



Übersichtsplan

# Begründung

ZUR

**9. Änderung des Bebauungsplans Nr.5**  
 für das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet „Hafenbereich“,  
 nördlich des Trebin, der Hafen- und Wertstraße, östlich des Borgwalls, westlich des  
 Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik

## der Stadt Barth

Landkreis Vorpommern-Rügen

### Entwurf

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom: .....

.....  
 Hellwig  
 Bürgermeister

---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.1.1	sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ (SO <sub>P</sub> ), § 11 BauNVO	6
6.1.2	sonstiges Sondergebiet „Stellplätze“ (SO <sub>St</sub> ), § 11 BauNVO	6
6.1.3	sonstige Sondergebiete „Beherbergung und Versorgung“ (SO <sub>B+V</sub> )	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.1	Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	7
6.2.2	Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ), Festsetzung einer Geschossfläche (GF), § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	8
6.2.3	Änderung der Zahl der Vollgeschosse, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	10
6.2.4	Oberkante baulicher Anlagen, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	10
6.3	überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
6.3.1	Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	10
6.3.2	Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	11
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	11
6.5	Festsetzung einer Tiefgarage unterhalb von sonstigen Sondergebieten „Beherbergung und Versorgung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	11
6.6	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
<b>7</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>12</b>
7.1.1	Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB	12
7.1.2	Artenschutz	12
<b>8</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>17</b>

## 1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 „Hafenbereich“ sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, das Gelände östlich des Hotels „Speicher Barth“ zu einer Ferien- und Freizeitanlage mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zur Gebietsversorgung zu entwickeln. Zentraler Punkt der Anlage bildet das bestehende Hafenbecken, das erweitert und für Sportboote nutzbar gemacht werden soll. Die künftige Bebauung soll in einer anspruchsvollen architektonischen Gestaltung mit Bezug zum geplanten Hafenbecken errichtet werden. Die Anlage soll weiterhin durch kleinere Läden und gastronomische Einrichtungen ergänzt, öffentlich erschlossen und durch Freiflächen gegliedert werden. Mit den genannten Maßnahmen werden gleichzeitig übergeordnete Ziele des Städtebaus verfolgt. Hierzu zählen die Weiterführung der bereits bestehenden Hafensperrmauer, die Verbindung der Altstadt mit dem Bodden und die damit einhergehende touristische Belebung der Altstadt sowie die Revitalisierung und Aufwertung von alten Industriebrachen und deren Verschwinden aus dem Stadtbild.

Im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Vorhabens ist erkennbar geworden, dass Änderungen am rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich sind, und zwar aus folgenden Gründen:

- Die erforderlichen ca. 300 Stellplätze für die Gesamtanlage können nicht vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden. Hierzu hätte es in Teilbereichen zweigeschossiger Tiefgaragen bedurft, was eine Verteuerung der Gesamtkosten nach sich gezogen hätte. Aus diesem Grunde ist die Errichtung eines Parkhauses sowie einer ebenerdigen Stellplatzanlage erforderlich.
- Im Rahmen der Detailplanungen kam es zu einer geringfügigen Verschiebung der Gebäudestandorte von der Kaikante weg, so dass in diesen Bereichen die Baugebietsgrenzen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden müssen.
- Die für Ferienwohnungen und Ferienhäuser bzw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes nutzbare Geschossfläche im Baugebiet SO<sub>B+V</sub>5 wurde vergrößert, so dass zur Anpassung an die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung die Geschossflächen in anderen Baugebieten verringert werden mussten.
- Im Norden des Plangebietes wurde die Ausdehnung der ursprünglich auch unter der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Tiefgarage auf die Baugebietsfläche zurückgenommen, so dass Festsetzungen für übereinanderliegende Ebenen entfallen können.
- Die östlich und nördlich des Hafenbeckens festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereiche“ sollen aus Zweckmäßigkeitsgründen in Baugebietsflächen geändert werden, wobei die Begehbarkeit für die Öffentlichkeit gesichert werden soll.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans wird das ursprüngliche Planungsziel einer offenen und großzügig gestaltete Hafenanlage mit Anlegestegen und Freiflächen im Promenadencharakter beibehalten. Die 9. Änderung des Bebauungsplans ist jedoch erforderlich, um das geplante Vorhaben verwirklichen zu können. Die 9. Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

## 2 GELTUNGSBEREICH DER 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 werden einzelne Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans geändert. Hierzu gehören Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GF, GFZ) sowie Festsetzungen zu sonstigen Sondergebieten und zu überbaubaren Grundstücksflächen.

---

Die 9. Änderung umfasst weiterhin Flächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 (Festsetzung SO "Parkhaus" und SO "Stellplätze"), so dass es sich hier um eine unselbständige Planänderung handelt, die nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan in der Fassung der 8. Änderung, rechtskräftig mit Ablauf des 19.05.2016 anwendbar ist.

### **3 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

*Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind:*

*Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

*Planunterlage*

Planunterlage für den Bebauungsplan ist der Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen, Stadt Barth, Gemarkung Barth, Flur 13, vom 17.06.2011 vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing Ulrich Zeh, Damgartener Chaussee 40, Haus I, 18311 Ribnitz-Damgarten sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 i.d.F. der 8. Änderung (abgeschwächt), rechtskräftig mit Ablauf des 19.05.2016.

### **4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

#### **4.1 Ziele der Raumordnung**

Für das Plangebiet wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt und mit landesplanerischer Beurteilung vom 07.05.2013 abgeschlossen. Gegenstand des Raumordnungsverfahrens war die Schaffung eines neuen Hafenbeckens mit ca. 70 Liegeplätzen sowie 11 Einzelhäusern zur touristischen Nutzung, die sich um das Hafenbecken gruppieren. Als ein raumordnerisch verträgliches Maß wurde eine Anzahl von 250 Ferienwohnungen angesehen. Die landesplanerische Beurteilung enthält 7 Maßgaben zur raumordnerischen Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild, zur Sicherung des touristischen Charakters der Anlage, zur Barrierefreiheit sowie zur Sicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Maßgaben wurde, soweit festsetzungsfähig, bei der ursprünglichen Planaufstellung berücksichtigt, ansonsten sind sie im Rahmen des Planvollzugs zu beachten (Barrierefreiheit, Verbringung des Baggergutes). Zur Sicherung der Obergrenze von 250 Ferienwohnungen, wurden die für Ferienwohnungen und Beherbergung verfügbaren Geschossfläche in den sonstigen Sondergebieten SO<sub>B+V7</sub>, SO<sub>B+V8</sub> und SO<sub>B+V5</sub> entsprechend begrenzt.

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans werden die für Ferienwohnungen und Beherbergung nutzbaren Geschossflächen in den Baugebieten  $SO_{B+V}5,7$  und 8 vergrößert. Dennoch verbleibt für die genannten Baugebiete ein Geschossflächenanteil außerhalb der Nutzung für Ferienwohnungen der sichert, dass die Erdgeschosse für andere Nutzungen (Gastronomie, Wellness) zur Verfügung stehen. Um die Gesamtzahl der raumordnerisch verträglichen 250 Ferienwohnungen im Plangebiet nicht zu erhöhen, sind an anderer Stelle die Geschossflächenzahlen verringert bzw. im  $SO_{B+V}5$  eine absolute zulässige Geschossfläche festgesetzt worden. Im Einzelnen wird auf Abschnitt 6.2.2 der Begründung verwiesen. Damit bleiben die raumordnerischen Vorgaben weiterhin gewahrt. Weitere Eingriffe in die Ergebnisse des Raumordnungsverfahren erfolgen mit der Planänderung nicht. Die Art der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen sowie die Festsetzungen des Natur- und Artenschutzes werden beibehalten.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert worden (4. Änderung des FNP). Für den Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 sind eine Sonderbaufläche „Tourismusgebiet“ sowie eine Wasserfläche „Sportboothafen“ dargestellt worden.

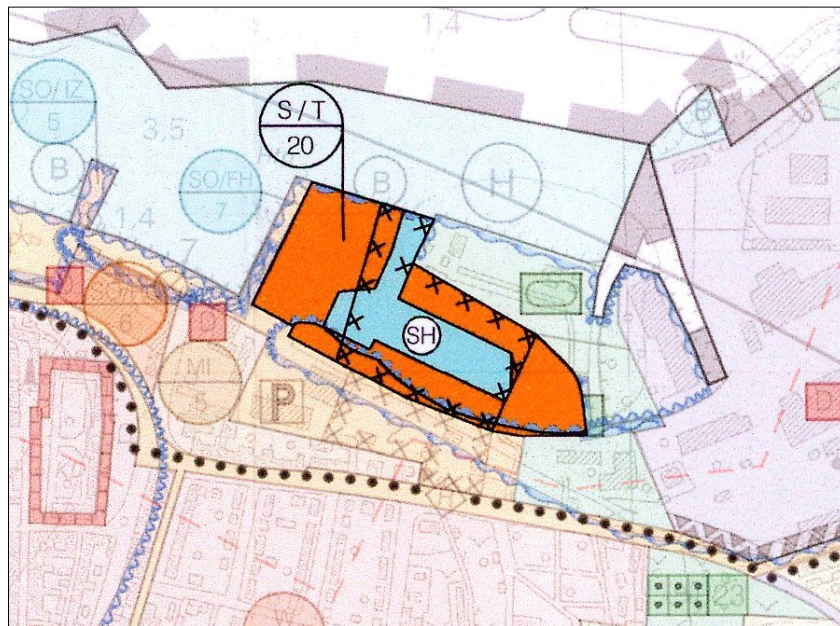


Abb. 1: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung einer Sonderbaufläche „Tourismusgebiet“ (S/T) sowie einer Wasserfläche „Sportboothafen“.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für die festgesetzten Baugebiete SO „Parkhaus“ und SO „Stellplätze“ ist im Flächennutzungsplan eine Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt worden, wobei die beiden Baugebiete nur Teile der Fläche für den ruhenden Verkehr in Anspruch nehmen. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Hierbei sind auch in bestimmtem Rahmen „abweichende Konkretisierungen“ zulässig, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird. Die beiden festgesetzten Baugebiete dienen, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, der Deckung des ruhenden Verkehrs. Die Zuordnung zu den festgesetzten sonstigen Sondergebieten ändert an der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nichts, zumal im SO „Parkhaus“ das überwiegende Parkflächenangebot der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden soll.

## 5 ANGABEN ZUM BESTAND

Die baulichen Anlagen des ursprünglichen Erd-, Ramm- und Wasserbaubetriebes, bestehend aus älteren Gebäuden, Hallen, Lager- und Betriebsflächen sind zwischenzeitlich abgerissen worden. Das Gelände ist nunmehr frei von jeglichen baulichen Anlagen.

## 6 PLANUNGSINHALTE

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ (SO<sub>P</sub>), § 11 BauNVO

Im Rahmen der weiteren Planungen für das Projekt „Hafenquartier Barth“ hat sich herausgestellt, dass der Bedarf von insgesamt 300 Stellplätzen nicht vollständig in Tiefgaragen abgedeckt werden kann. Für die Baugebiete SO<sub>B+V5</sub>, SO<sub>B+V7</sub> und SO<sub>B+V8</sub> sind andere Lösungen erforderlich. Die Grundflächen der Baugebiete SO<sub>B+V7</sub> und SO<sub>B+V8</sub> mit jeweils 343 m<sup>2</sup> lassen eine Tiefgarage, auch bei eventueller Inanspruchnahme der dazwischen liegenden öffentlichen Fläche, nicht zu. Aus diesem Grunde soll südlich der Straße „Am Osthafen“, zwischen dem bestehenden Parkplatz „Osthafen“ und der westlich angrenzenden Wohnbebauung, ein Parkhaus errichtet werden. Nach dem jetzigen Planungsstand des Vorhabens sollen dort 35 Stellplätze für die Baugebiete SO<sub>B+V7</sub> und SO<sub>B+V8</sub> untergebracht werden. Darüber hinaus bietet das vorgesehene Parkhaus Raum für die Unterbringung von 100 Einstellplätzen für den öffentlichen Bedarf.

Im Bebauungsplan Nr. 5 ist für den Standort des geplanten Parkhauses eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt worden. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage können zwar ebenerdige Parkflächen hergestellt werden, die Errichtung eines Parkhauses ist aber unzulässig. Aus diesem Grunde ist im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das geplante Parkhausgrundstück ein sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ festgesetzt worden. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Nach der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Zweckbestimmung dient das sonstige Sondergebiet „Parkhaus“ der Unterbringung von Einstellplätzen für den öffentlichen und privaten Bedarf. Zulässig ist ein Parkhaus, das der Unterbringung von Stellplätzen für die sonstigen Sondergebiete SO<sub>B+V7</sub> und SO<sub>B+V8</sub> sowie dem öffentlichen Parkflächenbedarf dient. Damit ist die Nutzung des Baugebietes auf ein Parkhaus beschränkt. Bestandteil des Parkhauses sollen auch sanitäre Einrichtungen für den öffentlichen Bedarf werden, die in das Parkhaus integriert werden sollen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine eigenständige Nutzungsart im Sinne der BauNVO, so dass gesonderte Festsetzungen hierzu nicht erforderlich sind.

#### 6.1.2 sonstiges Sondergebiet „Stellplätze“ (SO<sub>St</sub>), § 11 BauNVO

Die Unterbringung von Stellplätzen für das Baugebiet SO<sub>B+V5</sub> würde zweigeschossige Tiefgaragen erfordern, die sich kostenmäßig im Rahmen des Gesamtprojektes nicht darstellen lassen. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, im östlichen Bereich des bestehenden Parkplatzes, südlich der Straße „Am Osthafen“, eine Stellplatzanlage für das Baugebiet SO<sub>B+V5</sub> mit einer Kapazität von ca. 100 Stellplätzen herzustellen. Hierzu müssen die bestehenden öffentlichen Parkflächen neu geordnet und mit einer eigenen Zufahrt versehen werden.

---

Das durch die Stellplatzanlage entstehende Defizit an öffentlichen Parkflächen in gleicher Größenordnung soll im geplanten SO „Parkhaus“ untergebracht werden (siehe Abschnitt 6.1.1).

Nach der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Zweckbestimmung dient das sonstige Sondergebiet „Stellplätze“ der Unterbringung von Stellplätzen zur Deckung des Stellplatzbedarfs aus dem festgesetzten Baugebiet SO<sub>B+V</sub>5. Zulässig sind ausschließlich ebenerdige Stellplätze.

### **6.1.3 sonstige Sondergebiete „Beherbergung und Versorgung“ (SO<sub>B+V</sub>)**

Die sonstigen Sondergebiete „Beherbergung und Versorgung“ sind bereits bei der Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 festgesetzt worden. Die allgemeine Zweckbestimmung sowie die zulässigen Nutzungsarten bleiben auch mit der 9. Änderung des Bebauungsplans unverändert. Durch die Änderung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Baugebietsflächen ändern sich jedoch die jeweiligen flächenhaften Abgrenzungen der Baugebiete SO<sub>B+V</sub>1 bis SO<sub>B+V</sub>6.

Nördlich des geplanten Hafenbeckens sind die bisher zwischen den Baugebieten SO<sub>B+V</sub>1 bis SO<sub>B+V</sub>4 festgesetzten Zugänge zur Wasseroberfläche als Sondergebietsflächen festgesetzt worden. Die Zugänge werden damit Bestandteil der zukünftigen Baugrundstücke. Gleichzeitig wird nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche ein ca. 2,5 m breiter Geländestreifen als Sondergebiet festgesetzt. Damit wird die notwendige Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 1 m nach Norden ausgeglichen und gleichzeitig ein privates Vorfeld bis zum Beginn der Erschließungsstraße geschaffen.

Die bisherigen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, zwischen dem Hafenbecken und dem Baugebiet SO<sub>B+V</sub>6 werden ebenfalls als Sondergebietsflächen festgesetzt. Sie werden Bestandteil der Baugebiete SO<sub>B+V</sub>4, SO<sub>B+V</sub>5 und SO<sub>B+V</sub>6. Um die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Hafenbeckens aufrecht zu erhalten, sind hier Flächen festgesetzt worden, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten sind.

Südlich des Baugebietes SO<sub>B+V</sub>6 ist ein ca. 3,5 m breiter Geländestreifen zur Straße „Am Osthafen“ als sonstiges Sondergebiet SO<sub>B+V</sub>6 festgesetzt worden. Das Sondergebiet endet ca. 2,5 m vor dem Gehweg, so dass die vorhandene Baumreihe Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche bleibt.

Um die Systematik des ursprünglichen Bebauungsplans beizubehalten, sind die Baugebiete SO<sub>B+V</sub>1 bis SO<sub>B+V</sub>6 durch Planzeichen 15.14 voneinander abgegrenzt worden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO**

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

#### sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ (SO<sub>P</sub>)

Da für das geplante Parkhaus die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage erforderlich ist, ist auch eine Grundflächenzahl (GRZ) normiert worden. Bei einer Baugebietsgröße von ca. 4.000 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,5 kann eine Parkgarage mit einer Grundfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> errichtet werden.

### sonstiges Sondergebiet „Stellplätze“ (SO<sub>St</sub>)

Für das sonstige Sondergebiet „Stellplätze“ ist eine GRZ von 0,8 und damit das Höchstmaß nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt worden. Die auf dem Parkplatz „Osthafen“ zur Verfügung stehende Fläche soll möglichst optimal für die Unterbringung von Stellplätzen für das SO<sub>B+V5</sub> genutzt werden.

#### **6.2.2 Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ), Festsetzung einer Geschossfläche (GF), § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO**

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans sind die Geschossflächenzahlen (GFZ) in den Baugebieten SO<sub>B+V1</sub>, SO<sub>B+V4</sub> sowie SO<sub>B+V6</sub> bis SO<sub>B+V9</sub> geändert worden. Gleichzeitig ist für das SO<sub>B+V5</sub> eine absolute Geschossfläche (GF) anstelle einer Geschossflächenzahl festgesetzt worden. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen ermittelt (§ 20 Abs. 2,3 BauNVO).

Die genannten Änderungen sind durch die zwischenzeitlich weitergeführten Objektplanungen und zur Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erforderlich geworden. Um die landesplanerische Vorgabe zu erfüllen, eine Obergrenze von 250 Ferienwohnungen im Plangebiet nicht zu überschreiten, sind Geschossflächenzahlen im Rahmen der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 festgesetzt worden. Gleichzeitig ist festgesetzt worden, dass in den Baugebieten SO<sub>B+V7</sub> und SO<sub>B+V8</sub> ein Anteil von 20% und im Baugebiet SO<sub>B+V5</sub> ein Anteil von 40% der zulässigen Geschossfläche nicht für Ferienwohnungen und Ferienhäuser oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes verwendet werden darf. Dadurch konnte die für Ferienwohnungen und Beherbergungszwecke nutzbare Geschossfläche begrenzt werden.

Mit den o.g. Beschränkungen stand nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans für Ferienwohnungen eine maximale Geschossfläche von 24.850 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Abzüglich 30% für Nebenflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen verblieb eine Geschossfläche von 17.395 m<sup>2</sup>. Bei einer Wohnungsgröße von durchschnittlich 70 m<sup>2</sup> wären 248 Ferienwohnungen möglich. Die restlichen 4.890 m<sup>2</sup> Geschossfläche bis zu einer Gesamtgeschossfläche von 29.740 m<sup>2</sup> mussten für gewerbliche Nutzungen verwendet werden.

Im Rahmen der weitergeführten Objektplanungen haben sich Verschiebungen der Geschossflächen zwischen den einzelnen Objekten ergeben, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollen. So ist das im SO<sub>B+V5</sub> zu errichtende Gebäude zwischenzeitlich näher detailliert worden. Der bisher für das SO<sub>B+V5</sub> festgesetzte Geschossflächenanteil von 40%, der nicht für Ferienwohnungen, Ferienhäuser oder Beherbergungszwecke verwendet werden darf, würde zu einem Übermaß an sonstigen gewerblichen Nutzungen führen, die oberhalb des Erdgeschosses nur schwer realisierbar sind. Aus diesem Grunde ist dieser Anteil von 40% auf 10% verringert worden. Weiterhin führten die Detailplanungen in den Baugebieten SO<sub>B+V7</sub> und SO<sub>B+V8</sub> bei gleichbleibender Gebäudehöhe zu einem 4. Vollgeschoss, so dass in beiden Baugebieten die GFZ von 3,0 auf 4,0 erhöht wurde. Weiterhin sind Nebenräume zu berücksichtigen, die auch für Ferienwohnungen genutzt werden (z.B. Treppenhäuser) so dass der Anteil nicht für Ferienhäuser und Ferienwohnungen nutzbarer Geschossfläche von 20% auf 15% verringert werden musste. Um die bisherigen Größenordnungen, insbesondere die Zahl der Ferienwohnungen beizubehalten, sind Reduzierungen an anderer Stelle erforderlich. So sind die Geschossflächenzahlen im Baugebiet SO<sub>B+V6</sub> von 2,1 auf 1,5 und im Baugebiet SO<sub>B+V9</sub> von 2,2 auf 2,0 reduziert worden. Weiterhin ist die Geschossflächenzahl in den Baugebieten SO<sub>B+V1</sub> und 4 von 2,4 auf 2,0 reduziert worden. Für das SO<sub>B+V5</sub> wurde eine zulässige Geschossfläche festgesetzt.



Hier hat sich die Baugebietsfläche durch die Umwandlung von Verkehrsflächen in Sondergebietsfläche gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan deutlich erhöht und würde bei Anwendung der GFZ zu unverhältnismäßig hohen Geschossflächen führen, zumal die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt und bei Ausnutzung der zulässigen 6 Vollgeschosse ebenfalls hohe Geschossflächen realisierbar wären.

Mit den aktuellen Änderungen ergibt sich folgendes Bild der erzielbaren Geschossflächen im Plangebiet:

Baugebiet	Größe (m <sup>2</sup> )	GFZ/ GF	überbaubare Fläche (m <sup>2</sup> )	Zahl der Vollgeschosse (VG)	Geschossfläche aus 2 und 3 (m <sup>2</sup> )	Geschossfläche aus 4 und 5	GF für Ferienwohnungen (m <sup>2</sup> )	GF für gewerbliche Nutzungen (m <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9
SO 1	646	2,0	396	III	1.292	1.188	1.188	-
SO 2	799	2,0	396	III	1.598	1.188	1.188	-
SO 3	776	2,0	396	III	1.552	1.188	1.188	-
SO 4	1.180	2,0	396	III	2.360	1.188	1.188	-
SO 5	3.582	8.000 m <sup>2</sup>	1.953	VI	8.000	11.718	7.2000 (90 % aus 6)	800 (10 % aus 6)
SO 6	3.562	1,5	1.720	IV	5.343	6.880	5.343	-
SO 7	343	4,0	343	IV	1.372	1.372	1.166 (85 % aus 7)	206 (15% aus 7)
SO 8	343	4,0	343	IV	1.372	1.372	1.166 (85 % aus 7)	206 (15% aus 7)
SO 9	2.326	2,0	1.304	IV	4.652	5.216	4.652	-
gesamt:					17.995	7.496		
					25.491		24.279	1.212

**Tab. 1:** Übersicht über die im Plangebiet erzielbaren Geschossflächen.

Im Baurecht ist diejenige (bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche) Vorschrift einzuhalten, die dem konkreten Bauvorhaben den engeren Rahmen setzt. Die zulässige Geschossfläche errechnet sich zum einen über die Grundstücksgröße und die festgesetzte GFZ, zum anderen über die überbaubare Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse. Diejenigen Festsetzungen, die dem Bauvorhaben den engeren Rahmen setzen sind für die zulässige Geschossfläche maßgebend. Die Tab. 1 enthält beide Berechnungen, wobei das Rechenergebnis, das dem Bauvorhaben den engeren Rahmen setzt, Grau hinterlegt ist.

Insgesamt können im Plangebiet 25.491 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden. Davon können 24.279 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Ferienwohnungen verwendet werden. Abzüglich 30% für Nebenflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen verblieb eine Geschossfläche von 16.995 m<sup>2</sup>. Bei einer Wohnungsgröße von durchschnittlich 70 m<sup>2</sup> wären 243 Ferienwohnungen möglich.

Die Verringerung der Gesamtgeschossfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erklärt sich insbesondere durch die Festsetzung einer Geschossfläche im Baugebiet SO<sub>B+V5</sub> von 8.000 m<sup>2</sup> gegenüber den bisherigen Festsetzungen mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 11.000 m<sup>2</sup>, die für das Bauvorhaben in seiner jetzigen Ausgestaltung nicht annähernd ausgeschöpft werden kann.

### **6.2.3 Änderung der Zahl der Vollgeschosse, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO**

In den Baugebieten SO<sub>B+V</sub>7 und SO<sub>B+V</sub>8 ist die Zahl der Vollgeschosse von III auf IV erhöht worden. Die festgesetzte Oberkante von 14,35 m über HN bleibt unverändert. Damit wird auf die fortgeschrittene Objektplanung reagiert, die ursprünglich 3 Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss vorgesehen hatte.

Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

### **6.2.4 Oberkante baulicher Anlagen, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

Im Baugebiet SO<sub>P</sub> ist eine Oberkante (OK) baulicher Anlagen von 11 m über HN festgesetzt worden. Die Bezugsebene HN (Höhennull, Kronstädter Pegel) entspricht zwar nicht dem amtlichen Höhensystem (NHN) in Mecklenburg-Vorpommern ist aber gewählt worden, weil sowohl die Vermessungsunterlage des Bebauungsplans als auch alle bisher festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen auf HN Bezug nehmen.

Da das bestehende Gelände bereits eine Höhe von ca. 2 m über HN aufweist, ist für das Parkhaus eine Gebäudehöhe von ca. 9 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Damit kann ein Parkhaus mit drei Ebenen errichtet werden, wobei auch die obere Ebene überdacht ist und die untere Ebene mit etwa der halben Geschosshöhe unterhalb der Geländeoberfläche liegt.

## **6.3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans sind überbaubare Grundstücksgrenzen geändert bzw. neu festgesetzt worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

### **6.3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

In den Baugebieten SO<sub>B+V</sub>1 bis 4 sind die Baugrenzen um 1m nach Norden verschoben werden. Die Verschiebung hat sowohl statische (Hafenbefestigung im Zusammenhang mit der Gebäudestatik) als auch praktische Gründe. Durch die Verschiebung bleibt hafenseitig ein schmaler Streifen, der für Bau- und Reparaturarbeiten genutzt werden kann. Die Verschiebung ist für die bauordnungsrechtliche Bewertung des Vorhabens zwar relevant, städtebaulich aber unbedeutend.

Aus den gleichen Gründen sind im Baugebiet SO<sub>B+V</sub>6 die Baugrenzen um ca. 3 m nach Südosten von der zukünftigen Kaikante abgerückt worden.

Im Baugebiet SO<sub>P</sub> sind für das zu errichtende Parkhaus Baugrenzen festgesetzt worden. Ziel der Baugrenzenfestsetzung ist die Positionierung des Baukörpers, abgerückt von der angrenzenden Wohnbebauung und in Nähe der Straße „Am Osthafen“.

### **6.3.2 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**

Auf einer im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baulinien sind im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans bereits an der Nordseite der Baugebiete SO<sub>B+V</sub>1-4 festgesetzt worden, um das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Regelungen über das Abstandsflächenmaß verwirklichen zu können. Die Baulinien wurden im Rahmen der geänderten überbaubaren Grundstücksflächen um 1m nach Norden verschoben.

In den Baugebieten SO<sub>B+V</sub>7 und 8 sind die den beiden zukünftigen Baukörpern zugewandten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien festgesetzt worden. Damit wird der dort festgesetzte Fußgängerbereich räumlich gefasst und in seiner Dimension bestimmt.

### **6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Baugebiet SO<sub>B+V</sub>5 sind an der Ostseite des zukünftigen Hafenbeckens Flächen festgesetzt worden, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Damit soll die Zugänglichkeit des Hafenbeckens für die Öffentlichkeit gewährleistet werden.

An der Nordseite der Baugebiete SO<sub>B+V</sub>1 und 2 sind Flächen mit Fahrrechten für Rettungsfahrzeuge festgesetzt worden. Das Baugebiet SO<sub>B+V</sub>1 grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche und muss für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Rettungsdienst) erreichbar sein.

### **6.5 Festsetzung einer Tiefgarage unterhalb von sonstigen Sondergebieten „Beherbergung und Versorgung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Bereits bei Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 sind Tiefgaragen unterhalb der Baugebiete SO<sub>B+V</sub>1 bis 6 und SO<sub>B+V</sub>9 festgesetzt worden. Die im Norden des Plangebietes festgesetzte Tiefgarage erstreckte sich teilweise auch auf Flächen unterhalb der angrenzenden öffentlichen Straße, wodurch Festsetzungen für unterschiedliche Ebenen erforderlich wurden. Diese Tiefgarage befindet sich nunmehr ausschließlich unterhalb der Baugebiete SO<sub>B+V</sub>1 bis 4, wodurch die Festsetzungen für unterschiedliche Ebenen (gesondertes Ansichtsfenster im Bebauungsplan) entfallen können. Die Abgrenzung der Tiefgarage wurde im Bebauungsplan korrigiert und an den aktuellen Hochbauentwurf angepasst.

Auch die räumliche Ausdehnung der Tiefgaragen unterhalb der Baugebiete SO<sub>B+V</sub>6 und 9 wurden an den aktuellen Hochbauentwurf angepasst.

Aus den in Abschnitt 6.1.2 genannten Gründen entfällt die Tiefgarage unterhalb des Baugebietes SO<sub>B+V</sub>5, so dass auf die entsprechende Festsetzung verzichtet wurde.

### **6.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

An der nördlichen Grenze des Baugebietes SO<sub>P</sub> sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden. Damit soll erreicht werden, dass die geplante Zufahrt zum Parkhaus an der Nordostseite des Baugebietes angeordnet wird. Diese Anordnung hat immissionsschutzrechtliche Gründe (siehe Abschnitt 8).

## 7 GRÜNORDNUNG

### 7.1.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

### 7.1.2 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vollzug des Bebauungsplans ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.

#### Schädigungsverbot:

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende 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. 3 und 4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. i.Z.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).*

#### Störungsverbot:

*Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).*

#### Tötungsverbot:

*Es ist verboten, wildlebenden 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 (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).*

Die o.g. Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 ist ein Artenschutzfachbeitrag erstellt worden. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. Hinweise für den Planvollzug aufgenommen worden. Das betrifft im Wesentlichen die Herstellung von Ersatzquartieren für den Fortfall von Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln durch Gebäudeabbruch. Weitere artenschutzrechtliche Anforderungen ergeben sich aus der 9. Änderung des Bebauungsplans nicht. Das Parkhaus soll auf einer innerstädtischen Fläche errichtet werden, welches in hohem Maße anthropogen geprägt ist und zwischenzeitlich als Lagerfläche für Baustoffe genutzt wurde. Die Stellplatzanlage wird auf einer bestehenden Parkplatzfläche errichtet.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste spielt das Untersuchungsgebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße keine Rolle.

Sonstige Informationen über eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten liegen ebenfalls nicht vor. Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Änderungsflächen kann eine Betroffenheit von geschützten Arten weitestgehend ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist eine Schallimmissionsprognose erarbeitet worden. Darin wurden die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Parkhauses prognostiziert und beurteilt. Gegenstand der Untersuchung war auch die Frage, ob das Parkhaus eher als öffentliche Anlage oder als private Stellplatzanlage festgesetzt und ob das Parkhaus aus schalltechnischer Sicht oben offen oder geschlossen ausgeführt werden sollte.

Bei einer vollständigen oder auch nur teilweisen privaten Nutzung durch die Feriengäste der geplanten Ferienhausanlage, werden die Schallemissionen des Parkhauses in Anlehnung an die TA Lärm betrachtet und beurteilt. Soll hingegen das Parkhaus ausschließlich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, so würde es sich um eine öffentliche Parkanlage handeln, die auf Grundlage der 16. BImSchV<sup>1</sup> zu beurteilen ist. In der Schallimmissionsprognose sind beide Varianten berechnet und bewertet worden. Da das geplante Parkhaus aber sowohl dem öffentlichen als auch dem privaten Bedarf dient, wird nachfolgend nur auf die Berechnungsergebnisse nach TA Lärm eingegangen.

Nach dem Beurteilungsverfahren der TA Lärm wird zwischen Schallquelle und Immissionsort der sog. Beurteilungspegel bestimmt, als Maß für die gesamte während der Beurteilungszeit einwirkenden Geräusche. Dieser Beurteilungspegel wird mit den Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm verglichen, die nach Einwirkungsarten entsprechend der baulichen Nutzung ihrer Umgebung sowie in Tag und Nacht unterteilt sind. Der Tag-Beurteilungspegel bezieht sich auf den 16-stündigen Bezugszeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr. Der Nacht-Beurteilungspegel bezieht sich auf die lauteste volle Stunde in der Zeit zwischen 22:00 Uhr – 06:00 Uhr.

Die TA-Lärm stellt auf die Gesamtlärmbelastung aller zu beurteilenden Anlagen ab. Neben der zu prüfenden Anlage sind somit auch Vorbelastungen durch bereits vorhandene Anlagen sowie durch bau- oder planungsrechtlich ausgewiesene zukünftige gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen. Hierbei gilt, dass der Immissionsbeitrag einer Anlage im Hinblick auf die Prüfung, ob die Immissionsrichtwerte mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere Anlagen eingehalten werden, als nicht relevant anzusehen ist, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Die Nutzungsgeräusche des Parkhauses wurden nach der Parkplatzlärmstudie<sup>2</sup> geschossweise ermittelt. Zusätzlich zu den Ansätzen des Parkhauses wurden die An- und Abfahrten von der Einfahrt des Parkhauses bis an die Straße „Am Osthafen“ berücksichtigt. Als Immissionsorte wurden die dem Parkhaus umliegenden Gebäude betrachtet.

Im Ergebnis der Berechnungen können folgende Feststellungen getroffen werden:

### Variante oben offenes Parkhaus:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten und um mind. 11,2 dB(A) am Tage und mind. 7,2 dB(A) in der Nacht unterschritten. Damit ist der Betrieb des Parkhauses am Tage und in der Nacht als vollkommen unkritisch zu bezeichnen.

---

<sup>1</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990

<sup>2</sup> Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, August 2007

### Variante geschlossenes Parkhaus:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten und um mind. 9,9 dB(A) am Tage und mind. 5,9 dB(A) in der Nacht unterschritten. Bei Auswertung der Berechnungsergebnisse ist auffällig, dass an einigen Immissionsorten die oben geschlossene Ausführung des Parkhauses höhere Beurteilungspegel verursacht als die oben geöffnete Variante. Zurückzuführen ist dies auf die Abstrahlrichtung des Schalls. Bei einem oben offenen Parkhaus, bei dem die obere Ebene durch eine 1 m hohe Brüstung abgeschirmt wird, wird ein Großteil der Schallabstrahlung nach oben frei. Bei geschlossener Bauweise wird der Schall durch die Decke abgefangen und über die seitlichen Öffnungen in Richtung der Immissionsorte abgestrahlt.

Der Betrieb des Parkhauses in geschlossener Ausführung ist am Tage als vollkommen unkritisch zu bezeichnen. In der Nacht wird an einem Immissionsort der Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschritten. Das betrifft den Immissionsort 1 (IO 1) am westlich angrenzenden Wohngebäude im 1. Obergeschoss. Die Unterschreitung des nächtlichen Immissionsort beträgt hier 5,9 dB(A). Für diesen Immissionsort wäre gem. TA Lärm eine Vor- und Gesamtbelastungsbetrachtung durchzuführen. Um die Beurteilungspegel am Immissionsort IO 1 soweit zu senken, dass die Beurteilungspegel auch an diesem Immissionsort als nicht relevant zu einer evtl. vorhandenen Vorbelastung zu bezeichnen sind (Reduzierung um 1 dB(A)), sollten die Lüftungsöffnungen an der maßgeblichen Außenfassade in ihrer Dimension begrenzt werden. Maßgebliche Schallquelle für den IO 1 sind die angenommenen Öffnungen in der Westfassade des Parkhauses. Diese Lüftungsöffnungen sollten folgende Größen nicht überschreiten:

untere Ebene	: 39 m <sup>2</sup>
mittlere Ebene	: 54 m <sup>2</sup>
obere Ebene	: 54 m <sup>2</sup>

Die Lüftungsöffnungen sollten dabei jeweils, sofern nicht horizontal durchgängig geplant, in ihrer Position so vorgesehen werden, dass sie in möglichst großer Entfernung zum maßgeblichen Immissionsort (1. OG des westlich angrenzenden Wohngebäudes) liegen. Mit der genannten Einschränkung der Öffnungsgrößen an der Westfassade des geplanten Parkhauses werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschritten, so dass die Zusatzbelastung durch das Parkhaus als nicht relevant im Sinne der TA Lärm angesehen werden kann.

Bei der Betrachtung nach TA Lärm sind zusätzlich zu den Beurteilungspegeln die möglichen unbeurteilten Spitzenpegel zu berücksichtigen (Türenschnellen, Kofferraumklappenschnellen). Bei oben offener Bauweise des Parkhauses unterschreiten die Spitzenpegel die zulässigen Maximalpegel an allen betrachteten Immissionsorten um mind. 26,5 dB(A) am Tage und um mind. 1,5 dB(A) in der Nacht. Bei geschlossener Bauweise des Parkhauses unterschreiten die Spitzenpegel die zulässigen Maximalpegel an allen betrachteten Immissionsorten um mind. 33,1 dB(A) am Tage und um mind. 8,1 dB(A) in der Nacht.

## **9 AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

### **9.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

### Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Die Planänderungen betreffen den Bereich der ehemaligen Gewerbebrache eines Wasserbaubetriebes und dienen damit der Wiedernutzbarmachung von brach gefallenem Siedlungsflächen. Für diese Fläche ist die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt worden. Der Änderungsbereich grenzt im Westen an das Hotel „Speicher Barth“. Im Osten wird der Änderungsbereich begrenzt durch die Gebäude des „Maritim-Center“ im Wirtschaftshafen Barth. Der Parkplatz „Osthafen“, auf dem die Sondergebiete „Parkhaus“ und „Stellplätze“ festgesetzt sind, wird im Süden durch die Wohnbebauung an der Straße „Trebin“ und im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung „Platz der Freundschaft“ begrenzt. Im Norden der Planänderungen befinden sich die Gebäude des Anglervereins. Der Bereich der Planänderungen befindet sich demnach innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Barth.

### zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 werden folgende Grundflächen neu festgesetzt bzw. geändert:

Baugebiet	Baugebietsgröße (m <sup>2</sup> )	GRZ	zul. Grundfläche (m <sup>2</sup> )
SO <sub>P</sub>	4.024	0,5	2.012
SO <sub>St</sub>	2.427	0,8	1.942
SO <sub>B+V1</sub>	147	0,8	118
SO <sub>B+V2</sub>	195	0,7	137
SO <sub>B+V3</sub>	167	0,7	117
SO <sub>B+V4</sub>	222	0,8	178
SO <sub>B+V5</sub>	1.077	0,8	862
SO <sub>B+V6</sub>	380	0,8	304
gesamt:			5.550

Die im Höchstfalle zu erreichende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 5.550 m<sup>2</sup> und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben dabei außer Betracht, sind aber für die Betrachtung auch unerheblich. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

---

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVP-G oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Die Zulässigkeit der Ferienanlage wurde bereits mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 begründet, die im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt wurde. Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans werden zwar Korrekturen des Nutzungsmaßes und der Zulässigkeitsvorschriften für Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Beherbergungsbetrieben vorgenommen, die Zahl der Ferienwohnungen erhöht sich im Plangebiet dadurch aber nicht. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.2.2 der Begründung.

#### *Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung*

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zings“ (DE 1542-302), gleichzeitig Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlich Strelasund“ (1542-401) befindet sich ca. 350 m nördlich des Plangebietes.

Im Rahmen des seinerzeit vorgelagerten Raumordnungsverfahren sind Verträglichkeitsvorprüfungen für beide Schutzgebiete durchgeführt worden. Im Ergebnis der Vorprüfungen wurde festgestellt, dass aus gutachterlicher Sicht vom Vorhaben „Hafenquartier Barth“ keine Möglichkeit ausgeht, das FFH-Gebiet DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlich Strelasund“ erheblich zu beeinträchtigen. Es ist somit verträglich im Sinne des § 34 BNatSchG. (UmweltPlan Stralsund, Januar 2012).

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 umfasst im Wesentlichen Korrekturen am Nutzungsmaß sowie an den Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen, ohne deren Anzahl zu erhöhen. Darüber hinaus soll auf einer südlich angrenzenden Fläche ein Parkhaus und eine Stellplatzanlage zugelassen werden. Die Stellplatzanlage umfasst eine Fläche, die bereits heute als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Das Parkhaus hat eine Entfernung von mehr als 500 m zu den Schutzgebieten. Darüber hinaus wird es durch das vorgelagerte Hotel „Speicher Barth“ und von den zukünftigen baulichen Anlagen im Ferienhausgebiet verdeckt. Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete können mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

## **9.2 Verfahrensablauf**

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 06.03.2019 bis zum 20.03.2019 im Amt für Bau, Liegenschaften und Kommunalentwicklung des Amtes Barth, Teergang 2, 18356 Barth, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger“ vom 06.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).



Gleichzeitig ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Entwürfe des Plans und der Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2019 bis zum 24.04.2019 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger“ vom 13.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

## **10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden hier schwerpunktmäßig die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Umgang mit den vorgebrachten Belangen dargelegt.

## **11 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE**

### Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

### Vorschriften zum Schutz des Wassers

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahmen evt. aufgefundene Leitungssysteme (z.B. Regenentwässerung des Altbestandes) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis nach § 8 WHG.

### Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der

---

Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

#### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind in den benachbarten Hafengebieten häufig vorgekommen. Deshalb ist es nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Funde, die über die geschichtlichen Ereignisse Zeugnis ablegen, auftreten können. Bei Tiefbauarbeiten, insbesondere bei Aushub des Hafenbeckens, ist eine archäologische Begleitung mit den Bodendenkmalpflegebehörde abzustimmen. Wenn darüber hinaus Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

#### Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

#### Bundeswasserstraße Barther Bodden

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundeswasserstraße „Barther Bodden“. Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist, dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffszeichen ist unzulässig.