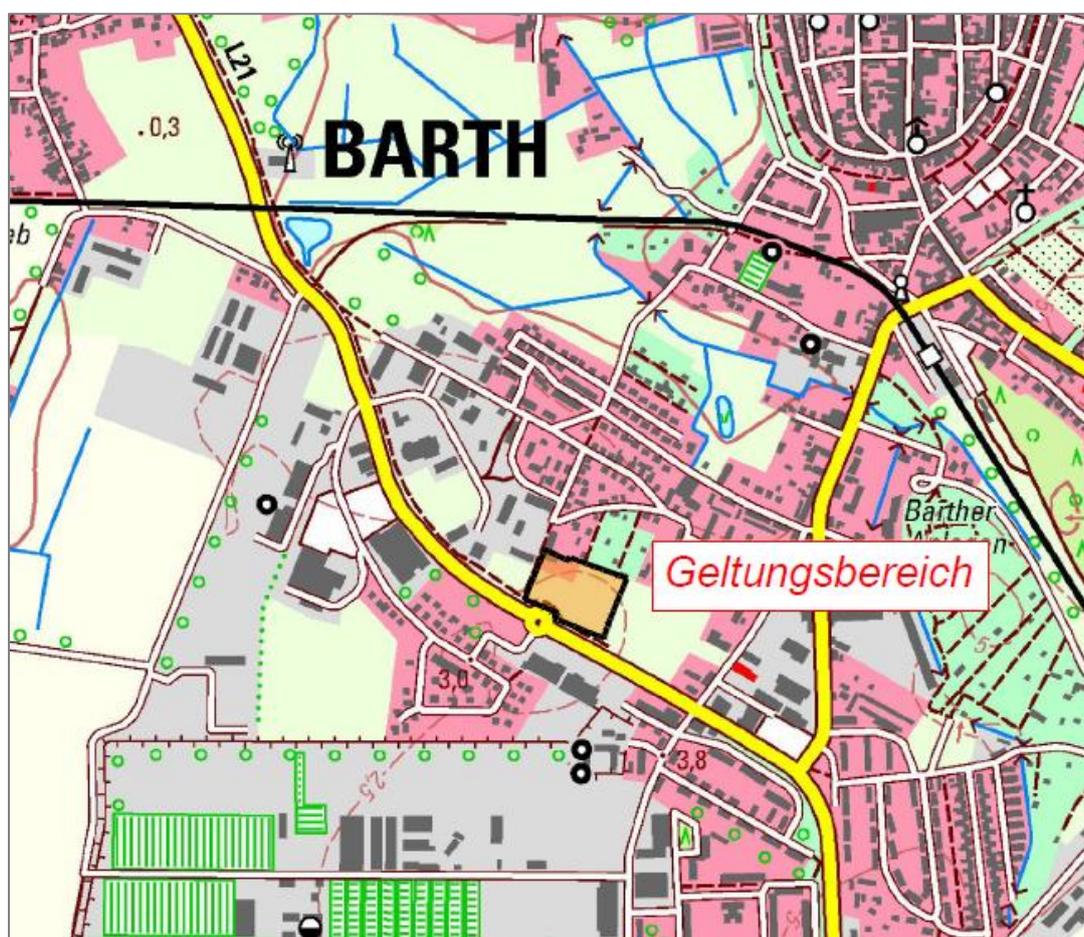


10. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung – Vorentwurf, Oktober 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS	2
2. PLANUNGSBINDUNGEN	6
2.1 Rechtsgrundlagen.....	6
2.2 Übergeordnete Planungen	7
3. CHARAKTER DES PLANUNGSRAUMES	10
4. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	11
5. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	12

1. PLANUNGSANLASS

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.

Der gewählte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Barth und 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.

Für den Änderungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barth wurde der Bebauungsplan Nr. 44 „Einzelhandel an der Landesstraße L21“ aufgestellt.

Der genehmigte und wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Barth stellt den Planungsraum als Grünfläche dar. Eine Entwicklung in ein sonstiges Sondergebiet lässt sich somit nicht umsetzen. Insofern soll der Flächennutzungsplan der Stadt Barth gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 23.06.2022 durch die Stadtvertretung der Stadt Barth gefasst.

Prüfung alternativer Standorte

Hierzu ist zunächst zu prüfen, ob sich zum derzeitigen Planungsraum alternative Standorte aufdrängen, die aus Sicht der Stadt Barth besser geeignet wären. Eine Null-Variante ist dabei nicht maßgebend.

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.

Demnach kommen ausschließlich Flächen außerhalb des Ortskerns in Betracht. Grundsätzlich hat die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Bauflächen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Städte und Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Suche nach Alternativstandorten sind Restriktionen in Form von Schutzgebieten oder anderen geschützten Landschaftsbestandteilen zu beachten.

Dabei wird deutlich, dass sich die Flächen östlich der Stadt Barth aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ aus diesem Grund ausschließlich. Weitere Ausschlusskriterien sind u.a. Waldflächen, Küsten- und Gewässerschutzstreifen sowie gesetzlich geschützte Biotope.

Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist neben dem ausreichenden Flächenangebot auch eine gute fußläufige und motorisierte Erreichbarkeit von wesentlicher Bedeutung.

Die Landesstraße L21 zählt zu einer bedeutenden Verkehrsachse in der Region. Angesichts der äußerst verkehrsgünstigen Lage ist der Vorhabenstandort sowohl für Verbraucher aus Barth sowie auch für die Umlandbevölkerung gut zu erreichen. Die Flächen entlang dieses Verkehrsweges sind somit prädestiniert für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Entlang der Landesstraße L21 befinden sich vier Standorte, die aufgrund der entsprechenden Flächengröße und der guten Erreichbarkeit in Betracht kommen und nachfolgend näher untersucht werden:



Abbildung 1: Luftbild Stadtgebiet Bart entlang der L21 mit markierten Standorten (Quelle Geoportal M-V)

Wie zuvor bereits beschrieben, zeichnen sich alle Standorte grundsätzlich durch eine gute fußläufige und motorisierte Erreichbarkeit aus.

Die **Standorte 1 und 4** umfassen Dauergrünland, welche derzeit als Weideland genutzt werden. Eine Inanspruchnahme hätte demnach einen Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Folge.

Der **Standort 2** umfasst eine Freifläche, welche auch als Festwiese genutzt wird. Demzufolge steht dieses Areal nicht für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung.

Der gewählte Geltungsbereich, hier dargestellt als der **Standort 3**, umfasst eine überwiegend brachliegende Fläche und 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.

Hochwertigen Biotopstrukturen werden durch die Planung nicht berührt.

Der Vorhabenstandort erscheint durch die o.g. Gründe und die fehlende Nutzungskonkurrenz als geeigneter Standort für die Errichtung von Einzelhandelsmärkten aus. Die Stadt Barth hat sich aus den o.g. Gründen bewusst für den in Rede stehenden Standort entschieden.

Somit ist festzustellen, dass sich kein vermeintlich besserer Standort für die vorliegende Planung aufdrängt.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 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

2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seiner Teilräume wird durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen entwickelt, geordnet und gesichert.

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind der Bauleitplanung übergeordnet. Sie werden bindend in zusammenfassenden Plänen und Programmen der einzelnen Bundesländer festgesetzt.

Folgenden Rechtsgrundlagen unterliegen die Planungen und Maßnahmen der Stadt Barth:

- **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.

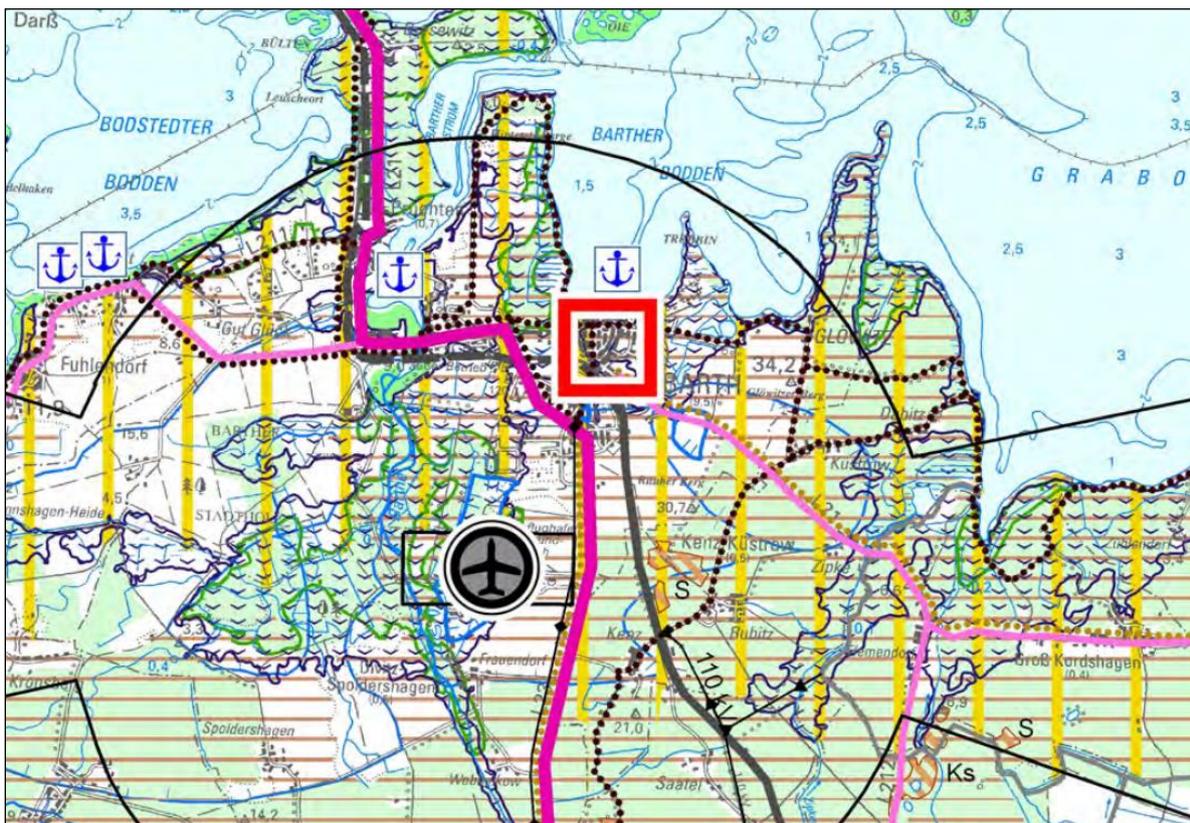


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP VP

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.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barth erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

3. 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 3: 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 Höhenbezugssystems 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.

4. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung für die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung von drei bestehenden Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Stadt Barth zu schaffen.

Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünfläche dargestellt. Die geplante Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ lässt sich daraus nicht entwickeln.

Für den Änderungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barth ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Darstellung im Flächennutzungsplan			Bestand	Planung
Grünfläche			1,8 ha	0 ha
Sonstiges Einzelhandel	Sondergebiet	Großflächiger Einzelhandel	0 ha	1,8 ha

5. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit der geplanten Darstellung des sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine entfaltet. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von drei Einzelhandelsbetrieben geschaffen.

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barth im Vernehmen mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Einzelhandel an der Landesstraße L21“ geplante Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter maßgebend.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barth übertragen.