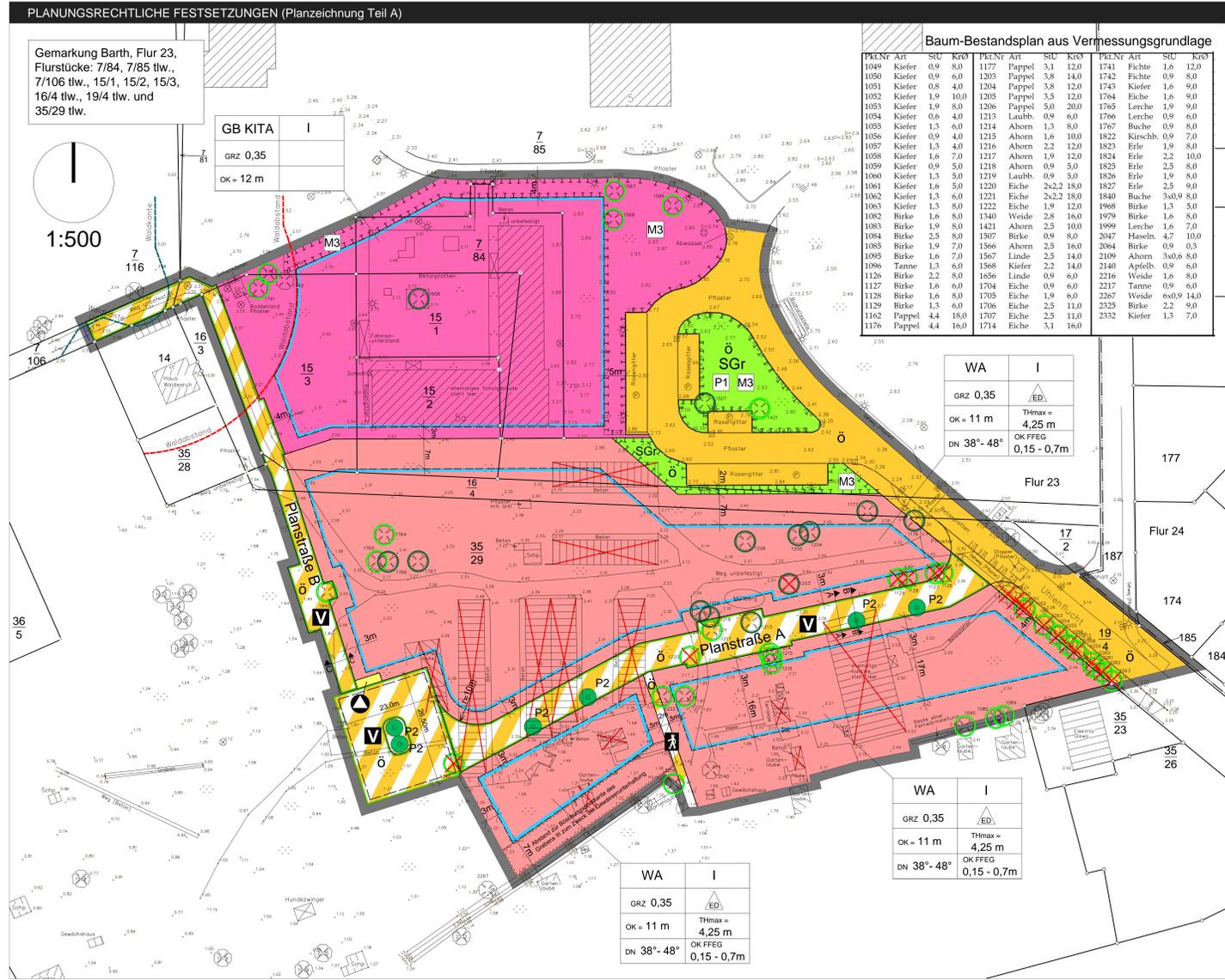


STADT BARTH - BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "WOHNGEBIET AM GYMNASIUM" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 18, 19 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Verkehrsf lächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Fortsetzung)

Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 39 WHG § 18 NatSchG M-V § 3 Baumschutzsatzung der Stadt Barth § 18 Abs. 3 NatSchG M-V § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Barth § 2 LWaldG M-V i.V.m. § 1 WAbstVO MV § 20 LWaldG M-V i.V.m. § 1 WAbstVO MV
Planzeichen ohne Normcharakter	<ul style="list-style-type: none"> vorhandene bauliche Anlagen Abriss baulicher Anlagen vorhandene Flurstücksgrenzen Flurgrenze Schacht Wasserschieber Gasschieber Hydrant (oberirdisch) Hydrant (unterirdisch) Straßenquerschnitt Flurstückbezeichnung Geländehöhe in Meter Grenzpunkte Stromverteilerkasten Stromkabelschacht Straßenbeleuchtung FM - Kabelschacht FM - Verteilerkasten Baum derzeit ohne Schutzstatus Baum, Entfall Tor Mauer Zaun Hecke Grünfläche Laubwald Schild

STRASSENQUERSCHNITTE

Schnitt A-A: Pkw, Rad, Fußgänger | Schnitt C-C: Pkw, Rad, Fußgänger

Schnitt B-B: Pkw, Rad, Fußgänger | Baum / Parken

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngelände am Gymnasium" der Stadt Barth nach § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird aufgestellt auf Grundlage des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3780) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihahls (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und i.V.m. der **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom Vermessungsbüros Ulrich Zeh am 20. 11. + 26.03.2012, 12-13.03.2019, 08-09.+19.02.2021 und 07.09.2021 angefertigt. Die Grenzen entsprechen dem ALKIS-Datenbestand vom 05.09.2022. Eine Grenzuntersuchung erfolgte nicht.

Lagesystem: Gauß-Krüger 42/83
Höhensystem: über DHHN92 (SAPOS-unkontollert)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahme: können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Bezugspunkt für die in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zu Gebäudehöhen ist die des jeweiligen Gebäudes vorgelagerte neu hergestellte Erschließungsstraße (Planstraße A bzw. Planstraße B), am zugewandten Fahrbahnrand, mittig der zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes.
Bei Grundstücken in zweiter Reihe, die über eine private Grundstückszufahrt erschlossen sind, ist die vorgelagerte neu hergestellte Erschließungsstraße, am zugewandten Fahrbahnrand, mittig der Grundstückszufahrt massgeblich.

3. Festsetzung im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M1: Der Abriss von Gebäuden und sämtliche Arbeiten zur Baufelderäumung sind in der Zeit von April bis Oktober nicht zulässig. Eine Ausnahme von vorstehender Baurechtsbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der abzureißenden Gebäude durch einen anerkannten Fachgutachter für Fledermäuse und Gebäudebrüter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.
M2: An der Sporthalle des Katharina von Hagenow Gymnasiums (30 m nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans), sind an hierfür geeigneten Stellen mindestens 3 Kästen für Gartenrotschwänze und mindestens 6 Kästen für Fledermäuse anzubringen. Bei der Auswahl der Nistkästen ist auf die Bedürfnisse der einzelnen Arten zu achten. So müssen sich die Kästen hinsichtlich ihrer Größe und Einfluglochgröße unterscheiden. Vor Anbau der Nistkästen sind die ausgewählten Örtlichkeiten auf eventuell schon vorhandene Ansetzungen und ihrer geeigneten Eignung (z.B. Anflugmöglichkeiten, Windschutz u.a.) hinzu überprüfen.
Folgende Modelle der Firma Hasselfeldt werden empfohlen:
- Für Gartenrotschwänze
 - Nischenbrüterhöhle NBH oder Nisthöhle U-Oval 30/45
 - Fledermausgroßraumhöhle (FGRH)
 - Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand FFAK-R oder
 - Fledermauseinbausteine
Folgende Modelle der Firma Schwelger werden empfohlen:
- Für Gartenrotschwänze
 - Nischenbrüterhöhle Typ IN oder Nisthöhle 2GR - Oval
 - Für Fledermäuse
 - Fledermaus - Ganzjahres - Einbauquartier 1WQ oder
 - Fledermaus - Ganzjahres - Einbauquartier 1WQ
Die Kästen sind an der Gebäudefassade (vorrangig süd- und westlich), in einer Mindesthöhe von ca. 3 m sowie in den geeigneten Grünflächen in einer Mindesthöhe von 4 m, anzubringen. Die Herstellung der Fledermausquartiere ist vor Beginn der Abrissarbeiten vorzunehmen (CEF-Maßnahme).
M3: Zur Sicherung des Lebensraums für den Gauschnäpper und Gartenrotschwanz sind im Geltungsbereich des B-Plans im entsprechend gekennzeichneten Bereich einheimische Gehölze in Form von Hecken und dichten Gebüsch zu pflanzen. Die Heckenpflanzung ist mindestens 4-reihig anzulegen. Die Pflanzhöhe der Sträucher beträgt 1 Strauch pro m². Der Pflanzabstand beträgt 1m. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt mit 2 - 4 Stück der gleichen Pflanzart. Die zur Verwendung empfohlenen heimischen und standortgerechten Gehölze sowie deren Pflanzqualität sind der angeführten Pflanzliste zu entnehmen. Eine schematische Darstellung der Verteilung der Sträucher der Heckenpflanzung ist dem Pflanzschema zu entnehmen. Abweichungen in der Zusammensetzung sind zulässig, wobei der prozentuale Anteil der dornigen Gehölze nicht weniger als 60% betragen darf. Im M3 sind mindestens 24 dieser Pflanzschemas zu je 28 m² anzulegen. Die Strauchpflanzungen sind einer 3-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wasserung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Die Umsetzung der Pflanzung in der Vegetationsperiode zu erfolgen, die der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans (mit Abschluss der Straßenbaumaßnahmen) folgt.

Pflanzmuster: Heckenpflanzung zu M3

1. Reihe	CM	CM	PS	RC	C	C	CM
2. Reihe	CM	PS	RC	RC	C	CM	R
3. Reihe	R	R	PS	PS	RC	CM	R
4. Reihe	SN	SN	SN	CB	CB	PS	PS

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
P1: In der mit P1 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche ist 1 Baum entsprechend der unter P2 genannten Qualität und Arten zu pflanzen. Die in P2 genannten Bestimmungen zur Pflege, zur Umsetzungszeit, zum Erhalt und zur Nachpflanzungspflicht gelten adäquat für P1.
P2: **Anpflanzen von Einzelbäumen im Straßenraum der Planstraße**
An den entsprechend gekennzeichneten Stellen ist die Anpflanzung eines heimischen und standortgerechten Laubbaumes als Teil-Ersatz für die angezeigten Baumfällungen in Folge der Errichtung der Planstraße mit folgender Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (Obstgehölze abweichend 10-12 cm) vorzunehmen. Es ist ein universellgärtiger Wurzelbaum von mind. 12 m² zu gewährleisten. Eine **Abweichung der Pflanzstandorte** zur Herstellung von Grundstückszufahrten, Parkplätzen und/oder Bereitstellungsflächen für den häuslichen Abfall ist zulässig. Der Pflanzabstand darf 10 m nicht unterschreiten. Empfohlene Arten sind u.a.: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*). Die Baumfällungen sind einer mindestens 3-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wasserung zu unterziehen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig zu ersetzen. Die Umsetzung der Baumfällung hat in der Vegetationsperiode zu erfolgen, welche der vollständigen Herstellung der Planstraße folgt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

gesetzlich geschützter Baumbestand § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchG M-V
Die Beseitigung von Bäumen, die entsprechend § 18 NatSchG M-V geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist als eine behördliche Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen, unter Angabe von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichsplanung zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach Baumschutzkompensationsleits (2007).
geschützter Baumbestand § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 der Satzung des Baumbestandes in der Stadt Barth
Die Entfernung, Zerstörung, Beschädigung oder die wesentliche Störung des Aufbaus von entsprechend § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Barth geschützten Bäumen ist verboten. Verboten sind auch Eingriffe an den Wurzeln, Stamm- und Kronenbereich, die zur Schädigung oder Absterben des Baumes führen können. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten i.S.d. § 4 der Satzung sind bei der Stadt Barth schriftlich, unter Angabe von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichsplanung, zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach § 8 der Baumschutzsatzung der Stadt Barth (2003).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform
Die Dächer sind symmetrisch in Form von Sattel- oder Krüppelwalddächern zu gestalten.

BODENDEKNALE

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes ermitteln. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Schutzmaßnahmen entsprechend § 39 BNatSchG

Die Rodung von Bäumen, Gebüsch und Gehölzen ist nach den allgemein gültigen Regelungen gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

Bergbauberechtigungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „Wohngelände am Gymnasium“ befindet sich nach Stellungnahme des zuständigen Bergamts Stralsund vom 16.10.2013 innerhalb folgender Bergbauberechtigungen:
1. „Erlaubnis „Barth“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme“; Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Hahn Gembesebau GmbH, Nelkenstraße 17, 18356 Barth.
2. „Erlaubnis „Stralsund KW“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“; Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.
Auswirkungen des Vorhabens auf die Bergbauberechtigungen werden vom zuständigen Bergamt laut Stellungnahme nicht gesehen. Für eine endgültige Abstimmung wird auf die Inhaber o.g. Bergbauberechtigungen verwiesen.

Straßenquerschnitte

In der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Straßenquerschnitte der Planstraßen A und B dienen lediglich einer hinreichenden und verkehrstechnisch notwendigen Dimensionierung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Straßenquerschnitt und Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Fußgängerbereich, Baumstandorte und Parkplätze zu konkretisieren.

Ausfall des Schöpfwerkes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 liegt im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Barth-Mast. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass bei Ausfall des Schöpfwerkes bzw. bei Hochwasserereignissen sich zeitweise ein Rückstau in den Gewässern (Gräben) ausbildet und ggf. auch ein Übertritt auf die angrenzenden Flächen möglich ist.

Ökologische Bauleitung

Die Umsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen P1 und P2 sowie der Artenschutzmaßnahmen M1 bis M3 ist im Rahmen einer ökologischen Bauleitung durch Fachleute abzusichern und der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Vorpommern-Rügen eine schriftliche Dokumentation darüber zur Verfügung zu stellen.

Ersatzpflanzung von 21 Bäumen als Reihen-/Alleinpflanzung am Standort Straße "Trebin" und am Radweg

Am Standort der Straße "Trebin" und dem sich hieran anschließenden, südlichen verlaufenden Radweg in Barth, sind auf dem Flurstück 10/71, Flur 1, Gemarkung Barth und ergänzend am Fahrradweg auf dem Flurstück 13/2, Flur 2, Gemarkung Barth mindestens 21 Ersatzbaumfällungen der im Beiplan Nr. 1.1 dargestellten 62 Pflanzstandorte herzustellen. Die Umsetzung der Baumfällungen hat nach Herstellung der Planstraße A innerhalb des Geltungsbereiches zu einem geeigneten Pflanzzeitpunkt zu erfolgen. Nähere Ausführungsbestimmungen (Herstellung und Pflege) und die Herleitung des Ausgleichsbedarfs ergeben sich aus dem Beiplan 1.1 sowie aus dem Kapitel 5.2.9 des Begründungstextes des B-Planes Nr. 33 der Stadt Barth.

Naturschutzgenehmigung 44.30-2022-191-50 für die Fällung von 16 geschützten Bäumen

Für die Fällung der 16 innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bäume liegt mit Datum vom 01. Juli 2022 die Naturschutzgenehmigung 44.30-2022-191-50 vor. Die Auflagen der Genehmigung sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 15.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Ostseeanzeiger" am 25.08.2013 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 07.10.2013 bis zum 12.11.2013 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Ostseeanzeiger" am 25.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom 16.09.2013 erfolgt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 mit der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2017 bis zum 09.05.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch den Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Ostseeanzeiger" am 22.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 15.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 wurde geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr.33 mit der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 27.06.2019 bis zum 30.07.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch den Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Ostseeanzeiger" auf der Internetseite der Stadt Barth www.stadt-barth.de am 19.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
8. Die von den Änderungen der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 17.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 am 05.09.2022 wird als richtig dargestellt beschung. Hinsichtlich der lägerreinen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... Ort, Datum Siegel ObVI
11. Der Bebauungsplan Nr.33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
12. Der Bebauungsplan Nr.33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hermit ausgefertigt.
..... Ort, Datum Siegel Bürgermeister
13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 33 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 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Ostseeanzeiger" am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV i.M.V.) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
..... Ort, Datum Siegel Bürgermeister

