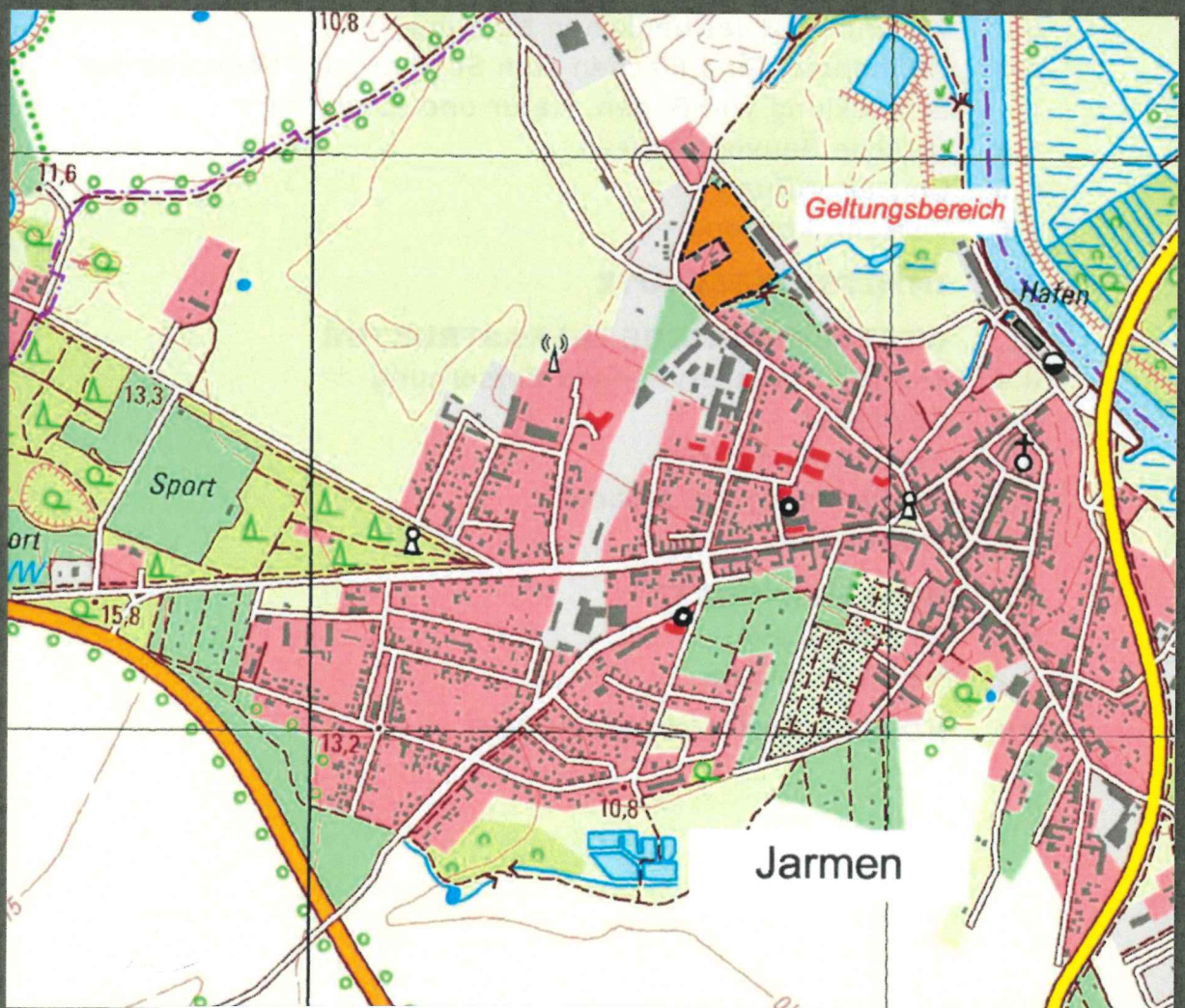


Stadt Jarmen

## Bebauungsplan Nr.18 „Wohngebiet am ehemaligen Beamtenhaus“ gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Auslegungszeit:

08.04.2019 bis 22.04.2019



Begründung  
Dezember 2018

**INHALTSVERZEICHNIS**

|            |                                                                                                     |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>                                                     | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>                                                                       | <b>4</b>  |
| 2.1        | Rechtsgrundlagen                                                                                    | 4         |
| 2.2        | Planungsgrundlagen                                                                                  | 5         |
| <b>3.</b>  | <b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>                                                            | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>                                                              | <b>11</b> |
| <b>6.</b>  | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>                                                                   | <b>13</b> |
| 6.1        | Städtebauliches Konzept                                                                             | 13        |
| 6.2        | Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                   | 13        |
| 6.3        | Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur<br>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15        |
| 6.4        | Örtliche Bauvorschriften                                                                            | 15        |
| 6.5        | Umweltprüfung                                                                                       | 16        |
| 6.6        | Verkehrskonzept                                                                                     | 16        |
| <b>7.</b>  | <b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>                                                                             | <b>17</b> |
| <b>8.</b>  | <b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>                                                                | <b>17</b> |
| 8.1        | Energie-, Wasserver- und Entsorgung                                                                 | 17        |
| 8.2        | Gewässer                                                                                            | 18        |
| 8.3        | Telekommunikation                                                                                   | 18        |
| 8.4        | Abfallentsorgung/Altlasten                                                                          | 18        |
| 8.5        | Brandschutz                                                                                         | 19        |
| <b>9.</b>  | <b>DENKMALSCHUTZ</b>                                                                                | <b>19</b> |
| 9.1        | Baudenkmale                                                                                         | 19        |
| 9.2        | Bodendenkmale                                                                                       | 19        |
| <b>10.</b> | <b>BODENRECHTLICHER BEZUG</b>                                                                       | <b>20</b> |

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der stetigen Nachfrage an Wohngrundstücken entsprechend, soll das im Norden von Jarmen bestehende Areal am ehemaligen Beamtenhaus östlich der Fabrikstraße und westlich der Bahnstraße im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für die Erschließung von stadtnahen Baugrundstücken planungsrechtlich entwickelt werden.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO für bis zu 16 Wohngrundstücke. Vor allem für junge Familien mit Kindern bietet der Standort Stadtnähe, so dass die Entwicklung des Wohngebietes im Besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Jarmen steht. Dem Abwanderungstrend der Altersgruppe 25 - 35 kann durch die Schaffung von sozial verträglichen Baugrundstücken in Größen zwischen 700 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> im Stadtgebiet entgegengewirkt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gilt es, den Planungsraum zielorientiert, aber naturverträglich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Aus diesem Grund werden die bestehenden Bäume in das Gesamtkonzept integriert.

Für die einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 120/2, 120/6 und 120/22 wurde die Waldeigenschaft auf einer Gesamtfläche von 0,7 ha behördlich festgestellt. Die Waldeigenschaft ist in Teilbereichen, die nicht für die Wohnnutzung überplant werden, durch die Flächengröße und den Bestockungsgrad noch erkennbar. Die forstrechtliche Genehmigung zur Waldumwandlung wurde durch die Stadt Jarmen beantragt.

Der Planungsraum weist derzeit im Bereich der geplanten Baufelder durch die regelmäßige Mahd, das Fehlen einer geschlossenen Vegetationsdecke und die angrenzenden Wohnbebauungen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Dieser Vorschrift entsprechend gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigen Festsetzungen nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- **Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)** in der Fassung der der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Hauptsatzung der Stadt Jarmen** in der aktuellen Fassung

## 2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Vorpommern-Greifswald vom Januar 2017
- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros KURTZ & PARTNER, 17033 Neubrandenburg vom 18.10.2017

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 2 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 120/2(tlw.), 120/6, 120/22 sowie 120/23 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Jarmen.

## 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Jarmen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden **(LEP 4.1 (1))**. Jarmen gehört zu den Zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums. Als Grundzentrum hat Jarmen überörtliche Bedeutung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen in der Stadt gesichert werden.

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.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(LEP 4.1 (6) (Z))**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Ortslage Jarmen. Der südliche Bereich des Geländes war bis zum Jahr 2014 bebaut. Ein Erhalt des Gebäudes war nicht möglich. Es musste abgebrochen werden. Aufgrund der hohen Nachfrage an Baugrundstücken in der Stadt Jarmen soll nun das gesamte Flurstück für die Wohnnutzung entwickelt werden. Die Entwicklung findet in Anbindung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Fabrik- und Bahnstraße statt.

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. **(3.1.3 [1] RREP MS)** Der Planungsraum hat keine Bedeutung für den Tourismus.

Es ist also davon auszugehen, dass die von der Stadt formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Jarmen verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits teilweise als Wohnbaufläche dar. Größtenteils wird die Fläche jedoch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Bei der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan nachträglich an einen Bebauungsplan angepasst. Sie stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

### **Fachgesetzgebungen**

Mit der Stellungnahme vom 22.12.2017 des Forstamtes Poggendorf als zuständige Forstbehörde wurde für Teilflächen des Flurstücks 120/22 sowie für die benachbarten Flurstücke 120/6 und 120/2 (tlw.) die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG festgestellt.

Die Waldfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 7.020 m<sup>2</sup> befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (siehe Abb. 1.). Geplant ist die Umwandlung der gesamten Waldfläche. 4.352 m<sup>2</sup> der beabsichtigten Umwandlungsfläche sollen als Wohngebiet festgesetzt werden. Die auf 2.668 m<sup>2</sup> umzuwandelnde Waldfläche (FS 120/6 und 120/2) dient nicht als Baugrundstück, sondern soll künftig als Park gestaltet werden. Der Bestockungsgrad von maximal 50 % soll durch das Erhalten von Baumgruppen als bestockte Inseln abgesichert werden, die eine Flächengröße von 0,2 ha nicht überschreiten. Aufgrund der derzeit bestehenden Nutzungen sind dazu keine Rodungsmaßnahmen erforderlich, denn der Baumbestand fügt sich bereits inselartig an die südlich vorhandenen Wohnnutzungen an.

Dennoch ist zur Umsetzung der Planung ist eine Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG durch die Forstbehörde erforderlich. Voraussetzungen für die Erteilung einer Umwandlungserklärung sind eine Alternativenprüfung sowie der begründete Nachweis des öffentlichen Interesses.

Anschließend ist mit Vorlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans gesondert die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde und des Eigentümers erforderlich.

Für die mit der Planung notwendige Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist nach § 10 LWaldG eine Alternativlosigkeit sowie ein öffentliches Interesse gemäß § 15 LWaldG nachzuweisen.

*a) Alternativlosigkeit gemäß § 10 LWaldG*

Der in Rede stehende Planungsraum diente über Jahrzehnte den Mitarbeitern der ehemaligen Zuckerfabrik in Jarmen als Wohn- und Erholungsstandort. Nach der Schließung der Zuckerfabrik 1990 verfielen die hier vorhandenen Gebäude zunehmend. Auch die Nutzung als Kleingartenanlage bis 2014 konnte nicht verhindern, dass sich Teilbereiche des Planungsraumes durch Nutzungsauffassung als Wald entwickeln.

Mit dem Rückbau des Gebäudebestandes, der Beräumung des Areals von abgelagerten Unrat und Müll sowie der Beseitigung des verwilderten Gehölzbestandes wurden die durch die Forstbehörde als Wald festgestellten Teilflächen des Flurstücks 120/22 ungenehmigt gerodet. Das Areal wurde eingezäunt und unterliegt einer regelmäßigen Unterhaltung und Pflege. Trotz der ungenehmigten Rodung des Waldes besteht die Waldeigenschaft für die Fläche weiterhin. Die Waldeigenschaft kann nur durch eine rechtskräftige Umwandlungsgenehmigung aufgehoben werden.

Für Teilflächen der Flurstücke 120/2 und 120/6 ist die Waldeigenschaft durch die Flächengröße und Bestockung noch erkennbar.

Die Planungen der Stadt zielen auf die Wiedernutzbarmachung dieses Areals für die Wohnnutzung ab, weil aktuell keine anderen Grundstücke im Stadtgebiet für die Entwicklung als Wohngebiet geeignet sind. Die besondere Eignung des in Rede stehenden Planungsraums wird durch den Anschluss an bestehende, zentrumsnahe Siedlungsstrukturen der Fabrikstraße sowie die hier vorhandene verkehrliche und mediale Erschließung unterstrichen.

Die Wohn- und Siedlungsentwicklung konzentriert sich vorliegend auf einen Standort mit Nachverdichtungspotenzialen im Bereich einer Konversionsfläche und schont so gleichzeitig den bisher nicht überformten Außenbereich.

Größere Baulücken oder nicht vollzogene Bebauungspläne stehen auch aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Bauwilligen für die Entwicklung von neuen Wohngrundstücken im gesamten Stadtgebiet nicht zur Verfügung.



Für die Umwandlung nach § 15 Abs. 1 LWaldG ist eine Ersatzaufforstung entsprechend der Wertigkeit der Umwandlungsfläche (Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG erforderlich.

Das dazu von der Stadt vorgesehene Flurstück 26/2, Flur 4, Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit einer Gesamtgröße von 32.648 m<sup>2</sup> befindet sich rund 520 m nordwestlich und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eigentümer ist die Stadt Jarmen. Die Aufforstung dieser Fläche soll als Kompensationsmaßnahme ausschließlich dem Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Jarmen zugeordnet werden.

Eine Erstaufforstungsgenehmigung liegt für die Fläche noch nicht vor. Sie ist Voraussetzung, dass die Forstbehörde nach § 15 a LWaldG dem Bebauungsplan zustimmen kann.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Jarmen. Erschlossen wird der Geltungsbereich von der Fabrikstraße. Entlang dieser Straße steht eine Baumreihe bestehend aus fünf Platanen. Innerhalb des geplanten Wohngebietes befinden sich zwei Nussbäume.

Die Fläche ist eingezäunt. Aufgrund der intensiven Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen hat sich ein artenarmer Vegetationsbestand ausgebildet. Das Geländerelief fällt nach Norden leicht ab.



**Abbildung 2:** Blick auf den Planungsraum aus Richtung Westen

Im Osten schließt die Fläche an vorhandene Wohnnutzung an. Westlich des Planungsraums befindet sich das ehemalige Beamtenhaus der Stärkefabrik.

Die hier bestehenden Gehölze auf den in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 120/2 und 120/6 wurden durch die Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V bewertet.

Dabei konzentriert sich der Baumbestand an der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 120/6 (*vergleiche Abbildung 2*). Die darüber hinaus als Grünfläche festgesetzten Teilflächen sind durch einzelne Bäume oder Baumgruppen parkartig gestaltet.



**Abbildung 3:** Blick auf den Gehölzbestand an der südöstl. Grundstücksgrenze des Flurstücks 120/6

**Gesetzlich geschützte Biotope** oder **Schutzgebietsausweisungen** sind von der Planung nicht betroffen anzusehen.

**Trinkwasserfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel der Stadt Jarmen ist es, durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Wohngrundstücken innerhalb der bewohnten Ortslage zu schaffen. Vor allem für junge Familien mit Kindern bietet der Standort sozial verträgliche Baugrundstücke, sodass die Entwicklung des Wohngebietes im Besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Jarmen steht.

Zur Vermeidung und Minimierung sowie im Sinne eines nachhaltigen städtebaulichen Konzepts werden die wertgebenden Bäume in das Planungskonzept integriert.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Grundsätzlich steht die Wohnnutzung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Vordergrund.

Ausnahmsweise können sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ansiedlung von Ferienhäusern, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sind mit den Planungszielen der Stadt nicht vereinbar, denn Zielstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Insofern ist eine Ausnahme im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Durch die Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des reinen Wohngebietes mit einer Fläche von 13.396 m<sup>2</sup> maximal 5.358 m<sup>2</sup> Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird.

Dadurch wird die in § 13b BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen unterschritten.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Jarmen, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z=II begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 9,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe der geplanten Anliegerstraße maßgebend sein.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).*
- 2. Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.*
- 3. Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*
- 4. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

### 6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume, die ein Erhaltungsgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erfordern. Die vorhandene Baumreihe entlang der Fabrikstraße und die zwei Nussbäume innerhalb des Geltungsbereichs sind zu erhalten.

Darüber hinaus ist eine Teilfläche von rund 0,7 ha Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Die Waldeigenschaft ist in Teilbereichen durch die Flächengröße und Bestockung noch erkennbar. Auf dem Flurstück 120/22 ist aufgrund der durchgeführten ungenehmigten Rodung die Waldeigenschaft nicht mehr erkennbar. Trotz der ungenehmigten Rodung von Teilen des Waldes besteht die Waldeigenschaft für die Fläche weiterhin. Die Waldeigenschaft kann nur durch eine rechtskräftige Umwandlungsgenehmigung aufgehoben werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Begründung der Erforderlichkeit der Waldumwandlung sowie die Alternativenprüfung gemäß §§ 10 und 15 LWaldG abgearbeitet, welche Voraussetzungen für eine Waldumwandlung Genehmigung sind.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen. Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 10 Sträucher der Arten *Rosa rubiginosa*, *Rosa tomentosa*, *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Rhamnus catharticus* oder *Corylus avellana* in der Qualität 60/100 anzupflanzen.

### 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Vorliegend sind dazu jedoch keine Regelungen erforderlich.

## 6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

### *Vermeidung und Minimierung*

Für die nicht befestigten Freiflächen ist das Vorkommen von Brutvögeln nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine Bauelfreimachung außerhalb der Brutperiode der untersuchten Offenlandbrüter einzuhalten. Für eine Bauzeit zwischen dem 1. August und dem 28. Februar ist keine Brutaktivität von Offenlandbrütern zu erwarten.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

## 6.6 Verkehr

Die Erschließung ist gegenwärtig von der Fabrikstraße ausgehend geplant.

Die zukünftige Anliegerstraße ist für Lkw mit einer tatsächlichen Länge von bis zu 10 m geplant.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

## **7. Immissionsschutz**

Östlich des geplanten Wohngebietes befindet sich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Solarmodule können einen Teil des Lichtes reflektieren, wodurch es unter bestimmten Konstellationen zu Reflexblendungen kommen kann. Bei festinstallierten Anlagen werden die Sonnenstrahlen in der Mittagszeit in Richtung Himmel nach Süden reflektiert. Bei tief stehender Sonne können Reflexblendungen östlich und westlich der Anlage auftreten. Durch die dann ebenfalls (in Blickrichtung) tief stehende Sonne werden diese Störungen jedoch relativiert, da die Reflexblendung der Module unter Umständen von der Direktblendung der Sonne überlagert wird. Schon in kurzer Entfernung (wenige Dezimeter) von den Modulreihen ist bedingt durch die stark Lichtstreuende Eigenschaft der Module nicht mehr mit Blendungen zu rechnen. Auf den Oberflächen sind dann nur noch helle Flächen zu erkennen, die keine Beeinträchtigung für das menschliche Wohlbefinden darstellen.

Auch Immissionen durch Lärm (u.a. durch die Getreidemühle), die die Grenzwerte der TA Lärm für Wohngebiete überschreiten, sind nicht vorhersehbar.

Um jedoch gänzlich sicher zu gehen, dass Immissionswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen sind, ist ein bepflanzter Immissionsschutzwall am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

Negative Beeinträchtigungen sind demnach nicht vorhersehbar.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die festgesetzte Wohnnutzung ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser und Energie erforderlich. Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung örtlich festgelegt.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Gemäß der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

## 8.2 Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Geltungsbereich. Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos entstehungsnah einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit der Planung keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

## 8.3 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und die Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: [TI-NL-NO-PTI-23\\_PML@telekomd.de](mailto:TI-NL-NO-PTI-23_PML@telekomd.de) angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

## 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefunden Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

## 8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

## 9. Denkmalschutz

### 9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### 9.2 Bodendenkmale

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### *Hinweis*

*Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) 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. 6.1.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde 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 Gegenstandes 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.*

## **10. Bodenrechtlicher Bezug**

Hat ein Bebauungsplan, wie vorliegend, ein Baugebiet im Sinne von § 3 BauNVO für die Wohnnutzung festgesetzt, haben die Grundstücke regelmäßig Baulandqualität im Sinne des Entschädigungsrechts des § 43 BauGB.