

Stadt Jarmen

Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnen in der Goethestraße“

Begründung

Anlage 1	Artenschutzfachbeitrag
----------	------------------------

Stand:

Entwurf April 2019

Auftraggeber:

Stadt Jarmen
Der Bürgermeister
Dr.-Georg-Kohnert-Straße 5
17126 Jarmen

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Natur und Umwelt	7
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	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	PLANKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung	11
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Kennzeichnungen	11
6.3.1	Altlasten	11
6.3.2	Kampfmittel	11
6.4	Hinweise	12
6.4.1	Bodendenkmale	12
6.4.2	Geschützte Bäume	12
6.4.3	Untere Abfallbehörde	13
6.4.4	Untere Bodenschutzbehörde	13
6.4.5	Untere Immissionsschutzbehörde	14
6.4.6	Verkehrslenkung	14
6.4.7	Kampfmittelbelastung	15
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2	Verkehr	15
7.3	Ver- und Entsorgung	15
7.4	Natur und Umwelt	16
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	16
7.6	Kosten und Finanzierung	16

8. FLÄCHENVERTEILUNG16

Anhang 1	Biotoptypenkartierung
----------	-----------------------

I. BEGRÜNDUNG

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),
- 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das fast 0,6 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 374/99 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Jarmen. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Goethestraße, eine örtliche Straße. Im Süden und Osten grenzen Wohnbebauungen (Am Wietsoll 2, 4, 6, 8 und 10) an den Geltungsbereich der Planung und im Norden Kleingärten.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Kleingärten (Flurstück 374/99),
im Osten: durch Wohnbebauungen Am Wietsoll 10 (Flurstücke 374/97, 374/98 und 372/11),
im Süden: durch Wohnbebauungen Am Wietsoll 2, 4, 6, und 8 (Flurstücke 374/93, 374/94, 374/95 und 374/96) und
im Westen: durch die Goethestraße (Flurstück 374/103).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Evangelischen Kirchgemeinde Jarmen-Tutow in der Goethestraße Baurecht für Wohnungen zu schaffen. Vorgesehen ist eine Einrichtung für betreutes Wohnen der Diakonie (12 Einzelzimmer) und 4 Eigenheimgrundstücke. Die Stadt Jarmen kann derzeit dem Bedarf an betreutem Wohnen nicht gerecht werden. Auch Bauland für Eigenheime wird nach wie vor nachgefragt. Die im Planbereich befindlichen Gärten sind größtenteils aus der Nutzung gefallen. Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Die derzeit fast unbebaute Fläche soll nachverdichtet werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Goethestraße erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,56 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $1290 \text{ m}^2 \times 0,4 + 4.173 \text{ m}^2 \times 0,3 = 516 \text{ m}^2 + 1.252 \text{ m}^2 = 1.768 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 20495-302 „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-Glanzkrout, Europäische Sumpfschildkröte, Rotbauchunke, Zierliche Tellerschnecke) ist vom Standort mehr als 750 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2147-401 „Peenetallandschaft“; Arten: Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Blaukelchen, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Goldregenpfeifer, Grauammer, Graugans, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Heidelerche, Höcker-schwan, Kampfläufer, Kiebitz, Kleines Sumpfhuhn, Knäkente, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Nonnengans, Odins-hühnchen, Pfeifente, Raubseeschwalbe, Raubwürger, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Rotschenkel, Saatgans, Sandregenpfeifer, Schellente, Schnatterente, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silberreiher, Singschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Trüpfel-sumpfhuhn, Turmfalke, Turteltaube, Uferschnepfe, Uferschwalbe, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschnepfe, Wanderfalke, Weißbartseeschwalbe, Weißstorch, Wendehals, Wespenbus-sard, Wiesenweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger, Zwergschnäpper und Zwergsumpfhuhn) beträgt ebenfalls 750 m. 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.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohnen in der Goethestraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Information über Ziele und Zwecke der Planung

In der Zeit vom 31.01.2019 bis zum 15.02.2019 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen im Amt Jarmen-Tutow informieren.

Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 07.03.2019 wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt durch Schreiben vom 09.04.2019 mitgeteilt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Wohnen in der Goethestraße“ befindet sich westlich der Jarmener Altstadt an der Goethestraße.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich Kleingärten, die größtenteils aus der Nutzung gefallen sind. In den Gärten wird zum Teil auch Kleintierhaltung betrieben. Teilweise wurden schon Lauben und Schuppen beräumt. Im Nordosten wird ein kleiner Teilbereich zeitweilig als Bolzplatz genutzt.

Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung an den Plangeltungsbereich an. Im Westen in der Goethestraße befinden sich die Kindertageseinrichtung „Friedrich Fröbel“ (Müssentiner Weg 42) und die Praxis einer Allgemeinmedizinerin (Goethestraße 16).

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch eine örtliche Straße, die Goethestraße, die den Planbereich im Westen tangiert erschlossen.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Im Süden gibt es 2 vitale Kiefern, die aufgrund ihrer Größe gesetzlich geschützt sind.

In den Gärten sind Obst- und Ziergehölze und auch Bäume vorhanden, die zum Teil Höhlen haben. Folgende Biotoptypen wurden festgestellt: Strukturarme Kleingartenanlage, aufgelassene Kleingartenanlage, Nutzgarten und sonstige Sport- und Freizeitanlage.

Im Artenschutzfachbeitrag wird festgestellt, dass ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden kann und ebenso bei Fledermäusen. Die potentiell vorkommenden

Brutvögel wurden auf 25 Arten eingegrenzt. Zum Feldsperling, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper wurden weitere Aussagen getroffen.
Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.
Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.
Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 374/99 der Flur 1 Gemarkung Jarmen liegt im Eigentum der Evangelischen Kirche.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Jarmen hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnen in der Goethestraße“ liegt am Rande des Innenbereichs. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage jedoch nur am Westrand an der Goethestraße möglich.

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 Gestaltungsraum 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, regionalbe-

deutsame 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.“*



Abbildung 1: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.04.2019 wird auf Programmsatz 4.2 (7) RREP MS hingewiesen:

„Die Ausweisung von Sonderwohnformen wie betreutes Wohnen soll bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnen in der Goethestraße“ der Stadt Jarmen ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

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 des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnen in der Goethestraße“ Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Planbereich wird im Osten, Süden und Westen von Wohnbauflächen umlagert. Im Norden grenzen Dauerkleingärten an.

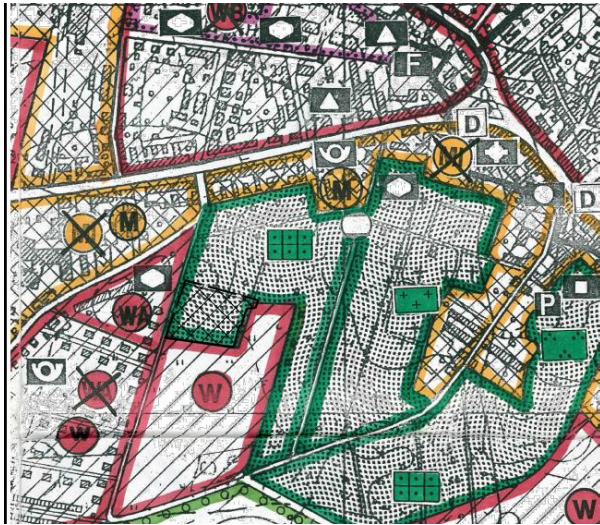


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jarmen

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden. Geplant werden 4 Eigenheime und ein Gebäude der Diakonie für eine Wohngruppe mit 12 Einzelzimmern.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung wird gegenüber dem Altbestand verdichtet.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am Charakter der benachbarten Bebauung orientiert (nur ein Vollgeschoss).

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. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan von drei Seiten mit Wohnbauflächen umgeben. Im Norden grenzen Kleingärten an. Somit greift der Bebauungsplan die gewachsene Situation auf und berücksichtigt die bisherige Flächennutzungsplanung angemessen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Wohnnutzung des § 13b Satz 1 BauGB.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Nur im Süden, wo die barrierefreien Wohnungen entstehen sollen, wurde die GRZ 0,4 festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Goethestraße, eine Gemeindestraße, die den Planbereich im Westen tangiert.

Ergänzt wird die Erschließung durch eine private Mischverkehrsfläche, die an die Goethestraße anschließt. Da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben. Die räumliche Breite der geplanten Verkehrsfläche beträgt 6,0 m. Dabei ist eine Ausbaubreite von 4,0 m für die zu erwartenden Verkehrsmengen auf dem nur 56 m langen Wohnweg ausreichend. In der privaten Mischverkehrsfläche sind keine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge und keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge vorgesehen. Die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr muss gewährleistet sein, da die geplanten Wohngebäude im Osten mehr als 50 m von der Goethestraße entfernt sind (§ 5 Abs. 1 LBauO M-V).

6.3 Kennzeichnungen

6.3.1 Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.01.2019 hin, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt sind.

6.3.2 Kampfmittel

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.01.2019 hin, dass nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vorliegen.

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. ...

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Holz, 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 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.

6.4.2 Geschützte Bäume

Im Plangeltungsbereich gibt es zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Die beiden Kiefern stehen außerhalb der Baugrenzen.

6.4.3 Artenschutz

Entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen:

- V1 Vermeidung von Beeinträchtigung von Zauneidechsen und ihren Lebensstätten
Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Zauneidechsen zu vermeiden, sind die potentiellen Habitate auf ein Vorkommen von Zauneidechsen in der Aktivitätsphase abzusuchen. Bei einem Nachweis von besiedelten Habitaten sind weitere Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen und mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V2 Vermeidung von Beeinträchtigung von Fledermäusen und ihre Quartiere
Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Fledermäusen zu vermeiden, sind potentielle Quartiere (Habitate) vor der Baufeldfreimachung auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von besiedelten Habitaten sind weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen und mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V3 Vermeidung von Beeinträchtigungen auf Brutvögel während der Brutzeit
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf Brutvögel sowie der Zerstörung von Gelegen hat die Baufeldfreimachung nach der jeweiligen Brutperiode zu erfolgen (vgl. Tab. 1 des Artenschutzfachbeitrages). Anschließend sind vor dem Beginn der nächsten Brutperiode die weiteren Baumaßnahmen fortzusetzen, da somit eine Neuansiedlung von Brutvögeln (z. B. Offenlandbrüter) vermieden werden kann.

- V4 Vermeidung von Beeinträchtigungen der Niststätten von Brutvögeln
Um einen möglichen Verlust von geschützten Niststätten der potentiell vorkommenden Brutvögel (vgl. Tab. 1 des Artenschutzfachbeitrages) auszuschließen, ist der Untersuchungsraum vor der Baufeldfreimachung auf Niststätten zu untersuchen. Bei Vorhandensein sind dies durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ersetzen.

6.4.4 Untere Abfallbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.01.2019 auf die Abfallsatzung des Landkreises hin.
*„Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar. Der Müll- bzw. Müllstoffcontainerstandorte sind so zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).
Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden.
Dabei sind die Vorschriften der UVV-VBG 126 zu beachten.
Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.“*

6.4.5 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.01.2019 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.“

6.4.6 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.01.2019 hin:

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der 1. BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme einer Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

6.4.7 Verkehrslenkung

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.01.2019 hin:

- *„bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale“ Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen. ...*
- *Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.*
- *Die Straßen müssen so angelegt werden, dass*
 - *die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.*
 - *Eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.*
- *Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln*

ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum 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 Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese 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 Straßenbaulastkörper abzustimmen.“

6.4.8 Kampfmittelbelastung

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.01.2019 hin, „dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die gärtnerische Nutzung in den drei noch benutzten Gärten muss aufgegeben werden.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Goethestraße erschlossen. Die private Mischverkehrsfläche für die innere Erschließung des Plangebietes ist zu errichten. Die Fläche ist auch als Feuerwehrezufahrt herzustellen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die neu geplante Bebauung innerhalb des Wohngebietes ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Goethestraße.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

„Die in der Goethestraße vorhandenen Löschwasserentnahmestellen können bzgl. Entfernung und Gewährleistung der erforderlichen Menge von 48 m³/h als ausreichend betrachtet werden.“¹

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Müll und Wertstoffcontainerstandorte sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden und nicht geplant. Entsorgungsfahrzeuge befahren den Plangeltungsbereich nicht.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die vorhandenen geschützten Bäume bleiben erhalten. Es werden Vermeidungsmaßnahmen für Zauneidechsen, Fledermäuse und Brutvögel realisiert.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnen in der Goethestraße“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Gebäude in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	5.293 m ²	88,7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	673 m ²	11,3 %
Gesamt	5.966 m²	100 %

¹ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 28.01.2019

Jarmen,

Der Bürgermeister

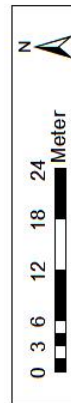
Siegel

Legende

- Bäume

Biotoptypen

- PGN/PGZ
- PKA
- PKU
- PZS
- Untersuchungsraum



B-Plan Jarmen Goethestraße	
Bioplkarte	M 1:500
Grünspektrum Landschaftsökologie Inienfelder Straße 5 17034 Neubrandenburg Tel.: 0395 421 0268 	
Auftraggeber: Gudrun Trautmann Architektin für Stadtplanung Walwanstraße 26 17033 Neubrandenburg	
Datum: 18.04.2019	

