

Stadt Barth

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“

vom 15. Juli 2026

A FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ der Stadt Barth vom 20. Juni 2013, in Kraft getreten am 19. Dezember 2013, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 wie folgt geändert:

1.3 sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (SO_{NZ})

Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Zulässig sind:

- ein Verbrauchermarkt mit Kernsortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m²
- Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 230 m² für Nahrungs- und Genussmittel, medizinischen-, pharmazeutischen- und orthopädischen Bedarf sowie für Dienstleister
- ein Schuh-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m²
- Geschäfte mit dem Sortiment Fahrräder und Zubehör von bis zu 500 m²
- ein Kleinmöbelhaus mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m²
- ein Textil-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m²
- ein Drogerie-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 670 m²
- Dienstleistungsbetriebe

Die Gesamtverkaufsfläche darf 3.500 m² nicht überschreiten.

bisherige Festsetzung:

1.3 sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (SONZ)

Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Zulässig sind:

- ein Verbrauchermarkt mit Kernsortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m²
- Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 230 m² für Nahrungs- und Genussmittel, medizinischen-, pharmazeutischen- und orthopädischen Bedarf sowie für Dienstleister
- ein Schuh-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m²
- ein Textil-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m²
- ein Drogerie-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 670 m²
- Dienstleistungsbetriebe

B VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“, in der Fassung vom _____ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am _____ als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Barth, den _____

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jeder und jedem eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger“ vom _____ bekannt gemacht worden.

Barth, den _____

Bürgermeister

C BEGRÜNDUNG

Stadt Barth

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
„Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“**

Entwurf vom 15. Juli 2026

Planungsträger

Stadt Barth

Vertreten durch das

Amt Barth

Teergang 2

18356 Barth

Planverfasserin

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

www.sr-planung.de

Planungsträgerin: Stadt Barth
vertreten durch das
Amt Barth
Teergang 2
18356 Barth

Ansprechpartnerin: Frau Piest
Tel.: 038231 37-116
E-Mail: piest@amt-barth.de

Planverfasserin Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: M. Sc. Julian Beutling

Inhaltsverzeichnis

A	FESTSETZUNGEN	1
B	Verfahrensvermerke	2
C	Begründung	3
1.	Einführung	6
1.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes	6
1.2	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
1.3	Verfahren.....	8
1.4	Planerische Ausgangssituation	8
2.	Planinhalt	11
3.	Umweltbelange	14
3.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	14
3.2	Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens	17
4.	Verfahren.....	22
5.	Rechtsgrundlagen	23

1. Einführung

1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an die Altstadt der Stadt Barth.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt" umfasst die Flurstücke 313/1, 314/2, 318/1, 318/3 und 318/4 der Flur 14 und die Flurstücke 196/6, 199/4, 199/5, 199/7, 200, 201/5, 202/1, 202/4, 204/2, 210/1, 211, 212/1, 212/3, 251/11 und 313/2 der Flur 19 der Gemarkung Barth Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,0 ha.

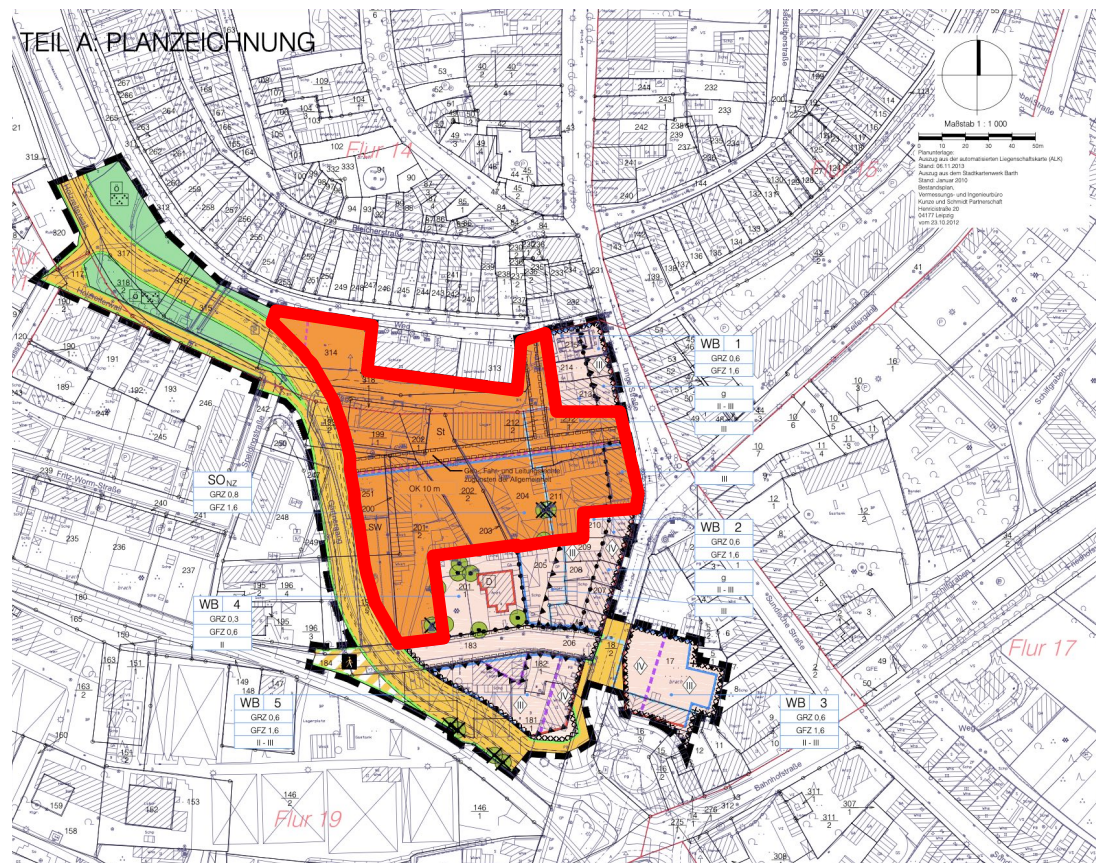


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ (rote Umrandung) auf der Grundlage der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29



Abb. 2: räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans (rote Umrandung) auf der Grundlage des Luftbildes (GeoPortal.MV) (ohne Maßstab; Juni 2026)

1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am 20. Juni 2013 den Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ als Satzung beschlossen, die Bebauungsplan-Satzung ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt am 19. Dezember 2013 in Kraft getreten. Das geplante Vorhaben innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ wurde mit der Errichtung des Altstadtcenters Barth umgesetzt.

Aufgrund der sich ändernden Anforderungen bzw. Nachfragen zu den jeweiligen Sortimenten sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen umverteilt werden. Der bestehende Verbrauchermarkt soll nach derzeitigem Planungsstand um 500 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Der geplante Schuh-Fachmarkt konnte am Standort nicht gehalten werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für das Altstadtcenter gesichert werden.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Barth

Grundlage für die Entwicklung des Altstadtcenters bildet die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Barth (Stand März 2026). Hier wird die aktuelle Einzelhandelssituation der Stadt Barth beschrieben und bewertet. Hier erfolgt ebenfalls eine Auswertung der Nahversorgungssituation der Stadt. Weiterhin werden Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Sortimente genannt und es wurde die Barther Sortimentsliste überarbeitet. Hier werden die einzelnen Sortimente hinsichtlich der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz eingestuft.

Ebenfalls Teil des Einzelhandelskonzeptes (EHK) ist die Definition der zentralen Versorgungsbereiche. Das Plangebiet befindet sich in dem definierten zentralen Versorgungsbereich „Altstadt“, der sich vom Altstadtcenter im Süden entlang der Langen Straße bis zum nördlichen Rand der Altstadt aufspannt.

1.3 Verfahren

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor, da sich die Änderung des Bebauungsplans ausschließlich auf die textliche Festsetzung Nr. 1.3 bezieht und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung stellen hier die Arten der baulichen Nutzung (Besondere Wohngebiete, Sonstiges Sondergebiete, Nahversorgungszentrum), das Maß der baulichen Nutzung (Höhen baulicher Anlagen, Grundflächenzahl) oder die Baugrenzen dar, welche allesamt durch die Änderung des Bebauungsplanes unverändert bleiben.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

1.4 Planerische Ausgangssituation

Landesplanung

Für die Änderung des Bebauungsplans gelten die raumordnerischen Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP) 2016.

Die Stadt Barth ist kein zentraler Ort nach LEP 2016 und wird zum Mittelbereich der Stadt Stralsund gezählt.

Bei der räumlichen Steuerung von großflächigem Einzelhandel sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten.

4.3.2 (1) (Z) Konzentrationsgebot:

- Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.

4.3.2 (2) (Z) Kongruenzgebot:

- 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 des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4.3.2 (3) (Z) Integrationsgebot:

- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 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.
- Zentrenrelevante Kernsortimente sind
 - die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie

- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

4.3.2 (4) (Z) Standorte für nicht zentrenrelevante Vorhaben, zentrenrelevante Randsortimente:

- Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.
- Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).

4.3.2 (5) (Z) Einzelhandelskonzepte und Zentrale Versorgungsbereiche:

- Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

4.3.2 (6) (Z) Einzelhandelskonzepte für die Stadt-Umland-Räume:

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden.
- Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange von der Landesplanungsbehörde geprüft.

Regionalplanung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 weist die Stadt Barth als Grundzentrum aus. Die Stadt nimmt außerdem „ausgewählte mittelzentrale Funktionen“ wahr. Zum Nahbereich der Stadt gehören neben Barth auch die Gemeinden Bartelshagen II b. Barth (2014 in die Gemeinde Saal eingemeindet), Divitz-Spoldershagen, Fuhlendorf, Karnin, Kenz-Küstrow, Löbnitz, Lüdershagen und Pruchten, der Nahbereich umfasst somit den größten Teil des Amtes Barth. Die Stadt verfügt über eine Basishafenfunktion und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.

Das RREP Vorpommern wird aktuell fortgeschrieben und liegt seit Juli 2024 im Ersten Entwurf vor. Die Einordnung der Stadt Barth als Grundzentrum wird in der Fassung vom Juli 2024 weiterhin bestätigt, die vormals eigenständige Gemeinde Bartelshagen II b. Barth wird jedoch zukünftig nicht mehr dem Nahbereich von Barth zugeordnet. Der Entwurf formuliert auch die Ziele zur Einzelhandelsentwicklung neu und sieht vor,

dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein sollen, sofern nahversorgungsrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „angemessen vertreten“ sind und dieses Angebot durch die Ansiedlung „nicht gefährdet“ wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Barth stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar. Der Flächennutzungsplan wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB angepasst. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgesehen ist, kann der Änderungsbebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Planinhalt

Der Planinhalt der Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ wird durch die Festsetzungen unter B (Seite 1) bestimmt.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3. Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen sowie der anderen textlichen Festsetzungen erfolgt nicht. Diese Festsetzungen gelten unverändert gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ (Ursprungsplan) vom 20. Juni 2013 fort (vgl. Anhang 1).

Verkaufsfläche

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 der Änderung des Bebauungsplanes werden die Verkaufsflächenzahlen der jeweils zulässigen Sortimente geändert und es kommen neue Sortimente hinzu. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll mehr Flexibilität hinsichtlich der Besetzung der Ladenflächen geschaffen werden. Somit kann bei zukünftigen Nutzungsaufgaben eine Umverteilung der Verkaufsflächen vorgenommen werden.

Konkreter Anlass ist die Schließung des Schuh-Fachmarktes. Die Flächen stehen aktuell leer und es zeichnet sich keine Neuansiedlung eines Schuh-Fachmarktes ab. Der Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ vom 20. Juni 2013 lässt jedoch kein anderes Sortiment auf der freigewordenen Fläche zu.

Daher soll mit der Änderung des Bebauungsplans eine Nachbesetzung der leerstehenden Verkaufsfläche mit anderen Sortimenten ermöglicht werden. Weiterhin sollen im Falle von erneutem Leerstand weitere Sortimente aufgenommen werden, die in diesem Falle umgesetzt werden können.

Die geänderte textliche Festsetzung Nr. 1.3 lautet (Änderungen sind unterstrichen):

Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient der Unterbringung von Einzelhandelshandelsbetrieben zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Zulässig sind:

- ein Verbrauchermarkt mit Kernsortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m²
- Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 230 m² für Nahrungs- und Genussmittel, medizinischen-, pharmazeutischen- und orthopädischen Bedarf sowie für Dienstleister
- ein Schuh-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m²
- Geschäfte mit dem Sortiment Fahrräder und Zubehör von bis zu 500 m²
- ein Kleinmöbelhaus mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m²
- ein Textil-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m²
- ein Drogerie-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 670 m²
- Dienstleistungsbetriebe

Die Gesamtverkaufsfläche darf 3.500 m² nicht überschreiten.

Die Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans werden im Folgenden nach Sortimenten aufgeschlüsselt beschrieben.

Verbrauchermarkt

Die zulässige Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes wird von 1.500 m² auf 2.000 m² erhöht. Das Kernsortiment Lebensmittel bleibt unverändert. Hintergrund ist die Erweiterungsabsicht des bestehenden Lebensmittelmarktes REWE, nachdem der Schuh-Fachmarkt aufgegeben wurde. Die Erweiterungsabsicht wird ebenfalls in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Barth vom März 2026 thema-

tisiert (siehe Stadt Barth (2026): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Barth, S. 31, 34). Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da der REWE-Markt den großflächigen Einzelhändler der Stadt mit der größten Zentralität und der größten Altstadt Nähe darstellt. Verglichen mit den weiteren Lebensmittelmärkten verfügt der REWE-Markt aufgrund seiner Lage mit Abstand über die meisten Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet.

Sortiment Fahrräder und Zubehör

Als mögliches Sortiment für eine Nachfolge des Schuh-Fachmarktes für den Fall, dass eine Erweiterung des Verbrauchermarktes ausbleibt, wird das Sortiment Fahrräder und Zubehör als zulässiges Sortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² aufgenommen. Das Sortiment Fahrräder / Zubehör wird im Rahmen des EHK (Einzelhandelskonzept) 2026 als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingestuft, soll an dieser innenstadtnahen Stelle dennoch zugelassen werden, da die Stadt Barth aufgrund seiner touristischen Attraktivität durchaus eine Nachfrage an beispielsweise Zubehör- und Ersatzteilen für Fahrräder vermuten lässt.

Kleitmöbelhaus

Für die Sicherung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten der Verkaufsfläche im Altstadtcenter wird die Nutzung Kleitmöbelhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 800 m² aufgenommen. Das EHK 2026 führt aus, dass Möbel derzeit in Barth nicht angeboten werden und ein Kleitmöbelhaus eine gute Ergänzung für den Sortimentsbereich darstellen könne (siehe Stadt Barth (2026): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Barth, S. 33).

Auch wenn die Sortimente Möbel und Einrichtung meist außerhalb der Zentren an der Peripherie angesiedelt werden, ist die Etablierung eines Kleitmöbelhauses in Innenstadtnähe eine gute Möglichkeit für die Schaffung eines Ankerbetriebes, der aufgrund der Lage auch Synergieeffekte für die nördlich angrenzenden Einzelhändler bedeuten kann.

Textil-Fachmarkt

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Textil-Fachmarktes auf 800 m² soll für den Fall der ausbleibenden REWE-Erweiterung oder andere Nutzungsaufgaben vorgehalten werden. Die mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche ist mit 200 m² so gering, dass keine negativen Auswirkungen auf die Bekleidungsgeschäfte in der Altstadt zu befürchten sind.

Die weiteren Sortimente (Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 230 m² für Nahrungs- und Genussmittel, medizinischen-, pharmazeutischen- und orthopädischen Bedarf sowie für Dienstleister; Drogerie-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 670 m², Dienstleistungsbetriebe) bleiben unverändert.

Die Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet wird auf maximal 3.500 m² begrenzt. Dies ist die Obergrenze der verfügbaren Verkaufsfläche im Altstadtcenter. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden verschiedene Entwicklungsoptionen für die Verkaufsflächenentwicklung des Altstadtcenters planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Abbildung verschiedener Entwicklungsszenarien übersteigt die Summe aller möglichen in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 genannten Verkaufsflächen die Kapazität des Altstadtcenters. Die Obergrenze zur Gesamtverkaufsfläche wird aufgenommen, um die aufgrund der bestehenden Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung maximal umsetzbare Verkaufsfläche zu sichern. Innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsflächen können die einzelnen Sortimente entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 flexibel verteilt werden. Eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit für das Altstadtcenter wird damit gesichert.

Die Festsetzungen des Einzelhandels in Bezug auf die äußere bauliche Kubatur bleiben planungsrechtlich unverändert, da die zeichnerischen Festsetzungen (Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl, usw.) nicht geändert werden. Demzufolge ergeben sich hierdurch keine veränderten Auswirkungen. Die Auswirkungen wurden bereits im Bebauungsplanverfahren zum Ursprungsplan behandelt und sind der Begründung zum Ursprungsplan dargestellt.

Die Änderung der Verkaufsflächengröße findet nur im Gebäude und auch nur im Bau-
feld (innerhalb der Baugrenzen) statt, sodass auch keine zusätzlichen umweltechnischen Auswirkungen zu erwarten sind. Eine Erhöhung der bereits planungsrechtlich zulässigen Versiegelung erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

3. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ erfolgt vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB. Die Anwendungsvooraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB liegen vor.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung abgesehen und es ist keine Erarbeitung eines Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB erforderlich.

Trotz Verzicht auf den Umweltbericht sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Nachfolgend erfolgt daher die Darstellung der Umweltbelange und die Analyse möglicher Auswirkungen.

3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

3.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an die Altstadt der Stadt Barth.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt" umfasst die Flurstücke 313/1, 314/2, 318/1, 318/3 und 318/4 der Flur 14 und die Flurstücke 196/6, 199/4, 199/5, 199/7, 200, 201/5, 202/1, 202/4, 204/2, 210/1, 211, 212/1, 212/3, 251/11 und 313/2 der Flur 19 der Gemarkung Barth. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,0 ha.

Das Plangebiet wird maßgeblich durch das bestehende Altstadtcenter und der dazugehörigen Stellplatzanlage geprägt.

In der näheren Umgebung befinden sich größtenteils Wohnhäuser, teilweise mit gewerblicher Erdgeschossnutzung.

Die Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans beziehen sich ausschließlich auf die zulässigen Sortimente sowie die Verteilung der jeweiligen Verkaufsflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der nachhaltigen Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Stadtzentrum der Stadt Barth.

3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Die Darstellung der Umweltbelange soll die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht der seit 19. Dezember 2013 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieser Flächen richtet sich nach § 30 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Beurteilung von Eingriffen

Da mit der Änderung des Bebauungsplans keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche vorgesehen ist, erfolgt keine Bilanzierung der Versiegelung. Die Bilanzierung und die Behandlung der entstehenden Versiegelung wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ abschließend behandelt.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.¹

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

¹ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 3.2.1.6 und 3.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wie viel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist ggf. eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme – continuous ecological functionality) können nur in zeitlichem Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung umgesetzt werden.

Baumschutzsatzung

Für die Stadt Barth besteht eine Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Barth in der Fassung vom 5. März 2003. Die Satzung findet gemäß § 2 der Satzung für das Plangebiet Anwendung. Durch die Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung entsteht kein Gehölzverlust, da sich durch die Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht ändern.

Räumliche Gesamtplanung

Landesentwicklungsplan

Für die Änderung des Bebauungsplans gelten die raumordnerischen Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP) 2016.

Die Stadt Barth ist kein zentraler Ort nach LEP 2016 und wird zum Mittelbereich der Stadt Stralsund gezählt.

Bei der räumlichen Steuerung von großflächigem Einzelhandel sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten.

- 4.3.2 (1) (Z) Konzentrationsgebot
- 4.3.2 (2) (Z) Kongruenzgebot
- 4.3.2 (3) (Z) Integrationsgebot
- 4.3.2 (4) (Z) Standorte für nicht zentrenrelevante Vorhaben, zentrenrelevante Randsortimente
- 4.3.2 (5) (Z) Einzelhandelskonzepte und Zentrale Versorgungsbereiche
- 4.3.2 (6) (Z) Einzelhandelskonzepte für die Stadt-Umland-Räume

Sie im Einzelnen hierzu Kap. 1.4. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange von der Landesplanungsbehörde geprüft.

Regionalplanung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 weist die Stadt Barth als Grundzentrum aus. Die Stadt nimmt außerdem „ausgewählte mittelzentrale Funktionen“ wahr. Zum Nahbereich der Stadt gehören neben Barth auch die Gemeinden Bartelshagen II b. Barth (2014 in die Gemeinde Saal eingemeindet), Divitz-Spoldershagen, Fuhlendorf, Karnin, Kenz-Küstrow, Löbnitz, Lüdershagen und Pruchten, der Nahbereich umfasst somit den größten Teil des Amtes Barth. Die Stadt verfügt über eine Basishafenfunktion und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.

Das RREP Vorpommern wird aktuell fortgeschrieben und liegt seit Juli 2024 im Ersten Entwurf vor. Die Einordnung der Stadt Barth als Grundzentrum wird in der Fassung vom Juli 2024 weiterhin bestätigt, die vormals eigenständige Gemeinde Bartelshagen II b. Barth wird jedoch zukünftig nicht mehr dem Nahbereich von Barth zugeordnet. Der Entwurf formuliert auch die Ziele zur Einzelhandelsentwicklung neu und sieht vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu-

künftig auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein sollen, sofern nahversorgungsrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „angemessen vertreten“ sind und dieses Angebot durch die Ansiedlung „nicht gefährdet“ wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Barth stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar. Der Flächennutzungsplan wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB angepasst. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgesehen ist, kann der Änderungsbebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens

3.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

3.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Die dem Plangebiet am nächsten gelegene Schutzgebiete sind mit einem Abstand von je ca. 1.000 m das SPA-Gebiet "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" (DE_1542-401) und das Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft". Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

3.2.1.2 Fläche

Die Fläche ist aufgrund der innerstädtischen Lage und aufgrund der bestehenden Nutzungen hochgradig versiegelt. In dem Bebauungsplan Nr. 29 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, welche mit Umsetzung der Planung ausgenutzt wurde.

3.2.1.3 Boden

Die Böden im Plangebiet sind geologisch eiszeitlich geprägt. Es sind vorwiegend sandige Böden, meist in Form von kiesführenden glazifluvialen Sanden sowie Geschiebelehm und -mergel den unteren Bodenschichten zu finden.

3.2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. In den Hochwasserrisikokartierungen des Landes, herausgegeben durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, ist das Plangebiet geringfügig von Überflutungen im Extremszenario (Wiederkehrintervall > 200 Jahre) betroffen. Teile der Stellplatzflächen würden in diesem Szenario mit Wassertiefen zwischen 0 und 0,5 m überflutet werden.

Der Grundwasserflurabstand wird im Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit mehr als 10 m angegeben.

3.2.1.5 Biotoptypen

Gemäß der Biotopkartierung im Geoportal des Landes wird für das Plangebiet „geschlossene Bebauung“ dargestellt. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

3.2.1.6 Tiere

Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten,

Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen ... zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbare sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG (Besonderer Artenschutz).

Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, ohne besonderen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen sowie deren Bestände zu verwüsten. Weiterhin sind Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschützt. Sie dürfen nicht ohne besonderen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden.

Diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG i.V. m. Abs. 5 BNatSchG sind bezüglich der auf europäischer und nationaler Ebene geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu prüfen.

Ebenso die besonders geschützten Arten wie

- alle wildlebenden einheimischen Vogelarten
- alle Säugetiere ohne jagdbare Arten und Problemarten
- alle Reptilien und Amphibien
- alle Bienen, Hummeln und Libellen
- fast alle Bockkäfer, Großlaufkäfer u.a.
- alle Orchideen und Torfmoose

sind zu beachten sowie die streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1, Spalte 3, FFH Richtlinie, Anhang IV und EU Artenschutzverordnung, Anhang A.

Artenschutz in der Bebauungsplanung

Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Aber auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung gelten, muss die Kommune diese bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten.

Sie ist verpflichtet, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Planes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden lediglich Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten sowie der zulässigen Verkaufsflächen der jeweiligen Sortimente geändert. Es ergibt sich daraus keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und keine Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Nach Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weder baubedingte, anlagenbedingte oder betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Artenschutz zu

erwarten, da das Gebäude (Altstadtcenter) unverändert bleibt und sich nur die innere Nutzung hinsichtlich der Sortimente ändert.

3.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität².

Das Plangebiet ist durch ein hohes Maß an Versiegelung und wenig Gehölzbestand gekennzeichnet. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird daher insgesamt als gering eingestuft.

3.2.1.8 Klima und Luft

Das Gebiet liegt aufgrund der Küstennähe im Bereich des gemäßigten, maritimen Klimas. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde, feuchte Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch.

3.2.1.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch das Altstadtcenter, durch das nördlich an das Plangebiet angrenzende ehemalige Schulgebäude sowie durch die weiter nördliche und östlich angrenzende geschlossene Wohnbebauung geprägt. Die nördlich und östlich angrenzende historische Bebauung ist nur selten durch Baulücken unterbrochen. Entsprechend der innerstädtischen Lage ist auf den Flächen wenig Durchgrünung vorhanden.

3.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich das eingetragene Baudenkmal Wohnhaus Gärtnergang 4.

3.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Altstadt Barth in einer zentralen innerstädtischen Lage. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen Wohnnutzungen an, auf welche Immissionen aus der im Plangebiet bestehenden Nutzung einwirken.

3.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7 Buchstabe i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

3.2.2 Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans

3.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Aufgrund der geplanten Umverteilung der zulässigen Sortimente innerhalb des Gebäudes und aufgrund der großen Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Fläche befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).

3.2.2.2 Fläche

Mit der Umsetzung der Planung können keine neuen Flächen versiegelt werden. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

3.2.2.3 Boden

Mit der Umsetzung der Planung können keine neuen Flächen versiegelt werden. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3.2.2.4 Wasser

Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Jegliche Versiegelung von natürlichem Boden wirkt sich negativ hierauf aus. Da im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans keine Erhöhung der Grundflächen festgesetzt wird, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Nach BNatSchG geschützte Biotope werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Die geplanten Änderungen der Sortimente und deren anteilige Verkaufsfläche haben keine Auswirkungen auf die bestehenden Gehölze.

3.2.2.6 Tiere

Da keine Veränderung der baulichen Anlagen von außen geplant ist, sind keine Eingriffe im Hinblick auf die Artengruppe der Brutvögel und Fledermäuse i. S. des § 44 (1) Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG durch die Planung absehbar.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände würden erst mit der Umsetzung des Vorhabens eintreten. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, ist vor der Umsetzung von baulichen Maßnahmen eine Kontrolle auf das Vorkommen geschützter Arten erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 bzw. mit der Umsetzung im Rahmen der bauvorbereitenden Untersuchung abgehandelt.

Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung des Bebauungsplanes aller Wahrscheinlichkeit nach keine entgegen.

3.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität. Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

3.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können nicht mehr Flächen bebaut bzw. versiegelt werden als derzeit nach geltendem Planungsrecht zulässig. Auf der Grundlage des Bebauungsplans ist somit keine Veränderung des Mikroklimas möglich.

3.2.2.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändern, da die Festsetzungen sich lediglich auf die Nutzungen innerhalb des Gebäudes beziehen.

3.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Belange des Denkmalschutzes hinsichtlich der Wirkung des südlich des Plangebietes bestehenden Baudenkmals wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 abgehandelt.

ungsplans Nr. 29 behandelt. Es sind durch die Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf den Denkmalschutz absehbar.

3.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll die Einzelhandels- und Versorgungsfunktion der Stadt Barth gestärkt und langfristig gestaltet werden. Schwankungen in der Nachfrage einzelner Sortimente sollen ausgeglichen werden können. Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Barth.

Die auf die Wohnbebauung einwirkenden Immissionen ausgehend von den Verkehrswegen, die das Plangebiet durchqueren, haben das Potenzial die gesunden Wohnverhältnisse zu beeinträchtigen. Der Bebauungsplan Nr. 29 hat bereits Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, welche von der Bebauungsplan-Änderung unberührt bleiben. Auch mit einer anderen Sortimentsverteilung im Altstadtcenter ist nicht mit wesentlichen Erhöhungen von Immissionen an der schutzbedürftigen umliegenden Bebauung zu rechnen. Die Anzahl der Kundenfahrten kann sich durch eine Erweiterung des Nahversorgers erhöhen. Es ist jedoch nicht absehbar, dass diese Erhöhung der Fahrten maßgeblich ist. Die potenzielle Erhöhung der Verkaufsfläche beträgt 500 m². Diese Erhöhung geht in der Regel mit einer breiteren Produktpalette einher, wodurch eine Attraktivitätssteigerung des Nahversorgers verbunden ist. Eine Vergrößerung der Stellplatzanlage ist nicht vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Immissionsschutzes sind nicht erheblich.

3.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

3.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

3.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Es sind keine Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung erforderlich, da kein Eingriff entsteht. Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht keine Erhöhung der Versiegelung oder der überbaubaren Grundstücksflächen.

3.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Es sind weiterhin keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich, da keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind. Die Änderung der Planung betrifft lediglich die Nutzung innerhalb des bereits bestehenden Gebäudes.

3.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird und die Änderung des Bebauungsplans keine Änderung der zulässige Grundfläche bewirkt, ist kein Ausgleich erforderlich.

4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss und Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am 17 Juli 2025 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ gefasst.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung neun Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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.

LBauO M-V Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung Vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130) geändert wurde.

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323) geändert worden ist.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) 2016

Anhang zur Begründung

Anhang 1 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel und Wohnen südliche Altstadt“ vom 20.06.2013 (verkleinert auf DIN A3)