

**Stadt Barth**

**Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 34  
“Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße”**

August

2023

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2	Planunterlagen.....	4
1.3	Lage des Planungsgebietes .....	4
1.4	Planungsanlass, -konzept und -anforderungen .....	6
1.5	Planverfahren .....	7
<b>2</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>8</b>
2.1	Bestand und Nutzung .....	8
2.2	Verkehrerschließung.....	9
2.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung .....	9
2.4	Grünordnung.....	9
2.4.1	Grünflächen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.4.2	Schutzgebiete .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.4.3	Schutzobjekte .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.5	Topografie.....	9
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung / Regionales Raumentwicklungsprogramm.....	10
3.2	Flurneuordnungsverfahren .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.3	Anbauverbotszone.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.4	Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA).....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.5	Städtebauliche Planung der Gemeinde .....	11
3.5.1	Flächennutzungsplan.....	11
3.5.2	Landschaftsplan.....	11
3.5.3	Weitere Bebauungspläne und sonstige Satzungen.....	11
3.6	Grundsätze des Immissions- und Emissionsschutzes.....	12

<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>13</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen	15
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4	Verkehrerschließung	16
4.5	Grünordnung	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.5.1	Öffentliche Grünflächen	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaften	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.5.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.5.4	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.5.5	Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
4.6.1	Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	17
4.6.2	Schutz vor Blendwirkung	17
4.7	Ver- und Entsorgung	17
4.7.1	Allgemeines	17
4.7.2	Abfallentsorgung	18
4.7.3	Löschwasserversorgung	19
4.7.4	Umgang mit Abwasser	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	21
<b>5</b>	<b>Planbezogene Umweltbelange</b>	<b>21</b>
5.1	Orts- und Landschaftsbild	21
5.2	Boden, Grundwasser und Altlasten	22
5.3	Lokalklima / Luft	23
5.4	Mensch und Gesundheit	23
5.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	23
5.6	Artenschutz	23
5.6.1	Allgemein	23
5.6.2	Fazit	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>

## Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung  
(ALN Akustik Labor Nord GmbH, Stand: 23.06.2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
(Dipl.-Landschaftsökologin Frau Grunewald, Stand: 24.07.2023)

## **1 Einführung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am 09.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße" gefasst. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.

### **1.2 Planunterlagen**

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 24.07.2023) wurde von der Dipl.-Landschaftsökologin Frau Grunewald erarbeitet. Die Planunterlage ist vom Vermessungstechniker Herrn Ziegenhagen des Vermessungsbüros „Bauvermessung“ (Prerow) in Zusammenarbeit mit ÖBVI Herrn Sankowsky (Greifswald) erstellt worden (Stand: 19.04.2023).

### **1.3 Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Barth, im nördlich Bereich der ehemaligen Großgärtnerei, nördlich der Nelkenstraße.



Lageplan (Abbildungsgrundlage: © OpenStreetMap contributors, ohne Maßstab)

Das Plangebiet für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße“ umfasst die Flurstücke 16/15, 17/8, 24/7 (tlw.), 45/2 (tlw.), 45/9, 45/13, 45/16, 46/4 (tlw.), 57/13, 63/3 und 69/13, Flur 20 der Gemarkung Barth (132442) und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Barth (ohne Maßstab)

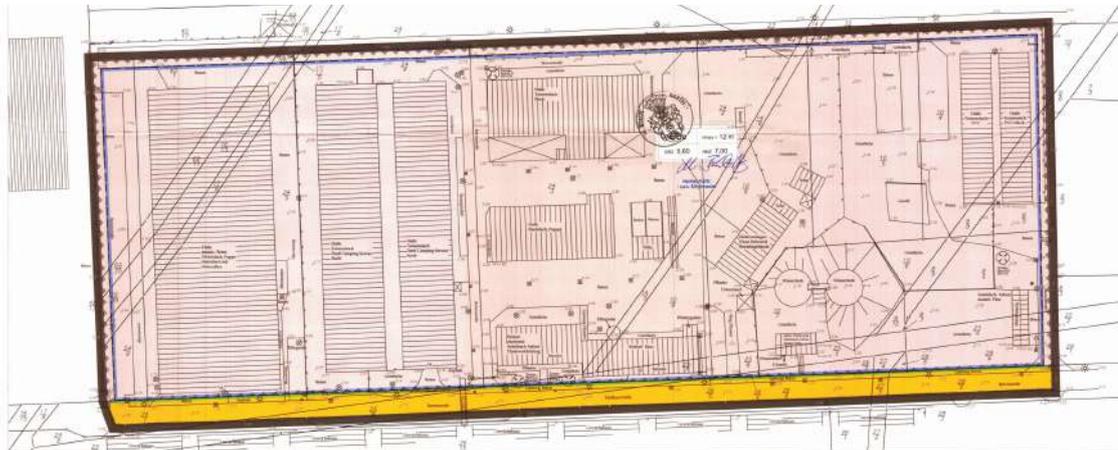
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,7 ha auf und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch offene Vegetationsflächen mit vereinzelt Baum- und Strauchstrukturen in unterschiedlichen Wachstumsstadien

- östlich: durch gewerbliche Hallenkomplexe sowie ungenutzte Frei- bzw. Wiesenflächen
- südlich: durch die Nelkenstraße und einem daran angrenzenden Gewerbebetrieb
- westlich: durch Hallenkomplexe der sowie ungenutzte Frei- bzw. Wiesenflächen

#### 1.4 Planungsanlass, -konzept und -anforderungen

Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am 15.03.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 „Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße“, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, aufzustellen. Hintergrund war damals, dass die bestehenden Gewerbebetriebe im Bereich des ehemaligen VEG Saatzucht bis auf wenige Bauten baurechtlich nicht genehmigt waren. Die Flächen und Gebäude wurden damals von der Treuhandanstalt verkauft. Baurechtlich waren sie jedoch als Werkstätten oder Betriebseinrichtungen einer Großgärtnerei genehmigt. Eine Umnutzungsgenehmigung zu den damals vorhandenen Gewerbebetrieben existierte nicht. Rein rechtlich wären für alle damaligen Gewerbebetriebe, die nicht gartenbaulich tätig sind, Nutzungsuntersagungen durch den Landkreis auszusprechen. Der vorhandene Zustand wurde von den Behörden geduldet. In einem Gespräch mit dem Landkreis Vorpommern - Rügen ist damals deutlich geworden, dass die einzige Lösung zu einer rechtmäßigen Fortnutzung der Gebäude in der Aufstellung eines Bebauungsplans für den betroffenen Bereich liegt.



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße“ ist am 06.09.2012 in Kraft getreten. Die Stadt Barth verfolgt weiterhin das Ziel, eine effiziente Nachnutzung der Werkstätten, Betriebseinrichtungen sowie brachgefallenen Freiflächen der ehemaligen Großgärtnerei und der umliegenden Flächen voranzutreiben. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Barth, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße“ durch eine Änderung entsprechend zu ergänzen. Die zu ergänzende Fläche grenzt unmittelbar im westlichen Bereich an.



im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Fall ist.

#### Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

#### Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet).

#### Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, gestützt auch durch die bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

#### Ergebnis

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

## **2 Bestandssituation**

### **2.1 Bestand und Nutzung**

Der Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der Vornutzung durch die Firma Nordflor Blumenhandel GmbH & Co.KG teilweise bebaut bzw. anthropogen geprägt.

Auf den Flurstücken 45/9 und 45/13, Flur 20 der Gemarkung Barth (132442) befinden sich bauliche Anlagen der Firma Nordflor Blumenhandel GmbH & Co.KG mit dazugehörigen Zufahrts- und Stellplatzbereichen. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 45/13 befindet sich ein Betriebsweg. Hinsichtlich der Baustruktur ist kein einheitlich

gestalteter Gesamtraum vorhanden, sondern eine eher heterogene Ansammlung von baulichen Anlagen. Die einzelnen Bestandsgebäude sind aufgrund der gewerblichen Nutzung zweckorientiert gestaltet und umfassen variierende Gebäudehöhen.

Bei den Flurstücken 57/13, 63/3, 66/15, 46/4 und 45/16, Flur 20 der Gemarkung Barth (132442) handelt es sich größtenteils um Freiflächen bzw. offene Vegetationsflächen (hier: Wiese). Im zentralen Bereich der Flurstücke 57/13, 63/3, 66/15 sowie im westlichen Bereich der Flurstücke 46/4 und 45/16 befinden sich Betriebswege.

Die Flurstücke 69/13, 16/15, 17/8, der östliche Bereich des Flurstücks 45/2 und der westliche Bereich des Flurstücks 24/7, Flur 20 der Gemarkung Barth (132442) umfassen einen Teilabschnitt der vorhandenen Nelkenstraße:

## 2.2 Verkehrserschließung

### Straßen- und Wegeerschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist über die Nelkenstraße an die Louis-Fürnberg-Straße angebunden. Diese wiederum bindet an die Landesstraße L 21 an, und ist damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz u.a. die Bundesstraße B 105 in Höhe Löbnitz angebunden. Eine interne Erschließung im Geltungsbereich besteht zurzeit nur in Form von befestigten Zufahrten auf dem privaten Grundstück.

### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Gemeinschaftsstellplätze vorhanden.

## 2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Stadt Barth verfügt nach aktuellem Kenntnisstand über ausreichend Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser, Abwasser und Elektrizität. Es ist daher anzunehmen, dass die bestehenden Kapazitäten der Leitungssysteme und Aufbereitungs- bzw. Kläranlagen insgesamt hinreichend sind, um auch noch zusätzliche Bedarfe in begrenztem Umfang abdecken zu können. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen grundsätzlich auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Trinwillershagen und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Innerhalb des Flurstückes 65 befindet sich gemäß vorliegenden Planungsunterlagen (hier: Flächennutzungsplan) eine Hauptversorgungsleitung.

## 2.4 Grünordnung

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist im südlichen und zentralen Bereich durch die vorhandenen baulichen Anlagen (hier: Bestandsgebäude) sowie die vorhandenen Erschließungen (hier: Nelkenstraße, Betriebswege sowie Zuwegungs-, Zufahrts- und Stellplatzbereiche) geprägt. Unbebaute Frei- bzw. Vegetationsflächen im Norden und Osten des Plangebietes definieren das Plangebiet. Die vereinzelt Grünflächen an den Bestandsgebäuden sind von einem geringen landschaftlichen Wert. Nach aktuellem Kenntnisstand liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten. Gesetzlich geschützte Einzelbäume oder Schutzobjekte nach §§ 19 oder 20 NatSchAG M-V sind ebenfalls nicht vorhanden.

## 2.5 Topografie

Das Plangebiet ist topografisch geringfügig bewegt. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes zwischen 2,38 m NHN gemäß DHHN 2016 im südlichen Bereich des Gewerbegebietes und 2,66 m NHN gemäß DHHN 2016 im zentralen Bereich des Gewerbegebietes.

## 3 Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Vorgaben der Raumordnung / Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M - V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010. Grundsätzlich gilt, dass das produzierende und verarbeitende Gewerbe als tragende Wirtschaftszweige der Region erhalten und konkurrenzfähig weiterentwickelt werden sollen.

Laut LEP M – V befindet sich das Plangebiet in einem:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie an einem
- Überregionales Straßennetz

Gemäß RREP VP liegt das Plangebiet in einem:

- Tourismusentwicklungsraum
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Regionalflughafen mit Bauschutz- / Siedlungsbeschränkungsbereich

#### Gesamträumliche Entwicklung / Zentrale Orte / Siedlungsentwicklung

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.

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.

#### Tourismusräume / Landwirtschaftsräume

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.

Das Plangebiet und die angrenzenden Freilandflächen sind außerhalb der Siedlungsflächen als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4 (1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und Stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes wird das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie das Vorbehaltsgebiet Tourismus / Tourismusentwicklungsraum in seiner Gesamtheit durch die Planung nicht beeinträchtigt, bzw. ist der gesamtäumlichen Siedlungsentwicklung im Sinne der Zentralen Orte unterzuordnen.

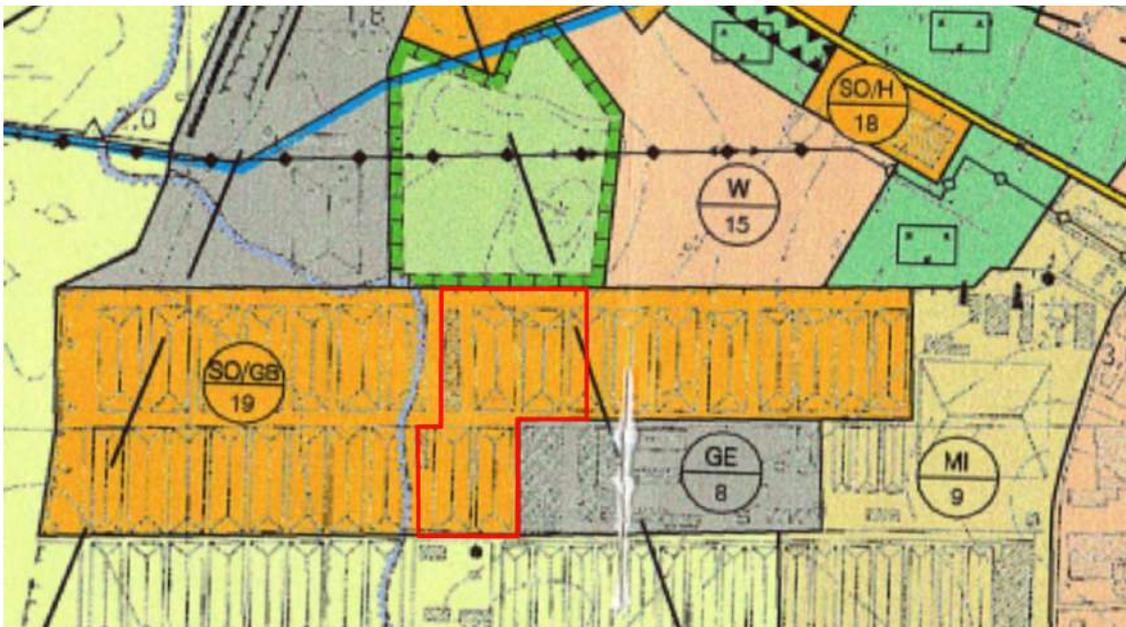
#### Siedlungsbeschränkungsbereich

Es ist aufgrund der Planungskonzeption davon auszugehen, dass die künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes die Flugsicherheit im Siedlungsbeschränkungsbereich des Regionalflughafens Ostsee – Flughafen Stralsund – Barth GmbH (hier: rd. 2 km Entfernung) nicht negativ beeinträchtigt wird.

### **3.5 Städtebauliche Planung der Stadt Barth**

#### **3.5.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand: Stand: 21.01.2006) der Stadt Barth stellt den Bereich des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gartenbau dar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barth i.V.m. dem Verlauf des Plangebietes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße“ entwickelt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

der Stadt Barth. Der Bereich des Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Planung entsprechend zu berichtigen. Da die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt hier die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB.

### 3.5.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Barth besteht ein Landschaftsplan von April 2003 /Umweltplan GmbH Stralsund). Grundlegende Ziele der Umwelt- und Landschaftsentwicklung sowie zur Verfolgung der Ziele geeignete Maßnahmen und Maßnahmenflächen wurden aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übernommen. Für den Geltungsbereich sind keine entsprechenden Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen dargestellt.

### 3.6 Grundsätze des Immissions- und Emissionsschutzes

#### Allgemein

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

#### Immissionsschutz im B-Plan Nr. 34

Bei der Aufstellung des damaligen Bebauungsplans Nr. 34 wurde ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet, um mögliche Auswirkungen der Einrichtungen des angesiedelten Kleingewerbes gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung zu prüfen. Bei der immissionsfachlichen Betrachtung des Bestandes zur Bestimmung der Vorbelastung wurden die umliegenden Baugebiete berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wurden für die Immissionsorte IO1 bis IO7 die Planwerte  $L_{PI}$  ermittelt, die nicht überschritten werden dürfen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung und bei Begrenzung der Emissionskontingente für das Gewerbegebiet auf 60 dB (A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB (A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr), wurden an keinem der untersuchten relevanten Immissionsorte die Planwerte  $L_{PI}$  durch die Summe der Immissionskontingente überschritten. Die getroffenen Festsetzungen der Emissionskontingente sicherten damit die Einhaltung der relevanten Orientierungswerte in allen angrenzenden Baugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. Die Festsetzung der Immissionskontingente erfolgte unter Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO. Die Stadt Barth verfügt zum damaligen Zeitpunkt über insgesamt 7 überplante und 7 nicht überplante Gewerbegebiete. Auch wenn das Gewerbegebiet an der Nelkenstraße insgesamt hinsichtlich des Emissionsverhaltens der einzelnen Betriebe und Anlagen eingeschränkt wurde, besteht eine entsprechende Einschränkung für die übrigen Gewerbegebiete bisher nicht. Die Gliederung erfolgte damit im Verhältnis der verschiedenen Gewerbegebiete zueinander.

#### Immissionsschutz im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 34

Zur Sicherstellung und zum Nachweis gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen wurde von der ALN Akustik Labor Nord GmbH ein Fachbeitrag: „Schalltechnische Untersuchung zur Umnutzung und Nutzungsoptimierung Nelkenstraße 16 18356 Barth“ (Stand: 23.06.2022) erarbeitet. Diese betriebsbezogene Untersuchung liegt der Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 als Anlage bei. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass die Geräuscheinwirkung durch den geplanten Betrieb an den vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauungen als nicht relevant im Sinne TA Lärm zu bewerten ist. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung bestehender Betriebe ist nicht notwendig. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte treten nicht auf. Es wären somit keine schalltechnischen Maßnahmen gegenüber Gewerbegeräuscheinwirkungen erforderlich. Da es sich hierbei jedoch um eine betriebsbezogene Untersuchung im Einzelfall handelt, sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Zuge der 1. Änderung und

Ergänzung nicht zu verwenden bzw. heranzuziehen. Dem gegenüber besteht im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 weiterhin die Begrenzung der Emissionskontingente für das Gewerbegebiet, welche auch künftig als rahmengebend anzusehen ist und daher im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung entsprechend übernommen wird.

## 4 Planinhalt

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße“ setzt innerhalb des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die gewerblich geprägte Fläche wurde im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 34 in der Gesamtheit mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet überplant, wodurch den ansässigen Betrieben eine Entwicklungsperspektive einschließlich neuer und ergänzender Bauungen ermöglicht wurde bzw. weiterhin ermöglicht wird. Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebiets sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind dabei zur Realisierung des angestrebten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Das Plangebiet wurde im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 34 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), was vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung ergab sich aus den getroffenen Festsetzungen der Emissionskontingente für die einzelnen Betriebe und Anlagen im Plangebiet. Dieser Gebietscharakter mit seinen Entwicklungschancen wird im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 beibehalten. Die gewerbliche Entwicklungsoption wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung planungsrechtlich weiterhin gewährleistet.

Um das verfolgte Planungsziel weiterhin nachhaltig zu stützen sollen jedoch folgende Anpassungen und Zuordnungen des damals bestimmten Zulässigkeitskataloges im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 in den einzelnen Teilbereichen des Gewerbegebietes erfolgen:

Art der baulichen Nutzung	
Rechtskraft	Planung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. 1 S. 466) geändert worden ist	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
allgemein zulässig gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 34	allgemein zulässig im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 (Teilbereich A des Gewerbegebietes)
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Anlagen für sportliche Zwecke	Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 34	ausnahmsweise zulässig im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 (Teilbereich B des Gewerbegebietes)
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Der Zulässigkeitskatalog wird im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung in seinen Grundzügen, unter Berücksichtigung der Teilgebietesausweisung, übernommen. Aufgrund der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Zulässigkeitskatalog darüber hinaus entsprechend ergänzt. Im Sinne der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in der städtebaulichen Planung wird innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Hauptanlage gegeben. Da es sich bei der Einspeisung von Energie in das öffentliche Netz grundsätzlich um eine gesonderte gewerbliche Nutzung handelt, wird diese ausdrücklich in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Mit der Erzeugung erneuerbarer Energien auf den Flächen des Gewerbegebietes kann grundsätzlich der Energiebedarf der ansässigen Betriebe z.T. vor Ort gedeckt und so ein sinnvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet die allgemein zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn die von den Nutzungen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch Emissionskontingente von tags maximal 60 dB (A) (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts von maximal 45 dB (A) (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass durch Geräusche aus dem Plangebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung keine schädlichen Umweltauswirkungen, bzw. unzumutbare Belastungen auftreten und das städtebauliche Planungsziel problemlos umgesetzt werden kann. Bei einer baulichen Erweiterung eines Gewerbebetriebes oder dem Neubau eines Betriebes ist ein entsprechender Nachweis auf der Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) über die Einhaltung der Emissionskontingente zu führen und dem Kreis Vorpommern - Rügen vorzulegen. Diese Bestimmung ist bereits im Bebauungsplan Nr. 34 „Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße“ gesondert festgesetzt und wird im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung und wird im Zulässigkeitskatalog unter der Art der baulichen Nutzung übernommen bzw. weitergeführt.

Die Teilgebietesausweisung ergibt sich aus der Planungskonzeption und dem Grundgedanken, die lärmintensiveren, allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet im zentralen und westlichen Bereich anzuordnen. Die geräuschärmeren, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohngebietes,

nordöstlich des Plangebietes, festgesetzt. Desweiteren kann angenommen werden, dass durch die Stellung des Wohnhauses mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb des festgesetzten Baufensters im Teilbereich B zugleich eine leichte Reduzierung des Aussenlärmpegels des Gewerbebetriebes in Bezug zum nordöstlich angrenzenden Wohngebiet eintreten kann (hier: Lärmschattenwirkung von Gebäuden).

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>Rechtskraft</b>	<b>Planung</b>
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. 1 S. 466) geändert worden ist	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
nicht zulässig gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 34	nicht zulässig im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34
Tankstellen	Tankstellen
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Vergnügungsstätte	Vergnügungsstätte

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Tankstellen sowie nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätte sind i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 34 sowie der 1. Änderung und Ergänzung. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. sehr immissionsträchtig, da sie hohe Besucherverkehre anziehen, zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, attraktiven Gewerbebaum zu stellen. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet der Stadt Barth bereits an anderen, dafür günstigen Standorten vorhanden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 "Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße" durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante) bestimmt.

### 4.2.1 Grundflächenzahl und Baumassenzahl

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,6 und eine BMZ von 7,0 fest. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung der am Standort vorgesehenen gewerblichen Entwicklung einschließlich baulicher Ergänzungen bzw. Erweiterungen. Die GRZ und BMZ werden im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 übernommen.

## 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die bereits festgesetzte Oberkante von 12 m im Gewerbegebiet wird entsprechend berücksichtigt und im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 übernommen. Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 ebenfalls mit Berücksichtigung möglicher Ergänzungen bzw. Erweiterungen bei gleichzeitiger Gewährleistung einer angemessenen Einbindung des Baugebietes in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante (OK) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 das Straßenniveau der Nelkenstraße bestimmt.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung wird die Festsetzung des Bezugspunktes konkretisiert. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante (OK) gilt die Oberkante der grundstückerschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückerschließenden Straße zugewandt ist. Aufgrund der besonderen Situation, dass die Erschließungsstruktur im Planungsgebiet bereits vollständig vorhanden ist und im Rahmen der Erschließungsplanung hinsichtlich der Fahrbahnhöhe keine Änderung erfahren wird, kann der festgesetzte Bezugspunkt (hier mit Bezug auf Fahrbahnmitte) für die Ermittlung der Oberkante (OK) von Gebäuden herangezogen werden. Für technisch notwendige Dachaufbauten, wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen (hier: Antennen, Satellitenanlagen), Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie weitere eingebaute technische Anlagen, ist im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nun ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

## 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 "Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße" setzt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise fest, welche entsprechend berücksichtigt und im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 übernommen wird. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzten Baugrenzen definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich unter Berücksichtigung der Planungskonzeption an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, an den Bestandsgebäuden und an der Erschließungsstraße. Dabei wird im östlichen und westlichen Bereich ein Abstand von 3 m bestimmt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes umfasst der Abstand zur nördlichen, östlichen sowie südlichen Geltungsbereichsgrenze 25 m. Das südliche Baufenster orientiert sich unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 34 entlang der Nelkenstraße. Die Baugrenzen lassen im Interesse einer möglichst hohen Flexibilität der dort bestehenden Bebauung, des vorhandenen Gewerbes und der zukünftigen Entwicklungen eine weitgehende Bebauung im Plangebiet zu. Eine individuelle Baukörperstellung auf dem Baugrundstück ist dabei grundsätzlich gewährleistet.

## 4.4 Verkehrserschließung

### Straßenerschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Erschließungsstraße (hier: Nelkenstraße) im südlichen Bereich unmittelbar an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die genannte Verkehrsfläche wird im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 an Anlehnung an die Ursprungsplanung als

öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der o.g. Verkehrsflächen (hier: u.a. Ausweisungen von Gehwegen, Fahrbahnmarkierung, Beleuchtung, Beschilderung, Straßenbaumpflanzung oder Anlage von Verkehrsflächenbegleitgrünstreifen) obliegt grundsätzlich der Stadt Barth im Rahmen der technischen Erschließungsplanung. In Anbetracht der bestehenden Nutzung sind die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung gering. Das Plangebiet kann daher weiter über die bestehende Nelkenstraße hinreichend verkehrlich angebunden werden.

#### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück herzustellen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sind den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen bzw. Vorgaben und den grundsätzlichen Anforderungen an einen geordneten Betriebsablaufs zu entsprechen. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (hier: Stellplatzausweisung) aufzuzeigen. Die Herstellung von privaten Stellplätzen auf dem Baugrundstück gewährleistet grundsätzlich eine Entlastung des Parkplatzbedarfs im öffentlichen Straßenraum.

## **4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **4.5.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung, innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Barth (hier: WSG Nr. MV\_WSG-1642-01 / ID 9779). Um dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beizumessen bzw. um eine Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken, sind Dach- und Fassadenelemente aus Metall im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig. Die Beschichtung gewährleisten, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Um in diesem Sinne einen konstanten Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten, ist die Funktion der Beschichtung auf Dauer zu unterhalten.

### **4.5.2 Schutz vor Blendwirkung**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Nutzung von Sonnenenergie über Dach- und Fassadenflächen ist grundsätzlich möglich. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten und um die Nachbarschaft vor Blendwirkungen zu schützen, sind Solarmodule ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.

## **4.6 Ver- und Entsorgung**

### Allgemeines

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet -auf Grund der Bestandssituation- bereits über umfängliche Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Leitungsnetze und Einrichtungen verfügt. Im Plangebiet wären somit die Voraussetzungen für eine gesicherte und ordnungsgemäße Erschließung gegeben. Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze in der Nelkenstraße auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsmäßigen Vorgaben der Stadt Barth und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Erforderlich werdende Maßnahmen sind bei Vollzug des Bebauungsplanes

und auf Basis der vorhandenen Erschließungssysteme im Plangebiet umzusetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34 wurden bezüglich der einzelnen Ver- und Entsorgungsmedie (hier: Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation) nachfolgende Aussagen getroffen, welche im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung herangezogen werden:

#### Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über bestehende Anschlüsse im Bereich der Nelkenstraße, an das öffentliche Leitungsnetz und wird von der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ wahrgenommen. Bei Ausbau der Gewerbenutzung ist nach aktuellem Kenntnisstand die Erweiterung der bestehenden Trinkwasser - Versorgungsleitung DN 80 im Nelkenweg 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 Nelkenstraße.

#### Gas:

Es ist davon auszugehen, dass für den Geltungsbereich es keine Anschlussmöglichkeiten an das Gasversorgungsnetz gibt.

#### Telekommunikation:

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

#### Abfallentsorgung

In der Stadt Barth wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 4. Änderungssatzung, gültig seit dem 01.01.2021 durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Planes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Der Landkreis Vorpommern - Rügen ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung für die Erfassung, den Transport und die weitere Entsorgung der in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle verantwortlich. Er erfüllt damit eine Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis. Der Landkreis betreibt die Vermeidung und Abfallbewirtschaftung in Form eines kommunalen Eigenbetriebes.

Das Plangebiet ist über einen ausreichend dimensionierten öffentlichen Straßenraum (hier: Nelkenstraße) erreichbar.

Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen gemäß § 15 Absatz 2 AbfS zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen. Bei der Aufstellung von Müllsammelbehältern ist darauf zu achten, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen erfolgen kann.

#### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde bzw. Stadt verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung (hier: Grundschutz) obliegt somit der hoheitlichen Aufgabe der Stadt Barth. Für des Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei mindestens 96 cbm/h (gilt bei Gewerbegebieten bis zu einer Zahl von weniger als 3 Vollgeschossen), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Gemäß Hydrantenplan der Stadt Barth (hier: Teilbereich Barth-Ost, Stand 25.06.2015) befinden sich im südöstlichen Bereich des Plangebiet, innerhalb des Straßenraumes der Nelkenstraße, der folgende Hydranten (hier: Unterflurhydranten):

Hydrantennr.	Entfernung zum Plangebiet (zentraler Bereich)	Rohrleitung DN [mm]
05137	125 m	80 mm

Es ist anzunehmen, dass der o.g. Hydrant als Löschwasserentnahmestelle im Rahmen der Erstbrandbekämpfung genutzt werden kann. Es befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt drei Ortsfeuerwehren (hier: Freiwillige Feuerwehr) in räumlicher Nähe (< 15 min) zum künftigen Gewerbegebiet, welche folgende Entfernung bzw. Fahrtzeiten zum Plangebiet haben und über folgende technische Ausstattung verfügen:

Standort	Entfernung	Fahrtzeit Kfz	Technische Ausstattung
FF Barth Hölzern-Kreuz-Weg 13 18356 Barth	rd. 1 km	rd. 2 min	Einsatzleitwagen (ELW 1) Tanklöschfahrzeug (TLF 4000) Drehleiter Automatik mit Korb (DLK 23/12) Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug (HLF 20/16)

			Vorauseinsatzfahrzeug (VRW) 2 Mehrzweckboote (MZB)
FF Küstrow 18314 Kenz-Küstrow	rd. 5,1 km	rd. 9 min	Feuerwehrfahrzeug (DAF 1700)
FF Pruchten Zeltplatzstraße 18356 Pruchten	rd. 6,3 km	rd. 10 min	Löschgruppenfahrzeug 10 (LF 10) Schlauchwagen 1000 (SW 1000) Schlauchtransportanhänger (STA) Stromerzeugeranhänger (SEA)
FF Fuhlendorf Dorfstraße 116, 18356 Fuhlendorf	rd. 10 km	rd. 14 min	Tragkraftspritzenfahrzeug (TSF/W) Löschgruppenfahrzeug 10 (LF 10) Schlauchwagen 1000 (SW 1000) Drehleiter DLK

Es ist somit davon auszugehen, dass für das Plangebiet die Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 aufgrund des Vorhandenseins der nahegelegenen Löschwasserentnahmestelle (hier: Hydrant) sowie der technischen Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr Barth, Küstrow, Pruchten sowie Fuhlendorf erfüllt werden.

#### Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich im Satzungsgebiet der :

- Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlagen der Stadt Barth (20.06.2013)
- 1. Änderung zur Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlagen der Stadt Barth (24.10.2013)

Gemäß o.g. Satzungen obliegt der Stadt Barth die Beseitigung des auf den Baugrundstücken anfallenden Abwassers (Schmutz- und Regenwasser), soweit sie abwasserbeseitigungspflichtig ist. Die Stadt betreibt in ihrem Gebiet die Beseitigung des Abwassers als eine selbständige öffentliche Einrichtung zur zentralen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung und als eine selbständige öffentliche Einrichtung zur Beseitigung des in Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben gesammelten Abwassers (dezentrale Schmutzwasserbeseitigung). Die Abwasserentsorgung wird von der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland, im Auftrag der Stadt Barth, wahrgenommen. Das häusliche Abwasser ist dem Beseitigungspflichtigen zu übergeben. Gemäß

Abwassersatzung hat der Anschlussberechtigte nach der betriebsfertigen Herstellung der Anschlussleitung grundsätzlich das Recht, das auf seinem Grundstück anfallende Abwasser nach Maßgabe der Satzung und unter Beachtung der technischen Vorschriften für den Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen in die zentrale öffentliche Abwasseranlage einzuleiten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht ein Anschluss des Gewerbegebietes an die zentrale Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlage. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34 wird bezüglich der Abwasserentsorgung erwähnt, dass in den nächsten Jahren grundsätzlich hinreichende Kapazitäten der Kläranlage zur Verfügung stehen.

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.

Hinweisgebend ist zu erwähnen, dass auf Ebene des B-Planverfahrens grundsätzlich keine Nachweise (wasserrechtliche Erlaubnisse / Genehmigung) vorgelegt werden müssen. Der Bebauungsplan regelt die planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben und legt dabei zugleich die dafür notwendige Ver- und Entsorgung dar. Dabei ist auch die künftige Regelung zwecks Niederschlagswasserbeseitigung aufzuzeigen, die beim Vollzug der Planung, im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung und Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik und des Baugenehmigungsverfahrens, angewendet werden kann bzw. erforderlich wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34 wird bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung erwähnt, dass das Niederschlagswasser über das bestehende Entwässerungsnetz der VEG Saatzucht Barth in den Graben 43/2 entwässert wird. Dies gilt auch für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34. Die künftige Regelung zwecks Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung wurde mit dem o.g. Sachverhalt aufgezeigt. Wenn neben den bereits oben genannten Schmutz- und Regenwasserbeseitigungsmaßnahmen weitere technische Vorkehrungen zur Rückhaltung (hier: Brauchwassernutzung, Sammlung in Behältern, Verlegung von drainfähigen Materialien etc.) notwendig oder alternativ zum Einsatz kommen sollen, sind diese konkret zu definieren im Rahmen von wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Vorpommern – Rügen mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen und im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes (hier: Erschließungsplanung / Baugenehmigungsverfahren) anzuwenden.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Ein Bebauungsplan kann grundsätzlich örtliche, auf Landesrecht beruhende Bauvorschriften, über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen treffen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dabei der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich grundsätzlich an der vorhandenen und geplanten Bebauung und nehmen dabei Bezug auf die ortsübliche Gestaltungsstruktur. Im Bebauungsplan Nr. 34 „Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße“ wurden keine örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung getroffen. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sowie der Minimierung von versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück sind im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 nun im Plangebiet, die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Hauptgebäudes als offene Vegetationsflächen zu gestalten. Dies gilt allerdings nicht für den jeweiligen Zuwegungs-, Zufahrts- und Stellplatzbereich.

## **5 Planbezogene Umweltbelange**

### **5.1 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild ist vollständig anthropogen überprägt und weist daher eine geringe Wertigkeit bezüglich Orts- und Landschaftsbild auf. Aufgrund der Übernahme bzw. Fortführung der planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 34, ist anzunehmen, dass sich das Vorhaben in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild höhenmäßig einfügt und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahrnehmung des Ortes sowie der Landschaft in diesem Bereich ausübt. Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 sind daher keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu betrachten. Der bestehende Siedlungscharakter bleibt in diesem Zusammenhang erhalten.

### **5.2 Boden, Grundwasser und Altlasten**

Der Boden im Plangebiet ist durch die teilweise Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Das teilweise bebaute Plangebietes erfährt im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 34 eine Überplanung. In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Somit nimmt der Aspekt des Bodenschutzes bei der Planung eine gewisse Bedeutung ein. Wesentliche Veränderung der Geländestruktur durch Aufschüttungen und / oder Abgrabungen werden durch die Planung nicht vorbereitet. Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M - V erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M - V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M - V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen. Falls Fremdboden / Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutzgesetz / Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten. Abzuleitendes Niederschlagswasser fällt bereits zum jetzigen Zeitpunkt an. Es ist davon auszugehen, dass die örtlichen Regenwasserkanäle i.V.m. dem zulässigen Versiegelungsgrad ausreichend dimensioniert sind. Das Oberflächenwasser wird z.T. über bestehende und zukünftige Leitungssysteme in die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

#### Schutzzone III der Wasserfassung Divitz bzw. des Wasserschutzgebietes Barth

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wasserfassung Divitz bzw. des Wasserschutzgebietes Barth (hier: WSG Nr. MV\_WSG-1642-01 / ID 9779). Zum Schutz des Grundwassers sind Maßnahmen, die nachteilig auf das Gewässer einwirken, grundsätzlich auszuschließen. Im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung wurden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen (hier: Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgung). Die Schutzzone III wird in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### **5.3 Lokalklima / Luft**

Der Standort ist bereits baulich geprägt, so dass es sich hier um klimatische Verhältnisse in einer Siedlungslage handelt. Durch den Grünanteil im nördlichen Bereich des Plangebietes wird das Mikroklima positiv beeinflusst. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwischen den Stellplatzflächen weitere bewachsenen Flächen, welche einen positiven Einfluss auf das Mikroklima in Bezug auf das Gesamtgebiet haben. Klimatisch teilt sich das Plangebiet in einen von warmen Mikroklimaten durch den hohen Versiegelungsgrad geprägten südlich und zentralen Bereich und einen durch Vegetationsstruktur geprägten nördlichen Bereich. Die vorhandenen Grünstrukturen sorgen für ein moderat kühles Lokalklima. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind durch die offene bzw. solitäre Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Es ist davon auszugehen, dass die Art der Bebauung auch im Plangebiet fortgesetzt wird, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten sind. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

### **5.4 Mensch und Gesundheit**

Die Planung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in einem bereits teilweise bebauten Bereich. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung keine erheblichen Emissionen erzeugt werden und das im Rahmen des Einfügens keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen entstehen werden, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

### **5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Generell gilt, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 5.6 Artenschutz

### 5.6.1 Allgemein

Der Begründung liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß BNatSchG der Dipl.-Landschaftsökologin Frau Grunewald (Stand: 24.07.2023) vor. Ausführliche Aussagen bezüglich der rechtlichen Grundlagen, Methodik, Ergebnisse der Flächenbegehung, Brutvogelerfassung sowie der Gebäudekontrolle, Bestandsdarstellung und Prüfung der Betroffenheit (Konflikkanalyse) und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen:

#### Vermeidungsmaßnahmen

- VM1: Die Baufeldfreimachung ist unter Berücksichtigung des allgemeinen Brutvogelschutzes außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10.-28.02. durchzuführen.
- VM2: Die im Vorhabengebiet ggf. erforderlichen Baumfällungen und Gebüschentnahmen sind unter Berücksichtigung des allgemeinen Brutvogelschutzes außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10.-28.02. durchzuführen.
- VM3: Bei Sanierungsarbeiten am Bestandsgebäuden sind über das Winterhalbjahr bis spätestens Ende Februar offene und kaputte Fenster und Türen sowie sonstige zur Brut geeignete Hohlräume in der Außenwand zu verschließen bzw. zu verbrettern.

#### Kompensationsmaßnahmen

- KM 1 Innhalb des Plangebietes sind dauerhaft drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an den Ost- oder Nord-Außenfassaden der Gebäude anzubringen. Die Nisthilfen sind instand zu halten und bei Abgang zu ersetzen.
- KM 2 Innhalb des Plangebietes sind dauerhaft drei Nistkästen für Höhlenbrüter an den Ost- oder Nord-Außenfassaden der Gebäude anzubringen. Die Nisthilfen sind instand zu halten und bei Abgang zu ersetzen.

Mit Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## 6 Flächenbilanz

<b>Plangebiet</b>	<b>rd. 26.924 m<sup>2</sup></b>

<b>Gewerbegebiet</b>	<b>rd. 26.143 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen (hier: Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>	<b>rd. 781 m<sup>2</sup></b>