

Stadt Jarmen
- Der Bürgermeister -

Vorentwurf
Bebauungsplan Nr. 23
„Wohnbebauung Müssentin“
der Stadt Jarmen

Begründung
Teil - I (allgemeiner Text)

Stand: 16. Mai 2025

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7
17109 Demmin
Tel. 03998/ 222047
Mail: info@ib-teetz.de

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.1	Erfordernis der Planung	2
1.2	Ziel der Planung	2
1.3	Verfahrensweg der Bauleitplanung	4
2	Städtebauliches Erfordernis.....	4
3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
4	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Grundlagen	5
4.2	Übergeordnete Vorgaben.....	6
	<i>Bodenschutz/Altlasten</i>	6
	<i>Hochwasserschutz</i>	7
	<i>Denkmalschutz</i>	7
4.3	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	7
	<i>Flächennutzungsplan</i>	7
	<i>Landschaftsplan</i>	8
5	Bestandssituation	8
5.1	Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	8
6	Inhalt des Bebauungsplanes	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.4	Verkehrerschließung	9
6.5	Ver- und Entsorgung	10
	<i>Trinkwasserversorgung</i>	10
	<i>Löschwasser/ Brandschutz</i>	10
	<i>Abwasserbeseitigung</i>	10
	<i>Niederschlagswasserbeseitigung</i>	10
	<i>Umgang mit wassergefährlichen Stoffen</i>	10
	<i>Energieversorgung</i>	11
	<i>Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft</i>	11
7	Immissionsschutz.....	12
8	Flächenbilanz	12

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Jarmen ist als Grundzentrum nach dem System der Zentralen Orte in der Raumordnung festgeschrieben. Gemäß den raumplanerischen Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS), Programmsatz 4.1(4) soll sich die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte verdichten.

Durch den seit Jahren stetig anhaltenden Bedarf an Bauland sind die bisherigen als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen und Grundstücke im Stadtgebiet Jarmens ausgeschöpft. Um diesen Bedarf zu decken und somit auch die positive Bevölkerungsentwicklung zu fördern, ist die geplante Ausweisung Teil des Entwicklungskonzeptes der Stadt Jarmen, dass die Entwicklung attraktiver Wohngebiete im Stadtgebiet mit der Nähe zum Ortsmitte und in den angrenzenden Ortsteilen ermöglicht.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Müssentin und wird nördlich durch die Kreisstraße VG 101, östlich durch die Gemeindestraße, sowie süd-westlich von vorhandener Wohnbebauung umschlossen. Um die geplante Nutzung zu ordnen, planungsrechtlich zu sichern und somit die Lücke zwischen den Bebauungen zu schließen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Die Stadtvertretung der Stadt Jarmen hat am 28. November 2023 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Müssentin“ der Stadt Jarmen in der öffentlichen Stadtvertreterversammlung gefasst. Ziel der Bebauleitplanung ist es, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnbebauung Müssentin“ der Stadt Jarmen soll gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein allgemeines Wohngebiet als hauptsächliche Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

1.2 Ziel der Planung

Mit der angestrebten Bauleitplanung sollen die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um hier Baurecht für eine Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen.

Die geplanten Nutzungen sollen in den Landschaftsraum verträglich eingebunden und die Belange der themenbezogenen Nutzergruppen fürs allgemeine Wohnen vorrangig dargestellt werden.

Das auszuweisende allgemeine Wohngebiet zeichnet sich dadurch aus, dass es gerade keine eindeutige Prägung in Richtung auf eine Störungsempfindlichkeit oder immissionsrelevante Nutzung zu den am Plangebiet angrenzenden Nutzungen hat.

Neben der Berücksichtigung der vorgenannten und allgemeinen Belange nach § 1 Abs. 2 BauGB wird mit der Planung insbesondere das Ziel der Entwicklung von Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse sowie der Belange von Natur und Landschaft verfolgt.

Im Hinblick auf das Ziel zur Erhaltung des Stadtbildes soll sich die bauliche Nutzung grundsätzlich auf die angrenzende bestehende und das Ortsbild prägende Bauweise (Einfamilienhäuser) beschränken und die Baudichte nur geringfügig ausweiten. Dabei sind grundsätzlich alle Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung zu berücksichtigen.

So orientieren sich die planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan an die angrenzende Wohnbebauung im Ortsteil Müssentin.

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planungsziele des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnbebauung Müssentin“ nach § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.755 m².

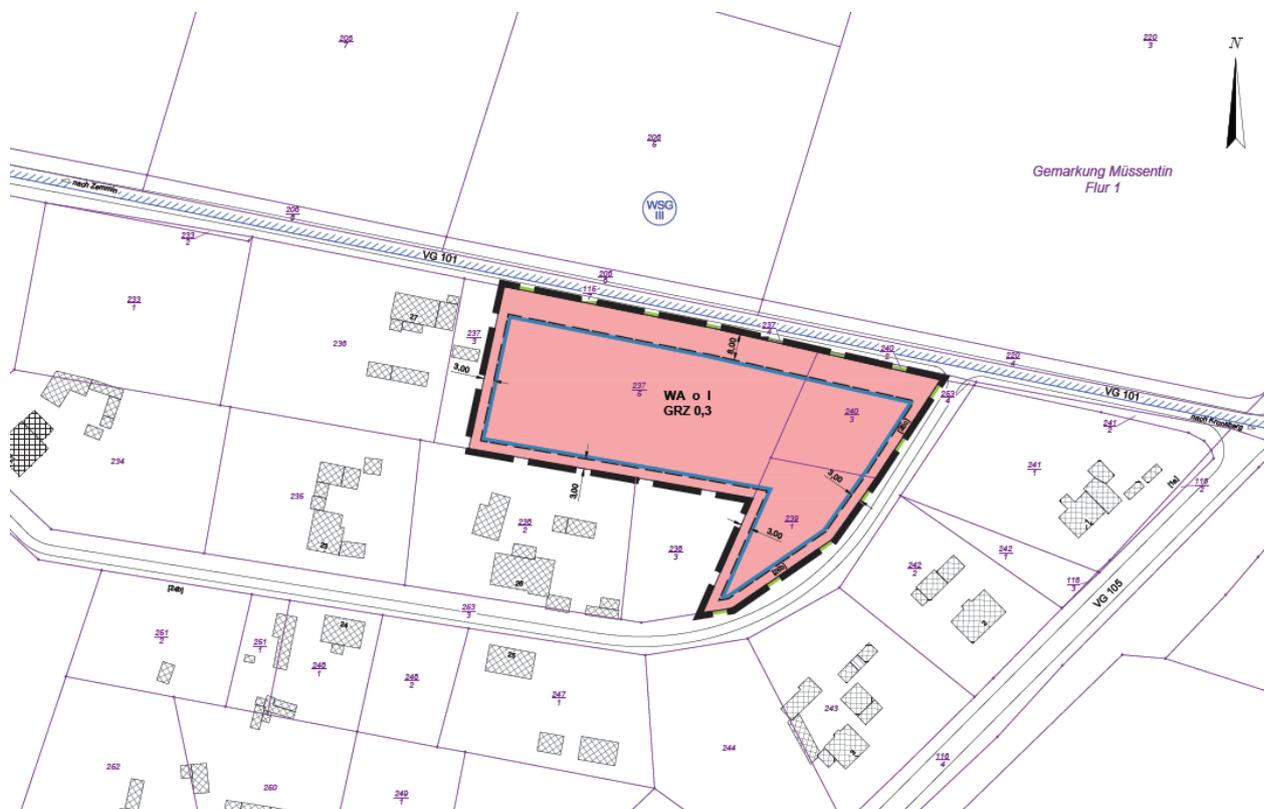


Abbildung 1: Planzeichnung Geltungsbereich

1.3 Grundgedanken und Leitziele

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In der Stadt Jarmen, insbesondere in den anliegenden Ortsteilen besteht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung möchte die Stadt Jarmen daher im vorliegenden Bebauungsplan die Errichtung von Einfamilienhäusern sicherstellen

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die städtebaulich prägende Gestaltung der vorhandenen, an das Plangebiet angrenzende Bebauung übergangslos weitergeführt wird

1.4 Verfahrensweg der Bauleitplanung

Mit der angestrebten Bauleitplanung werden die Grundzüge der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindebedarf nicht beeinträchtigt und auf einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmeter der Nachverdichtung der Ortslage Müssentin überplant.

2 Städtebauliches Erfordernis

Die Stadt Jarmen ist eine Kleinstadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Als ausgewiesenes Grundzentrum ist sie Mitglied im regionalen Planungsverband „Vorpommern“. Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung gilt für den Amtsbereich Jarmen-Tutow das rechtskräftige Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.

An das Plangebiet grenzt süd-westlich eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern an. Um die geplante Nutzung und die angrenzende Bebauung zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum unterliegen seit Jahren einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnbebauung Müssentin“ der Stadt Jarmen soll gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein allgemeines Wohngebiet als hauptsächliche Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde:	Stadt Jarmen
	Ortsteil:	Müssentin
Plangeltungsbereich:	Flur:	1
	Flurstücke:	237/5, 239/1 und 240/3
	Gemarkung:	Müssentin

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Müssentin, in der Stadt Jarmen und gehört somit zum Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha (6.755 m²), befindet sich auf den Flurstücken 237/5, 239/1 und 240/3 in der Gemarkung Müssentin, Flur 1, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 115/7 (Straße VG 101) in der Flur 1,
- Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 253/3 (Dorfstraße) und südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 238/3 in der Flur 1,
- Süden: nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 238/ 2 und 238/ 3 in der Flur 1,
- Westen: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 237/ 3 in der Flur 1.

Als Planungsgrundlage diene die derzeit gültige TOP-Karte und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Grundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnbebauung Müssentin“ der Stadt Jarmen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V2015, S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4.2 Übergeordnete Vorgaben

Bodenschutz/Altlasten

Sofern während der Bauarbeiten Anzeichen für bisher noch unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten etc. auftreten, sind die entsprechenden bodenschutz- bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung von ggf. belastetem Bodenaushub nach § 11 KrW-/AbfG verpflichtet und unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Gleiches trifft auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr zu. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG in Verbindung mit § 2 AbfBodSchZV vom zuständigen StALU anzuordnen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach §7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders gedrungen.

Besondere Beachtung gilt der Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG sowie dem im § 1a Abs. 2 des BauGB verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, um Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sofern im Zuge der künftigen Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig gemäß §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald umgehend zu informieren.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, d.h. die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung - BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal mit einer entsprechenden beruflichen Qualifikation zu erfolgen.

Ziel dieser BBB ist es, den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG darzulegen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen ist das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ heranzuziehen. Die Planungsunterlagen zur Bodenkundliche Baubegleitung BBB sind der unteren Bodenschutzbehörde im Landkreis Vorpommern-Greifswald zur Abstimmung im Rahmen der Vorplanung vorzulegen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser sind daher nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Falls während der Erdarbeiten dennoch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, wird gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

4.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

Flächennutzungsplan

Die Stadt Jarmen verfügt über einen am 29. November 1995 durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (damals Landkreis Demmin) genehmigten und seit dem 01. Mai 1996 wirksamen Flächennutzungsplan.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Das Plangebiet zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit der Bauleitplanung keine qualifizierten städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht entstehen, die städtebauliche Konflikte auslösen können oder auszulösen drohen und somit eine Abstimmung der widerstreitenden Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erforderlich machen. Weiter bleiben die Grundzüge der Bodenordnung gewahrt, so dass es zu keinem Missverhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche in der Stadt Jarmen kommt. Eine solche bauliche Entwicklung ist derzeit im Stadtgebiet nicht zu erwarten und eine städtebauliche Fehlentwicklung daher auch nicht zu befürchten.

Mit der vorliegenden Planung werden grundsätzlich die städtebauliche Entwicklung umgesetzt und die Nachverdichtung des gesamten Stadtgebietes fortgeführt. Der Bebauungsplan steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Jarmen nicht entgegen und so kann gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht zeitgleich mit der Entwicklung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Landschaftsplan

Die Stadt Jarmen hat keinen wirksamen Landschaftsplan.

5 Bestandssituation

5.1 Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Die geodätischen Höhen der natürlichen Geländeoberfläche liegen im gesamten Geltungsbereich zwischen ca. 12,0 m ü.NHN bis ca. 16,0 m ü. NHN.

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen.

Die Zufahrt erfolgt östlich über die befestigte Dorfstraße und nördlich über die befestigte Kreisstraße VG 101.

Das Grundstück im Plangebiet ist im Privateigentum und unterliegt seit Jahren einer landwirtschaftlichen Nutzung.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossiger Wohnbebauung auf den Flurstücken 237/5, 239/1 und 240/3, Flur 1, Gemarkung Müssentin geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt nördlich von der

Kreisstraße VG 101 und östlich über Dorfstraße Müssentin.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Damit sich das geplante Vorhaben in die umgebende Nutzung einfügt, wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Es werden entsprechend dem geplanten Vorhaben nur Wohngebäude, die der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen, sowie die für die Erschließung notwendigen Infrastrukturanlagen zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Freiräume wird die Versiegelung der Fläche mit der Grundflächenzahl von maximal 0,3 eingeschränkt. Diese Größe der Grundflächenzahl darf durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Um die geplante Wohnbebauung im Plangebiet städtebaulich der Bestandsbebauung anzupassen, ist im Plangebiet nur ein Vollgeschoss zulässig. Dieses geplante Nutzungsmaß grenzt sich hinsichtlich der Störungsintensität und Störungsempfindlichkeit von den umliegend an das Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen nicht ab.

Gleichzeitig entspricht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Gestaltung der ortsbildprägenden Wohnbebauung im Ortsteil Müssentin der Stadt Jarmen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird, die das Ortsbild prägende, offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es wird das Baufeld vorgegeben in denen die Wohngebäude errichtet werden können. Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO wird durch Baugrenzen bestimmt. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen laut Landesbauordnung M-V zulässig sind, errichtet werden.

6.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die befestigte Dorfstraße und im Norden an die befestigte Kreisstraße VG 101 an. Durch die geplante Nutzung entsteht lediglich eine geringfügige zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und in den anliegenden Bereichen.

Im Plangebiet werden keine Verkehrswege festgesetzt. Alle möglichen neu zu erzeugenden Grundstücke werden von der Dorfstraße in Müssentin und der Kreisstraße VG 101 zu erreichen sein.

6.5 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist angrenzend derzeit mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Diese führen über die vorhandenen öffentlichen Straßen an der öst- und südlichen Vorhabengrenze.

Für die geplante Nutzung sind lediglich im Plangebiet ergänzende Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant.

Trinkwasserversorgung

Für die geplante Nutzung werden die vorhandenen Trinkwasserversorgungseinrichtungen im Plangebiet erweitert.

Löschwasser/ Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sieht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Geschossigkeit bis 3 Vollgeschosse und einer geschossflächenzahl bis 0,7 einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu ist eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig.

Da die Bauweise der Häuser überwiegend in Beton oder Stein mit Ziegel- oder Betondachsteinen durchgeführt wird, und damit nach der Definition der DIN 4102 die Begriffe feuerbeständig/feuerhemmend und Harte Bedachung zutreffen, ist der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ausreichend.

Für den Grundschutz des Löschwassers ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Für die Löschwasserversorgung stehen Hydranten zur Verfügung. Die Entnahmestellen befinden sich im Ortsteil Müssentin innerhalb des Umkreises von 300 m vom Plangebiet.

Abwasserbeseitigung

Das durch die Nutzung des Plangebietes entstehende Abwasser wird in die örtliche Abwasserkanalisation abgeleitet. Dazu wird die Abwasserkanalisation im Plangebiet erweitert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind aufgrund der bisherigen Nutzung und Bodenbeschaffenheit nicht vorhanden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch

wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Der Baugrund ist daher hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen.

Für eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Vorpommern-Greifswald als zuständige Wasserbehörde gemäß §§ 8, 9 WHG unter Beachtung Arbeitsblattes DWA-A 138 i.V.m. DWA-M 153 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist mittels Baugrundgutachten nachzuweisen.

Wird das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für die im Zusammenhang mit der Lagerung errichteten Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (JGS-Anlagen) sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 und 2, § 51 und der Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Geothermie

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

Energieversorgung

Für die geplante Nutzung werden die vorhandenen Energieversorgungseinrichtungen im Plangebiet erweitert.

Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die durch die Nutzung des Plangebietes als Wohnbaufläche entstehenden Abfälle werden durch die kommunale Abfallentsorgung beseitigt.

Verkehrsanlagen

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw.

zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraum-einschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde einzuholen.

7 Immissionsschutz

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten.

Da die angrenzenden Nutzungen ebenfalls einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen und die angrenzenden Stadtstraßen lediglich die Erschließung der Anlieger dient, werden störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen nicht erwartet.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnbebauung Müssentin“ der Stadt Jarmen umfaßt eine Fläche von 6.755 m² (100%).

Gesamtes Plangebiet	6.755 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	6.755 m ²	100 %