

Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -

Bebauungsplan Nr. 40
„Wohnbebauung Am Reiherweg“
der Hansestadt Demmin

Begründung
Teil - I (allgemeiner Text)

Stand: 28. Juni 2022

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

Inhaltsverzeichnis:

Seite

Inhaltsverzeichnis:	1
1 Anlass und Ziel der Planung	2
1.1 Erfordernis der Planung	2
1.2 Ziel der Planung	2
1.3 Verfahrensweg der Bauleitplanung	3
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	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4 Verkehrserschließung	9
6.5 Ver- und Entsorgung	10
<i>Trinkwasserversorgung</i>	10
<i>Löschwasser/ Brandschutz</i>	10
<i>Abwasserbeseitigung</i>	11
<i>Niederschlagswasserbeseitigung</i>	11
<i>Umgang mit wassergefährlichen Stoffen</i>	11
<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

Ein privater Vorhabensträger plant in der Hansestadt Demmin zwischen dem Reiherweg und Taubenweg auf dem Flurstück 301 ein Wohngebiet. Das Flurstück befindet sich im Außenbereich in der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof.

Da sich das Flurstück im Außenbereich der Hansestadt Demmin befindet und somit kein Bau-recht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig. Grundsätzlich wird mit dem Bebauungsplan die geplante Nutzungsart planungs-rechtlich gesichert.

Von der Hansestadt Demmin wird angestrebt, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohn-bebauung Am Reiherweg“ auf der Grundlage des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen.

1.2 Ziel der Planung

Mit der angestrebten Bauleitplanung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Plangebietes mit Wohnhäusern zu schaffen.

Die geplanten Nutzungen sollen in den Landschaftsraum verträglich eingebunden und die Be-lange 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 Berück-sichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbe-dürfnisse sowie der Belange von Natur und Landschaft verfolgt.

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planungsziele des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung Am Reiherweg“ nach § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 8.340 m².



Abbildung 1: Planzeichnung Geltungsbereich

1.3 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 Außenbereichsfläche der Ortslage Demmin überplant.

Entsprechend diesen Voraussetzungen, wird der Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Am Reiherweg“ der Hansestadt Demmin gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Verbindung mit §13a als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Somit wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbe-

richt nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 2 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist somit auch nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet ist kein Vorhaben bei dem die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

An das Plangebiet grenzen keine Schutzgüter an, für die durch den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Am Reiherweg“ erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele zu erwarten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Somit sind für geplante zusätzliche Versiegelungen von Flächen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2 Städtebauliches Erfordernis

Die Hansestadt Demmin ist eine Kleinstadt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Als ausgewiesenes Mittelzentrum ist sie Mitglied im regionalen Planungsverband „Mecklenburgische Seenplatte“.

Durch den seit Jahren stetig anhaltenden Bedarf an Bauland sind die bisherigen als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen und Grundstücke im Stadtgebiet Demmins ausgeschöpft. Um diesen Bedarf zu decken und somit auch die positive Bevölkerungsentwicklung zu fördern, ist die geplante Ausweisung Teil des Entwicklungskonzeptes der Hansestadt Demmin, dass die Entwicklung attraktiver Wohngebiete im Stadtgebiet und in deren Ortsteile ermöglicht.

An das Plangebiet grenzt südlich eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern und östlich des Waldgebiets „Devener Holz“ 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung Am Reiherweg“ der Hansestadt Demmin 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:	Hansestadt Demmin
	Gemarkung:	Stuterhof
Plangeltungsbereich:	Flur:	3
	Flurstück:	301
	Gemarkung:	Stuterhof

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Stuterhof, in der Hansestadt Demmin und gehört somit zum Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha (8.340 m²), befindet sich auf dem Flurstück 301, in der Gemarkung Stuterhof, Flur 3, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 301 in der Flur 3,
- Osten: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 301 in der Flur 3,
- Süden: südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 301 in der Flur 3,
- Westen: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 301 in der Flur 3.

Als Planungsgrundlage diene der derzeit gültige Flächennutzungsplan auf TOP-Kartengrundlage und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Grundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung Am Reiherweg“ der Hansestadt Demmin:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (WAbstVO M-V) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), die zuletzt durch das Gesetz vom 18. Januar 2005 (GVOBl. M-V S. 34) 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. Bei Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (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.

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Boden Verunreinigungen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

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.

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 Werktage 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 Hansestadt Demmin verfügt über einen am 30. September 1999 durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (damals Landkreis Demmin) genehmigten und seit dem 28. Dezember 1999 wirksamen Flächennutzungsplan. Seit dem 15. Dezember 2011 ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

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 Wohnbaufläche dargestellt. Daher wird der Bebauungsplanes Nr. 40 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

Landschaftsplan

Die Hansestadt Demmin 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. 11,0 m ü.NHN bis ca. 14,0 m ü. NHN.

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen.

Die Zufahrt erfolgt über den befestigten Reiherweg, als öffentliche Anliegerstraße, und über den unbefestigten Taubenweg.

Das Grundstück im Plangebiet ist im privaten Eigentum unterliegt seit Jahren keiner nachhaltigen Nutzung.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung auf dem Flurstück 301, Flur 3, Gemarkung Stuterhof geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt von Reiherweg und weiter über den Taubenweg.

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.

Um den Forderungen des § 13b BauGB gerecht zu werden, werden auch entsprechend dem geplanten Vorhaben nur Wohngebäude, die der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen, sowie die für die Erschließung notwendigen Infrastrukturanlagen zugelassen.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, dem somit begrenzten Flächenangebot und der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Demmins werden weitere gemäß § 4 BauNVO zulässige Nutzungsarten ausgeschlossen. Damit wird einem hohen Flächenverbrauch für mögliche Betriebseinrichtungseinrichtungen und einem starken Verkehrsaufkommen im Plangebiet durch den möglichen Kundenverkehr entgegengewirkt.

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 0,4 eingeschränkt. Diese Größe der Grundflächenzahl darf auch nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Angepasst an die Umgebung wird im östlichen Wohngebiet ein Vollgeschoss zugelassen. Um die Attraktivität der Wohnbebauung im Plangebiet zu erhöhen, sind im westlichen Wohngebiet zwei Vollgeschosse zulässig. Dieses geplante Nutzungsmaß grenzt sich hinsichtlich der Störungsintensität und Störungsempfindlichkeit von den östlich ans Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen deutlich ab.

Gleichzeitig entspricht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Gestaltung der ortsbildprägenden Wohnbebauung im Stadtteil Stuterhof der Hansestadt Demmin.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Es werden zwei Baufelder 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.

Für eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze in südliche Richtung wird von der Landesforst M-V eine Ausnahme gemäß § 2 Punkt 1 und 6 WAbstVO M-V für die Gebäude, die Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, erteilt. Der Abstand zum Wald reduziert sich um 5 m auf 25 m.

6.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die befestigte Anliegerstraße Reiherweg an. Durch die geplante Nutzung entsteht lediglich eine geringfügige zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und in den anliegenden Bereichen.

Im Plangebiet wird der Verkehrsweg mit einer befestigten Breite von 4,0 m als Wohnweg gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 2006) und mit einer Wendemöglichkeit am Wegende auf den Grundstück 301 festgesetzt. Die Wendemöglichkeit ist für ein Wenden in 3-Zügen mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ausgelegt.

Infolge dieser Breite ist ein Begegnen mit dem Bemessungsfahrzeug LKW (3-nicht möglich. Auf Grund der geringen Länge des Wohnweges (kleiner 100 m) und der Nutzung ausschließlich für Wohnen ist jedoch ein Ausweichen am Reiherweg und an der Wendeschleife im Plangebiet möglich.

Das gesamte angrenzende Wohngebiet am Reiherweg ist aus 30 km/h-Zone ausgeschildert. Somit werden die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen mit maßgeblicher Aufenthaltsfunktion angelegt und genutzt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist angrenzend derzeit mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Diese führen über die vorhandene öffentliche Straße an der nördlichen 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.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h kann durch das Netz der vorhandenen Wasserversorgung gewährleistet werden. Für diese Löschwasserversorgung stehen Hydranten zur Verfügung. Die Entnahmestellen befinden sich im Reiherweg und in der Waldstraße 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.

Im Plangebiet stehen Sande mit wechselnden Schluffgehalt an, weisen Mächtigkeit über 4,0 m und eine Durchlässigkeit von $k_f \leq 1 \times 10^{-6}$ m/s auf. Unter Berücksichtigung dieser Werte ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird innerhalb des Wohngebietes ortsnah (auf den Grundstücken) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf den Grundstücken ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen.

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser im Bereich der Verkehrsfläche wird über Straßenabläufe aufgefangen und in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Umgang mit wassergefährlichen Stoffen

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

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.

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. 40 „Wohnbebauung Am Reiherweg“ der Hansestadt Demmin umfasst eine Fläche von 8.940 m² (100%).

Gesamtes Plangebiet	8.340 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	6.659 m ²	80 %
Straßenverkehrsfläche	935 m ²	11 %
Private Grünfläche	746 m ²	9 %