

Stadt Jarmen

1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“

Begründung

Stand:

Januar 2021

Auftraggeber:

Stadt Jarmen
Der Bürgermeister
Lindenstraße 13
17126 Jarmen

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	5
2.	Einführung	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	6
3.	Ausgangssituation.....	7
3.1	Städtebauliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Natur und Umwelt.....	8
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.	Planungsbindungen	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
5.	Planungskonzept	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	Planinhalt.....	10
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
6.2	Verkehrsflächen.....	10
6.3	Kennzeichnungen	11
6.4	Hinweise	11
6.4.1	Bodendenkmale.....	11
6.4.2	Artenschutz.....	11
6.4.3	Gesundheitsamt	11
6.4.4	Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern	11
6.4.5	Untere Abfallbehörde.....	12
6.4.6	Untere Bodenschutzbehörde	12
6.4.7	Untere Wasserbehörde.....	12
6.4.8	Straßenverkehrsamt	13
6.4.9	Munitions- und Kampfmittelbelastung	13
6.4.10	Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow	13

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“

Anlage 1	Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße 15“
----------	---

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ befindet sich westlich des Stadtkernes von Jarmen südlich der Fabrikstraße. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ hat eine Größe von 0,8 ha. Der Planbereich liegt südlich der Fabrikstraße und westlich des ehemaligen Bahndamms. Er umfasst die Flurstücke 131/5, 133/1 und 133/2 (teilweise) der Flur 1 sowie das Flurstück 3/7 (teilweise) der Flur 2 in der Gemarkung Jarmen.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen:	durch Wohnbauflächen und den ehemaligen Bahndamm (Flurstücke 130/5, 130/7 und 130/9 Flur 1),
im Norden:	durch die Fabrikstraße (Flurstücke 131/6 und 133/2 Flur 1 sowie 19/3 Flur 2),
im Osten:	durch Bebauung (Fabrikstraße 25) (Flurstück 3/7 Flur 2) und
im Süden:	durch Bebauung und unbebaute Wohngrundstücke (Fabrikstraße 25) (Flurstücke 133/2 Flur 1 und 3/7 Flur 2).

Die Grenze des Änderungsbereichs stimmt im Norden und Osten und teilweise im Westen mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 15 überein.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ ist mit Ablauf des 21.01.2013 wirksam geworden. Er weist allgemeine Wohngebiete und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aus.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“

4 Eigenheime wurden im Bereich des wirksamen Bebauungsplans errichtet. Der Eigentümer des Flurstücks 3/7 Flur 2 Gemarkung Jarmen ist derzeit nicht bereit, den wirksamen Bebauungsplan umzusetzen.

Da die Stadt Jarmen den Bedarf an Eigenheimstandorten nicht decken kann, will sie mit der 1. Änderung die Erschließung für den Planteil lösen, der im städtischen Eigentum liegt.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ wurde nach § 13a im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ wird ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ hat eine Größe von 0,8 ha.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2045-302 Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See, Arten: Hochmoor-Großlaufkäfer, Eremit, Rapfen, Steinbeißer, Flußneunauge, Bauchneunauge, Schlammpeitzger, Meerneunauge, Bitterling, Lachs, Großer Feuerfalter, Mopsfledermaus, Biber, Fischotter, Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Große Moosjungfer, Sumpf-Glanzkraut, Europäische Sumpfschildkröte, Rotbauchunke, Zierliche Teller-schnecke) ist vom Standort ca. 470 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen EU- Vogelschutzrichtlinie (DE 2147-401 „Peenetallandschaft“; Arten: Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Blaukelchen, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Flussseseschwalbe, Gänsesäger, Goldregenpfeifer, Grauammer, Graugans, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Heidelerche, Höckerschwan, Kampfläufer, Kiebitz, Kleines Sumpfhuhn, Knäkente, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Nonnengans, Odinshühnchen, Pfeifente, Raubseeschwalbe, Raubwürger, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Rotschenkel, Saatgans, Sandregenpfeifer, Schellente, Schnatterente, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silber-reiher, Singschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Trüpfelsumpfhuhn, Turmfalke, Turteltaube, Uferschnepfe, Uferschwalbe, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschnepfe, Wanderfalke, Weißbartseeschwalbe, Weißstorch, Wendehals, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger, Zwergschnäpper und Zwergsumpfhuhn) beträgt ebenfalls ca. 470 m. Die FFH- und SPA-Gebiete sind vom Plangeltungsbereich durch abriegelnde Siedlungselemente getrennt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2019 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 26.09.2019 im Jarmener Informationsblatt Nr. 09/19.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 17.12.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Jarmen durch Schreiben vom 17.03.2020 und 08.10.2020 mitgeteilt.

Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben sich vom 26.09.2019 bis 11.10.2019 durch eine Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Die Bekanntmachung der Auslegung des Vorentwurfes erfolgte am 26.09.2019 im Jarmener Informationsblatt Nr. 09/19.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ wurde am 11.08.2020 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom 30.10.2020 bis zum 30.11.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Jarmener Informationsblatt Nr. 10/2020 vom 22.10.2020 bekannt gemacht. Bis zum 30.11.2020 gingen keine Stellungnahme mit Anregungen zur Änderung des Bebauungsplans ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.08.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 30.11.2020 gingen 13 Stellungnahmen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Formulierung zu textlichen Festsetzungen wurde redaktionell überarbeitet.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 26.01.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ befindet sich westlich des Stadtkernes von Jarmen südlich der Fabrikstraße und westlich des ehemaligen Bahndamms.

Westlich des Planbereichs auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik steht eine Freiflächenphotovoltaikanlage.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Planbereich wurde ein Wohngrundstück bebaut (Fabrikstraße 35).

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“

Im Osten befinden alte gewerbliche Gebäude, die leer stehen und zum Teil ruinös sind.

Der größte Teil sind aufgelassene Gärten.

Eine weitere Bebauung des städtischen Grundstückes ist ohne Mitnutzung der Grundstücke im Privateigentum und innere Erschließung des Gebietes nicht möglich.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Fabrikstraße, einer 2012 neu ausgebauten Gemeindestraßen, erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes fehlt.

Die technische Erschließung (Wasserver- und Abwasserentsorgung, Strom und Telefon) ist in der Fabrikstraße vorhanden. Im Plangeltungsbereich ist ein Mischwasserkanal DN 800 des Wasser- und Abwasserzweckverbandes vorhanden.

Die Löschwasserversorgung in der Fabrikstraße ist durch mehrere Unterflurhydranten gewährleistet. Der nächstgelegene befindet sich ca. 100 m vom Plangeltungsbereich entfernt. Der Wasser- und Abwasserzweckverband hat mit Schreiben vom 17.12.2020 bestätigt, dass der Löschwasserbedarf von 48 m³/h für den Plangeltungsbereich bereitgestellt wird.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

Die nach dem Artenschutzfachbeitrag des wirksamen Bebauungsplans von Naturschutz und Umweltbeobachtung - Berg vom 13.11.2012 und der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 26.11.2012 festgesetzten Maßnahmen haben weiter Bestand.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 133/2 liegt im Eigentum der Stadt Jarmen. Die übrigen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen**4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“.

Ohne Umsetzung der inneren Erschließung stehen auf dem gemeindeeigenen Flurstück nach dem Bebauungsplan keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

4.2 Landes- und Regionalplanung**4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Jarmen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Gestaltungs-

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“

Raum Demmin und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Jarmen wird durch das internationale und überregionale Straßennetz erschlossen. Die Stadt hat einen bedeutsamen Binnenhafen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“ und 4.2 (2): „In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist Jarmen als Grundzentrum ausgewiesen. Die Stadt hat einen regionalbedeutsamen Standort für Gewerbe und Industrie. Nordosten der Gemeinde liegt in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Westen der Gemeinde befindet sich ein Vorranggebiet Rohstoffsicherung (Kiessand). Die Gemeinde ist an das großräumige, überregionale und regionale Straßennetz, regionalbedeutsame Radroutennetz und mit einem regional bedeutsamen Hafen am Schifffahrtsweg angeschlossen.

„Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (4): „Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“

In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 17.03.2020 und 08.10.2020 wird festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Jarmen verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 01.05.1996 wirksam ist. Er wurde zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans geändert. Im Flächennutzungsplan der Stadt Jarmen sind im Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ soll die Erschließung für den Planbereich lösen, der im städtischen Eigentum liegt. So kann die Stadt noch weitere vier Grundstücke für den Eigenheimbau anbieten.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Schule existiert nicht mehr. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 wurde die Entwicklung eines Wohngebietes hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind in der wirksamen Satzung allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 in der wirksamen Satzung bleibt bestehen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind in der wirksamen Satzung, die Grundflächenzahl 0,4 und ein Vollgeschoss festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der wirksamen Satzung offene Bauweise und als Hausformen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 in der wirksamen Satzung bleibt bestehen.

6.2 Verkehrsflächen

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ befindet sich an der Fabrikstraße, die diesen verkehrlich erschließt.

In der Planzeichnung wurde die nordwestliche Plangeietsgrenze entsprechend mit der Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.

Für die innere Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier Verkehrsberuhigter Bereich entlang der Flurstücksgrenze des städtischen Grundstücks festgesetzt, die dann im südlichen Bereich an die bestehende Verkehrsfläche des wirksamen Bebauungsplans anschließt.

Die räumliche Breite der geplanten Verkehrsfläche beträgt 6,0 m. Dabei ist eine Ausbaubreite von 4,5 m für die zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend und Entspricht RAS 06 Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen Ausgabe 2006. Im Süden zum Anschluss an den wirksamen Bebauungsplan verbreitert sich die Verkehrsfläche auf 9 m. Die Wendenalge der Sackgasse liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.

6.3 Kennzeichnungen

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seinem Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 12.02.2020 darauf hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangeltungsbe-
reich keine Altlasten bekannt sind.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 24.09.2020 hin, dass aus den vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes hervor geht, dass für das Bebauungsplangebiet keine Daten erfasst sind.

6.4 Hinweise

6.4.1 Bodendenkmale

Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. ...

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mau-
erreste, Holzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehör-
de anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegen-
standes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Hinweis ist bereits Bestandteil des wirksamen Bebauungsplans.

6.4.2 Artenschutz

Für den wirksamen Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Im wirksamen Bebauungsplan wurde festgelegt, dass vor Abriss des Gebäudebestandes die artenschutzrechtliche Relevanz erneut zu prüfen ist und bei Bedarf die Umsetzung von CEF-
Maßnahmen notwendig ist.

Da sich im Änderungsbereich ein ruinöses Gebäude befindet, wird darauf hingewiesen, dass die Hinweise Nr. 4 der wirksamen Satzung bestehen bleiben.

6.4.3 Gesundheitsamt

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag vom 20.01.2020 zur Gesamtstel-
lungnahme hin:

*„Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet
gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem
Druck zur Verfügung steht.“*

6.4.4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 15.01.2020 hin:

„Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten und einzuhalten.“

6.4.5 Untere Abfallbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag vom 12.02.2020 zur Gesamtstellungnahme hin:

„Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit dem 1. Januar 2020, ist einzuhalten. ...

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.“

6.4.6 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag vom 12.02.2020 zur Gesamtstellungnahme hin:

„Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III zu beachten.“

6.4.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 15.01.2020 hin:

„Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.“

Es wird auf § 38 WHG hingewiesen, der für offene Gewässer ein von Bebauung freizuhaltenden Bereich (5 m ab Böschungsoberkante) festlegt.

„Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Die fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Von den Dach- und auf den Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden, soweit es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Ist eine direkte Versickerung des Regenwassers schadlos gegen Anlieger

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“

nicht möglich, muss das Regenwasser fachgerecht eingeleitet werden. Beim Einsatz einer Rigolenanlage ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.“

6.4.8 Straßenverkehrsamt

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 24.09.2020 hin, dass

- *„bei der Ausfahrt vom B-Plan-Gebiet auf die Fabrikstraße ausreichend Sicht vorhanden ist,*
- *durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,*
- *die Straßen so angelegt werden, dass für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sind.*

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche ist zu beachten, dass dies auf Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion, Erschließungsfunktion und geringem Kraftfahrzeugverkehr erfolgt. Diese Straßen stehen allen Verkehrsteilnehmern, also auch den Fahrzeugen, auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Für das Verhalten der Verkehrsteilnehmer gelten abweichend von den allgemeinen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung besondere Regeln. Insbesondere ist das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt. Verkehrsberuhigte Bereiche müssen deshalb durch ihre Gestaltung der Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich der Eindruck gewinnen, sie befänden sich nicht auf einer normalen Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

Die Vorschriften über das Verhalten in verkehrsberuhigten Bereichen gehen von der Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche aus. Die Trennung der Verkehrsarten ist aufgehoben. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist hierzu eine entsprechende bauliche Gestaltung als unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung der Zeichen 325.1 und 325.2 notwendig.“

6.4.9 Munitions- und Kampfmittelbelastung

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 24.09.2020 hin:

„Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Bebauungsplanes wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-v ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

6.4.10 Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow weist in seiner Stellungnahme vom 25.09.2020 hin, dass der Trinkwasseranschluss für das Baugrundstück an der Fabrikstraße bereits auf das Grundstück verlegt wurde.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“

„Für die innere wasserseitige Erschließung ist der Anschlusspunkt die vorhandene Trinkwasserleitung PE 110 in der Fabrikstraße.“

Da sich die Lage der geplanten Straße im Anschluss an die Fabrikstraße verändert, müssen die bereits realisierten Anschlussschächte für Schmutz- und Regenwasser zurückgebaut und die Leitungen verschlossen werden.

„Über das Flurstück 133/2 verläuft ein Mischwasserkanal DN 800 Beton. Gegebenenfalls muss diese Leitung im Bereich der geplanten Grundstücke umverlegt werden.“

Jarmen, 08.02.2021

Der Bürgermeister



für das Gebiet der Flurstücken 130/8 (teilweise), 133, 134/4, 138/12 (teilweise), 142 (teilweise) und 146/7 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen sowie für das Gebiet der Flurstücken 3/7 (teilweise) und 2/1 der Flur 2 der Gemarkung Jarmen

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- ## II. Planzeichen ohne Normcharakter

- | | |
|---|--|
|  | vorhandene Gebäude oder Gebäudeteile die zu entfernen sind |
|  | Aufnahmepunkt (Festpunkt) |

	vorhandene Wohnbebauung
	vorhandene Nebengebäude
	vorhandene Grundstückseinfriederung
	Fabrikstraße

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplans sowie des Verfahrensablaufes bildete das **Baugesetz** (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplans maßgeblich:

- die **Bauunfallsverordnung** (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die **Landesbauordnung M-V** (LBAuO) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V, S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05. 2011 (GVBl. M-V, S. 323)
- die **Platzzeichenverordnung** (PlatznVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) mit Wirkung zum 30. Juli 2011 in Kraft getreten

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1. Das Baugelb dient vorwiegend dem Wohnen.
- 1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemeiner zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisegewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- 2.1. Die festgesetzten Baugreifen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauVO mit max. 0,50 m überschritten werden.
- 2.2. Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugreifen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der § 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen.

Hinweise

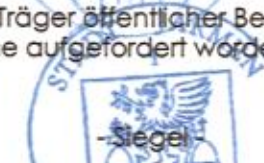
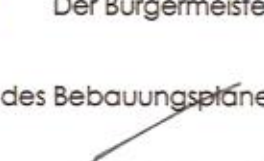
- 1.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DstG-MV die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Sachverständigen des Landesamts in unverändertem Zustand 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.
2. **Abfallwirtschaft**
- 2.1. Die beim Abriss der Gebäude anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreisabfallwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (§Bgl. 15 §212) ordnungsgemäß zu verwerten, zu behandeln oder zu entsorgen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BdSch, Nr. 3/1995 S. 52) und das Merkblatt der Länderabfallgruppe (LAG) „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ zu beachten.
Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Straußland - Gewerbeaufsicht - zu erfolgen.
- 2.2. Sollten im Satzungsgebiet bei Abbruch- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Verflürbungen, Gerüche oder Müllvergrabungen vorgefunden werden, ist der zuständige Landkreis Vorpommern-Greifswald zu informieren.
3. **Immissionsschutz**
- 3.1 Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsemissionen die 16. BImSchV zu beachten.

4. **Artenschutz; Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion** gem. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz

Es sind Besatzkontrollen bzw. Aus-/Einflogbeobachtungen über 3 Jahre durchzuführen. Die Vogelnistplätze sind in der Brutzeit (z.B. Mai, Juni und Juli), die Fledermaussommerquartiere in den Sommermonaten (Juni/ Juli) und die Fledermauswinterquartiere in den Wintermonaten (Dezember - März) zu kontrollieren.

Verfahrensvermerke

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
- Jarmen, d. 10.01.2013
-  - Siegel -
-  Unterschrift
Der Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Jarmen, d. 10.01.2013
-  - Siegel -
-  Unterschrift
Der Bürgermeister
4. Die Stadtvertretung hat am 13.08.2012 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Jarmen, d. 10.01.2013
-  - Siegel -
-  Unterschrift
Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohngebiet Fabrikstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03. 09. 2012 bis zum 05. 10. 2012 während folgender Zeiten
- | | | |
|-----|---|---|
| Mo. | 7.30 - 12.30 Uhr und 12.30 - 14.30 Uhr. | — |
| Di. | 7.30 - 12.30 Uhr und 12.30 - 18.00 Uhr. | |
| Mi. | 7.30 - 12.30 Uhr und 12.30 - 14.30 Uhr. | |
| Do. | 7.30 - 12.30 Uhr und 12.30 - 16.00 Uhr. | |
| Fr. | 7.30 - 12.30 Uhr | |

in der Stadtverwaltung Jarmen, Bauamt, Dr. Georg-Kohnert Straße 5, Jarmen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27. 08. 2012 im "Jarmener Informationsblatt" örtlich bekanntgemacht worden.

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. 12. 2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Jarmen, d. 10.01.2013
- Siegel -
- Unterschrift
Der Bürgermeister
7. Der katasternmäßige Bestand am 18.12.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtschattigen Flurkarte im Maßstab 1 : 1 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18. 12. 2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Bestätigung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 18. 12. 2012 begl.igt.
- Jarmen, d. 10.01.2013
-  - Siegel -
- 
Unterschrift
Der Bürgermeister

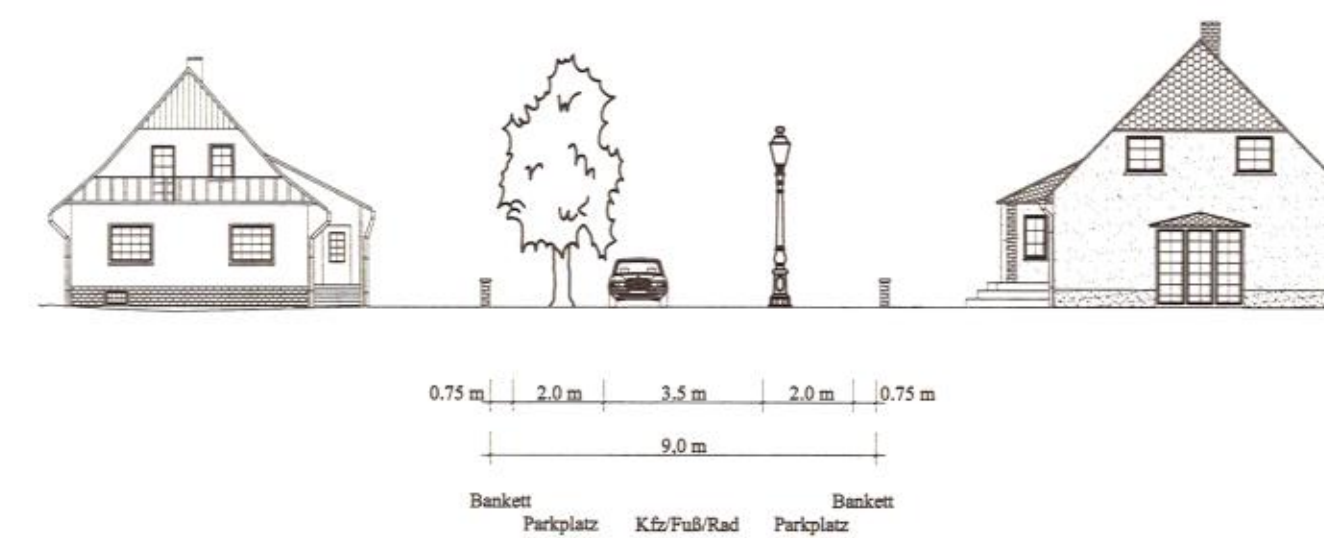
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Das Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Wohngebiet Fabrikstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.01.2018 im "Jämlener Informationsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohngebiet Fabrikstraße" der Stadt Jarmen tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Jarmen, d. 22.01.2013

Straßenquerschnitt A - A



Übersichtskarte unmaßstäblich



Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 15 "Wohngebiet Fabrikstraße"

Dezember 2012 **Maßstab 1 : 1.000**

VORHABENSTRÄGER:
Stadt Jarmen
Dr. Georg-Kohnert Straße 5
17124 Jarmen

BEARBEITET DURCH:
Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7, 17109 Demmin
Tel. 03998 / 22 20 47 Fax: 03998 / 22 20 48