

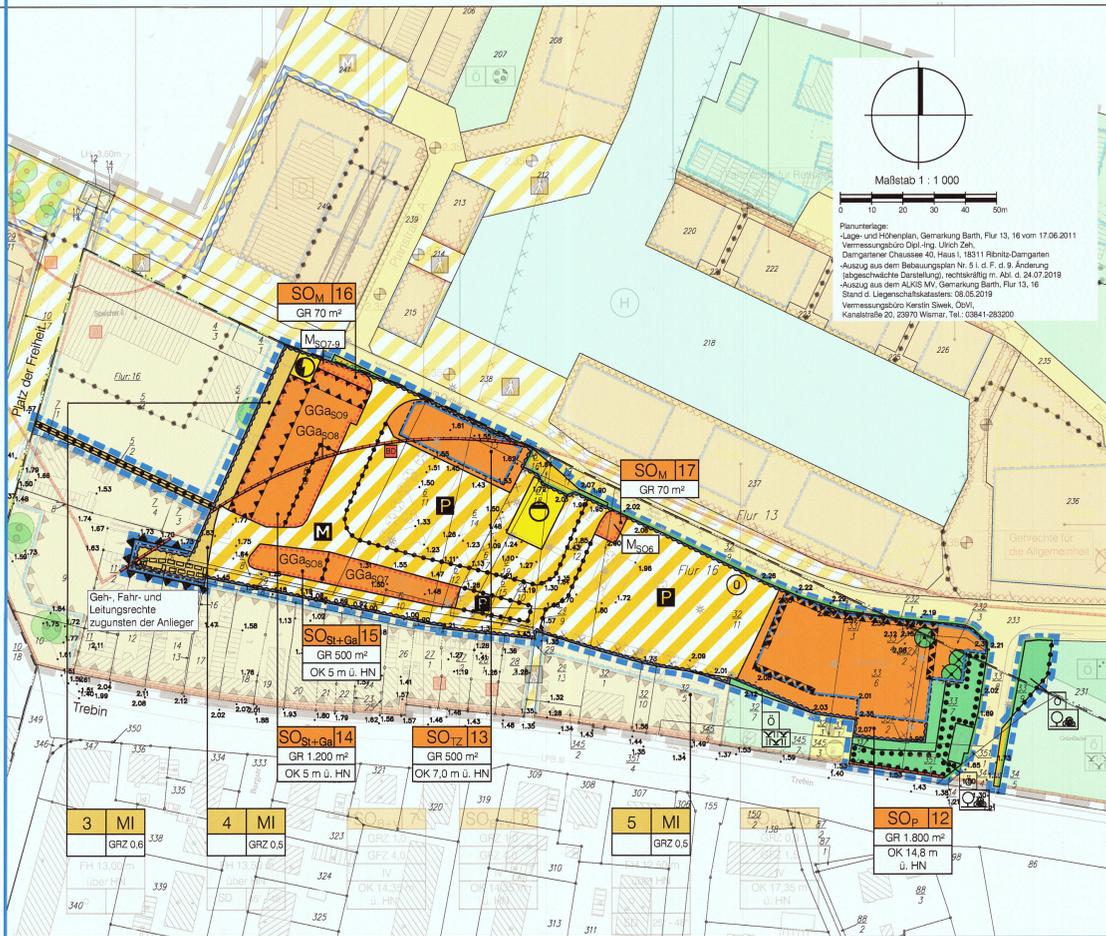
# SATZUNG DER STADT BARTH

## ÜBER DIE 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 FÜR DAS WOHN-, MISCH- UND GEWERBEGEBIET "HAFENBEREICH"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.04.2023 folgende Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Hafenbereich“, betreffend die Fläche südlich der Straße Am Osthafen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### Auszug aus dem B-Plan Nr. 5 der Stadt Barth für das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet "Hafenbereich" i. d. F. der 9. Änderung, rechtskräftig mit Ablauf des 24.07.2019



7. Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.2023 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.04.2023 gebilligt.

Barth, 13.06.2023  
Friedrich-Carl Hellwig  
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans am 27.04.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagerhaltung der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, 15.05.2023  
Kerstin Siewek  
ÖbVI

9. Die 11. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Barth, 13.06.2023  
Friedrich-Carl Hellwig  
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.06.2023 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Barther Bodenblick“ sowie am 16.06.2023 auf der Homepage des Amtes Barth unter www.amt-barth.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 14 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 16.06.2023 in Kraft getreten.

Barth, 20.06.2023  
Friedrich-Carl Hellwig  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV-) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gegenstand der 11. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen Schrift- oder Planzeichen sowie die ergänzten Festsetzungen Nr. 1 bis 3. Die abgeschwächte hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans in der Fassung der 9. Änderung ist nicht Bestandteil der 11. Änderung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
St+Ga TZ	Stellplätze und Garagen Tourismuszentrum	M Müllbereitstellungsplatz P Parkhaus
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GR	Grundfläche	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>VERKEHRSFÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
P	öffentliche Parkfläche	M öffentliche Mischverkehrsfläche
<b>FÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTEGEGENWIRKEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Elektrizität	Abwasser
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	

<b>Zweckbestimmung:</b>	
	Gehölzbestand
	naturbelassene Grünfläche
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
<b>Zweckbestimmung:</b>	
	Gemeinschaftsgaragen mit Zuordnung zu einem Baugelände
	Müllbereitstellungsplatz mit Zuordnung zu einem Baugelände
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugewiesene Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung des Bebauungsplans
	Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: überflutunggefährdeter Bereich
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>	
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
<b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	gesetzlich geschützter Baum, fallend
	Umgrenzung von Bodenkenntlichkeitsbereichen
<b>IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
	vorhandene Höhe über HN
	Numerus des Baugeländes
	vorhandene Flurstücksgrenze vermarktet
	vorhandene Flurstücksgrenze unvermarktet
	Flurstücksbezeichnung
	Flurgrenze
	vorhandene hochbauliche Anlage

### TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 BauNVO)
    - sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ (SO<sub>z</sub> 12)** (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Parkhaus“ (SO<sub>z</sub> 12) dient überwiegend der Unterbringung von Einstellplätzen für das sonstige Sondergebiet „Behälter- und Lagerung“ Nr. 5.

Zulässig sind:

      - ein Parkhaus mit allen betriebsnotwendigen technischen Hilfs- und Nebenanlagen,
      - Technikräume für die Strom- und Wärmeversorgung der Sonstigen Sondergebiete 1 bis 9,
      - Sanitär- und Abfallsammleräume,
      - Räume für touristische Dienstleistungen.
    - sonstiges Sondergebiet „Tourismuszentrum“ (SO<sub>z</sub> 13)** (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Tourismuszentrum“ (SO<sub>z</sub> 13) dient der Versorgung von Feriengästen mit Freizeitdienstleistungen sowie täglichen Bedarfsartikeln.

Zulässig sind:

      - Läden für den Verkauf von täglichen Bedarfsartikeln,
      - öffentliche sanitäre Einrichtungen,
      - Standplätze für Abfallsammlerbehälter,
      - Einrichtungen für touristische Dienstleistungen wie Fahrradverleih u. ä.,
      - Verkaufsstellen für Lebensmittel für den sofortigen Verzehr.
    - sonstige Sondergebiete „Stellplätze und Garagen“ (SO<sub>z</sub>+G<sub>14</sub> und 15)** (§ 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete „Stellplätze und Garagen“ (SO<sub>z</sub>+G<sub>14</sub> und 15) dienen der Unterbringung von Stellplätzen und Garagen für die sonstigen Sondergebiete „Behälter- und Lagerung“ Nr. 7 bis 9.

Zulässig sind Stellplätze und offene Garagen.
  - sonstige Sondergebiete „Müllbereitstellungsplatz“ (SO<sub>z</sub> 16 und 17)** (§ 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete „Müllbereitstellungsplatz“ (SO<sub>z</sub> 16 und 17) dienen der Unterbringung von Abfallsammlerbehältern für die zugeordneten sonstigen Sondergebiete „Behälter- und Lagerung“ Nr. 6 bis 9.

Zulässig sind:

    - Flächenbefestigungen zum Aufstellen von Abfallsammlerbehältern sowie Einfriedigungen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Ausnahmsweise darf im sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ (SO<sub>z</sub> 12) die festgesetzte Oberkante durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Aufzüge, Treppenhäuser) um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 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<sub>z</sub> 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 Schalldämmmaß von mindestens R<sub>w</sub> > 15 dB erreichen.
  - Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des sonstigen Sondergebietes „Parkhaus“ (SO<sub>z</sub> 12) sind die Fassaden vollständig geschlossen auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten in der untersten Ebene sowie die oberste offene Ebene. Von einer geschlossenen Ausführung der Fassaden kann abgesehen werden, wenn nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen wie z. B. innenliegende Schallsorptionen, die Einhaltung der sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen an den Schallschutz gewährleistet werden kann.

### Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- Das Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 befindet sich südlich des geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen. Es ist aufgrund der anstehenden Geländehöhen unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) überflutunggefährdet. Erst nach Herstellung der Freie- 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 m HN zuzüglich Wellenaufbau) geschützt. Bis dahin sind ggf. die Nutzungsansprüche entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.
- 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 anfallenskundiges 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 > 2 t beträgt, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen.

### Hinweise:

- 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 Pflegeschritte 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 und Brutvögel durchzuführen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren. Sollten sich Tiere finden, sind diese unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde in geeignete Ersatzbeständen umzusetzen. Jeder erneut genutzte und bis zur Aufgabe der Nutzung geschützte Brutplatz von Brutvögeln sowie vorgeladene Quartiere von Fledermäusen sind im Verhältnis 1:2 durch das Anbringen geeigneter Nisthilfen bzw. Fledermauskästen auszugleichen.

### VERFAHRENSVERMERKE

#### beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.10.2020.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 06.10.2020 durchgeführt worden.
- Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 hat mit der Begründung in der Zeit vom 16.11.2022 bis zum 20.12.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Bauen, Kommunalentwicklung und Ordnung der Stadt Barth, Teergang 2, 18356 Barth sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Barth unter www.amt-barth.de öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 05.11.2022 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger“ sowie am 04.11.2022 auf der Homepage des Amtes Barth unter www.amt-barth.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltauflage nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### Satzung der Stadt Barth Landkreis Vorpommern-Rügen über die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet "Hafenbereich", betreffend die Fläche südlich der Straße Am Osthafen

#### Übersichtsplan M 1 : 10 000



Barth, 13.06.2023  
Friedrich-Carl Hellwig  
Bürgermeister