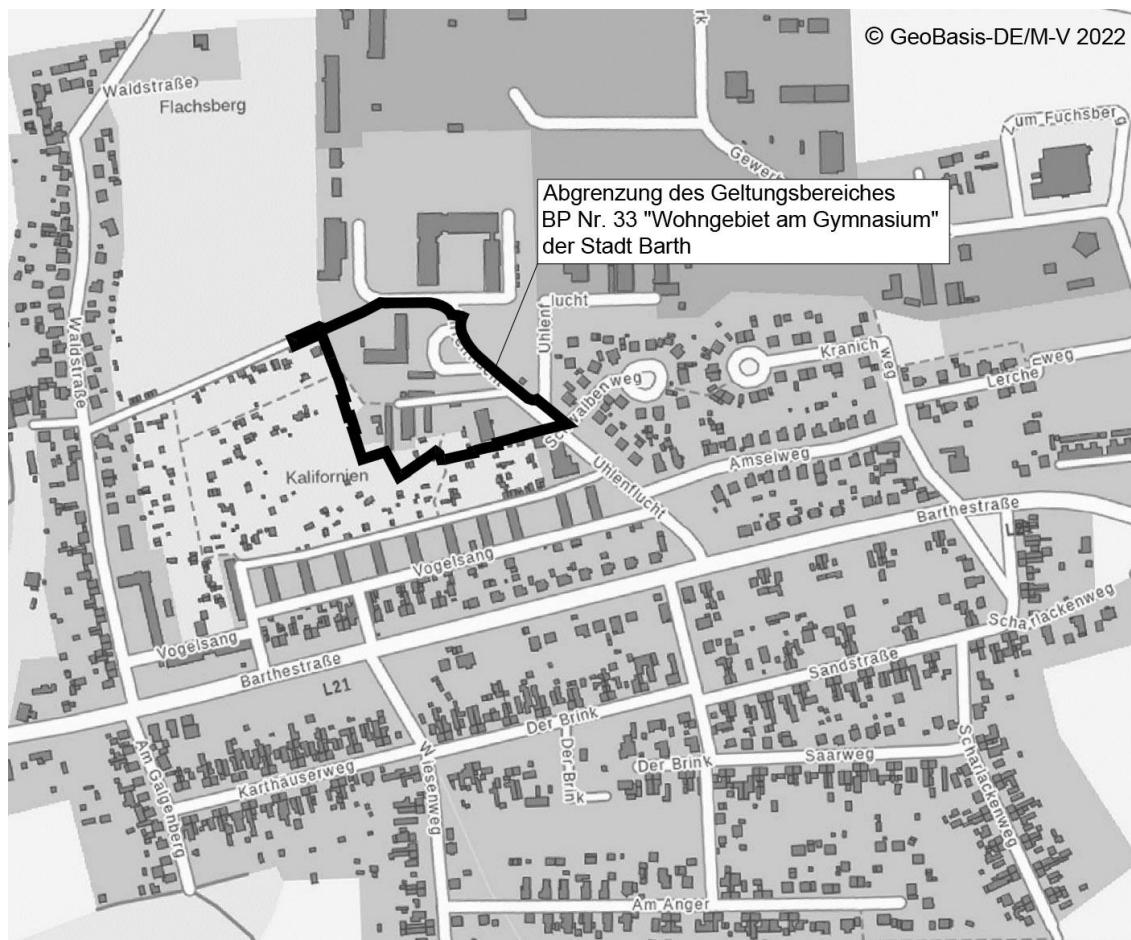


STADT BARTH



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet am Gymnasium“ der Stadt Barth im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Barth, den

Friedrich-Carl Hellwig
Bürgermeister

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet am Gymnasium“ der Stadt Barth
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsfassung
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Barth
vertreten durch Herrn Bürgermeister Friedrich-Carl Hellwig

über
Amt Barth -Bauamt-
Teergang 2
18356 Barth

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:
Dipl. Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 01. August 2022; redaktionell angepasst am 09.09.2022 (Aktualisierung ALKIS und Höhensystem)

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Anforderungen	4
2	Lage des Planungsgebietes	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Plangrundlage	5
2.3	Anpassung des Räumlichen Geltungsbereiches	5
3	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Übergeordnete Vorgaben	6
3.1.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
3.1.2	Waldabstand	7
3.1.3	Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile	7
3.1.4	Artenschutz	7
3.1.5	Denkmalschutz	8
3.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	8
3.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	8
3.2.2	Landschaftsplan	8
3.2.3	Baumschutzsatzung	8
3.2.4	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	9
4	Bestandssituation	9
4.1	Topographie	9
4.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	9
4.3	Verkehrerschließung	9
4.4	Ver- und Entsorgung	9
5	Planung	12
5.1	Beschreibung des Vorhabens	12
5.2	Begründung der Festsetzungen	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf	12
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen	13
5.2.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.2.5	Verkehrerschließung	13
5.2.6	Ver- und Entsorgung	14
5.2.7	Löschwasser, weitere rettungs- und brandschutztechnische Belange	19
5.2.8	Kampfmittelbelastung	20
5.2.9	Baumschutz – Ausgleich entfallender Bäume	20
5.2.10	Artenschutz	22
5.2.11	Immissionsschutz	23
5.3	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	24
6	Alternativenprüfung zu Standort und städtebaulichem Konzept	24
7	Flächenbilanz	26
8	Hinweise	26

1 Erfordernis der Planaufstellung

Am nordwestlichen Stadtrand beabsichtigt die Stadt, für eine Fläche von ca. 2,1 ha die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen, wozu die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird. Weiterhin soll das bestehende ehemalige Schulgebäude als Kinderbetreuungseinrichtung gesichert werden. Da durch den mehrjährigen Leerstand der Bestandsschutz erloschen ist, muss auch für dieses Vorhaben eine planungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden. Der bestehende Garagenhof im Plangebiet wird dabei überplant. Weiterhin sind die Einbindung in das Siedlungs- und Landschaftsbild, die Belange des Naturschutzes sowie eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten.

Aufgrund der Art und des begrenzten Umfangs des Vorhabens sowie dessen Lage inmitten des Siedlungsbereiches kann zur Schaffung des benötigten Baurechts die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgen.

1.1 Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Anforderungen

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan wird zum Zweck aufgestellt, um die Schaffung von Baugrundstücken für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Die vorgesehene Wohnbebauung im Geltungsbereich ist Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Zudem wird ein teilweise bereits bebauter und versiegelter Bereich städtebaulich geordnet und weiterentwickelt. Weiterhin dient das Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in integrierter Siedlungslage der Stadt Barth unweit schulischer und weiterer öffentlicher Einrichtungen bzw. zur Ermöglichung einer Kinderbetreuungseinrichtung inmitten einem der maßgeblichen städtischen Wohngebiete und ist damit der Innenentwicklung auch funktional dienlich. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar.

Weiterhin wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch vorliegende Planaufstellung nicht begründet. Die entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestehende Größenbeschränkung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird zudem eingehalten. Bei einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet von 10.059 m² Fläche und einer Gemeinbedarfsfläche von 5.412 m² und jeweils festgesetzter Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich für die relevante zulässige Grundfläche ein Gesamtwert von 5.415 m², welcher die zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² nach § 13a Satz 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterschreitet. Damit sind sämtliche Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4. Darauf wurde im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hingewiesen.

2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtbereich in ca. 1,9 km Entfernung vom Stadtzentrum und schließt nördlich an die bestehende Wohnbebauung und Kleingärten der Straße „Vogelsang“ an. Im Westen befinden sich weitere Kleingärten und Wohnbebauung und im Norden schließt der Schulhof des Gymnasiums Barth an. Das Plangebiet ist durch die ehemalige Grundschule, durch bestehende Garagen sowie durch einige Kleingartenparzellen vorgegrenzt.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden durch den Schulhof des Gymnasiums Barth,
- im Süden durch Wohnbebauung nördl. der Straße „Vogelsang“ und Kleingärten,
- im Osten durch die Straße „Uhlenflucht“,
- im Westen durch Wohnbebauung und Kleingärten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/84, 7/85 teilweise (tlw.), 7/106 tlw., 15/1, 15/2, 15/3, 16/4 tlw., 19/4 tlw. und 35/29 tlw. der Flur 23 der Gemarkung Barth und hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Diplom-Ingenieur Ulrich Zeh (ÖBVI) - Ribnitz-Damgarten verwendet, angefertigt am 20.21.+26.03.2012, 12-13.03.2019, 08-09.+19.02.2021 und 07.09.2021. Als Grundlage dient der ALKIS-Datenbestand vom 05.09.2022, des Kataster- und Vermessungsamtes, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund).

Lagesystem: Gauß-Krüger 42/83

Höhensystem: DHHN92 (SAPOS-unkontrolliert)

2.3 Anpassung des Räumlichen Geltungsbereiches

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde, um das Verfahren nach §13a BauGB fortsetzen zu können, der Geltungsbereich angepasst. Planungsziele werden hierdurch nicht beeinflusst, die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befinden sich alle betroffenen Flur-/Grundstücke im Eigentum der Stadt Barth; Ansprüche Dritter bestehen bis dato nicht.

Hinweise des Landkreises Vorpommern Rügen:

Zur Umsetzung der Planungsziele der Stadt Barth sind nur zwei folgend benannte Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplan möglich, welche durch die Gemeinde zu prüfen sind. Für den gesamten Geltungsbereich kommt nur das Regelverfahren in Betracht. Bei einer Reduzierung des Geltungsbereiches, bis zu der westlichen Planstraße (Nord-Süd-Verlauf), kann noch das beschleunigte Verfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB angewandt werden.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Vorgaben

3.1.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Stadt Barth liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2010.

Gesamträumliche Entwicklung

Die Stadt Barth und damit auch das Plangebiet sind dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP 2010 als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(3) zählen zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis, Grundzentren zu denen Barth gehört. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Tourismusräume

Die Stadt Barth und damit das Plangebiet liegen in einem Tourismusentwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3 (6) sollen Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale als Ergänzungsräume für Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Landwirtschaftsräume

Das Plangebiet und die angrenzenden Freilandflächen sind außerhalb der Siedlungsflächen als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und Stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Barth ist gemäß Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) Ziffer 3.2.4(1) als Grundzentrum eingestuft. Nach Ziffer 3.2.4(2) sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

Nach Ziffer 4.1(3) sind die Zentralen Orte wie die Stadt Barth die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

Nach Ziffer 4.1(4) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

3.1.2 Waldabstand

Nordwestlich des Geltungsbereiches grenzt Wald entsprechend § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg–Vorpommern (LWaldG M-V) an. Nach § 20 Abs. 1 LWaldG ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Der Waldabstand wird in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Laut dem Waldabstandserlass M-V sind zudem Ausnahmen im Rahmen konkreter Vorhaben durch die zuständige Forstbehörde möglich, insbesondere für die Errichtung von Nebenanlagen. Entsprechende Regelungen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Forstbehörde getroffen werden.

3.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Biotopkartierung (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 09.2012) erarbeitet.

Keiner der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen ist gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt. Auch treten keine FFH-Lebensraumtypen auf. Es kommen aber 3 Biotoptypen vor, die entsprechend der Anlage den Status "weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop" besitzen. Es handelt sich um den Artenreichen Zierrasen (PEG), die strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (PKR), und die aufgelassene Kleingartenanlage (PKU). Insgesamt machen sie rund ein Viertel des Untersuchungsgebiets aus.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine geschützten Arten, keine FFH- und keine Rote-Liste-Arten gefunden. Weitere Ausführungen enthält die zugehörige Biotopkartierung.

Im Geltungsbereich bestehen zudem einige Bäume, welche nach Baumschutzsatzung der Stadt Barth bzw. nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Diese Bäume werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3.1.4 Artenschutz

Zur Abklärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 09.2012) erarbeitet. In diesem Rahmen erfolgte eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse sowie der Freiraumstrukturen im Geltungsbereich. Andere Standartartengruppen sind im Ergebnis der vorausgehenden Potenzialanalyse nicht von Relevanz.

Im Untersuchungsgebiet kommt es für die vorkommenden Brutvogelarten des Grauschnäppers und Gartenrotschwanzes zunächst zu einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätten. Der Verlust von diesen Fortpflanzungsstätten kann jedoch durch die Bereitstellung neuer Strukturen (Hecken, Nistkästen) ausgeglichen werden.

Die übrigen Vogelarten sind nicht von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen.

Der Geltungsbereich bietet, laut Artenschutzfachbeitrag bei potenziell vorhandenen Fledermäusen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den leer stehenden Gebäuden (ehemaliges Schul und Kita-Gebäude). Die Funktionen dieser potenziellen Fortpflanzungsstätten können mit der Bereitstellung künstlicher Quartiere erhalten bleiben.

Die aus artenschutzfachlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen sind unter Kapitel 5.2.10 erläutert.

Im Ergebnis können unter Berücksichtigung vorstehender Festsetzung Verbotstattbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

Weitere Ausführungen enthält der zugehörige Artenschutzfachbeitrag.

3.1.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind derzeit keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

3.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Barth ist seit dem 21.12.2005 wirksam. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeindebedarfsfläche dargestellt, für die südlich angrenzende Teilfläche Wohnbaufläche und für eine untergeordnete Fläche im Südwesten Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenanlage.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird, wovon in vorliegendem Fall ausgegangen werden kann. Die entsprechende Darstellung wird im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne formales Verfahren angepasst.

3.2.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Barth besteht ein Landschaftsplan vom April 2003 (Umweltplan GmbH Stralsund).

Grundlegende Ziele der Umwelt- und Landschaftsentwicklung sowie zur Verfolgung der Ziele geeignete Maßnahmen und Maßnahmenflächen wurden aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übernommen.

Für den Geltungsbereich speziell sind keine entsprechenden Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen dargestellt, noch andere beachtliche Ziele formuliert.

3.2.3 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Barth vom 21.03.2003 trifft Regelungen zum Schutz von Bäumen in Innerortslage einschließlich der Bebauungsplangebiete.

Die geschützten Bäume, die zur Umsetzung der Planung entfallen müssen, sind gemäß der Regelungen der Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen auszugleichen (siehe Kapitel 5.2.9).

Ansonsten sind diese in der Planzeichnung entsprechend vermerkt und es wird textlich auf die Anwendbarkeit der Baumschutzsatzung, deren Schutzzweck und die Verpflichtungen für die Grundstückseigentümer einschließlich Ausgleichserfordernis bei nach Satzung zulässigen Fällungen hingewiesen. Wollen die späteren Eigentümer bei Vorliegen der in der Baumschutzsatzung eingeräumten Ausnahmen eine Fällung vornehmen, so ist dies ordnungsgemäß bei der Stadt Barth zu beantragen und der erforderliche Ausgleich gemäß Satzung zu leisten.

3.2.4 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2 „Industrie- & Gewerbegebiet am Betonwerk“ der Stadt Barth. Zudem ist die Baumschutzsatzung der Stadt Barth für den Geltungsbereich anzuwenden (siehe Kapitel 3.2.3).

Weitere im Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne und / oder sonstiger Satzungen nach BauGB bestehen nicht.

4 Bestandssituation

4.1 Topographie

Die Topographie des Standortes zeigt einen langsamen Abfall des Geländes von Nord-Osten (dem Bereich der Wendeschleife) mit 2,5 m über NHN in Richtung Süd-Westen mit 0,7 m NHN.

4.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Grundschule im nördlichen Bereich (seit 2015 als Kindertageseinrichtung nachgenutzt), einer ehemaligen Kantine im südöstlichen Bereich sowie durch den bestehenden Garagenhof in der Mitte des Plangebietes samt zugehöriger Zuwegungen sowie durch die Straße Uhlenflucht und die Buswendeschleife samt anschließender Stellplätze an deren Ende baulich vorgebaut. In einem kleinen Teilbereich am südlichen Rand sowie südlich und westlich angrenzend bestehen Kleingartenparzellen. Weiterhin besteht im direkten Umfeld Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern südlich des Plangebiets sowie von Einfamilienhäusern westlich davon.

4.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die bestehende Straße „Uhlenflucht“ direkt an den angrenzenden Siedlungsbereich angebunden. Der Siedlungsbereich wiederum wird über die Landesstraße L 21 erschlossen und ist damit an das überörtliche Straßennetz u.a. die Bundesstraße B 105 in Höhe Löbnitz angebunden.

Eine interne Erschließung im Geltungsbereich besteht zur Zeit nur in Form von Schotterwegen zum Garagenhof.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Stadt Barth verfügt über ausreichend Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser, Abwasser und Elektrizität. Die bestehende Kapazitäten der Leitungssysteme und Aufbereitungs- bzw. Kläranlagen sind hinreichend, um auch noch zusätzliche Bedarfe in begrenztem Umfang abdecken zu können.

Die Ver- und Entsorgungssysteme im Plangebiet können an die bestehenden Leitungssysteme in der Straße „Uhlenflucht“ bzw. im angrenzenden Siedlungsbereich angeschlossen werden.

Betreffend der einzelnen Ver- und Entsorgungsmedien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung wird von der Stadt Barth wahrgenommen. Die Überleitung und Klärung des Abwassers erfolgt in die Kläranlage Barth. Grundsätzlich stehen in den nächsten Jahren hinreichende Kapazitäten der Kläranlage zur Verfügung. Für den Fall, dass in den nächsten Jahren sämtliche der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben sowie weitere größere Vorhaben in der Stadt realisiert werden sollten, werden ggf. begrenzte technische Änderungen an der Kläranlage und am Leitungsnetz erforderlich.

Regenwasser

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Regenentwässerungs-Altleitungen, welche für das geplante Vorhaben, weder von der Aufnahmemenge noch vom Zustand her, nicht verwendet werden können. Diese werden vom Abwassereigenbetrieb der Stadt Barth übernommen und im Zusammenhang der Erschließungsplanung neu verlegt. Darüber hinaus ist der Niederschlagswasser aufnehmende Graben III und nachfolgend der Graben 43/2/2 derzeit technisch nicht in der Lage zukünftig anfallendes Regenwasser zusätzlich aufzunehmen. Diese Gräben sind vor Bebaubarkeit des Plangebietes zu sanieren bzw. auszubauen. (-> siehe Kapitel 5.2.6 „Ver- und Entsorgung - Regenentwässerung“)

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“:

Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem zukünftigen B-Plangebiet über den Graben III in den verrohrten Graben 43/2/2 ist nicht möglich. Der Bau eines Entwässerungsgrabens im Bereich des B-Plangebietes - zur Aufnahme und Abführung des Wassers aus dem B-Plangebiet zum Graben III - löst dieses Problem nicht. Die Schadlose Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Einzugsgebiet und dem B-Plangebiet ist bis zum offenen Graben 43/2/2 im Wiesenweg hydraulisch nachzuweisen und der verrohrte Abschnitt ist entsprechend auszubauen.

Des weiteren sei darauf hingewiesen, dass das B-Plangebiet im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Barth-Mast liegt. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass bei Ausfall des Schöpfwerkes bzw. bei Hochwasserereignissen sich zeitweise ein Rückstau in den Gewässern ausbilden und ggf. auch ein Übertritt auf die angrenzenden Flächen nicht ausgeschlossen werden kann.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird von der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ wahrgenommen. Es bestehen Hauptversorgungsleitungen des öffentlichen Leitungsnetzes im Bereich der Uhlenflucht und dem Vogelsang.

Elektrizität

Die Versorgung der Stadt Barth mit Elektrizität wird über die Stadtwerke Barth sichergestellt. Eine sichere und ausreichende Versorgung des B-Plangebietes mit Strom ist über die vorhandene Trafostation am Gymnasium möglich. Auf Grund der

örtlichen Lage und der Größe des Bauvorhabens ist eine gesonderte Erschließung notwendig. In dem geplanten Baubereich befinden sich Versorgungsleitungen die weiter benötigt werden und aus diesem Grund im Zuge der Erschließung umverlegt werden müssen.

Gas

Die Gasversorgung wird von den Stadtwerken der Stadt Barth wahrgenommen. Für den Geltungsbereich gibt es Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Niederdruckleitungen im Bereich der Uhlenflucht und dem Vogelsang.

Telekommunikation

Der Standort ist über das Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG sowie der Vodafone Kabel Deutschland GmbH hinreichend erschlossen. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Bestehende Hauptleitungen befinden sich im Straßenraum der Straße „Uhlenflucht“.

Bei den Bestandsleitungen der Telekom und der Vodafone-Kabel Deutschland im Plangebiet handelt es sich um private Hausanschlüsse, nicht jedoch um Hauptversorgungsleitungen oder Leitungen die Dritte außerhalb des Geltungsbereiches betreffen. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang der Trägerbeteiligung keine hinreichend exakten Leitungslagen übermittelt, die zu einer eindeutigen Darstellung im Bebauungsplan führen würde. Daher werden diese Leitungen im Bebauungsplan nicht dargestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist, soweit erforderlich, die exakte Leitungslage bei den Leitungsträgern abzufragen und zu berücksichtigen.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie den seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Die Erschließungsanlagen der äußeren Verkehrsanbindung sind hinreichend dimensioniert um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

In der Stadt Barth einschließlich des Plangebietes wird die Entsorgung des Rest-, Bio- sowie Sperrmülls durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch den von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

5 Planung

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Barth beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 2,1 ha den Bau von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Im nördlich Teilbereich, im ehemaligen Schulgebäude und auf dem zugehörigen Grundstück soll zudem die Nachnutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert werden. Der bestehende Garagenhof im Plangebiet wird zugunsten der geplanten Wohnbebauung überplant.

Kern der städtebaulichen Struktur ist ein gestalteter Platz am Ende einer Stichstraße, welcher neben der Erschließungsfunktion auch für Gemeinschaftsaktivitäten zur Verfügung stehen kann. Die Stichstraße ist als Anliegerstraße mit einer Mischverkehrsfläche geplant und in der Ausbaubreite auf das funktional notwendige (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, etc.) reduziert. Verschwenkungen im Straßenverlauf unterstreichen den Charakter als verkehrsberuhigte Anliegerstraße. Eine enge Verknüpfung mit dem umgebenden Siedlungsraum wird zusätzlich über Fußwegeverbindungen gewährleistet.

Die entstehenden Platzverhältnisse ermöglichen attraktive Grundstückszuschnitte. Es ist vorgesehen, die Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 450 m² bis 700 m² zu dimensionieren, was der aktuellen und zukünftig erwarteten Nachfragesituation entspricht. Zudem soll durch hinreichende Maßzahlen im Maß der baulichen Nutzung die Errichtung der heute gängigen Haustypen ermöglicht werden, ebenso die Integration von Einliegerwohnungen und die Schaffung von Mehrgenerationenhäusern.

5.2 Begründung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebiets sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung des unter Kapitel 5.1 erläuterten Vorhabens erforderlich. Die neu hinzukommenden Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der räumlichen Lage der relativ kleinen Baugebietsfläche und der eingeschränkt leistungsfähigen Erschließungssituation (verkehrsberuhigte Anliegerstraße) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht standortgerecht. Zudem ist für entsprechende Nutzungen in diesem Stadtbereich kein zusätzlicher Bedarf absehbar. Diese Nutzungen werden daher auf Grundlage von § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Nördlich der festgesetzten Wohngebiets ist die planungsrechtliche Sicherung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Aufgrund der gegebenen Erschließungssituation am Vorbereich der nördlich angrenzenden Schule mit Vorfahrtmöglichkeit und Bushaltestelle bietet sich der Erhalt dieses Standortes für eine entsprechende Nutzung an.

Da für diese Gemeinbedarfseinrichtung ein eindeutiger Bedarf gerade auch in diesem Stadtbereich besteht, erfolgt eine Beschränkung auf die festgesetzte Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Hinweis Landkreis Vorpommern-Rügen, Jugend:

Seit August 2015 gibt es in Barth, Uhlenflucht 5a die Kindertageseinrichtung „Eulennest“ mit einer unbefristeten Betriebserlaubnis für 30 Krippenkinder. Der Träger der KiTa ist der Jugendhaus Storchennest e.V. - ein anerkannter freier Träger der Jugendhilfe. Es erfolgte die Sanierung eines Teils des Gebäudes. Der Träger plant seit längerem, die KiTa um Kindergartenplätze durch Sanierung des anderen Gebäudeteils zu erweitern. Entsprechend dem im Rahmen der Jugendhilfeplanung 2017 ermittelten Bedarf wurden 21 Kindergartenplätze in die zweite Prioritätenliste des Bundesprogramms Kinderbetreuungsfinanzierung 2017 - 20 aufgenommen.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Aufgrund der Lage und der Erschließungssituation des neu hinzukommenden Allgemeinen Wohngebietes und der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern ist mit einer Grundstücksparzellierung von ca. 450 m² bis 700 m² Grundfläche auszugehen. In Anbetracht dessen wird die GRZ mit 0,35 angesetzt. Aufgrund dieser GRZ in der oberen Spanne des zulässigen Bereichs, werden auch grundflächenintensivere Bauvorhaben u. a. mit integrierten Einliegerwohnungen sowie Mehrgenerationenhäuser ermöglicht.

Aufgrund der neu herzustellenden Erschließungsstraßen im Plangebiet sind die festgesetzten Höhenangaben am Straßenniveau als Bezugspunkt zu orientieren. Die maximalen Gebäudehöhen sind entsprechend der vorhandenen, angrenzenden Einfamilienhausbebauung festgesetzt. Gleiches gilt auch bezogen auf die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe. Vorstehende einheitliche Vorgaben zu Trauf- und maximalen Gebäudehöhen sichern ein einheitliches, harmonisches Siedlungsbild.

5.2.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die Festsetzung für die zulässigen Bauformen von Einzel- und Doppelhäusern sichern ab, dass die Bebauung von Lage und Ausrichtung zu den umgebenden Baustrukturen verträglich gestaltet wird.

Zu den nordwestlichen Waldflächen hin werden die Anforderungen an den Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V eingehalten, die Baugrenze hält durchgehen einen Abstand von 30 m zum festgestellten Waldrand.

5.2.5 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Geltungsbereiches erfolgt weiterhin durch die bestehende Straße „Uhlenflucht“. Zur Erreichbarkeit des neuen Wohngebietes auch für Rettungs-, Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge ist ein funktionsgerechter Ausbau einer Anliegerstraße mit einer Straßenraumbreite von 7 m vorgesehen (Planstraße A), wobei die befestigte Verkehrsfläche in der Breite bis zu 6 m beträgt und an den in den Straßenraum eingeordneten Besucherparkplätzen und Baumpflanzungen im Sinne der Geschwindigkeitsreduzierung punktuell auf 4 m reduziert wird. Aufgrund der erwartenden geringen Frequentierung wird diese als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche ohne separate Gehwege gestaltet. Die Baugrundstücke werden zum allergrößten Teil direkt an die öffentliche Erschließung angrenzen. Die wenigen möglichen Grundstücke in 2. Reihe werden über private Grundstückszufahrten erschlossen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzulegen. Besucherstellplätze (bis zu 12) sind am Quartiersplatz und an der Planstraße A eingeordnet.

Das Aufstellen von Verkehrszeichen bedarf grundsätzlich einer verkehrsrechtlichen Anordnung und unterliegt somit einer Einzelfallprüfung.

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

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Tiefbau:

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen 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.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

5.2.6 Ver- und Entsorgung

Das neu hinzukommende Baugebiet kann an angrenzende Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Uhlenflucht und dem Vogelsang angebunden werden. Jedoch sind im Zusammenhang der leitungsgebundenen und verkehrstechnischen Erschließung Schmutz- und Regenwasserleitungen neu herzustellen bzw. zu sanieren und entsprechend des anzuschließenden Bedarfs zu dimensionieren.

Sind für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich, ist hierfür ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Vorpommern-Rügen, der unteren Wasserbehörde, zu stellen.

Regenentwässerung

Das im Zuständigkeitsbereich des Abwassereigenbetriebes leitungsgebunden zu sammelnde Regenwasser ist, da eine örtliche Versickerung aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich erscheint, über eine herzustellende Erschließung (Rohrleitung) und Vorfluter (offener Graben) in den südlichen an den Geltungsbereich angrenzenden Graben III einzuleiten. Hierfür ist im südwestlichen Geltungsbereich des Plangebietes eine entsprechende ca. 9 m breite Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Diese Fläche bildet den möglichen Korridor zum Anschluss an den Graben III mit einem ca. 5 m breiten Bearbeitungstreifen. Die Aufnahmekapazität des Grabens III und des nachfolgenden Grabens 43/2/2 ist zu berücksichtigen. Vor Baubeginn im Plangebiet sind die Gräben III und 43/2/2 im Zusammenhang der notwendigen Erschließungs- und Entwässerungsarbeiten zu erneuern. Die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet ist sicherzustellen.

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“:

Die geplante innere und äußere Erschließung des B-Plangebietes tangiert Gräben, die derzeit als Gewässer 2. Ordnung in die Zuständigkeit unseres Verbandes fallen.

Zur Sicherung eines schadlosen Wasserabflusses ist der Graben III auch im Bereich der bestehenden Gartenflächen zu profilieren. Es sollte geprüft werden, ob

der Graben III noch im vollen Umfang erhalten werden muss, oder ob auf Grund der zukünftig fehlenden wasserwirtschaftlichen Bedeutung eine Entwidmung des Gewässers erfolgen könnte.

Es empfiehlt sich hier zusammen mit der zuständigen unteren Wasserbehörde eine gemeinsame Abstimmung zur geplanten Erschließung des B-Plangebietes durchzuführen.

Eine Erschwerung der Gewässerunterhaltung kann gemäß § 65 LWaG i.V.m. § 3 GUVG die Erstattung von Mehrkosten nach sich ziehen. Als Erschwerung wären insbesondere anzusehen, wenn durch Beschränkungen der Zuwegung zum bzw. entlang des Gewässers eine manuelle Gewässerunterhaltung erfolgen muss. Zu den Beschränkungen zählen dabei insbesondere die Errichtung von Zäunen, baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Schaffung von nicht mit Unterhaltungstechnik befahrbaren Zuwegungen u.ä.

Das B-Plangebiet 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 ausbildet und ggf. auch ein Übertritt auf die angrenzenden Flächen nicht ausgeschlossen werden kann.

Zusammenfassung der äußeren Erschließungsplanung für Regenentwässerung:

Das Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH, Herr Muderack, 18337 Marlow, 10.05.2019, hat die Regenwasser-Abflussmengen, nicht nur im Plangebiet, sondern auch der angrenzenden Wohngebiete, überschlägig ermittelt und, wie nachfolgend beschrieben, Umsetzungs- und Lösungswege aufgezeigt:

Es ist geplant, dass anfallende Regenwasser aus dem Wohngebiet und aus den oberhalb liegenden Randbereichen über den Vorfluter 43/2/2 abzuleiten. Dieser verläuft von Nord nach Süd und ist beginnend am Wohngebiet (Straße Vogelsang) bis zur Straße „Der Brink“ als Rohrleitung ausgebildet. Weiterführend verläuft er als offener Graben. Die verrohrte Trasse verläuft bis zum Brink teilweise über private Grundstücke, im Bereich der Straße Vogelsang wurde die Leitung sogar überbaut. Im Bereich vom Vogelsang zur Landesstraße 21 (Barthestraße) ist die Rohrleitungstrasse auf dem Grundstück 35/12 mit einem Leitungsrecht gesichert. Die vorhandene Leitung ist weder vom baulichen Zustand noch von der hydraulischen Leistungsfähigkeit in der Lage, das zukünftig anfallende Wasser schadlos abzuführen. Es wird angestrebt, dass der bisher als Gewässer zweiter Ordnung geführte Graben 43/2/2 zukünftig in diesem Bereich als Abwasserleitung des Abwasser Eigenbetriebes der Stadt weiterbetrieben wird. An der zukünftigen Einleitstelle unterhalb der Straße „Der Brink“ wird eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des anfallenden Regenwassers in den da beginnenden offenen Graben 43/2/2 gestellt. Der Eigenbetrieb Abwasser wird die Rohrleitung über den gesamten Abschnitt von ca. 280 m erneuern. Die Neuverlegung muss auf Grund der vorhandenen Überbauung in einer alternativen Trassenlage erfolgen, ohne dass es zu Überbauungen der Leitungstrasse kommt. Dazu wird im Nahbereich der bisherigen Trasse eine neue Trassenlage in paralleler Lage zur vorhandenen Bebauung erwogen, die unter Ausnutzung eines vorhandenen Leitungsrechtes auf dem Flurstück 35/12 gewählt wird. Der übrige Trassenverlauf mit Ausnahme der Querung der L21 Barthestraße verläuft auf Grundstücken im Eigentum der Stadt Barth. Im Zuge dieser Umverlegung ist die Querung der L21 Barthestraße ebenfalls zu erneuern.

Nach der Erneuerung soll durchgängig eine Regenwasserleitung in der Nennweite $\leq$ DN 800 zur Verfügung stehen. Diese Leitung ist hydraulisch in der Lage, das anfallende Regenwasser bei einem 2-jährigen Bemessungsregen abzulei-

ten. Zur Bemessung der Nennweite wurde eine überschlägige Ermittlung der Regenwasserabflussmengen durchgeführt. Neben den Abflussmengen die durch das geplante „Wohngebiet am Gymnasium“ entstehen, wurden auch bisherige Zuflüsse berücksichtigt. In Ermangelung genauer Bestandsdaten wurden die Zuflüsse als Vollfüllung bei Kanallage mit minimalem Längsgefälle (1 / DN) angenommen. Der daraus resultierende Auslastungsgrad des geplanten Regenwasserkanals liegt zwischen 73 bis 88 %. Der Auslauf der Verrohrung erfolgt im Vorfluter 43/2/2 am Wiesenweg südlich des Brink. Die Auslaufsohle wird gegenüber dem Bestand ca. 30 cm tiefer ausgebildet. Der unterliegende Vorfluter muss daher auf einer Länge von rd. 20 Metern entsprechend ausgekoffert werden.

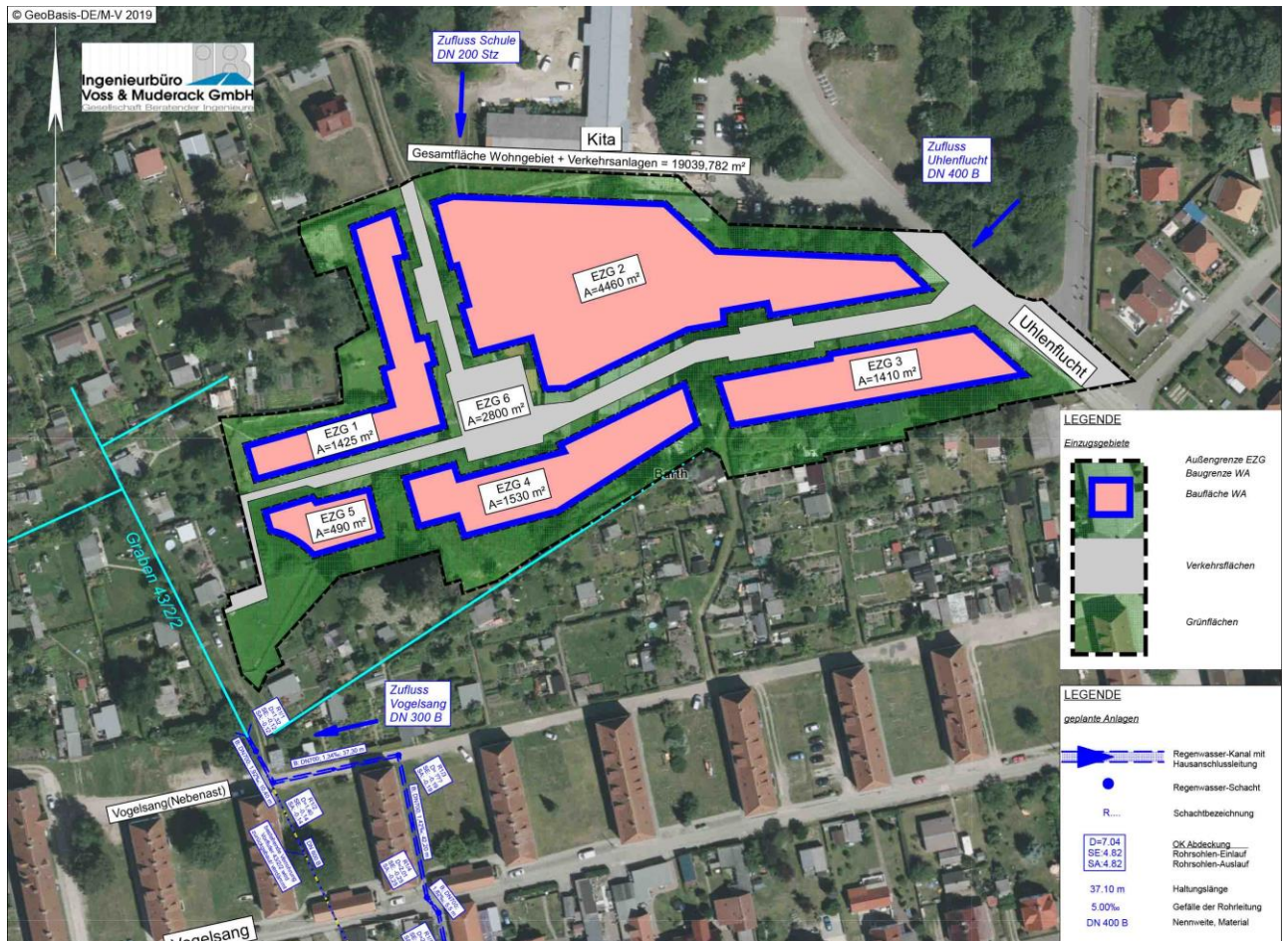


Abbildung: „Vorplanung, Lageplan, Regenwasserkanalisation äußere Erschließung BP Nr.33 - nördlicher Teil“

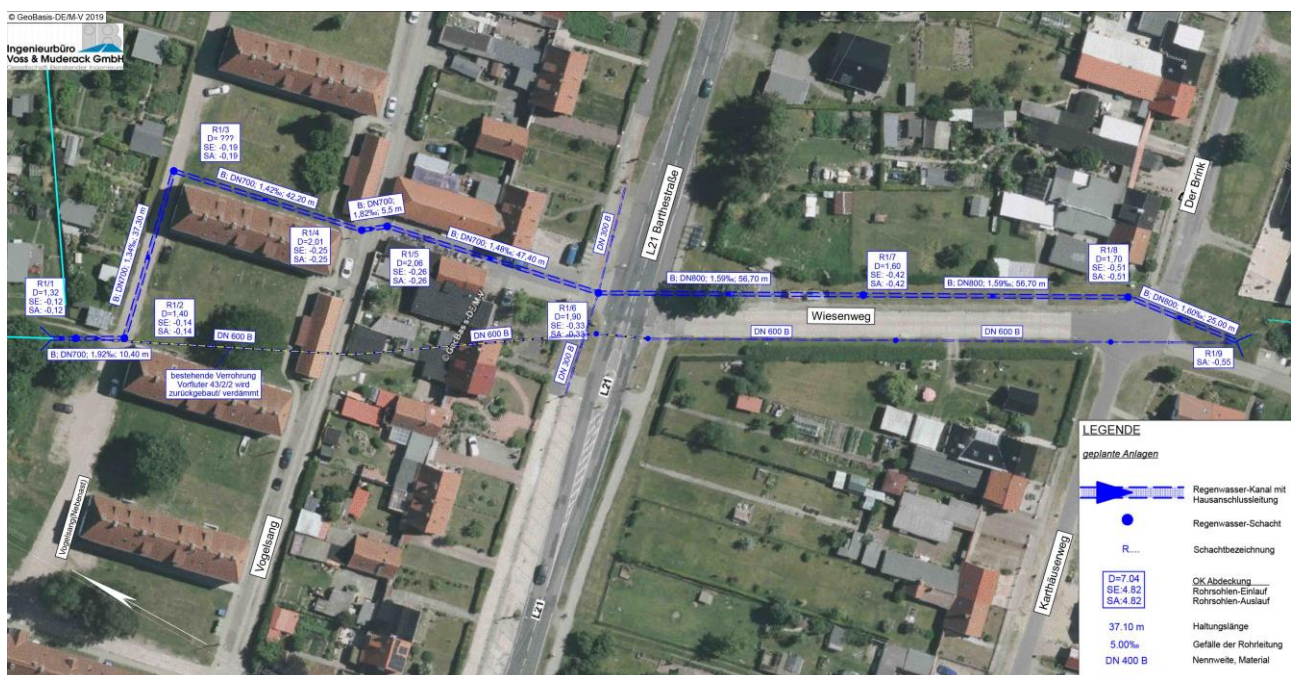


Abbildung: „Vorplanung, Lageplan, Regenwasserkanalisation äußere Erschließung BP Nr.33 - südlicher Teil“

Schmutzwasserentsorgung

Notwendige Leitungen sind im Zusammenhang der Erschließungsplanung im Plangebiet neu zu verlegen. Das zukünftig anfallende Schmutzwasser ist über das zentrale öffentliche Netz zur Kläranlage zu transportieren.

Abfallentsorgung

Zukünftig wird die Abfallentsorgung für die neuen Baugrundstücke über die neue Planstraße A erfolgen, mit einem Wendkeis für das 3-achsige Müllfahrzeug an deren westlichen Ende. Die Müllbehälter können auf den Garagenzufahrten der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke, im Lichtraum der neuen Stichstraße bzw. in dem Bereich des Wendplatzes, zur Abholung bereitgestellt werden. Anschlusspflichtige der nördlich und ggf. westlich des Platzes gelegenen Grundstücke haben ihren häuslichen Abfall an reservierten Flächen am Wendkreis bereitzustellen. Die beiden festgesetzten Bäume im Bereich des Wendplatzes können im Standort bei Bedarf den Erfordernissen der Erschließungsplanung angepasst werden.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, 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 2. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2019 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. Durch die geplante Wohnbebauung und Kindertagesstätte unterliegen die künftigen Grundstücke dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 AbfS.

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorbeifahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen. Es gilt dann der Straßenrand der Straße „Uhlenflucht“ als Bereitstellungsort.

Nahwärmeversorgung

Über die Stadtwerke Barth kann bei Bedarf das Plangebiet an die Nahwärmeversorgung angeschlossen werden. Hierfür sind Versorgungsflächen bereitzuhalten. Nach Bedarfsermittlung der Stadtwerke sind im Zusammenhang der Erschließungsplanung entsprechende Maßnahmen mit dem Vorhabenträger abzustimmen.

Elektrizität und Gas

Siehe Kapitel „Bestandssituation - Ver- und Entsorgung“.

5.2.7 Löschwasser, weitere rettungs- und brandschutztechnische Belange

Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern. Laut Stellungnahme des zuständigen Versorgungsträgers vom 16.10.2013 kann die Löschwasserversorgung zumindest im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinwassernetzes erfolgen und es können vorhandene Hydranten zur Erstbekämpfung genutzt werden.

Die Bereitstellung des Löschwassers entsprechend den Anforderungen der zuständigen Stelle des Brand- und Katastrophenschutzes erfolgt über einen Hydranten im Bereich des Gymnasiums, ca. 100 m vom Bebauungsplangebiet entfernt, sowie über einen weiteren Hydranten im Kreuzungsbereich der Uhlenflucht und dem Vogelsang, auch ca. 100 m vom Bebauungsplangebiet entfernt. Je nach Bedarf ist vorgesehen, im Rahmen der Baugebietsversorgung mit Trinkwasser ggf. weitere Hydranten herzustellen.

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist zudem durch die Anbindung des Geltungsbereiches über die Uhlenflucht sowie die Wendeschleifen im Vorbereich des Gymnasiums sowie am Ende des Wohnwegs gewährleistet. Für den Havariefall besteht eine ergänzende Zufahrtsmöglichkeit nach Norden heraus mit Anbindung an den bestehenden Weg längs des Waldrands mit der erforderlichen Breite von 3,5 m und einer Ausweichstelle für den Begegnungsverkehr. Eine Ordnungsgemäße Kennzeichnung der neuen Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

Die zur Löschwasserversorgung noch erforderlichen, ergänzenden, technischen Vorkehrungen und Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr und der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ abzustimmen.

5.2.8 Kampfmittelbelastung

Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern sind nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einleitung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere gehört es zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamts für Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK) M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung vom LPBK M-V empfohlen.

5.2.9 Baumschutz – Ausgleich entfallender Bäume

Durch die Realisierung der internen Erschließung entfallen 6 Bäume (Nr. 1126, 1127, 1128, 1129, 1220 und 1340 der Baumliste im B-Plan), welche auf Grundlage des § 18 NatSchAG M-V unter Schutz stehen und entsprechend der Ersatzregelungen in den vorstehenden Regelungswerken (Baumschutzkompensationserlass MLUV 2007) auszugleichen sind. Darüber hinaus wurde ein Baum (1203), welcher nach Baumschutzsatzung der Stadt Barth (2003) geschützt ist, 9 Bäume (1052, 1053, 1055, 1057, 1058, 1060, 1061, 1062 und 1063), welche nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind sowie 6 weitere Bäume ohne Schutzstatus (1049, 1050, 1051, 1054, 1056 und 1059) bereits aus Sicherheitsgründen zum Zwecke der Kriminalitätsvermeidung (Einsehbarkeit dahinterliegender leerstehender, städtischer Gebäude) gefällt. Diese vorgenannten Bäume sind nach jeweilig entsprechender Ersatzregelung auszugleichen.

Gleiches gilt für den Fall, dass im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben weitere unter Schutz stehende Bäume entfallen sollen. Hier sind vor Fällung entsprechende Fällanträge bei der Stadt Barth (Baumschutzsatzung) bzw. beim Landkreis, Abteilung Untere Naturschutzbehörde (NatSchAG M-V) zu stellen. Nach § 7 Nr. 1 b) der

Baumschutzsatzung der Stadt Barth ist eine Ausnahme von den Verboten des § 4 der Baumschutzsatzung zu genehmigen, wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“. Adäquat hierzu ist für nach Landesrecht M-V. geschützte Bäume nach § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG M-V eine Ausnahme zuzulassen, wenn das Bauvorhaben „sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“. Bei den geplanten Wohngebieten handelt es sich um eine Angebotsplanung, so dass die konkrete Parzellierung der Wohnbauflächen und die Grundstücksvergabe erst dem B-Planverfahren nachgelagert erfolgen kann. Aus naturschutzfachlichen Gründen werden die Bäume in den Wohngebieten nicht im Rahmen des B-Planverfahrens gefällt, sondern entsprechend ihres Schutzstatus nachrichtlich übernommen, so dass die Möglichkeit besteht, zumindest einen Teil des Baumbestandes oder alle Bäume in die Wohnbauflächen zu integrieren und zu erhalten.

Nachfolgende Tabelle dient als Übersicht für die mit Umsetzung des B-Planes zu fällenden, gesetzlich geschützten Bäume, für die bereits gefällt, gesetzlich geschützten Bäume sowie den nach zutreffender Gesetzeslage jeweils zu erbringenden Ausgleich.

Tabelle 1: Ersatzerfordernis geplante und durchgeführte Baumfällungen

Nr.	Art	StU in m	Schutzstatus	Ersatzbäume	Status
1052	Kiefer	1,9	§ 18 NatSchAG M-V	2	gefällt
1053	Kiefer	1,9	§ 18 NatSchAG M-V	2	gefällt
1055	Kiefer	1,3	§ 18 NatSchAG M-V	1	gefällt
1057	Kiefer	1,3	§ 18 NatSchAG M-V	1	gefällt
1058	Kiefer	1,6	§ 18 NatSchAG M-V	2	gefällt
1060	Kiefer	1,3	§ 18 NatSchAG M-V	1	gefällt
1061	Kiefer	1,6	§ 18 NatSchAG M-V	2	gefällt
1062	Kiefer	1,3	§ 18 NatSchAG M-V	1	gefällt
1063	Kiefer	1,3	§ 18 NatSchAG M-V	1	gefällt
1126	Birke	2,2	§ 18 NatSchAG M-V	2	zu fällen
1127	Birke	1,6	§ 18 NatSchAG M-V	2	zu fällen
1128	Birke	1,6	§ 18 NatSchAG M-V	2	zu fällen
1129	Birke	1,3	§ 18 NatSchAG M-V	1	zu fällen
1203	Pappel	3,8	Baumschutzsatzung	3	gefällt
1220	Eiche	2x2,2	§ 18 NatSchAG M-V	2	zu fällen
1340	Weide	2,8	§ 18 NatSchAG M-V	3	zu fällen
Summe:				28	

Es ergibt sich ein Baumerstatzerfordernis von 28 Bäumen. Die Ausgleichspflanzungen für die angezeigten, erschließungsbedingten Baumfällungen (Aufschlüsselung Ersatzerfordernis siehe Tabelle 1) erfolgen innerhalb des Plangebietes durch 6 straßenbegleitende Baumpflanzungen (Pflanzgebot – P2) und ergänzend im Bereich der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Pflanzgebot P1) entsprechend der textlichen Festsetzungen. Somit verbleibt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 21 Baumpflanzungen, welche extern gemäß § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches im Stadtgebiet von Barth gepflanzt werden sollen. Die Pflanzungen sollen am Standort der Straße „Trebin“ straßenbegleitend und ergänzend parallel (als Allee) zum sich anschließenden, im Jahr 2021 fertigstegestellten Radweg hergestellt werden. Die Baumpflanzungen ergänzen dabei zunächst die bestehende Baumreihe

auf dem Flurstück 10/71, Flur 1 der Gemarkung Barth und können auf dem Flurstück 13/2 und perspektivisch, auf den Flurstücken 44/1 und 45, der Flur 2, Gemarkung Barth parallel zum Radweg fortgeführt werden. Die genannten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Barth. Die Pflanzstandorte werden auf einem gesonderten Lageplan (Plan-Nr. 1.1) dargestellt, auf die die verbindlichen Bestimmungen zur Herstellung und Pflege der Pflanzungen aufgeführt sind. Die Herstellung der 21 externen Pflanzstandorte erfolgt, wie die Herstellung der Pflanzgebote P1 und P2 zu einem für jeweiligen Gehölzarten günstigen Pflanzzeitpunkt nach Herstellung der Planstraße A. Die Herstellung der Pflanzstandorte ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu kennzeichnen und anzuzeigen. Sofern im Zuge der Bebauung der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten durch die privaten Grundstückseigentümer weitere Baumfällungen beantragt werden und eine Ausgleichspflanzung auf den Grundstücken nicht umgesetzt werden kann, besteht die Möglichkeit, dass die Stadt Barth Pflanzstandorte im weiteren Verlauf des Radweges zur Ergänzung der hier vorgesehenen Baumpflanzungen anbietet. Abzüglich der 21 Pflanzstandorte, die für den B-Plan Nr. 33 „Wohngebiet am Gymnasium“ beansprucht werden müssen, verbleiben ca. 41 Pflanzstandorte.

Mit Datum vom 01.07.2022 erging durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen die Naturschutzgenehmigung 44.30-2022-191-Sö zur Fällung der 16 geschützten Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 33 „Wohngebiet am Gymnasium“. Die Auflagen der Genehmigung sind zu beachten.

5.2.10 Artenschutz

Zum Ausgleich der Verschlechterung des Lebensraums für die Vogelarten Grauschnäpper und Gartenrotschwanz erfolgt Schaffung von neuen Hecken- und Baumpflanzungen in den Randbereichen des Plangebiets und zwar auf der Grünfläche am südlichen Plangebietsrand sowie an der Grundstücksgrenze der geplanten Kindertagesstätte sowie an das Plangebiet angrenzend nordwestlich der Buswendeschleife im Vorbereich der Schule auf insgesamt ca. 0,3 ha. Da die Gehölzstrukturen im Aufwuchs noch keine Quartierseignung bieten, sind zusätzlich dort Nisthilfen gemäß der im Artenschutzfachbeitrag formulierten Anforderungen vorgesehen. Die Funktion der Fortpflanzungsstätten bleibt dann erhalten.

Zur Kompensation des Verlustes potenzieller Quartiere für den Gartenrotschwanz und für potenziell vorkommende Fledermausarten werden an der Sporthalle des Gymnasiums Nistkästen gemäß den Anforderungen des Artenschutzfachbeitrags vorgesehen. Entgegen der Einstufung bzw. der Anregung des Artenschutzfachbeitrages, die Herstellung der Maßnahmen nachgelagert (als FCS-Maßnahme) durchzuführen, werden diese vorgelagert (als CEF-Maßnahme) festgesetzt. Dementsprechend sind die Fledermausquartiere vor Gebäudeabriss und die Gehölzpflanzungen für die Brutvögel mit Abschluss der Straßenbaumaßnahme in der Vegetationsperiode durchzuführen. Vorstehende Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes sind in Form von verbindlichen Festsetzungen im B-Plan (Maßnahmen M1 - M3) berücksichtigt. M1 regelt im Speziellen, dass der Abriss von Gebäuden und sämtliche Arbeiten zur Baufeldfreimachung in der Zeit von Anfang April bis Ende Oktober nicht zulässig sind, um Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu schützen. Abweichungen hiervon sind ausschließlich nach erfolgter Begutachtung durch einen anerkannten Fachgutachter sowie nach vorheriger Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde statthaft. Weiterhin erfolgt im B-Plan entsprechend der Hinweis, dass gemäß § 39 BNatSchG die Rodung von Bäumen, Gebüsch und Gehölzen innerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September nicht zulässig ist, da dies den Hauptbrutzeitraum der Vögel darstellt. Sämtlich voran gegangene Artenschutzmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen und

durch diese entsprechend gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Für sonstige unter Schutz stehende Arten werden keine Ausgleichmaßnahmen erforderlich.

5.2.11 Immissionsschutz

Die Planungsabsichten aus dem Bebauungsplan Nr. 33 setzen die Umsetzung nachfolgend zusammengefasste Maßgaben zur Einhaltung der Orientierungswerte an den betroffenen Immissionsorten voraus.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 180 m Entfernung ein Industrie- und Gewerbegebiet. Die Stadt Barth hat ein Verfahren zur Neuauflistung des aus den 90-er Jahren stammenden Bauungsplans Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet“ abgeschlossen, gerade auch mit der Zielsetzung, die zulässigen Nutzungen in der Form einzuschränken, dass keine mit der im südlichen Geltungsbereich angrenzenden bestehenden bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 30 „Wohngebiet Waldstraße“ und Nr. 33 „Wohngebiet am Gymnasium“ geplanten Wohnnutzung unverträglichen Immissionen mehr aufkommen.

Als fachplanerische Grundlage dazu wurde ein Immissionsschutzgutachten (Kohlen & Wendlandt, Rostock 04.2013) erarbeitet; dieses wurde in Form der Begutachtung gleicher Gutachterfirma vom 30.10.2014 ergänzt bzw. aktualisiert. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die bebauten Bauflächen war von den nach DIN 18005 festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegeln auszugehen. Zur Festlegung der Geräuschemissionen des Betonwerkes waren zunächst die Emissionen für den gegenwärtigen Anlagenbetrieb zu bestimmen und in Ansatz zu bringen. Die im Planentwurf als Sondergebiet „SO Photovoltaik“ festgesetzten Flächen wurden ohne Emissionen berücksichtigt. Die Emissionskontingente der unbebauten Bauflächen des B-Plangebietes Nr. 2 waren so festzulegen, dass im Bereich der innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen, sowie der im Rahmen der Aufstellung der B-Pläne für Allgemeine Wohngebiete Nr. 30 und Nr. 33 die Planwerte eingehalten werden.

Bei der Emissionskontingentierung wurde die Vorbelastung durch das Schulzentrum berücksichtigt. Mit dem zugrunde gelegten Emissionspegel Tag von $LWA'' = 50 \text{ dB(A)}$ wird eine zukünftige Entwicklung auf dem Schulgelände berücksichtigt. Dem Betriebsgrundstück der Fa. Blohm Bau Fertigteile (Betonwerk) wurde auf Basis der Bestandssituation ein Emissionspegel von $LWA'' = 65 \text{ dB(A)}$ tags und von $LWA'' = 50 \text{ dB(A)}$ nachts zugeordnet. Der Emissionspegel Tag liegt damit um 3 dB(A) höher als der für die Bestandssituation ermittelte Flächenschallleistungspegel. Zukünftige Entwicklungen auf dem Betriebsgelände des Betonwerkes werden somit nicht ausgeschlossen. Die Emissionen der Bauflächen des B-Plangebietes Nr. 2 werden gemäß Variante 2 des Gutachtens derart begrenzt, so dass die Planwerte von den Summen-Immissionskontingenten in den o. g. Gebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen, einschließlich des Bebauungsplans Nr. 33 „Wohngebiet am Gymnasium“ im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Die Emissionskontingentierung erfolgte unter Berücksichtigung folgender Lärmschutzbauwerke:

- *Lärmschutzbauwerk LSW-1: Verlängerung des Lärmschutzwalls südlich der Baufläche BF6b bis zur Straße Uhlenflucht auf einer Länge von ca. 90 m. Die Abschirmhöhe entspricht der vorhandenen Wallhöhe von ca. 6 m. Das westliche Ende des Lärmschutzbauwerks fällt auf einer Länge von 10 m von 6 m Höhe auf 2 m Höhe über GOK. Das Lärmschutzbauwerk kann als Lärmschutzwall,*

-wand oder Wall-/Wandkombination ausgeführt werden. Bei Ausführung als Lärmschutzwand beträgt die Mindestanforderung für die Schalldämmung $R_w \geq 25$ dB.

- Lärmschutzbauwerk LSW-2: Schließen der Lücke zwischen den Lärmschutzwällen südlich der Bauflächen BF6b und BF7 durch eine Lärmschutzwand. Die Lärmschutzwand ist ca. 60 m lang und hat die gleiche Abschirmhöhe von ca. 6 m wie die angrenzenden Lärmschutzwälle. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von $R_w \geq 25$ dB aufweisen. Die Wand kann durch einen schalltechnisch gleichwertigen Wall oder eine Wall-/Wandkombination ersetzt werden.

Die Lärmschutzwand zwischen Betonwerk/Baufläche BF6a und dem Schulzentrum wurde bei der Emissionskontingentierung nicht berücksichtigt. Die Summen-Immissionskontingente liegen im Bereich des Schulzentrums (IO7, IO8) in Höhe des Planwertes Tag von $L_{PI} = 55$ dB(A). Für den Nachtzeitraum kann auf dem Schulgelände eine schutzbedürftige Nutzung ausgeschlossen werden.

5.3 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die auf Grundlage § 86 Landesbauordnung M-V getroffenen Beschränkungen zu den zulässigen Dachformen sowie zur Spanne der Dachneigung erfolgen, um ein einheitliches Gestaltungsbild dieses Siedlungsbereichs und auch eine Einfügung in die bauliche Umgebung, welche gleichartige Dachlandschaften aufzeigt, abzusichern. Die Stadt Barth ist staatlich anerkannter Erholungsort; und in diesem Zusammenhang ist auch ein harmonisches, erholungs und fremdenverkehrs förderndes, qualitätvolles Stadtbild zu sichern bzw. weiter zu entwickeln.

Am Standort „Am Gymnasium“ sollen im Sinne einer einheitlichen baulichen Gestaltung und in Anlehnung an die bestehenden Gebäudestrukturen bewusst die Bauvorhaben mit einem Vollgeschoss und deutlichem Dachaufbau, das können entweder Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss aber auch Bungalos mit entsprechender Dachneigung sein, konzentriert werden. Gleichzeitig werden an zwei anderen, parallel in Entwicklung befindlichen Standorten entsprechend der dortigen baustrukturellen Ausgangssituation andere Gebäudearten, u. a. mit Flachdach- und Staffelgeschoss bzw. in Form 2-geschossiger Stadtvillen gefördert, sodass insgesamt in der Stadt Barth Grundstücke für sämtliche nachgefragte Bau- bzw. Dachformen in Zukunft angeboten werden können.

6 Alternativenprüfung zu Standort und städtebaulichem Konzept

Laut Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Barth (FNP Kapitel 7.2) besteht ein erhöhter Bedarf an Grundstücken für Einzelhäuser in stadtnaher bzw. innerstädtischer Lage. Daher wird beabsichtigt, im Bereich südlich des Gymnasiums ein zusätzliches dementsprechendes Angebot von ca. 17 Baugrundstücken zu schaffen.

Nachstehende Alternativprüfung beachtet das alternative Potenzial an Wohnbauentwicklungsf lächen und die Eignung bestehender Alternativangebote hinsichtlich vorstehender Ansprüche. Die Alternativprüfung erfolgte anhand folgender Kriterien:

- Flächenerschließung und Anschlussmöglichkeiten an das Ver- und Entsorgungsnetz
- Integrierbarkeit des Vorhabens in die Ortsstrukturen und den Landschaftsraum
- Naturschutzfachliche Verträglichkeit
- Qualität des Wohnstandortes einschließlich Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere Schulen und Kita's

Entsprechend scheiden zunächst sämtliche Standorte ohne bestehende äußere Erschließungsanbindungen und Anbindungen an bestehende Siedlungsstrukturen aus, da diese Entwicklungen einen nicht vertretbaren Erschließungsaufwand, eine ungewollte Zersiedlung sowie einen erheblichen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen würden. Für die geplante Ergänzung des Wohnbauflächenangebots stellt der gewählte Standort einen der wenigen geeigneten Standorte im Stadtgebiet dar, für die Erschließung und städtebauliche Einbindung gleichermaßen gegeben sind.

Innerhalb der Stadt Barth besteht östlich der Barthe, südlich der L21 ein alternativer Standort (W3 des Flächennutzungsplanes), welcher sich aufgrund der integrierten Lage hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung und naturschutzfachlichen Verträglichkeit anbietet. Die direkte Lage an der L21 und einer Bahnstrecke (zukünftige Strecke nach Zingst) und die damit verbundenen Emissionsbelastungen führen aber nur zu einer beschränkten Wohnqualität. Eine weitere Alternative ist grundsätzlich die Fläche W15 des FNP, aufgrund der Lage zwischen der L21 mit ihren Einkaufsmärkten und Gewerbegebieten fehlt es auch diesem Standort an der nötigen Qualität und nötigen Grundstücken. Der Standort W18 des FNP am südöstlichen Stadtrand weist nur noch 2-3 Restgrundstücke auf, welche den aktuellen Bedarf nicht decken. Die Fläche W20 des FNP im Ortsteil Glowitz hätte die nötige Qualität, soll aber im Zusammenhang mit dem Golfplatz entwickelt und vermarktet werden, bietet kein Angebot an Wohnfolgeeinrichtungen in vertretbarer Entfernung und stellt daher keine Alternative dar. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Wohnbebauung Waldstraße“ bietet lediglich ca. 10 Baugrundstücke an, welche den bestehenden Bedarf nicht alleinig abdecken. Zudem ist hier ausschließlich eine Einzelhausbebauung auf 800 bis 1.500 m² großen Grundstücken vorgesehen, sodass hier das Gros der aktuellen und zukünftigen Nachfrage, welche auf Grundstücke zwischen 450 und 600 m² abzielt, nicht bedient werden kann. Die übrigen Wohnbaustandorte der Stadt verfügen nur über wenige Restgrundstücke und können zudem die erforderliche Qualität nicht vorhalten. Bei einigen Standorten muss zudem bestehende Kleingartennutzung entfallen, was sich weder kurzfristig noch konfliktfrei realisieren lässt. Im Ergebnis ist der gewählte Standort im Bereich südlich des Gymnasiums für das geplante Vorhaben von allen in Frage kommenden Standorten am besten geeignet.

Zur Nachnutzung des ehemaligen Schulgebäudes als Kindertagesstätte bietet sich der Standort aufgrund der Lage inmitten eines größeren Siedlungsbereichs, in dem sonst keine Kinderbetreuungseinrichtung besteht und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gymnasium an, bzw. ist auch nach vorgenannten Prüfkriterien in besonderem Maße geeignet. Die Nachnutzung des ehemaligen Schulgebäudes ist auch aus ökologischer Sicht gegenüber einem alternativem Neubau vorzuziehen. Da zudem keinerlei alternative Immobilien von der Stadt angeboten werden können, ist das Vorhaben an die zur Verfügung stehende Immobilie gekoppelt. Aufgrund vorstehender Gesichtspunkte erübrigt sich eine Prüfung alternativer Standorte.

In Sachen Erschließungs- und Bebauungsstruktur wurden neben der gewählten Lösung mit Stichstraße (Planstraße A) und Quartiersplatz an dessen Ende auch alternativ die Einordnung einer Ringstraße untersucht. Im Ergebnis sind die versiegelten Flächen und sonstigen Umweltauswirkungen bei beiden Varianten in vergleichbarem Rahmen. Aufgrund des besseren Grundstückszuschnitts und der erwarteten höheren Wohnqualität wurde bei gleichen Umweltauswirkungen der Alternative mit Quartiersplatz der Vorzug eingeräumt.

7 Flächenbilanz

Art der Darstellung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	1,01 ha
Gemeindebedarfsfläche, Zweckbest. KITA	0,54 ha
Verkehrsflächen	0,25 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,23 ha
Fläche für Abwasserentsorgung	0,02 ha
Grünfläche	0,07 ha
Gesamt	2,12 ha

8 Hinweise

Bergbauberechtigungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „Wohngebiet am Gymnasium“ befindet sich nach Stellungnahme des zuständigen Bergamts Stralsund vom 16.10.2013 innerhalb folgender Bergbauberechtigungen:

- „Erlaubnis „Barth“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme“; Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Hahn Gemüsebau GmbH, Nelkenstraße 17, 18356 Barth.
- „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.