

Übersichtsplan

Begründung

ZUR

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

der Stadt Barth

Landkreis Vorpommern-Rügen

für das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet „Hafenbereich“
betreffend die Fläche südlich der Straße Am Osthafen

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
2	GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
5	STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	7
6	PLANUNGSINHALTE	8
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.1.1	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	8
6.1.2	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
6.2.1	Grundfläche (GR) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	10
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
6.3.1	überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
6.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
6.5.1	öffentliche Straßenverkehrsflächen	12
6.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
6.6	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	12
6.6.1	Stromversorgung	12
6.6.2	Abwasserentsorgung	13
6.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
6.7.1	öffentliche Grünfläche „Gehölzbestand“	13
6.8	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	13
6.9	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	13
6.10	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
6.10.1	Beurteilungspegel	16
6.10.2	unbewerteter Pegel (Spitzenpegel)	17
6.10.3	Betrachtung der Vorbelastung	19
6.11	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)	19
6.12	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	19
6.12.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	19
6.13	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	20
6.13.1	gesetzlich geschützte Bäume	20
6.13.2	Bodendenkmale	20
7	ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES	21
7.1	verkehrliche Erschließung	21
7.2	leitungsgebundene Erschließung	21
7.2.1	Trinkwasserversorgung	21
7.2.2	Löschwasser/ Brandschutz	21
7.2.3	Schmutzwasserentsorgung	21
7.2.4	Regenwasserableitung	21
7.2.5	Stromversorgung	21
7.2.6	Wärmeversorgung	22
7.2.7	Anlagen der Telekommunikation	22
7.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	22
8	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	22
8.1	Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	22
8.2	Verfahrensablauf	25
9	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	25

10	FLÄCHENBILANZ	27
11	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	27
11.1	Bodenordnende Maßnahmen	27
11.2	Verträge	27
11.3	Kosten und Finanzierung	27
12	HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG	28

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Stadt Barth plant die Gestaltung der an das Hotel „Speicher Barth“ und die Fischereipier anschließenden Teilfläche mit einer Größe von ca. 1,1 ha, davon ca. 4.500 m² Wasserfläche. Durch Privatinvestitionen werden östlich der kommunalen Wasserfläche ein ca. 4.800 m² großes Hafenbecken sowie ca. 160 Ferienwohnungen und ein Hotel mit ca. 120 Zimmern als Hafенrandbebauung errichtet. Hierfür ist nach vorangegangenem Raumordnungsverfahren die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Hafenbereich“ aufgestellt worden. Die Ferienanlage ist bereits im Bau. Im Rahmen einer 9. Änderung des Bebauungsplans sind, in Anlehnung an den Hochbauentwurf, geometrische Flächenkorrekturen vorgenommen worden.

Im Rahmen der bisherigen hochbaulichen Planungen hat sich herausgestellt, dass der erforderliche Stellplatzbedarf für das o.a. Gebiet nicht vollständig innerhalb der festgesetzten Sondergebiete abgedeckt werden kann. Zwar sind auf der Nord- und der Südseite des neuen Hafenbeckens Tiefgaragen unterhalb der Neubebauung vorgesehen, für die Gebäude an der Westseite und ein Gebäude an der Ostseite des Hafenbeckens sind Tiefgaragen innerhalb der hierfür zur Verfügung stehenden Flächen nicht realisierbar.

Daher ist beabsichtigt, das Stellplatzdefizit durch Errichtung eines Parkhauses an der Ostseite des südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzes „Am Osthafen“ auszugleichen. Das darüberhinausgehende Stellplatzdefizit soll durch Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen und Carportanlagen an der Westseite des Parkplatzes abgedeckt werden.

Weiterhin ist vorgesehen, südlich der Straße „Am Osthafen“ einen touristischen Versorgung- und Servicebereich als Ergänzung zur geplanten Hafenanlage und als städtebaulicher Abschluss zum gegenüberliegenden Aufenthalts- und Zugangsbereich zum Hafenbecken zu schaffen.

Für die genannten Nutzungen ist eine erneute Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO erforderlich.

2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die Fläche des städtischen Parkplatzes südlich der Straße „Am Osthafen“ sowie westlich angrenzende Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- Im Norden: durch die Straße „Am Osthafen“
- Im Osten: durch die Straße „Am Osthafen“ einschließlich der angrenzenden Grünfläche
- Im Süden: durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung an der Straße „Trebin“
- Im Westen: durch das Wohngrundstück „Am Osthafen“ Nr. 7

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) geändert worden ist.

Planunterlage

- Lage- und Höhenplan, Gemarkung Barth, Flur 13 vom 17.06.2011, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh, Damgartener Chaussee 40, Haus I, 18311 Ribnitz-Damgarten,
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 i.d.F. d. 9. Änderung (abgeschwächte Darstellung), rechtskräftig mit Ablauf des 24.07.2019, Auszug aus dem ALKIS MV, Stand des Liegenschaftskatasters: 08.05.2019, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, ObVI, Kanalstraße 20, 23970 Wismar

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß der dem Landesraumentwicklungsprogramm beiliegenden Karte

- ist Barth siedlungsstrukturell als Grundzentrum eingestuft,
- gehört die Stadt Barth zum Mittelbereich Stralsund,
- liegt die Stadt Barth in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- ist Barth Standort eines Regionallughafens,
- liegt die Stadt Barth in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- ist im Bereich des Barther Boddens ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern, zugleich FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet, ausgewiesen,
- ist südlich von Barth ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen,
- verläuft durch Barth eine Trasse des überregionalen Straßennetzes.

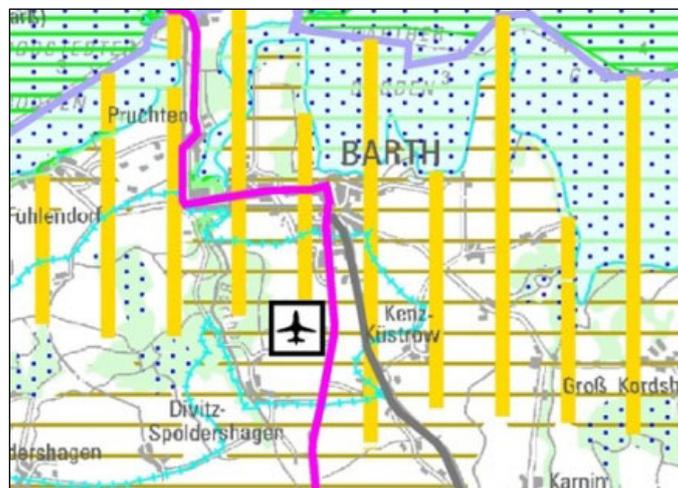


Abb.1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm

2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Barth ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.

Die Stadt Barth nimmt darüber hinaus ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr. Diese Funktionsausübung ist für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Eine Einstufung als Mittelzentrum kommt derzeit nicht in Betracht, weil die im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern definierten Kriterien nicht erfüllt werden. (RREP Vorpommern, Abschnitt 3.2.4)

Das Plangebiet gehört zu einem Tourismusentwicklungsraum. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.



Abb.2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Barth ist für den Änderungsbereich eine Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Aus den Darstellungen von Flächen für den ruhenden Verkehr lassen sich im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen auch Flächen für mehrgeschossige Anlagen entwickeln. Damit können sowohl das Sondergebiet „Parkhaus“ als auch die Sondergebiete „Stellplätze“ und „Stellplätze und Garagen“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Grundnutzung „Fläche für den ruhenden Verkehr“ wird beibehalten.

Die Festsetzung von Baugebieten anstelle von Verkehrsflächen ist deshalb erfolgt, weil es sich um die Abdeckung eines privaten Stellplatzbedarfs handelt. Die übrigen Flächen wurden weiterhin als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet „Tourismuszentrum“ weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Es umfasst allerdings nur eine geringe Teilfläche der dargestellten Fläche für den ruhenden Verkehr. Bei einer Gesamtfläche von ca. 14.000 m² umfasst das Sondergebiet „Tourismuszentrum“ eine Fläche von ca. 680 m². Das sind weniger als 5 % der dargestellten Gesamtfläche. Ein Flächenanteil von mehr als 95% steht weiterhin als Fläche für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Durch die gegenüber dem Flächennutzungsplan abweichende Festsetzung wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt, so dass die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

5 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 umfasst Teilflächen des öffentlichen Parkplatzes „Am Osthafen“ der Stadt Barth. Darüber hinaus wird eine weitgehend ungenutzte Fläche zwischen dem Parkplatz und dem westlich angrenzenden Wohngrundstück Am Osthafen Nr. 7 in die Planänderung einbezogen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 ist die Änderungsfläche als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Die öffentliche Parkfläche wird im Westen und Süden von Wohnbebauung begrenzt. Dies erfordert eine detaillierte Betrachtung der möglichen Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Nördlich der Straße „Am Osthafen“ befindet sich die Baustelle mit den Rohbauten der mit der 5. Änderung des Bebauungsplans geplanten Ferienappartements.

Im Osten sind Teilflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen in die Planänderung einbezogen worden. Der ursprünglich vorgesehene Verkehrskreislauf hat dazu geführt, dass im Bebauungsplan Verkehrsflächen festgesetzt wurden, die nicht Bestandteil der Straße „Am Osthafen“ geworden sind oder zukünftig werden sollen. Hier wird mit der 11. Änderung des Bebauungsplans korrigierend eingegriffen.

Auf der öffentlichen Parkplatzfläche befindet sich das Abwasserpumpwerk „Trebin“, das planungsrechtlich gesichert werden muss.

Für die östliche Teilfläche kann der aus den Erzeugungsprozessen des ehemaligen Gaswerkes Barth resultierende Altlastenverdacht nicht vollständig aufgehoben werden, so dass im Bereich des geplanten Parkhauses weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Im östlichen Bereich der Änderungsfläche sind drei nach Baumschutzsatzung der Stadt Barth geschützte Bäume betroffen, die entsprechend der Satzung durch Neupflanzung ersetzt werden müssen.

Zwei im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen werden durch die 11. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben. Das betrifft zum einen die Gemeinbedarfsfläche für ein ursprünglich geplantes Sanitärgebäude und zum anderen eine festgesetzte Versorgungsfläche „Mobilfunk“. Die Sanitäranlagen werden zukünftig in die Erdgeschosszone des Parkhauses integriert und der ursprünglich geplante Mobilfunkurm ist nicht realisiert worden. Zukünftiger Bedarf besteht ebenfalls nicht.

Die Änderungsfläche ist Bestandteil des Siedlungsbereichs der Stadt Barth, so dass die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In der 11. Änderung des Bebauungsplans sind Mischgebietsflächen nach § 6 BauNVO festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eigenständige Baugebiete, sondern um Flächen, die den bereits festgesetzten Mischgebieten zugeordnet werden. So sind im Westen des Änderungsbereichs Mischgebietsflächen zwischen den bereits festgesetzten Mischgebieten MI 3 und MI 4 und dem östlich angrenzenden sonstigen Sondergebiet „Stellplätze und Garagen“ (SO_{St+Ga}14) festgesetzt worden. Die Flächen waren in der bisherigen Planfassung Teil der öffentlichen Parkfläche. Mit der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Stellplätze und Garagen“ ist der verbleibende, ca. 5 m breite Grundstücksstreifen als öffentliche Parkfläche nicht mehr nutzbar und soll den angrenzenden Mischgebieten zugeordnet werden. Ein Teil dieser Flächen wird bereits durch die angrenzende Wohnbebauung Am Osthafen Nr. 7 als Vorgartenfläche genutzt.

Der zwischen den Mischgebieten MI 3 und MI 4 festgesetzte Fußweg soll künftig entfallen. Zum einen ist er mit einer Breite zwischen 1,80 m und 2,30 m für eine öffentliche Nutzung zu schmal, zum anderen hätte er mit der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Stellplätze und Garagen“ keine Verbindung mehr zu einer öffentlichen Fläche im Osten. Der Fußweg wird jeweils zur Hälfte den beiden Mischgebieten MI 3 und MI 4 zugeordnet.

Im Süden des Änderungsbereichs, westlich des sonstigen Sondergebietes „Parkhaus“ verbleibt durch die Neuordnung der Flurstücke eine kleine dreiecksförmige Teilfläche, die dem südlich angrenzenden Mischgebiet MI 5 zugeordnet wird.

Alle genannten Mischgebietsflächen sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Baugebiete. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Letzteres umfasst u.a. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,0 m.

Die Nebenanlagen müssen sich im Rahmen der für das jeweilige Baugrundstück errechneten zulässigen Grundfläche bewegen. Maßgebend hierfür ist die für das Baugebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Sie beträgt:

- GRZ = 0,6: für MI 3
- GRZ = 0,5: für MI 4 und MI 5

6.1.2 sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

6.1.2.1 sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ (SO_P12)

Im Osten des Änderungsbereichs ist ein sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ (SO_P12) festgesetzt worden. Das Parkhaus dient überwiegend der Unterbringung von Einstellplätzen für das sonstige Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ (SO_{B+v}5) und darüber hinaus auch öffentlichen Einstellplätzen. Die Erdgeschossenebene des Parkhauses soll neben der Unterbringung von Stellplätzen auch Räume für touristische Dienstleistungen (z.B. Fahrradverleih), Sanitärräume auch für Segler und eine Heizzentrale für die nördlich der Straße „Am Osthafen“ gelegenen Baugebiete beinhalten.

Daher sind im Bebauungsplan folgende Nutzungen allgemein zugelassen worden:

- ein Parkhaus mit allen betriebsnotwendigen technischen Hilfs- und Nebenanlagen,
- Technikräume für die Strom- und Wärmeversorgung der Sonstigen Sondergebiete 1 bis 9,
- Sanitär- und Abfallsammelräume,
- Räume für touristische Dienstleistungen.

Das Parkhaus hat nach dem aktuellen Hochbauentwurf insgesamt 241 Einstellplätze in 8 versetzt angeordneten Ebenen.

6.1.2.2 sonstiges Sondergebiet „Tourismuszentrum“ (SO_{TZ}13)

Südlich der Straße „Am Osthafen“ soll als Ergänzung des touristischen Angebots und als städtebaulicher Abschluss zum gegenüberliegenden Aufenthalts- und Zugangsbereich zum Hafenbecken, ein touristischer Versorgungs- und Servicebereich geschaffen werden. Hierzu ist im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet „Tourismuszentrum“ (SO_{TZ}13) festgesetzt worden. Das sonstige Sondergebiet „Tourismuszentrum“ dient der Versorgung von Feriengästen mit Freizeitdienstleistungen sowie täglichen Bedarfsartikeln.

Zulässig sind:

- Läden für den Verkauf von täglichen Bedarfsartikeln,
- öffentliche sanitäre Einrichtungen,
- Standplätze für Abfallsammelbehälter,
- Einrichtungen für touristische Dienstleistungen wie Fahrradverleih u. ä.,
- Verkaufsstände für Lebensmittel für den sofortigen Verzehr.

Mit den zulässigen Nutzungsarten kann das im Plangebiet vorgesehene touristische Angebot in den sonstigen Sondergebieten „Beherbergung und Versorgung“ sinnvoll ergänzt werden.

6.1.2.3 sonstige Sondergebiete „Stellplätze und Garagen“ (SO_{St+Ga}14 und 15)

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs sind zwei sonstige Sondergebiete „Stellplätze und Garagen“ (SO_{St+Ga}14 und 15) festgesetzt worden. Auf diesen Flächen soll der Stellplatzbedarf für die sonstigen Sondergebiete „Beherbergung und Versorgung“ 7 bis 9 abgedeckt werden. Die notwendigen Stellplätze können sowohl als offene ebenerdige Stellplätze als auch als Carportanlage hergestellt werden. Für die westliche und nördliche Stellplatzreihe ist die Herstellung als Carportanlage aus Immissionsschutzgründen verpflichtend (siehe hierzu Abschnitt 6.10.2 der Begründung).

Die o.a. städtebauliche Zielstellung kommt in der festgesetzten Zweckbestimmung für die beiden Baugebiete SO_{St+Ga}14 und 15 zum Ausdruck:

Die sonstigen Sondergebiete „Stellplätze und Garagen“ (SO_{St+Ga}14 und 15) dienen der Unterbringung von Stellplätzen und Garagen für die sonstigen Sondergebiete „Beherbergung und Versorgung“ Nr. 7 bis 9.

In den Baugebieten SO_{St+Ga}14 und 15 sind sowohl ebenerdige Stellplätze als auch offene Garagen (Carports) zulässig.

6.1.2.4 sonstige Sondergebiete „Müllbereitstellungsplatz“ (SO_M 16 und 17)

Südlich der Straße Am Osthafen sind zwei sonstige Sondergebiete „Müllbereitstellungsplatz“ (SO_M16 und 17) festgesetzt worden. Sie dienen der Unterbringung von Abfallsammelbehältern für die zugeordneten sonstigen Sondergebiete „Beherbergung und Versorgung“ Nr. 6 bis 9. Innerhalb der beiden sonstigen Sondergebiete sind Flächenbefestigungen zum Aufstellen von Abfallsammelbehältern sowie Einfriedungen zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.2.1 Grundfläche (GR) § 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 Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Im Bebauungsplan ist für die festgesetzten Baugebiete jeweils die zulässige Grundfläche nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, Alternative 2 BauNVO festgesetzt worden. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ, Alternative 1) ist nicht sinnvoll. Ziel einer GRZ-Festsetzung ist, dass für unterschiedlich große Grundstücke auch unterschiedliche Grundflächen ermöglicht werden sollen. Da für die einzelnen Nutzungen jeweils ein eigenes Grundstück gebildet werden soll, ist die Festsetzung der zulässigen Grundfläche sinnvoller.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8. Dies gilt, soweit keine abweichenden Bestimmungen im Bebauungsplan getroffen wurden.

Diese Regelung hat lediglich für die Baugebiete SO_P12 und SO_{TZ}13 Bedeutung, weil die zulässige Grundfläche etwa der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht und damit den Schwellwert von 0,8 noch nicht erreicht. Bei den Baugebieten SO_{St+Ga}14 und 15 (Stellplätze) sowie den Baugebieten SO_M16 und 17 (Müllbereitstellungsplätze) entspricht die zulässige Grundfläche nahezu der Größe der jeweiligen Baugebiete, so dass eine Überschreitung der Grundfläche ohnehin nicht zulässig ist.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete „Stellplätze und Garagen“, „Tourismuszentrum“ sowie „Parkhaus“ sind jeweils die Oberkanten der zulässigen baulichen Anlagen festgesetzt worden.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Der obere Bezugspunkt ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt ist das zwischenzeitlich nicht mehr amtliche Höhenbezugsystem SNN 76 mit der Bezeichnung m.ü.HN (Normalhöhen). Der der 11. Änderung des Bebauungsplans zugrundeliegende Lage- und Höhenplan weist die Geländehöhen in m ü. HN aus. Auch dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen die Höhenangaben in m ü. HN zugrunde. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit basieren die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen daher ebenfalls auf den Angaben in m.ü.HN.

Bei der Ermittlung der tatsächlich zulässigen Gebäudehöhen ist zu beachten, dass die vorhandenen Geländehöhen in m.ü.HN von den im Bebauungsplan festgesetzten Werten für die Oberkante abgezogen werden müssen.

So kann von folgenden tatsächlichen Gebäudehöhen in m über dem vorhandenem Gelände ausgegangen werden:

Baugebiet	vorh. Geländehöhe im Mittel in m.ü.HN	zulässige Oberkante in m.ü.HN	zulässige Oberkante in m.ü.Gelände
SO _{St+Ga} 14 und 15	1,50 – 1,80	5,00	3,20 – 3,50
SO _{TZ} 13	1,60	7,00	5,40
SO _P	2,00 – 2,30	14,80	12,50 – 12,80

Ausnahmsweise darf im sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ (SO_P 12) die festgesetzte Oberkante durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Aufzüge, Treppenhäuser) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Da es sich dabei um punktuelle Dachaufbauten handelt, ist hierfür anstelle einer Erhöhung der zulässigen Oberkante eine Ausnahme normiert worden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3.1 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Das betrifft die Baugebiete SO_{TZ}13 und SO_P12, in denen Hauptbaukörper untergebracht werden können. In den übrigen Baugebieten sind nur Nebenanlagen (SO_M16 und 17) oder Stellplätze und Garagen (SO_{St+Ga}14 und 15) zulässig, für die die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich ist.

Generell gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Baugebiet SO_P soll ein Teil der Technikräume und eine Trafostation außerhalb des eigentlichen Parkhauses, freistehend oder als Anbau, errichtet werden. Die Baugrenze umfasst daher auch diese baulichen Anlagen. Sie stellen zwar von der Nutzung her Nebenanlagen dar, sind aber, soweit sie an das Hauptgebäude angebaut sind, Teil des Hauptgebäudes und bedürfen somit einer überbaubaren Grundstücksfläche.

Westlich der festgesetzten Mischverkehrsfläche ist innerhalb des Baugebietes MI 4 eine Baugrenze festgesetzt worden. Die Baugrenze ist im Zusammenhang mit der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Fläche erforderlich. Da eine Fläche für eine notwendige Grundstückszufahrt nicht gleichzeitig Teil der überbaubaren Grundstücksfläche sein kann, musste sie von der überbaubaren Fläche ausgenommen werden.

6.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die sonstigen Sondergebiete „Müllbereitstellungsplatz“ (SO_M16 und 17) sind mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung¹ als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Müllbereitstellungsplatz“ umgrenzt worden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind.

¹ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G. vom 14. Juni 2021

Ein solches Erfordernis ergibt sich auf Grund der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen². Nach § 15 Abs. 5 der Abfallsatzung müssen Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann. Da auf den Baugebieten SO_{B+V}6 bis 9 die Einrichtung von Müllbereitstellungsplätzen auf Grund von Größe und Nutzung der Grundstücke nicht möglich bzw. unzweckmäßig ist, sollen als Ersatz an der Straße „Am Osthafen“ entsprechende Plätze ausgewiesen und rechtlich gesichert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Müllbereitstellungsplätze sind den entsprechenden Baugebieten zugeordnet worden.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt worden.

6.5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

Entlang der Straße Am Osthafen sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt worden. Die festgesetzten Flächen entsprechen dem aktuellen Stand der Neuzuteilung im Rahmen des Umlegungsverfahrens „Am Osthafen-Trebin“ und sind zukünftig Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Osthafen“.

6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.5.2.1 öffentliche Parkfläche

Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ist zur Klarstellung aus dem Ursprungsplan in die 11. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden. Dadurch kann der gewollte Planinhalt, insbesondere der geänderte Flächenzuschnitt und die räumliche Lage der öffentlichen Parkfläche zu den übrigen Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplans besser vermittelt werden. Die Lesbarkeit des Bebauungsplans wäre bei Aussparung der (nicht geänderten) öffentlichen Parkfläche deutlich eingeschränkt. Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen von Planinhalten ist die öffentliche Parkfläche in die 11. Änderung übernommen worden.

6.5.2.2 öffentliche Mischverkehrsfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzte Mischverkehrsfläche dient der Erschließung der sonstigen Sondergebiete „Stellplätze und Garagen“, der rückwärtigen Grundstückerschließung der Grundstücke Trebin 9 bis Trebin 31 sowie der Erschließung der öffentlichen Parkfläche.

6.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.6.1 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist eine neue Trafostation erforderlich. Der vorgesehene Standort befindet sich an der Straße „Am Osthafen“ gegenüber dem Hotel „Speicher Barth“. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist eine Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt worden. Die Fläche ist über die Straße Am Osthafen anfahrbar.

² Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen – Abfallsatzung- vom 01.12.2017

6.6.2 Abwasserentsorgung

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für die Abfallentsorgung, und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um den Standort des bestehenden unterirdischen Abwasserpumpwerkes „Trebin“. An das Abwasserpumpwerk sind große Teile der Stadt Barth, insbesondere in der östlichen Altstadt angeschlossen. Die Fläche wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die 11. Änderung übernommen.

6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.7.1 öffentliche Grünfläche „Gehölzbestand“

Am östlichen Rand des Änderungsbereichs sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei zum Teil um Grünflächen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind, allerdings mit der Zweckbestimmung „naturbelassen“. Die Grünflächen sind Teil des besiedelten Gebietes der Stadt Barth und mit Gehölzen bestanden. Insofern ist die nunmehr gewählte Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ zutreffender.

Die Abgrenzung der Grünflächen wurden an die tatsächliche Grenze der Straßenverkehrsfläche und an das nunmehr festgesetzte Sondergebiet „Parkhaus“ angepasst.

6.8 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Westlich der Mischverkehrsfläche ist eine Fläche festgesetzt worden, die mit Geh-, Fahr und leitungsrechten zu belasten ist. Hierüber wird die öffentlich-rechtliche Erschließung des westlich gelegenen Flurstücks 11/2 gesichert. Nach § 4 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Das Flurstück 11/2 liegt derzeit nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die nächstgelegene Verkehrsfläche ist die im Bebauungsplan festgesetzte Mischverkehrsfläche, so dass die Zufahrt nur von dort und über dritte Grundstücke realisiert werden muss. Zur Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bedarf es der privatrechtlichen Sicherung, etwa durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

6.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Flächen der sonstigen Sondergebiete „Stellplätze und Garagen“ (SO_{St+Ga}14 und 15) sind als Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt worden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB können im Bebauungsplan die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen festgesetzt werden. Die Bezeichnung „für bestimmte räumliche Bereiche“ bedeutet, dass im Bebauungsplan bestimmt werden muss, für welche Bereiche des Plangebietes die Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden. Aus diesem Grunde wurden die einzelnen Teilflächen der sonstigen Sondergebiete „Stellplätze und Garagen“ den jeweils begünstigten Baugebieten zugeordnet.

Das Ergebnis der Zuordnung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Baugebiet	Anzahl der den jeweiligen Baugebieten zugeordneten Stellplätze/Garagen		
	SO _{B+V} 7	SO _{B+V} 8	SO _{B+V} 9
SO _{St+Ga} 14	-	8	40
SO _{St+Ga} 15	16	8	-
gesamt	16	16	40

Bei der Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen wurde nicht zwischen Garagen und Stellplätzen unterschieden. In den sonstigen Sondergebieten „Stellplätze und Garagen“ sind beide Nutzungsformen zulässig. Es kann also davon ausgegangen werden, dass auf Flächen, auf denen Gemeinschaftsgaragen zulässig sind, auch Gemeinschaftsstellplätze zugelassen werden können.

6.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Parkhauses und der geplanten offenen Stellplatzanlage auf die Nachbarschaft, wurde eine Schallimmissionsprognose³ erarbeitet. Hierin wurden die Auswirkungen der An- und Abfahrten von Pkw von und zur Straße „Am Osthafen“ sowie den Parkgeräuschen selbst untersucht.

Für folgende Hauptemittenten wurden lärmartbezogene Geräuschemissionen ermittelt:

- Parkhaus im Osten des Änderungsbereichs mit insgesamt 241 Einstellplätzen zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs für das im Bebauungsplan festgesetzte SO_{B+V}5 sowie die An- und Abfahrten bis zur öffentlichen Straße „Am Osthafen“,
- privat genutzte Stellplatzanlage im Westen des Änderungsbereichs mit insgesamt 73 Stellplätzen zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs für die im Bebauungsplan festgesetzten SO_{B+V}7-9.

Auf der Basis der für jede Lärmart angesetzten Emissionskennwerte wurden Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Ausbreitungsrechnungen wurden als Einzelpunktberechnungstabellen dargestellt.

Für die Beurteilung der Lärmimmission von gewerblichen Anlagen sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm⁴ verbindlich. Die zu bewertenden privaten Stellplatznutzungen (Parkhaus, offene Stellplätze) unterliegen keiner speziellen Beurteilungsvorschrift, wurden daher im Schallschutzgutachten in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt. Nach TA Lärm wird ein Beurteilungspegel, als Maß für die gesamte während der Beurteilungszeit einwirkenden Geräusche bestimmt. Dieser Beurteilungspegel wird mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, die nach Einwirkungsorten entsprechend der baulichen Nutzung ihrer Umgebung sowie in Tag und Nacht unterteilt sind. Die Berechnung des Beurteilungspegels erfolgte nach der Parkplatzlärmstudie⁵

Nach Abschnitt 6.1 TA-Lärm beträgt der Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

	L _r (tags)	L _r (nachts)
in Mischgebieten	60 dB(A)	45 dB(A)
in allgemeinen Wohngebieten	55 dB(A)	40 dB(A)

³ Schallgutachten, dBCon, Dipl.-Ing. Arno P. Goldschmidt, Kaltenkirchen, 03.06.2022

⁴ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017

⁵ Parkplatzlärmstudie, 6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg 2007

Die Art der o. bezeichneten Gebiete ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags: 06.00 Uhr – 22.00 Uhr
nachts: 22.00 Uhr – 06.00 Uhr

Für folgende Zeiten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen:

an Werktagen: 06.00 – 07.00 Uhr
20.00 – 22.00 Uhr

an Sonn- und Feiertagen: 06.00 – 09.00 Uhr
13.00 – 15.00 Uhr
20.00 – 22.00 Uhr

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Der jeweils maßgebliche Immissionsort liegt:

- bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes,
- bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Umgeben werden die Standorte des Parkhauses und der Stellplatzanlage von Wohngebäuden in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von den in Bau befindlichen Ferienapartmenthäusern nördlich der Straße „Am Osthafen“. Die umgebenden Nutzungen können folgenden Baugebietstypen zugeordnet werden:

- die unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Wohngebäude (Trebin 3 bis 33, Am Osthafen 7 und 8) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 als Mischgebiet,
- die Gebäude südlich der Straße Trebin (Trebin 10, Dunkler Gang 1), außerhalb des Bebauungsplans Nr. 5, entsprechend der tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet,
- das östlich des Plangebietes gelegene Gebäude Trebin 33a, außerhalb der Bebauungspläne Nr. 5 und 6 unter Berücksichtigung seiner gewerblichen Umgebung als Mischgebiet,
- die nördlich angrenzenden, in Bau befindlichen Ferienapartmentgebäude, die sich in festgesetzten Sondergebieten befinden, angesichts der Sondergebietsnutzungen auch mit kleineren Gewerbeeinheiten und Hotelnutzung und im Hinblick auf die umliegenden Gebiete als Mischgebiet,
- das sonstige Sondergebiet „Tourismuszentrum“ 13 im Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 als Mischgebiet, wobei Wohnungen oder Ferienwohnungen hier nicht zulässig sind.

Eine Besonderheit besteht für das ehemalige Trafogebäude innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassen“. Das Gebäude wird zeitweilig durch den Eigentümer als Wochenendhaus genutzt.

Das Gebäude wurde im Gutachten mitbetrachtet und in seiner Schutzbedürftigkeit, in Anlehnung an die umliegende Mischbebauung, einem Mischgebiet zugeordnet.

Als Immissionsorte wurden jeweils die nächstgelegenen Gebäudefassaden der Wohnhäuser bzw. der geplanten Gebäude mit den Immissionshöhen der vorhandenen bzw. geplanten Geschossigkeiten betrachtet.

Berechnungsergebnisse

6.10.1 Beurteilungspegel

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Tagbeurteilungszeitraum durch die geplanten Stellplätze und das Parkhaus an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten und um mind. 6 dB(A) unterschritten.

In der Nacht werden an einigen umliegenden Immissionsorten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte prognostiziert. Das betrifft die dem Parkhaus gegenüberliegende Baugrenze im SO_{B+V6} (Überschreitung um bis zu 4,8 dB(A)), die nächstgelegene Baugrenze im SO_{B+V5} (Überschreitung um bis zu 0,5 dB(A)) sowie das westlich gelegene Bestandsgebäude Platz der Freiheit 8 (Überschreitung um bis zu 1 dB(A)) sowie das südlich gelegene Wochenendhaus innerhalb der festgesetzten naturbelassenen Grünfläche um bis zu 0,1 dB(A).

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Die nächtlichen Richtwertüberschreitungen im Umfeld des Parkhauses können durch geschlossene Ausführung bestimmter Fassadenabschnitte vermieden werden. Das betrifft die in nachfolgender Abbildung rot markierte Fassadenbereiche mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrt in der unteren Ebene.

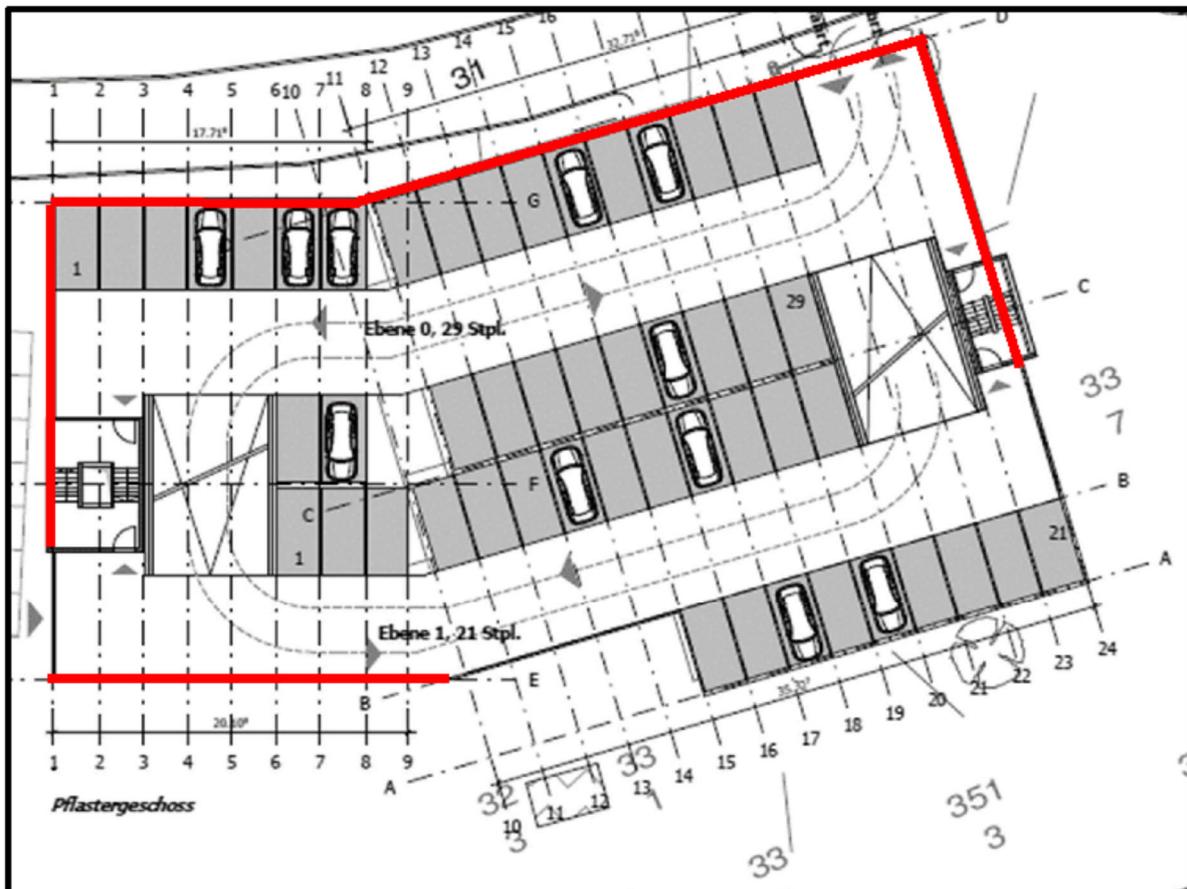


Abb.3: Darstellung der geschlossen auszuführenden Fassaden des Parkhauses

Quelle: Abb. 9 im Schallgutachten, dBCon, Dipl.-Ing. Arno P. Goldschmidt, Kaltenkirchen, 03.06.2022

Mit dieser Maßnahme kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft erreicht werden. Im Einzelnen werden an den bisher kritischen Nachweisorten die nächtlichen Immissionsrichtwerte von 45/40 dB(A) wie folgt unterschritten:

- an der dem Parkhaus gegenüberliegende Baugrenze im SO_{B+V6} : um 3,7 dB(A)
- an der nächstgelegenen Baugrenze im SO_{B+V5} : um 4,9 dB(A)
- am westlich gelegenen Bestandsgebäude Platz der Freiheit 8: um 2,7 dB(A)
- am südlich gelegenen Wochenendhaus innerhalb der festgesetzten naturbelassenen Grünfläche: um 2,6 dB(A)

Da mit den vorgeschlagenen Maßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreicht werden kann, sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden:

1.

Die betroffenen Außenfassaden des geplanten Parkhauses sind als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt worden.

2.

Im Text des Bebauungsplans ist folgende Festsetzung getroffen worden:

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des sonstigen Sondergebietes „Parkhaus“ (SO 12) sind die Fassaden vollständig geschlossen auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten in der untersten Ebene sowie die oberste offene Ebene.

Da eine geschlossene Außenfassade bei Parkhäusern erhöhte bauliche und technische Anforderungen u.a. an die Belüftung des Gebäudes stellt, sollen andere Optionen des Schallschutzes bei gleicher Wirkung offengehalten werden. Die o.a. Festsetzung wird daher um die nachfolgende Abweichungsmöglichkeit ergänzt:

Von einer geschlossenen Ausführung der Fassaden kann abgesehen werden, wenn nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen wie z.B. innenliegende Schallabsorptionsflächen, die Einhaltung der sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen an den Schallschutz gewährleistet werden kann.

Der Nachweis der schallschützenden Wirkung der Außenfassade erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6.10.2 unbewerteter Pegel (Spitzenpegel)

Konflikte mit den zulässigen Spitzenpegeln werden ausschließlich nachts im Bereich der offenen Stellplätze prognostiziert. An den Fassaden der westlich gelegenen Immissionsorte Am Osthafen 7 und 8 wurden Spitzenpegel von bis zu 73,8 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Immissionsrichtwert von 65 dB(A) wird um bis zu 8,8 dB(A) überschritten.

An der nächstgelegenen Baugrenze des SO_{B+V7} wurde ein Spitzenpegel von 65,3 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Immissionsrichtwert wird um 0,3 dB(A) überschritten.

An der nach Westen orientierten Baugrenze des mit der 11. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Tourismuszentrum“ (SO_{TZ13}) wurde ein Spitzenpegel von 68 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird um 3 dB(A) überschritten. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass das sonstige Sondergebiet „Tourismuszentrum“ keine besonders zu schützenden Nutzungen enthält.

Zulässig sind Läden, sanitäre Einrichtungen, Standplätze für Abfallsammelbehälter, Verkaufsstände und Einrichtungen für touristische Dienstleistungen. Wohnungen, die im Mischgebiet zulässig sind, sind hier ausgeschlossen. Insofern ist es sachgerecht, abweichend vom Schallgutachten, den nächtlichen Immissionsrichtwert von 70 dB(A) für Gewerbegebiete anzusetzen, in denen ebenfalls nicht gewohnt werden darf. Dieser Immissionsrichtwert wird um 2 dB(A) unterschritten.

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Auf Grund der zentrale Lage der Stellplatzflächen sowie teilweise in höheren Geschosslagen prognostizierte Überschreitungen, werden Lärmschutzwände gutachterseits nicht empfohlen. Stattdessen wird empfohlen, privat genutzte offene Stellplätze mit einem Mindestabstand von mehr als 21 m zu schutzbedürftigen bestehenden bzw. künftig möglichen Immissionsorten in Mischgebieten bzw. in Gebieten mit entsprechend zugeordneten Immissionsrichtwerten (SO_{B+V}) zu planen.

Dies würde allerdings bedeuten, dass ein Großteil der Stellplätze in der westlichen Stellplatzreihe des $SO_{St+Ga}14$ entfallen oder als öffentliche Parkfläche festgesetzt werden müsste. Bei Wegfall von Stellplätzen könnte der Stellplatzbedarf der benachbarten Baugebiete $SO_{B+V}7-9$ nicht mehr vollständig abgedeckt werden. Bei Festsetzung einer öffentlichen Stellplatzfläche müssten andere Flächen zur Deckung des Stellplatzbedarfs der Baugebiete $SO_{B+V}7-9$ herangezogen werden. Diese wären dann von den übrigen privaten Stellplätzen isoliert bzw. nur in größerer Entfernung nachweisbar.

Insofern wird im Bebauungsplan der weiteren gutachterliche Empfehlung gefolgt, diejenigen Stellplätze, die den notwendigen Abstand von 21 m zu schutzbedürftigen Nutzungen unterschreiten, als Carportanlage auszuführen. Dabei müssen folgende Anforderungen an die Ausführung der Carports gestellt werden:

- 3-seitig geschlossene Ausführung der Carports (Seiten, Rückwand, Dach)
- die Wände und das Dach dürfen keine Schalllücken (Lichtspalte o.Ä.) enthalten und sind Blick- und Fugendicht an den Boden/Untergrund anzuschließen,
- die Wände und das Dach sind so auszuführen, dass die Bauteile ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $R'w \geq 15$ dB erreichen.

Mit den o.a. Maßnahmen können die nächtlichen Immissionsrichtwerte an allen Nachweisorten eingehalten werden. An der westlich gelegenen Bestandsbebauung Platz der Freiheit werden Spitzenpegel zwischen 55,5 dB(A) und 64,6 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Immissionsrichtwert wird um mindestens 0,4 dB(A) unterschritten. An der nächstgelegenen Baugrenze des $SO_{B+V}7$ wurde ein Spitzenpegel von 62,6 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Immissionsrichtwert wird um 2,4 dB(A) unterschritten.

Da mit den o.a. Maßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den Spitzenpegel erreicht werden kann sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden:

1.

Die privaten Stellplatzflächen, die als Carportanlage ausgebildet werden müssen, sind als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt worden.

2.

Im Text des Bebauungsplans sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes des sonstigen Sondergebietes „Stellplätze und Garagen“ (SO 14) sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:

- *Stellplätze sind als Carport und in Richtung MI 3, 3-seitig geschlossen auszuführen (Seiten, Rückwand, Dach),*
- *Wände und Dach dürfen keine Schalllücken (Lichtspalte o.Ä.) enthalten und sind blick- und fugendicht an den Boden/Untergrund anzuschließen,*
- *Wände und Dach sind so auszuführen, dass die Bauteile ein bewertetes Schall-dämmmaß von mindestens $R'w \geq 15$ dB erreichen.*

6.10.3 Betrachtung der Vorbelastung

Mit den prognostizierten Beurteilungspegeln unter Berücksichtigung der o.a. Schallschutzmaßnahmen werden an mehreren Immissionsorten die nächtlichen Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB(A) unterschritten. Daher ist nach TA Lärm die Vorbelastung einzubeziehen, um eine Gesamtlärbetrachtung durchzuführen.

Die als Vorbelastung anzusetzenden Immissionen durch den bestehenden Parkplatz sowie die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet selbst wurden bereits in einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2012⁶ untersucht. Die nächtlichen Immissionsrichtwerte werden bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen auch unter Einbeziehung der Vorbelastung an allen Immissionsorten eingehalten.

6.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ ist eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt worden. Es handelt sich dabei um den dort vorhandenen Baumbestand. Er umfasst die Baumarten Ahorn, Pappeln und Kirsche. Ausgenommen von der Festsetzung ist der Standplatz für Glascontainer, der frei von Gehölzbestand ist.

6.12 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

6.12.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das geplante Parkhaus befindet sich auf der Fläche des ehemaligen Gaswerkes Barth. Das Gaswerk Barth wurde in der Zeit von 1902 bis 1964 zur Produktion von Stadtgas betrieben. Bei dem Prozess der Gasherstellung sind neben dem Stadtgas auch Nebenprodukte wie Gaswerksteer, verbrauchte Gasreinigermassen, Ammoniakwasser sowie Kondensate und Waschflüssigkeiten mit teilweise erheblichen Schadstoffgehalten angefallen. Im Rahmen der Errichtung des Großparkplatzes Trebin sind diverse Abfälle aus dem Anlagenbetrieb beprobt und untersucht worden.

Im Ergebnis wurden in der Zeit zwischen Mai und August 2006 insgesamt ca. 6.500 m³ Boden und Steine, Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe (Teer) enthielten sowie gemischte Siedlungsabfälle beseitigt. Darüber hinaus wurden mehr als 7 t Flüssigkeiten, die gefährliche Stoffe enthielten (Teer-Wasser-Gemische) entsorgt.

Da nicht auszuschließen ist, dass sich im Bereich des geplanten Parkhauses noch Böden befinden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB beibehalten worden.

Die Kennzeichnung kann entfallen, soweit durch weitere Bodenuntersuchungen nachgewiesen ist, dass schädliche Bodenveränderungen nicht mehr zu besorgen sind oder der Boden durch Gründungsarbeiten ausgetauscht wurde.

⁶ Schalltechnische Untersuchung zum Hafenquartier Barth, UmweltPlan GmbH Stralsund/Güstrow, Januar 2012

6.13 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Durch die nachrichtliche Übernahme soll gewährleistet werden, dass alle für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wichtige Vorschriften gebündelt zur Verfügung stehen. Das betrifft für die 11. Änderung gesetzlich geschützte Bäume.

6.13.1 gesetzlich geschützte Bäume

Im Baugebiet SO_P befinden sich drei nach Baumschutzsatzung⁷ der Stadt Barth geschützte Bäume:

Baumart	Stammdurchmesser (m)	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)	Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung
Ginkgo	0,1	0,3	3,0	evtl. Umpflanzung möglich, ansonsten 1 Ersatzpflanzung
Pappel	0,4	1,3	9,0	2 Ersatzbäume
Pflaume	0,4	1,3	6,0	2 Ersatzbäume

Der Ginkgo erfüllt die Mindestanforderungen an zu schützende Bäume (Stammdurchmesser ab 70 cm) zwar nicht, ist aber dennoch auszugleichen, weil es sich um eine Ersatzpflanzung handelt. Da es sich noch um einen sehr jungen Baum handelt, sollte eine Umpflanzung erwogen werden, ansonsten ist er mit einer entsprechenden Ersatzpflanzung auszugleichen.

Zur Neupflanzung ist nach § 8 der Baumschutzsatzung ausschließlich Ware in Form und Güte einer Baumschulware zu verwenden, wobei der Stammumfang der Ersatzbäume mindestens 14 – 16 cm (in 1,0 m Höhe gemessen) zu betragen hat. Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Als Ausgleichszahlung ist pro Ersatzbaum eine Summe von 225,00 € an die Stadt zu entrichten.

6.13.2 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind nach Mitteilung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, die im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung ergangen ist, mehrere ur- bzw. frühgeschichtlichen Fundplätze bekannt und bei Grabungsarbeiten zusätzliche Funde zu erwarten. Die Bodendenkmale wurden bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und für den Geltungsbereich der 11. Änderung unverändert in die aktuelle Planzeichnung übernommen.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

⁷ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Barth, veröffentlicht in der OZ vom 20.03.2003

7 ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES

7.1 verkehrliche Erschließung

Haupterschließungsweg ist die Straße „Am Osthafen“. Hierüber wird sowohl das geplante Parkhaus als auch die übrigen im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen erschlossen.

Ausgehend von der Straße Am Osthafen wird über eine Mischverkehrsfläche die privaten Stellplatzanlagen in den sonstigen Sondergebieten „Stellplätze und Garagen“ bzw. die hinteren Grundstücksflächen der Wohngrundstücke Trebin 7 bis 33 erschlossen.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Eine Trinkwasserversorgung ist ggf. für die sanitären Einrichtungen in den sonstigen Sondergebieten „Tourismuszentrum“ (SO_{TZ}13) und „Parkhaus“ (SO_P12) erforderlich. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadt Barth. Das Trinkwasserangebot in der Stadt Barth ist ausreichend und in guter Qualität. Die Wasserversorgung erfolgt derzeit aus den Wasserwerken Barth und Divitz. Betreiber ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“.

Trinkwasseranschlüsse werden lediglich für einen Durchfluss von 3,0 l/s genehmigt, um im Sommer und Winter eine gleichmäßige Versorgung sicherstellen zu können. Für höhere Spitzenlasten ist ein Vorratsbehälter erforderlich.

7.2.2 Löschwasser/ Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für den Brandschutz beträgt gemäß DVGW, W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ je nach Baugebietsart und der in ihm festgesetzten Geschossflächenzahl sowie der Ausführung der Umfassungen und Dachungen zwischen 48 m³/h und 192 m³/h. Der Löschwasserbedarf muss in der Regel für 2 Stunden und in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen.

In der Straße „Trebin“ existieren bereits DN150 Hydranten, weitere sind jedoch nicht vorgesehen. Das Löschwasser kann unmittelbar aus dem Hafenbecken entnommen werden.

7.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser von den sanitären Anlagen in den sonstigen Sondergebieten SO_P12 und SO_{TZ}13 wird in das öffentliche Schmutzwassernetz der Stadt Barth eingeleitet. Leitungsbetreiber ist die Wasser- u. Abwasser GmbH Boddenland. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Barth. Die Kläranlage Barth ist für eine Kapazität von 24.400 EGW ausgelegt und in der Lage, das anfallende Schmutzwasser zu behandeln.

7.2.4 Regenwasserableitung

Im Bereich des jetzigen Parkplatzes existiert bereits eine Regenentwässerung. Diese kann auch für die Ableitung des Regenwassers von den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7.2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadt Barth. Anlagenbetreiber sind die Stadtwerke Barth.

7.2.6 Wärmeversorgung

Eine Wärmeversorgung kommt allenfalls für das im sonstigen Sondergebiet „Tourismuszentrum“ geplante Mehrzweckgebäude oder für Sanitär- und Aufenthaltsräume im sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ in Betracht. Hier müssen individuelle Lösungen auf Basis erneuerbarer Energien oder durch Strom geschaffen werden.

7.2.7 Anlagen der Telekommunikation

Anlagen der Telekommunikation sind im Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplans nicht vorhanden. Soweit Anlagen der Telekommunikation ggf. für Sicherheitstechnik des Parkhauses erforderlich sind, muss das telekommunikationsnetz entsprechend erweitert werden.

7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

In der Stadt Barth wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der „Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ (Abfallsatzung-AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 4. Änderungssatzung, gültig seit dem 01.01.2021 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 AbfS.

8 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

8.1 Anwendungsvoraussetzungen 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. Hierzu müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 umfasst im Wesentlichen Teilflächen des öffentlichen Parkplatzes „Am Osthafen“. Der Parkplatz befindet sich im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Barth. Im Süden grenzen die Wohngrundstücke der Straße Trebin und im Westen die Wohnbebauung Am Osthafen Nr. 7 an den Parkplatz an. Im Norden befinden sich die Rohbauten der mit der 5. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Ferienappartements.

Durch die Errichtung eines Parkhauses kann die Parkkapazität des Platzes deutlich erhöht und die zur Verfügung stehende Fläche effektiver genutzt werden. Durch die Standortwahl kann die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen im Außenbereich vermieden werden. Die 11. Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung einer innerstädtischen, zu Parkzwecken genutzten Fläche. Flächen außerhalb des äußeren Umrings der städtischen Siedlungsfläche werden nicht in Anspruch genommen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist daher zulässig.

Kriterium: 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 m² 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 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sind folgende Grundflächen festgesetzt:

Baugebiet	Zulässige Grundfläche (m ²)
SO _P 12	1.800
SO _{TZ} 13	500
SO _{St+Ga} 14	1.200
SO _{St+Ga} 15	500
SO _M 16	70
SO _M 17	70
Gesamt:	4.140

Die im Höchsthalle zu erreichende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 4.140 m² und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben dabei außer Betracht, wären für das Ergebnis aber auch nicht maßgebend. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

Kriterium: 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 (UVP) 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 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.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für private Stellplätze in Form von ebenerdigen Stellplätzen, als Carportanlage sowie als mehrgeschossiges Parkhaus geschaffen. Darüber hinaus ist ein touristisches Mehrzweckgebäude für touristische Dienstleistungen (Fahrradverleih) und Verkauf von touristischen Bedarfsartikeln geplant.

Die im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen unterliegen weder nach dem LUVPG M-V noch nach dem UVP einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Kriterium: 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.

Nach Abschnitt 7.2.1 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 2002, geändert durch Erlass vom 31. August 2004 (Amtsbl. M-V S. 95) besitzen bestimmte Vorhabentypen die Eignung, ein NATURA 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, in der Regel nicht. Merkmal dieser Vorhaben ist, dass sie entweder aufgrund der Entfernung oder ihrer spezifischen Lage zum NATURA 2000-Gebiet keine Einwirkungen auf das NATURA 2000 Gebiet und seine Erhaltungsziele haben können oder aufgrund ihrer konkreten Lage im NATURA 2000-Gebiet, begrenzter Wirkungen und eines sehr geringen Einwirkbereiches regelmäßig keine relevanten Veränderungen im NATURA 2000 Gebiet verursachen können.

Eine erhebliche Beeinträchtigung eines NATURA 2000- Gebietes kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn konkrete Umstände für ein Abweichen von der Regelvermutung sprechen (atypischer Fall).

Nach Anlage 5 Buchstabe C Ziff. I Nr. 3 gilt die Regelvermutung für Bebauungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA-2000-Gebieten liegen.

Durch den Barther Bodden verlaufen die Grenzen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst (DE 1542-302) sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401). Die Entfernung zwischen dem Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und den Schutzgebieten beträgt ca. 460 m. Ein atypischer Planungsfall liegt mit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO nicht vor. Eine FFH-Prüfung ist nicht erforderlich.

Kriterium: Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Nach § 50 Abs. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden. Unter die Richtlinie fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind (Störfallbetrieb).

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird nicht die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind daher nicht zu beachten.

8.2 Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat am 29.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern. Folgende städtebauliche Ziele sollen mit der 11. Änderung des Bebauungsplans erreicht werden:

- Schaffung von Stellplätzen für die geplanten Häuser am neuen Hafenbecken durch Errichtung eines Parkhauses am östlichen Rand des Parkplatzes, sowie durch Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen im westlichen Bereich des Parkplatzes,
- Errichtung eines touristischen Versorgungs- und Servicebereich an der Straße „Am Osthafen“ auf Höhe der jetzigen Parkplatzzufahrt.

Für die genannten Nutzungen sollen sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit hat am 06.10.2020 eine Einwohnerversammlung stattgefunden, in der die Ziele und Zwecke der Planung sowie unterschiedliche Lösungen insbesondere zur Einordnung des Parkhauses vorgestellt wurden. Im Ergebnis wurde das geplante Parkhaus auf die Ostseite des öffentlichen Parkplatzes verschoben, um die Zahl der von der Planung betroffenen Einwohner zu minimieren.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden in der Zeit vom 16.11.2022 bis zum 20.12.2022 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

9 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fand eine umfangreiche Diskussion insbesondere zum Standort des geplanten Parkhauses statt. Hierzu lagen im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 folgende Standortvorschläge vor:

Var.1:

- ein Parkhaus im Westen des öffentlichen Parkplatzes, westlich der jetzigen Parkplatzzufahrt für öffentliche Einstellplätze sowie die sonstigen Sondergebiete SO_{B+V}7-9, gesamt 144 Einstellplätze
- ein Parkhaus im Osten des Parkplatzes für das sonstige Sondergebiet SO_{B+V}5, 76 Einstellplätze.

Var. 2:

- ein Parkhaus im mittleren Bereich des Parkplatzes (etwa zwischen den gegenüberliegenden Baugebieten SO_{B+V}6 und 7) für öffentliche Einstellplätze sowie für die sonstigen Sondergebiete SO_{B+V}7-9, III Ebenen, h= max. 9 m,
- ein Parkhaus im Osten des Parkplatzes für das sonstige Sondergebiet SO_{B+V}5, II Ebenen h=max. 6 m,

Var.3:

- offene ebenerdige Stellplätze im Westen des Parkplatzes für die sonstigen Sondergebiete SO_{B+V}7-9,
- ein Parkhaus im Osten des Plangebietes, für öffentliche Einstellplätze und das sonstige Sondergebiet SO_{B+V}5, ca. 250 Einstellplätze, IV Ebenen h=max. 10 m

Im Ergebnis der öffentlichen Diskussion sprach sich die Mehrheit der Beteiligten für die Var 3 aus, die im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplans weiter verfolgt wird. Die Konzentration der Stellplätze auf ein Parkhaus an der Ostseite des Parkplatzes verringert den Eingriff in das Ortsbild und reduziert die Zahl derjenigen Bewohner, die von Sichtbeschränkungen bzw. Lärmimmissionen betroffen sind.

Hauptsächlich betroffen ist eine zu einem Wochenendhaus umgebaute ehemalige Trafostation der Stadtwerke Barth (Trebin Nr. 33c), die auf einem Erbbaurechts-Grundstück der Stadt Barth gelegen ist (Flurstücke 345/7 und 32/7, Flur 16, Gemarkung Barth). Das Grundstück ist im Bebauungsplan als öffentliche naturbelassene Grünfläche festgesetzt worden. Die Baugenehmigung „Umnutzung Trafostation zur Ferienwohnung und Errichtung Treppenhaus“ ist mit Datum vom 02.06.2006 fiktiv eingetreten und gilt somit als erteilt.

Unabhängig von der rechtlichen Würdigung des Wochenendhauses auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche berücksichtigt die Gemeinde in ihrer Planung das Wochenendhaus entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

So ist die südliche Baugrenze im SO „Parkhaus“ in einem Abstand von 5,35 m zur Grenze des Flurstücks 32/7 festgesetzt worden. Da das zukünftige Gebäude die Baugrenze nicht überschreiten darf ist gewährleistet, dass die Abstandsfläche des Parkhauses auf dem eigenen Grundstück liegt. Von der durch § 6 Abs. 2 LBauO M-V eröffneten Möglichkeit, wonach Abstandsflächen auch bis zur Mitte von öffentlichen Grünflächen liegen dürfen, wird somit kein Gebrauch gemacht. Die Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts konkretisiert hier bereits das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme. Besondere Umstände für eine abweichende Bewertung liegen nicht vor.

Durch die Anordnung des Parkhauses nördlich bzw. nordöstlich des Wochenendhauses können Verschattungswirkungen minimiert bzw. gänzlich ausgeschlossen werden, zumal die Fensterfronten des Wochenendhauses nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet sind. So werden die Sichtbeziehungen lediglich von der Ostseite des Gebäudes in Richtung Norden/Nordosten eingeschränkt. Die übrigen Sichtbeziehungen bleiben erhalten.

Bei der Schallimmissionsprognose wurde die ehemalige Trafostation im Hinblick ihrer Schutzwürdigkeit einem Mischgebiet gleichgestellt. Das entspricht auch der Gebietseinstufung der benachbarten Wohnbebauung die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist eine geschlossene Ausführung der südlichen Parkhausfassade festgesetzt worden, so dass im Ergebnis die Immissionsrichtwerte am bestehenden Wochenendhaus deutlich unterschritten werden.

10 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
MI 3	349	
MI 4	364	
MI 5	13	
MI gesamt	726	5,3
SO _P 12	2.276	
SO _{TZ} 13	678	
SO _{St+Ga} 14	1.243	
SO _{St+Ga} 15	590	
SO _M 16	74	
SO _M 17	67	
SO gesamt	4.928	35,7
Verkehrsflächen	185	1,3
Parkplatz	4.479	
Mischverkehrsfläche	2.295	
Verkehrsfl. bes. Zweckbest. gesamt	6.774	49,0
öff. Grünflächen	903	6,5
Versorgungsflächen	306	2,2
Geltungsbereich gesamt	13.822	100

11 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Planverwirklichung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist Bestandteil des Umlegungsverfahrens U 5655 „Am Osthafen-Trebin“ zur Neuordnung der Grundstücke.

11.2 Verträge

Zur Herstellung öffentlicher Parkflächen, die durch private Nutzungen auf bisherigen öffentlichen Flächen verlorengegangen sind, ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Barth getroffen worden.

11.3 Kosten und Finanzierung

Sämtliche Planungs- und Realisierungskosten werden durch den Investor getragen.

12 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG

grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 14 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) in Verbindung mit Anlage 1 Buchstabe B zu § 1 der „Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raums und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete“ vom 14. August 2014 (BGBl. I S. 1442) im grenznahen Raum. Nach § 14 Abs. 2 ZollVG bestehen im grenznahen Raum Betretungs- und Befahrungsrechte von Grundstücken, mit Ausnahme von Gebäuden, für Zollbedienstete. Das gilt auch während der Bauphase. Weitere Rechte bestehen für das Hauptzollamt u.a. in der Freihaltung von Grenzpfaden sowie in der Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen an Einfriedungen durch Grundstückseigentümer. Auch kann das Hauptzollamt auf eigene Kosten solche Einrichtungen selbst errichten oder verbessern. Die entsprechenden Befugnisse sind im § 14 ZollVG geregelt und gelten bundesweit.

Nähe zur Bundeswasserstraße Barther Bodden

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundeswasserstraße Barther Bodden. Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 971 und 972) 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 Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

überflutungsgefährdeter Bereich

Das Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 befindet sich südlich geplanter Hochwasserschutzmaßnahmen. Es ist aufgrund der anstehenden Geländehöhen unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) überflutungsgefährdet. Erst nach Herstellung der Frei- und Erschließungsflächen auf der Nordseite der Straße Am Osthafen auf Höhe von 2,35 m HN ist das Gebiet entsprechend den Ausbaukriterien (BHW 2,05 HN zuzüglich Wellenauflauf) geschützt. Bis dahin sind ggf. den Nutzungsansprüchen entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Altlasten

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 befindet sich die erfasste Altlast „ehemaliges Gaswerk“. Wegen der nicht auszuschließenden Restbelastungen im Boden ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein altlastenkundiges Ingenieurbüro erforderlich. Die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung durch einen qualifizierten Sachverständigen im Sinne des § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist der unteren Bodenschutzbehörde in Form eines Abschlussberichtes vorzulegen.

Anfallendes Aushubmaterial, das den Z 1.2-Gehalt nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) überschreitet und damit > Z 2 beträgt, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes „Parkhaus“ befinden sich übergreifend auf angrenzende Flächen noch Fundament- und Sockelteile des ehemaligen Gaswerkes. Dies ist bei bauvorbereitenden und Gründungsmaßnahmen zu beachten.

Anforderungen aus der Wasserrahmenrichtlinie (WWRL)

Bei Einleitung von Niederschlagswasser über die bestehende Regenwasserkanalisation in den Barther Bodden sind die Vorschriften der Artikels 1 und 4 der EG-WRRL zu beachten, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers untersagt (Verschlechterungsverbot), wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen.

Der Barther Bodden / Grabow unterliegt als inneres Küstengewässer der Berichtspflicht nach WRRL. Er ist Teil der Darß-Zingster-Boddenkette (DZBK). Derzeit befindet sich die DZBK im „schlechten ökologischen Zustand“. Im Oberflächeneinzugsgebiet der DZBK besteht nach wie vor Handlungsbedarf, Stoffeinträge zu reduzieren, um für die DZBK das Umweltziel „guter ökologischer Zustand“ zu erreichen. Neben der Reduzierung der Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft führt auch die Reduzierung punktueller Stoffeinträge zur Verminderung der Eutrophierung in der DZBK bei. Entsprechend dem geltenden Verbesserungsgebot der WRRL sind für die DZBK alle Minderungspotenziale bereits an der Quelle zur Senkung der Stoffeinträge auszuschöpfen.

sonstige wasserrechtliche Hinweise

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017, die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, ist vor Umsetzung der geplanten Bauvorhaben bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG.

Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit den Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen u.s.w.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 WHG vorab anzuzeigen.

Herstellung von Grundstückszufahrten

Stellplätze und Einfahrten sollten breiter als die in einschlägigen Regelwerken empfohlenen Mindestbreiten angelegt werden. Zufahrten sollten so gestaltet werden, dass Sichtdreiecke von Bebauung freigehalten werden.

Hinweise zur Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Die Löschwasserentnahme aus dem Hafenbecken muss auch im zugefrorenen Zustand möglich sein. Dies kann z.B. durch sog. „Frostsichere Saugstellen“ gewährleistet werden. Zudem werden Anforderungen an die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ gestellt. Eine Saughöhe von 5 m soll nicht überschritten werden. Die Saugstelle ist mit Schild DIN 4066-B3 zu kennzeichnen.

Genehmigungspflicht für Maßnahmen an öffentlichen Straßen

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Straßen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Belange des Artenschutzes

Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Vor Rodung von Bäumen und Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle durch ein qualifiziertes Fachbüro auf Besatz durch Fledermäuse oder Brutvögel durchzuführen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren. Sollten sich Tiere finden, sind diese unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde in geeignete Ersatzlebensstätten umzusetzen.

Jeder erneut genutzte und bis zur Aufgabe der Nutzung geschützte Brutplatz von Brutvögeln sowie vorgefundene Quartiere von Fledermäusen sind im Verhältnis 1:2 durch das Anbringen geeigneter Nisthilfen bzw. Fledermauskästen auszugleichen.