

ÜBERSICHTSPLAN

Plangebiet

Breechen

PEENE

JARMEN

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 5 "Hafen Jarmen"**

17126 Jarmen , Kreis Demmin

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 5 „Hafen Jarmen“
17126 Jarmen, Kreis Demmin,**

§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994

Auftraggeber: Stadt Jarmen
 Dr.-G.-Kohnert-Str. 5
 17126 Jarmen

Erarbeitet durch: BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
 Gerstenstr. 9
 17034 Neubrandenburg

Bereichsleiter Städtebau: Dipl.-Ing. E. Lenz

Verfasser: Dipl.-Ing. E. Lenz
 Dipl.-Ing. (FH) B. Krage

Neubrandenburg, 06.08.1996
ergänzt: 29.10.1996


Krügel
1. Geschäftsführer

Inhaltsverzeichnis B-Plan Nr. 5 „Hafen Jarmen“

- 1 Aufstellungsbeschluß und Planungsanlaß
- 2 Rechtsgrundlage
- 3 Räumlicher Geltungsbereich
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
- 5 Beschaffenheit des Planungsgebietes
 - 5.1 Ausgangssituation
 - 5.2 Eigentumsverhältnisse
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4 Grünflächenkonzept
 - 6.5 Immissionsschutz
 - 6.6 Verkehrskonzept
- 7 Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Wasser- und Abwasserversorgung
 - 7.2 Elektroversorgung
 - 7.3 Abfallentsorgung
 - 7.4 Bau- u. Bodendenkmalpflege
- 8 Flächenbilanz

1 Aufstellungsbeschuß und Planungsanlaß

Die Stadtvertreter der Stadt Jarmen haben auf ihrer Sitzung am 27.09.1994 beschlossen, für das Gebiet „Hafen Jarmen“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig beschloß die Stadtvertretung, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abzusehen, um den Baubeginn der Erschließungsstraße, die für die Funktionsfähigkeit des Hafengeländes dringend erforderlich ist, voranzutreiben.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die verkehrliche Erschließung des Hafengebietes zur Gewährleistung seiner Funktionstüchtigkeit zu sichern.

2 Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (IV-WBL-G) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, veröffentlicht im BGBl. I Seite 58, am 22.01.1991
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 2130-3)

Der Bebauungsplan wurde auf den weiteren Grundlagen erarbeitet:

- Lage- und Höhenplan, Katasterübersicht im Maßstab 1 : 500 vom 11.08.1995 der LS Vermessungs-Service GmbH Neubrandenburg, Höhenbezug m. ü. HN.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 47 647 m². Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Flure 1,3 und 4:

Flur 1: Teile des Flurstückes 581

Flur 3: Flurstücke 80/1, 87/1, 87/2, 93/1, 93/2, 93/3, 93/4, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 104/4, 101/5 und 101/6, 101/5
Teile der Flurstücke 84 und 100, und 102

Flur 4: Flurstücke 1/2, 2/5, 2/6, 3/5, 20/3, 21/3, 116, 219/2,220
Teile der Flurstücke 33/3, 110, 219/1 und 221

Das Plangebiet befindet sich in nord-östlicher Ortsrandlage, unmittelbar angrenzend an die städtische Bebauung. Im Norden wird es durch die Peene, im Süden durch die Stadt Jarmen und im Osten und Westen durch Landschaftsschutzgebiete begrenzt.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als GE - Gewerbegebiet - gemäß § 8 BauNVO stimmt mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Jarmen vom 07.11.1995 überein. In der landesplanerischen Stellungnahme zum FNP vom 30.10.1995 heißt es u. a.:

„... Die potentiellen Entwicklungschancen für die Stadt Jarmen begründen sich insbesondere in der günstigen Verkehrslage. Es kreuzen sich in Jarmen die Bundesstraße B 96 und B 110. Diese, für die Wirtschaftsentwicklung vorteilhafte Situation wird weiter verstärkt durch den zukünftigen Anschluß an die Bundesautobahn A 20. Damit kann auch vom raumordnerischen Standpunkt aus eine auf längere Sicht angelegte überdurchschnittliche Gewerbeflächenausweisung begründet werden. Eine Gliederung in unabhängig voneinander erschließbare Gebiete wird für zweckmäßig erachtet. ...“

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Die überplanten Flächen werden gegenwärtig überwiegend als Hafengelände mit vielen Unzulänglichkeiten genutzt. Sie sind mit Siloanlagen, Werksgebäuden, Lagerhallen, Verwaltungsgebäuden und Nebengebäuden bebaut. Verkehrstechnisch ist das Gebiet mit Plattenstraßen erschlossen.

Das Gebiet liegt direkt an der Peene und ist mit Geländehöhen von 0,61 m bis 1,02 m ü. HN relativ eben ausgebildet, wobei der Bereich der Peenebrücke (Bundesstraße) bis auf eine Höhe von 7,49 m ansteigt. Entsprechend dem Geotechnischen Bericht der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom 07.08.1995 liegt das Erkundungsgebiet im Bereich der Grundmoräne des Pommerischen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit im Urstromtal der Peene. In der Peeneniederung stehen unter anthropogener Aufschüttung mehrere Meter mächtige holozäne Torfe und Mudden an. Ab Geländeoberfläche steht eine Aufschüttung von 0,60 m bis 3,10 m stark an, die sehr inhomogen und teilweise mit Bauschutt durchsetzt ist. Darunter stehen bis in Tiefen von etwa 6,0 m - 8,0 m organogene Erdstoffe in Form von Mudde und Torf an.

Unter dem Organogen lagern bis in Tiefen zwischen 15,0 m und 20,0 m durchgehend Sande, lokal sandige Schluffe. Grundwasser ist in Tiefen zwischen 0,5 m und 1,6 m unter Gelände anzutreffen. Der Grundwasserstand unterliegt jahreszeitlich bedingten und witterungsabhängigen Schwankungen und wird wesentlich von der Wasserführung der Peene beeinflusst. Zur Geschütztetheit des oberen Grundwassers gibt die Karte der Grundwassergefährdung M 1: 50 000 Auskunft. Danach ist das Grundwasser in dem Sandkomplex unterhalb der organischen Böden sowie in dem südöstlichen Teil des Plangebietes, hier kommt das Grundwasser unter geologisch gestörten Deckschichten vor, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt.

Das Grundwasser in den Aufschüttungen oberhalb der organischen Böden ist ungeschützt. Dieses örtlich nur temporär auftretende Grundwasser kommuniziert unmittelbar mit dem Wasser der Peene. Die anstehenden Baugrundsichten lassen eine Bebauung nur mit einem hohen gründungstechnischen Aufwand zu, wobei für jede vorzusehende Baumaßnahme eine direkt zugeordnete Baugrunduntersuchung vorgenommen werden muß. Für Verkehrs- und Lagerflächen wird eine flexible Oberflächenbefestigung empfohlen, die nach eingetretener Setzung mit relativ geringen Aufwendungen wieder saniert werden kann.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in unterschiedlichsten Eigentumsverhältnissen:

- privates Eigentum sind die Flurstücke 84 und 116; Teilflächen der Flurstücke 101/2, 101/5 und 110
- die Peeneland Getreidegesellschaft ist Eigentümer folgender Flurstücke: 93/1, 93/4, 94, 95, 96, 97, 98, 101/6 und 219/2
- in Eigentümerschaft der Nordland Mühlen GmbH sind die Flurstücke 80/1 und 87/2;
- das Flurstück 33/3 (die Bundesstraße 96) liegt in der Verantwortlichkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz;
- die Stadt Jarmen ist Eigentümer nachfolgend genannter Flurstücke: 87/1, 99, 93/2, 93/3, 100, 1/2, 2/5, 2/6, 3/5, 20/3, 21/3, 219/1, 220, 221; Teilflächen des Flurstückes 110
- Eigentümer des Flurstückes 581 - die Peene - ist die Bundesrepublik Deutschland, Bundeswasserstraßenverwaltung

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen für den Bereich des Hafens zu gewährleisten. Entsprechend diesen Grundsätzen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Voraussetzungen für die nachfolgend aufgeführten Wirtschaftsbereiche schaffen:

1. Verkehrliche Erschließung des gesamten Gebietes als Grundlage für die Funktionsfähigkeit der im Plangebiet ansässigen Wirtschaftsbereiche, wie Peeneland Getreidegesellschaft und Nordland Mühlen GmbH
2. Sicherung der Entwicklung der Landwirtschaft (Getreidebearbeitung, -lagerung, -umschlag udgl.)
3. Schaffung eines funktionstüchtigen Hafengeländes unter Beachtung der Verbindung mit dem zukünftigen Autobahnbau

4. Weiterentwicklung des Schüttguttransportes und des Umschlages
Durch das Anbieten einer modernen Umschlagsmöglichkeit und den Wassertransport der Güter wird eine Entlastung des Straßenverkehrs von LKW-Transporten und damit folgerichtig eine Entlastung der Umwelt im Bereich des Peenetales geschaffen.
5. Gewährleistung der Fahrgastschiffahrt
Der Hafen Jarmen wird in der Saison fünfmal wöchentlich auf der Strecke Demmin - Anklam auf der Hin- und Rückfahrt angefahren. Damit wird ebenfalls ein Beitrag für die Weiterentwicklung des Tourismus geleistet.
6. Schaffung von Baurecht zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen der Hafenanlage
Die Sanierung der Hafenanlage, sprich Kaimauer, ist dringend erforderlich, um die Entwicklung o. g. Wirtschaftsbereiche zu gewährleisten. Derzeit ist der Betonholm auf weiten Strecken beschädigt bzw. sogar zerstört und sämtliche Ausrüstungen fehlen völlig. Es sind weder Fender noch Reibepfähle vorhanden und auch Festmachereinrichtungen, wie Poller oder Ringe, sind nur vereinzelt auffindbar. Des weiteren fehlen auch alle Rettungseinrichtungen, wie z. B. Steigleitern. Das Sanierungsprojekt der Hafenanlage wird das Anbringen von Rettungs-, Festmacheinrichtungen und sämtlichen Ausrüstungen beinhalten.
7. Einbeziehung des Umweltschutzes, d. h. Konzipierung einer geordneten Abfallentsorgung, Beseitigung des Zuflusses des verschmutzten Oberflächenwassers in die Peene, Anschluß an das städtische Versorgungsnetz und Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen
8. Funktionsfähigkeit des Hafengeländes leistet einen Beitrag zur Schaffung von in dieser ländlich strukturschwachen Gegend dringend benötigten Arbeitsplätzen
Sie ist weiterhin als Voraussetzung zur Ansiedlung von weiteren Industriebetrieben in den näheren Umgebung zu sehen.

Des weiteren schafft der Bebauungsplan die Basis zur Absicherung des Grüngürtels zwischen der Altstadt und dem Hafenbereich, der somit einen Beitrag zur Abminderung von Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen leistet und als Ausgleich für die zu versiegelnden Hafengebietsflächen erforderlich ist.

Das Plangebiet ist im wesentlichen in 3 Bereiche aufgegliedert, die die nachfolgend aufgeführten Nutzungen beinhalten:

- Die Nordland Mühlen GmbH ist im westlichen Bereich des Plangebietes angesiedelt. Vorhandene Speicher, Lager-, Neben- und Verwaltungsgebäude bilden den Bestand. Eine bauliche Erweiterung ist auf der der Peene abgewandten Seite geplant. Des weiteren sind beidseitig des Bestandes Ein- bzw. Ausfahrten konzipiert.
Als Art der baulichen Nutzung wurde für diesen Bereich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der Kaibereich ist in diesem Abschnitt für das Anlegen der Wassersportler vorgesehen.

Die als verkehrsberuhigt bestimmte und mit kleinteiligem Befestigungsmaterial belegte Fläche gibt den Bootsanliegern und Bootsschuppenbesitzern (angrenzend an die nordwestliche Plangebietsgrenze) die Möglichkeit, ihre Grundstücke gut zu erreichen. Dies sollte mit dem entsprechenden Hinweisschild gekennzeichnet werden.

- Die anschließenden Flächen, etwa mittig des Plangebietes, werden durch die Peeneland Getreidegesellschaft Demmin genutzt. Eine bauliche Erweiterung ist hier nicht geplant und auch nicht möglich, da der Bestand das Maß der baulichen Nutzung ausschöpft. Baulinien und Baugrenzen umrahmen somit nur den Bestand, jedoch nicht im Osten der Teilfläche. Diese östliche Baugrenze wurde so angeordnet, daß im Falle einer Entfernung der vorhandenen Silos (sie genießen derzeit aber Bestandsschutz) und bei der Errichtung von Neubauten sichergestellt wird, daß die ehemalige städtische Achse der historischen Peeneüberquerung von jeglicher Bebauung freigehalten wird und der historische Bezug erhalten bleibt. Auch hier ist eine Umfahrt der bestehenden Anlagen und somit beidseitiges Be- und Entladen möglich.

Für diesen Abschnitt wurde als Art der baulichen Nutzung ebenfalls Gewerbegebiet - gem. §8 BauNVO festgesetzt. Hier ist der Kaibereich zum einen für das Anlegen der Wirtschaftsschiffe und zum anderen für das Anlegen der Fahrgastschiffe vorgesehen. Dieser Anlegeplatz erstreckt sich auf eine Länge von ca. 36 m bis hin zum Fußgängerbereich. Entlang der Kaimauer sind Poller mit einem Abstand von 12 m vorgesehen. Damit wird den Forderungen der Fahrgastschifferei entsprochen. Um den Kaibereich für die Fußgänger (z. B. Angler) zugänglich zu machen, wurde über das Grundstückseigentum der Peeneland Getreidegesellschaft westlich ein Wegerecht gelegt. Angrenzend an den Bleichwiesenweg (gegenüberliegend der Teilfläche 2) wurde ein Grünbereich (Grüngürtel) angeordnet, der sowohl öffentliches als auch privates Grün beinhaltet.

- Dem 3. Bereich des Plangebietes sind die Teilfläche 3 - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO - mit dem besonderen Nutzungszweck Lager- und Umschlagplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, die Kaistraße, die Bundesstraße 96 und Grünbereiche zugeordnet. Die Festsetzung als Lager- und Umschlagplatz war eine Zielrichtung des Bebauungsplanes, da gemäß Pkt. 6.1 Nr. 4 die Weiterentwicklung des Schüttguttransportes einschließlich Umschlag ein Beitrag zur Sicherung der Wirtschaft in dieser Region leistet. Die gesamte Teilfläche 3 wird eine 100%ige Versiegelung erhalten und ist von jeglicher baulicher Anlage des Hochbaus freizuhalten. Die Kaizone der Teilfläche 3 (Umschlagskai) mit einer Länge von ca. 135 m dient vorwiegend dem Anlegen von Motorschiffen bzw. Schleppern, die Schüttgüter (überwiegend Mineralstoffe) transportieren und umschlagen.

Die Deutsche Binnenreederei setzt in dieser Relation vorwiegend Schubverbände ein. Die eingesetzten Leichter haben die Abmessungen von 65 m x 8,20 m bzw. 32,50 m x 8,2 m. Weiterhin kommen Motorschiffe in den Abmessungen 67 m x 8,20 m bzw. 80 m x 8,20 m zum Einsatz. Bei der Festlegung der Festmacheinrichtung sind diese Abmessungen zu berücksichtigen, also den Abstand nicht über 20 m wählen.

Perspektivisch ist, wenn das Problem Brücke Anklam gelöst ist, auch mit dem Einsatz des Großmotorschiffs 110 m x 11 m auf dieser Wasserstraße zu rechnen.

Die zu sanierende Kaimauer wird statisch so ausgebildet, daß sie den vorgenannten Anforderungen genügt, d. h., der 5-m- Bereich an der Kaimauer ist mit beispielsweise 30-t-Kränen belastbar.

Da das Bebauungsgebiet Teilflächen der Bundeswasserstraße umfaßt (die Peene) sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 8. 1990 (BGBl. I S 1824) ist für die Errichtung , die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt ggf. durch Auflagen berücksichtigt werden. Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören können, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schifführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Vor und hinter der Brücke sind für die Berufsschifffahrt sichtlich Pegelstäbe aufzustellen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbaren Bauflächen werden nach Art der geplanten Nutzung Gewerbegebiete festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Die Ansiedlung von Tankstellen wurde aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Durch eine Tankstelle würden ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit verbunden zusätzliche Lärmbelästigungen entstehen.
- Auf der Bundestraße würde ein zusätzlicher Linksabbiegeverkehr entstehen.
- Eine kombinierte Tankstelle für Kraftfahrzeuge und Motorboote würde sich aufgrund des relativ geringen Bootsverkehrs nicht tragen und außerdem Konflikte zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet nach sich ziehen.

Des Weiteren wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da die ausgewiesenen Flächen hafentypisch-wirtschaftlich genutzt werden sollen. Zusätzlicher

Lärm, der durch diese Nutzung ebenfalls entstehen würde, soll gleichfalls vermieden werden.

Da im Gewerbegebiet das Anlegen von Wassersportlern und Fahrgastschiffen nicht zulässig ist, dieses aber eine Zielrichtung des städtebaulichen Konzeptes und außerdem hafentypisch ist, wurde die Zulässigkeit für das Anlegen der Wassersportler und Fahrgastschiffe gemäß § 1 Abs. 10 Bau NVO festgesetzt.

Für die Teilfläche 1 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Für die Teilflächen 2 + 3 wird die Grundflächenzahl von 0,8 überschritten und mit 1,0 festgesetzt (gemäß §17 Abs. 2 BauNVO). Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung der Teilfläche 2 und der weiteren geplanten Versiegelung in diesem Bereich, die sich aus der Errichtung der neuen Spundwand ergibt, sowie aufgrund der Funktions- bzw. Nutzungsfähigkeit beider Flächen wurden die Obergrenze der Grundflächenzahl überschritten. Entsprechende Ausgleichmaßnahmen wurden durch den entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Grüngürtel abgesichert.

Weiterhin wurden für die Teilfläche 3 die Geschoßflächenzahl und Gebäudehöhe mit 0 festgesetzt. Somit ist für diesen Bereich eine volle Versiegelung möglich, jedoch die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art ausgeschlossen.

Die maximale Gebäudehöhe des Bestandes beläuft sich auf 35,55 m bis zur Straßenkrone der Erschließungsstraße. Bei Neubauten darf die maximale Gebäudehöhe von 20,00 m zur Straßenkrone der Erschließungsstraße aufgrund des ungestörten Funkbetriebes (Richtfunk) nicht überschritten werden.

6.3 Bauweise

Für die Planflächen werden sowohl eine geschlossene als auch eine offene Bauweise festgesetzt. Die einzelnen zu bebauenden Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Der Bestand weist Dachformen, wie Satteldach (als Spitzdach), Satteldach flach geneigt, Pultdach, Krüppelwalmdach und Zelt-dach, auf. Für Neuerrichtungen sind nur Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer zulässig.

6.4 Freianlagenkonzept

Ziel der Freiflächenplanung ist die Reduzierung der bereits vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft und die Vermeidung weiterer Eingriffe - BNatSchG § 8 (1) und NatSchG M-V § 1 (1). Dabei stehen die Beschränkung weiterer Versiegelungen auf ein Minimum, die Schaffung eines Grüngürtels als Abgrenzung zur Stadt und die großflächige Begrünung im Bereich der neuen Hafenauffahrtstraße und der Bundesstraße im Vordergrund. Ein weiterer Schwerpunkt bei der Planung sind Erhaltungsmaßnahmen an Naturpotential, wie Baumpflanzungen und Umverlegung des vorhandenen Grabens. Nähere Angaben zur Freianlagenproblematik sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Teilfläche der Peene, um für die Kaimauersanierung - neue Spundwand - Baurecht zu schaffen. Die Peene ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Peenetal und Peene-Haff“. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Kaimauer wurde durch den Landrat des Landkreises Demmin mit Datum vom 21.08.1996 eine Ausnahmegenehmigung zur Bebauung einer Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff“ erteilt.

6.5 Immissionsschutz

Das Hafengebiet selbst soll unter Beachtung der zukünftigen Verkehrsanbindung auch über die Autobahn A20 funktionstüchtig ausgebaut werden.

Die Berücksichtigung des Immissionsschutzes spielt für das Plangebiet eine große Rolle. Durch die zur Zeit ansässigen Firmen und die Nutzung als Hafengebiet treten sowohl Lärm-, als auch Luftbelastungen und Erschütterungen gegenüber der Wohnbebauung in Hafennähe auf. Um zusätzliche Belastungen zu vermeiden, sind bei baulichen Erweiterungen nur solche gewerblichen Einrichtungen zulässig, die die Immissionsrichtwerte gemäß „Technischer Anleitung Lärm“ vom 16.07.1968 und der VDI 2058 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“ einhalten. Die Betriebstechnik im gesamten Hafengebiet ist entsprechend der Lärmschutztechnik zu nutzen. Dies betrifft sowohl technische als auch organisatorische Maßnahmen an der Lärmquelle. Bei der Beurteilung von Lärmimmissionen, die von Anlagen ausgehen, sind auch deren zugehörige Umschlags- und Transportvorgänge einzubeziehen. Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von tags 65 dB (A) und nachts 55 dB (A) bzw. 50 dB (A) sind einzuhalten. Für das in der Nachbarschaft (Altstadt) vorhandene Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten folgende Immissionsrichtwerte: tags 55 dB (A) nachts 40 dB (A).

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnung zur Hafenabfahrt durch das MIV (Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH) wurde herausgearbeitet, daß keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, da im Bereich der freien Schallausbreitung keine Wohnbebauung liegt.

Für den neu zu schaffenden Zufahrtbereich wurden folgende Festlegungen getroffen:

Geschwindigkeit	Abstand	derzeitiger Pegel in dB (A)		Pegel in dB (A) 2010	
		tags	nachts	tags	nachts
	22m	64		64	
50 km/h	10m	69		69	
	31m		54		54
	16m		59		59

Durch das Landeshygieneinstitut Mecklenburg/Vorpommern, Außenstelle Neustrelitz wurde für den B-Planbereich eine Lärmimmissionsprognose (vom 23. Mai 1996) erstellt.

Im Rahmen der Bestandsuntersuchungen wurde für die Teilfläche 1 ein Abstand von ca. 15 m vom Gebäude in Richtung Altstadt ein Pegel von 61 dB (A) festgestellt. Dieser Pegel beinhaltet keine Fahrzeuggeräusche.

Im Bereich der Getreidespeicher - Teilfläche 2 - ist festzustellen, daß die Anlieferung in Richtung Stadt an einer eingehausten Schütte erfolgt, deren Zu- und Abfahrt offen gestaltet ist. Hier ist während der Erntecampagne mit einem relativ hohen Verkehrsaufkommen an Lastfahrzeugen zu rechnen. Es ist daher zu erwarten, daß hier durchaus Maximalpegel auftreten können, die den Richtwert erreichen und eventuell übersteigen. Es besteht aber auch noch die Möglichkeit, die Anlieferung entsprechend geschlossen einzuhausen und jeweils während der Entladevorgänge die Tore zu schließen, so daß die nächstliegende Wohnbebauung (Entfernung ca. 50 m) am Rande des Stadtkernes nicht übermäßig beeinflusst wird. Hinzu kommt, daß dadurch ein wirksamer Staubschutz realisiert werden kann.

Die derzeitigen Standorte der Gebläse für die Trocknung und Kühlung des Getreides auf der Wasserseite der Silos sollten in jedem Fall beibehalten werden. Empfehlenswert sind hier zukünftig stationäre Anlagen mit entsprechendem Schallschutz.

Schwer einzuschätzen ist die Lärmimmission des Umschlagbetriebes am Kai. Derzeit werden elektrisch betriebene Hebe- und Förderzeuge benutzt. Das sollte auch beibehalten werden. Vor Ort können aber Fallgeräusche von Schüttgütern auftreten, die durchaus Pegelspitzen im Bereich der maximal zulässigen Pegel aufweisen. Deshalb sollte die Verladetechnologie entsprechend darauf eingestellt werden und durch den Betreiber hinsichtlich der Betriebsorganisation ordnend eingegriffen werden. Das betrifft vor allem die Beladung leerer Schiffe nachts. Über die minimale Entfernung vom Kai bis zur nächsten Wohnbebauung werden diese Pegel um ca 10 bis 12 dB (A) abgebaut. Deshalb ist hier mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Einhaltung zumindestens der Maximalpegel zu rechnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß der Ausbau des Hafens in Jarman in der vorgelegten Form durchaus möglich ist, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

1. Die verkehrliche Anbindung und die Oberflächen des gesamten Hafenbereiches sollten eben und ohne raue Oberflächen ausgeführt werden. Für den Bereich der Teilfläche III wurde für den 5-m-Kaistreifen und die Kaistraße kleinteiliges Pflaster vorgesehen. Dieses ist zum einen aus architektonischer Sicht und zum anderen als Folge des Baugrundes, da mit aller Wahrscheinlichkeit Setzungen auftreten werden, die im Kleinpflaster wesentlich kostengünstiger ausgeglichen werden können als bei einer Bitumenschicht, erforderlich. Von der in der Prognose angenommenen Geschwindigkeit von 50 km/h sollte ab dem Ende der Zufahrtsstraße im gesamten Hafenbereich abgewichen werden und eine Geschwindigkeit von 20 km/h als Betriebsverkehrs-Geschwindigkeit festgelegt werden. Diese Geschwindigkeit ist dort ohnehin aus betriebsorganisatorischen und sicherheitstechnischen Gründen nur möglich. Diese Geschwindigkeit kompensiert die durch das Pflaster hervorge-

rufene Pegelerhöhung gegenüber einer ebenen Oberfläche.

2. Die derzeitige und zukünftig eingesetzte Betriebstechnik im Gesamtbereich sollte akustisch so gestaltet sein, daß insgesamt die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. die entsprechenden Richtwerte nicht überschritten werden. Hierbei sind insbesondere die betriebsorganisatorischen wie auch die schallschutztechnischen Belange zu berücksichtigen.
3. Die derzeitige unbebaute Zone zwischen der ausgewiesenen Grenze des Hafensbereiches und dem Altstadtzentrum sollte auch zukünftig nicht bebaut werden. Sie sollte zur Distanzierung und Abbau der Lärmpegel über die Entfernung genutzt werden.

6.6 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig über die 6,50 m breite, von der Bundesstraße 96 abzweigende Hafenabfahrtsstraße. Für den Anschluß der Hafenabfahrtsstraße an die B 96 ist die Ausbildung eines Knotenpunktes erforderlich, der sich auch im Geltungsbereich des B-Planes befindet. Die Sichtfelder an Knotenpunkten und Überquerungsstellen sind lt. EAE 85 einzuhalten.

Die zur Zeit vorhandene Plattenstraße (Hafenabfahrt) stellt nur ein Provisorium dar und wird mit den entsprechenden Radien und Straßenbreiten neu ausgebaut. Mit diesem Ausbau erfolgt gleichzeitig ein Anschluß der Burgstraße, der dem abfließenden Verkehr dient. Die Burgstraße wird als Einbahnstraße in Richtung Hafenabfahrt ausgebildet.

Über diese neue Hafenabfahrt wird sämtlicher zukünftiger LKW- und sonstiger Schwerverkehr geleitet. Für PKW besteht außerdem die Möglichkeit, über den Dampferweg das Stadtzentrum unmittelbar zu erreichen. Durch die neue Hafenabfahrt wird das Stadtzentrum Jarmen wesentlich entlastet und damit ein Beitrag zur Verminderung der Lärm- und Luftbelastung sowie Erschütterungen geleistet. Die neu auszubauende Kaistraße, die unmittelbar am Umschlaglagerplatz vorbeiführt, ist höhengleich ohne Borde mit dem Lagerplatz bzw. dem 5-m-Streifen am Kai auszuführen. Da sie als Stichstraße ausgebildet wird, ist am Ende eine Wendeschleife mit einem Durchmesser von 25,0 m konzipiert worden.

Parkmöglichkeiten für Gewerbeansässige sowie deren Besucher werden auf den jeweiligen Grundstücken geschaffen. Für die Fahrgastschifferei und sonstige Besucher des Hafens werden entsprechend den Aussagen der Stadtverwaltung in der Peenestraße außerhalb des B-Plangebietes Parkmöglichkeiten geschaffen.

Entlang der Hafenabfahrtsstraße bis hin zum Anschluß Burgstraße ist ein 1,50 m breiter Gehweg konzipiert. Ein Rad- und Wanderweg durchquert von Ost nach West das Plangebiet.

Beim Befahren der Kaistraße ist zu beachten, daß derzeit nur eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,95 m zur Verfügung steht. Des Weiteren sind an dieser Straße die Brückenpfeiler durch Schutzplanken zu sichern.

Für Straßenbaumaßnahmen an der Kaistraße ist unbedingt die Zustimmung des Straßenbauamtes Neustrelitz einzuholen.

Alle Baumaßnahmen sind mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abzustimmen. Für notwendige Verkehrsraumeinschränkungen ist vor Beginn der Bauphase ein Sperrantrag bei der Kreisverwaltung Demmin einzuholen.

Für den gesamten Hafenbereich (außer Hafenabfahrt) wird eine Betriebsverkehrs-Geschwindigkeit von 20 km/h festgesetzt. Eine entsprechende Beschilderung ist vorzusehen. Der Beschilderungsplan ist der Verkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

7 Ver- und Entsorgung

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen nach Möglichkeit im Straßenraum verlegt werden. Dort, wo dies nicht möglich ist, sind die Trassen durch Leitungsrechte gesichert.

7.1 Wasser- und Abwasserversorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt über das zentrale Ortsnetz. Im Bereich der Burgstraße (DN 100 AZ) befinden sich Trinkwasser-Hauptversorgungsleitungen, deren Trassen durch Leitungsrechte gesichert werden.

In der Peenestraße (PE 63) sind ebenfalls Hauptversorgungsleitungen vorhanden, die an dieser Stelle nur erwähnt werden, da sie nicht in den Geltungsbereich des B-Planes hineinreichen. Anschlußleitungen zu den Silos sind ebenfalls vorhanden. Gemäß Stellungnahme der GKU mbH Ostmecklenburg-Vorpommern vom 11.10.1996 ist die Lage dieser Anschlußleitung nicht bekannt und somit kann sie nicht in die Planzeichnung eingearbeitet und mit Leitungsrecht gesichert werden.

Das anfallende Regenwasser ist ebenfalls in das Ortsnetz einzuleiten. Damit wird gewährleistet, daß der derzeitige Zufluß des verschmutzten Oberflächenwassers in die Peene beseitigt wird. Innerhalb des Fußgängerbereiches sind die Wasserver- und -entsorgung, jedoch nur für große Schiffe, vorgesehen.

Als Voraussetzung für Benutzung der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers ist bei den zuständigen Wasserbehörden die erforderliche wasserwirtschaftliche Erlaubnis gemäß §§ 7, 7 a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, 1654), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440) sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBL. S. 669), geändert durch Gesetz vom 20.03.1993 (GVOBL. M-V S. 178) einzuholen.

Alle Fragen bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich der Regenwasserableitung und des Grundwassers sind zuständigkeitshalber mit

der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin und mit den Stadtwerken Jarmen zu klären.

Die Errichtung, wesentliche Veränderungen oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich von Gewässern 1. Ordnung bedürfen gemäß § 82 LWaG der Genehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg. Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des LWaG der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin anzuzeigen.

7.2 Elektro-, Gas- und Fernmeldeversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den Versorgungsträger EMO Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG. Zur Einschätzung der Aufwendungen für die Stromversorgung sind die entsprechenden Anträge der künftigen Nutzer an das Unternehmen zu stellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen und Versorgungsleitungen der EMO AG Neubrandenburg. Da im Rahmen der TÖB durch die EMO AG keine Leitungsverläufe genannt wurden, kann auch kein Leitungsrecht zugeordnet werden. Aufgrund dieser fehlenden Angaben sind im Rahmen der Feinplanung konkrete Abstimmungen mit der EMO erforderlich.

Im Bereich des Lager- und Umschlagplatzes sind zwei Kraftstromanschlüsse und 2 Stahlmasten mit Flutern zur großflächigen Ausleuchtung des Platzes vorgesehen. Im Bereich der neuen Kaimauer werden, 3 Elektroanschlüsse (Landanschluß) vorgesehen.

Im Bereich der Fahrgastschiffanlegestelle ist ebenfalls eine Beleuchtung aufzustellen.

Entsprechend der Stellungnahme der OMG Neubrandenburg befindet sich in der Peenestraße eine Gasleitung, die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes liegt. Vor Baubeginn ist bei der OMG (Ansprechpartner Herr Thurm ☎ 039959/2550) eine Vor-Ort-Einweisung zu beantragen.

Da sich im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG befinden, ist bei Bauausführungen zu beachten, daß Beschädigungen vermieden werden. Es ist deshalb unbedingt erforderlich, daß sich die Ausführenden vor Baubeginn an die Deutsche Telekom AG, NL Neubrandenburg, BZN 61 aEGr Malchin, Industriegelände, 17139 Malchin (☎ 03994/642211) wenden.

7.3 Abfallentsorgung, Altlasten

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Sollte bei den Arbeiten der Verdacht auf Altlasten entstehen (z. B. veränderter Geruch oder Verfärbungen des Bodens), ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Demmin zu informieren.

7.4 Bau- und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind folgende Denkmale zu nennen:

Hafen mit Mühle, Silo, Getreidereinigung und Verwaltungsgebäude und zwei Silos „Peeneland“ am Bleichwiesenweg.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	47 183 m ²	100,00 %
Gewerbefläche gesamt	18 034 m ²	38,22 %
davon Teilfläche 1	7 963 m ²	16,88 %
Teilfläche 2	6 344 m ²	13,44 %
Teilfläche 3	3 727 m ²	7,90 %
. Straßenflächen	7 869 m ²	16,67 %
. verkehrsberuhigte Bereiche	2 297 m ²	4,87 %
. Fußgängerbereiche	216 m ²	0,46 %
. Gewege	867 m ²	1,84 %
. Grünflächen gesamt	17 365 m ²	36,80 %
- privat	3 492 m ²	7,40 %
- öffentlich	13 873 m ²	29,40 %
. Wasserflächen	535 m ²	1,13 %

Jarmen, 29.10.1996

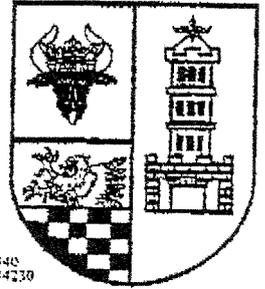


Karp
Bürgermeister

P. H. Horn Jager

LANDKREIS DEMMIN

DER LANDRAT


HAUPTDIENSTGEBÄUDE

 Hausanschrift:
 Adolf-Pompe-Straße 12-16
 17109 Demmin

 Postfachanschrift:
 Postfach 12 54 ☒ 17102 Demmin
 Vermittlung 03998/4340
 Telefax 03998/43430

Landkreis Demmin · Der Landrat · PF 1254 · 17102 Demmin

 Stadt Jarmen
 Bürgermeister
 Herrn Karp
 Postfach 17

17122 Jarmen

Amt / Abteilung	
Umweltamt, An der Mühle 6	
Auskunft erteilt	Zimmer
Herr Ziemann	325
☎ Durchwahl	☎ Vorwahl
43 43 25	0 39 98

 Datum und Zeichen Ihres Schreibens
 1996-08-01 Ja-eu

 Mein Zeichen
 66/2-Ko

 Ort
 Demmin

 Datum
 21. August 1996

Ausnahmegenehmigung zu Baumaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet "Unteres Peenetal" im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 5 "Hafen Jarmen" der Stadt Jarmen

Sehr geehrter Herr Karp,

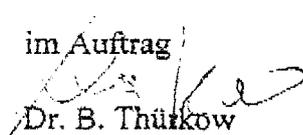
laut § 6 (Ausnahmen) der Verordnung über das LSG "Unteres Peenetal" erteilt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Demmin eine Ausnahme von den Verboten des § 4 dieser Verordnung.

Die Erteilung der Ausnahme von den Verboten des § 4 der LSG-Verordnung "Unteres Peenetal" erfolgt im Rahmen der Sanierung der vorhandenen Kaimauer und Bau einer neuen Spundwand im Hafensbereich der Stadt Jarmen und umfaßt die geplante relativ geringfügige Verschiebung der Spundwand in Richtung der Mittelwasserlinie der Peene gemäß Lageplan der neuen Kaikonstruktion mit Flächenbefestigung vom 6. Juni 1996, Blatt-Nr.: 100. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nach § 3 der LSG-Verordnung ist nicht zu besorgen.

Die Verordnung über das LSG "Unteres Peenetal" wurde veröffentlicht im Kreisanzeiger des Landkreises Demmin vom 21. Mai 1994 Nr. 7, geändert durch Verordnung vom 29. September 1995, veröffentlicht am 25. Januar 1996 im GVOBl. M-V Nr. 2 sowie im Kreisanzeiger des Landkreises Demmin vom 16. März 1996 Nr. 4.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


 Dr. B. Thürkow

 Verteiler
 Planungsamt

 AUSSENSTELLE ALTENTREPTOW
 Holländer Gang I Postfach 1569
 17087 Altentreptow 17081 Altentreptow
 ☎ Vermittlung 03961/2790
 Telefax 03961/27020

 AUSSENSTELLE MALCHIN
 Fritz-Reuter-Platz 9
 17139 Malchin
 ☎ Vermittlung 03994/6350
 Telefax 03994/635107

 KONTO DER KREISKASSE
 Kreisparkasse Demmin
 Kto.-Nr. 0310007305
 BLZ 150 593 00