

22.12.2005

Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars

Erläuterungsbericht

23.5.2006

M. Hauff



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	
1.1 Lage des Gemeindegebietes	Seite 2
1.2 Geographische Grunddaten	Seite 3
1.3 Siedlungsgeschichte	Seite 3
1.4 Bevölkerungsentwicklung	Seite 4
2. Übergeordnete Grundlagen	
2.1 Einordnung in das Regionale Raumordnungsprogramm	Seite 6
2.2 Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan	Seite 7
3. Ziele der Planung	Seite 7
3.1 Wohnungsbau	Seite 7
3.2 Gewerbeentwicklung	Seite 8
3.3 Tourismusentwicklung	Seite 9
3.4 Entwicklung des ländlichen Zentralortes	Seite 10
4. Siedlungsstruktur	
4.1 Wohnbauflächen	Seite 11
4.2 Gemischte Bauflächen	Seite 15
4.3 Gewerbliche Bauflächen	Seite 18
4.4 Sonderbauflächen	Seite 19
4.5 Siedlungen im Außenbereich	Seite 20
5. Gemeinbedarfsvorsorge	
5.1 Gemeinwesen	Seite 21
5.2 Verwaltung	Seite 21
5.3 Kindereinrichtungen, Schule	Seite 21
5.4 Feuerwehr	Seite 22
5.5 Bücherturm	Seite 22
5.6 Kirche	Seite 22
5.7 Kreditinstitut, Post	Seite 22
5.8 Jugendbegegnungsstätte	Seite 22
5.9 Jugendhaus	Seite 23
6. Grünstruktur, Naturschutz und Landschaftspflege	
6.1 Genutzte Grünflächen	Seite 23
6.2 Grünstruktur, Naturschutz und Landschaftspflege	Seite 24
6.3 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	Seite 30
6.4 Gewässer und Trinkwasserschutzzone	Seite 33
6.5 Landwirtschaft	Seite 34
6.6 Wald	Seite 35
7. Verkehrsinfrastruktur	
7.1 Klassifizierte Straßen	Seite 36
7.2 Gemeindestraßen	Seite 37
7.3 Ruhender Verkehr	Seite 38
7.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 38
7.5 Überörtliche Rad- und Wanderwege	Seite 38
7.6 Reitwege	Seite 39

8. Ver- und Entsorgung	
8.1 Wasser und Abwasser	Seite 39
8.2 Energie	Seite 40
8.3 Abfallentsorgung/Altlasten	Seite 41
8.4 Kommunikation	Seite 42
9. Bergbau	Seite 43
10. Immissionsschutz	Seite 43
11. Denkmalschutz	Seite 47
12. Flächenbilanz	Seite 50
13. Übersicht über die Bebauungspläne der Gemeinde Niepars	Seite 52
14. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	Seite 54

1. Allgemeines

Die Gemeinde Niepars stellt zur Vorbereitung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Realisierung des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde einen Flächennutzungsplan (F-Plan) auf. Der F-Plan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung entsprechend den vorhersehbaren Erfordernissen der Gemeinde unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Gemeinde Niepars legt damit ihre städtebaulichen Ziele fest, die sie in den nächsten 10 bis 15 Jahren verfolgen will.

Die Gemeinde hat ihre Entwicklungsabsichten den Zielen von Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP) ist verbindlich (GVOBl. M-V vom 21.10.1998 S. 833). Dabei ist im Zuge der Entwicklung als ländlicher Zentralort, die Aufstellung weiterer verbindlicher Bauleitpläne (B-Pläne) notwendig. Zur gesicherten städtebaulichen Ordnung und unter Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.06.1990 eingeleitet. Im Jahr 1990 erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes besteht nicht. Die Voraussetzungen für die Überleitungsvorschrift des § 74 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz M-V sind gegeben, da die Gemeinde vor dem 31.12.2001 das Verfahren nach § 4 BauGB eingeleitet hatte. Mit dem im Jahr 2002 gefassten Beitrittsbeschluss hat die Gemeinde ihrer Absicht Ausdruck verliehen, das Planverfahren zum Flächennutzungsplan nun zu Ende zu führen.

Dieser Erläuterungsbericht gehört zum geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niepars vom Juni 2005.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des abschließenden Beschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

1.1 Lage des Gemeindegebietes

Die Gemeinde Niepars liegt im Landkreis Nordvorpommern, ca. 10 km westlich der Hansestadt Stralsund und grenzt im Norden an die Gemeinde Altenpleen, im Nordosten an die Gemeinde Preetz, im Osten an die Gemeinde Pantelitz, im Südosten an die Gemeinde Steinhagen, im Süden an die Gemeinde Jakobsdorf, im Südwesten an die Gemeinde Vel-

gast, im Westen an die Gemeinde Kummerow und im Nordwesten an die Gemeinde Neu Bartelshagen.

Die Gemeinde Niepars ist verwaltungstechnisch dem Amt Niepars zugeordnet. Die zuständigen Ämter des Landkreises Nordvorpommern befinden sich in der Kreisstadt Grimmen. Aus landesplanerischer Sicht ist die Gemeinde der Region Vorpommern zuzuordnen.

1.2 Geographische Grunddaten

1.2.1 Allgemeines

Zur Gemeinde gehören die Ortschaften Duvendiek, Zansebuhr, Niepars, Martensdorf und Obermützkow. Dabei ist zu beachten dass trotz der Zäsur durch die Bahnlinie und die Bundesstraße 105 die beiden Ortsteile Niepars und Martensdorf auf Grund ihrer räumlichen Nähe und des erfolgten räumlichen Zusammenwachsens raumordnerisch zusammen den ländlichen Zentralort bilden. Die Bevölkerungsdichte ist mit 60 EW/km² wie im gesamten ländlichen Raum von Mecklenburg-Vorpommern eher gering (Landesdurchschnitt 78 EW/km²).

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 3.600 Hektar. Ein großer Teil dieser Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Im gesamten Gemeindegebiet, vor allen Dingen aber im südlichen Bereich, auch außerhalb des Gemeindegebietes existieren eine Reihe schützenswerter Landschaftsbestandteile (Landschaftsschutzgebiet „Barthe“, Feuchtwiesen, Ackersölle, Teiche und Gräben) sowie forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen.

1.2.2 Baugrund und Hydrogeologie

„Der oberflächennahe geologische Baugrund besteht im Plangebiet aus nicht bindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach Archivunterlagen des GD (Geologische Spezialkarte M 1 : 25.000) wird dieser vom Geschiebemergel der pleistozänen Grundmoräne gebildet, der im Bereich Niepars von ca. 2 m mächtigen Sanden überlagert wird. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert ($k < 1 \times 10^{-6}$) gelten als zur Versickerung ungeeignet. Dieses sollte bei ev. geplanter Versickerung von Niederschlagswasser beachtet werden. Bei geplanter Bebauung wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50.000 (HK50) im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwassers keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50 überwiegend > 10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten.“ (Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V als TöB vom 07.12.2004)

1.3 Siedlungsgeschichte

Die Besiedelung des Raumes zwischen Stralsund und Barth erfolgte in den einzelnen Dörfern annähernd zur gleichen Zeit. Bereits in der jüngeren Steinzeit, ca. 3000 v. Chr. sind hier Ackerbauern und Viehzüchter nachweisbar.

Aus dieser und späterer Zeit liegen leider keine Kenntnisse vor. Germanische Stämme waren hier wohl zeitweise sesshaft, verließen aber im 5. und 6. Jahrhundert die Gegend. Im 7. Jh. wanderten Slaven ein, die das Gebiet in Besitz nahmen, Wälder rodeten und Ackerbau betrieben. Nach der Zerschlagung des letzten Slavensitzes auf Rügen (Arkona) wurde mit der Christianisierung ein neues Zeitalter eingeleitet.

Niepars wurde 1282 erstmals urkundlich unter dem Namen Nipriz erwähnt. Bereits ab dem 14. Jahrhundert bestanden enge Verbindungen zur Stadt Stralsund. 1695 gehörte die Gemeinde Niepars zum Barther Distrikt und war ein Kirch- und Bauerndorf mit einem Ackerhofe. Um 1800 entwickelt sich Niepars zu einem Gutsdorf mit einem Rittergut. Handwerker siedelten sich an und die Torfgewinnung spielte eine Rolle.

In der 2. Hälfte des 19. Jh. war Niepars ein Handwerkerdorf, indem es neun Schuhmacher, sechs Schneider, vier Maurer, vier Zimmerleute, vier Weber und vier Tischler gab. Zu Beginn des 20. Jh. wurde das Rittergut Niepars aufgesiedelt. In den 30er und 40er Jahren entstanden zahlreiche Klein- und Kleinstbetriebe (u.a. drei Gaststätten, zwei Schmieden, drei Stellmacher, ein Sattler, zwei Tischler, vier Schuster, zwei Schlachter und ein Friseur).

Bis 1944 hatte Niepars 800 Einwohner. Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm die Gemeinde 1000 Umsiedler auf. 1950 wurde eine Zentralschule eingerichtet. 1952 wurde eine LPG gegründet. Anfang der 50er Jahre begann man in Niepars mit dem staatlichen Wohnungsbau, der 1964 nochmals ergänzt wurde. 1980 wurde ein Wasserwerk gebaut.

.....

„Alle 5 Dörfer, die zur Gemeinde gehören, haben in jüngster Zeit einen beachtlichen Aufschwung genommen, ohne dass mit der früheren Tradition gebrochen wurde. Duvendiek, der nördlichste Ortsteil der Gemeinde ist ein beschauliches Dörfchen, das wegen der landschaftlichen schönen Lage bei vielen Eigenheimbauern beliebt ist. Ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb und eine Tischlerei sind die größten Unternehmen im Ort.“ (Quelle: <http://www.amt-niepars.de/rahmen.html>, 25.09.02)

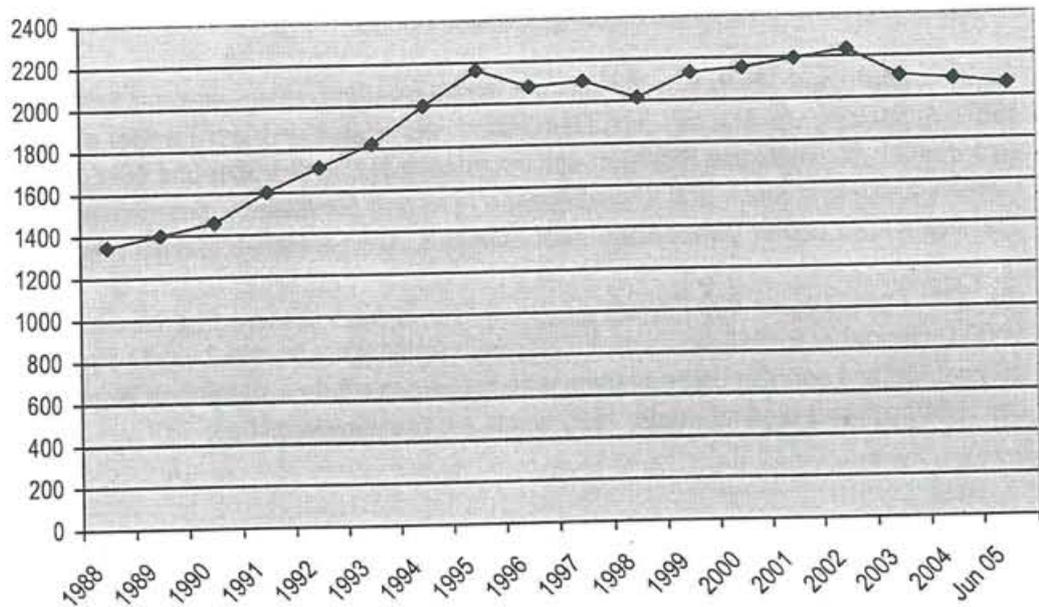
1.4 Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund der relativ konstanten Bevölkerungsentwicklung in den Jahren zwischen 1992 und 2001 geht die Gemeinde Niepars auch künftig von einer stabilen Bevölkerungszahl aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei für folgende Daten durch das Amt Niepars* dokumentiert (Angaben jeweils zum 31.12. einschließlich Zweitwohnsitze):

-	1988*	1.348
-	1989*	1.400
-	1990*	1.457
-	1991*	1.601
-	1992*	1.713
-	1993*	1.821
-	1994*	1.997
-	1995*	2.071
-	1996	2.109
-	1997	2.095
-	1998	2.035
-	1999	2.144
-	2000	2.161
-	2001*	2.193

- 2002* 2.232
- 2003 2.105
- 2004 2.088
- Jun. 2005 2.062

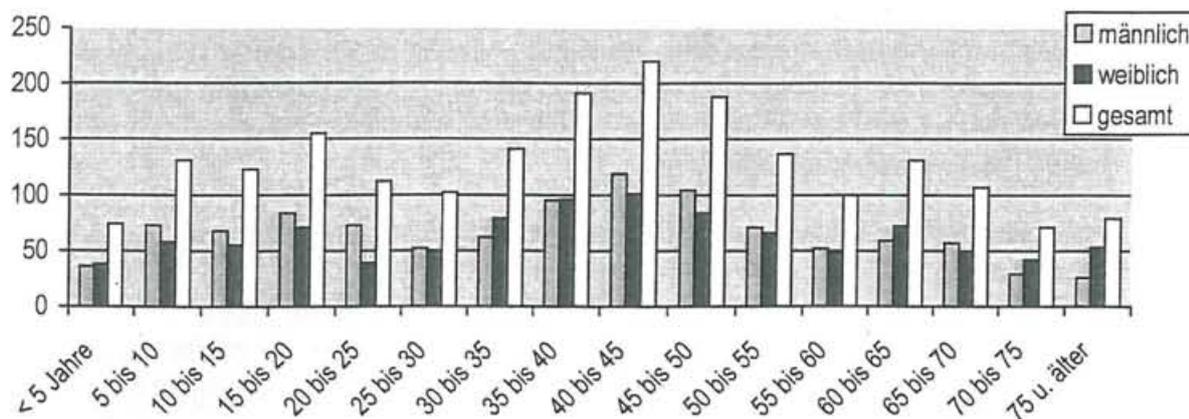
Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt laut Aussage der Amtsverwaltung 2.062 (Stand: 30.06.2005) und ist damit im Zeitraum zwischen 1995 und 2005 relativ konstant verlaufen.
Einwohnerentwicklung



Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (Stand 29.11.2005)

Altersgruppe	männlich	weiblich	gesamt	prozentual
Bis unter 5 Jahre	36	38	74	3,59%
5 bis 10 Jahre	73	58	131	6,35%
10 bis 15 Jahre	68	55	123	5,96%
15 bis 20 Jahre	84	71	155	7,52%
20 bis 25 Jahre	73	39	112	5,43%
25 bis 30 Jahre	52	50	102	4,95%
30 bis 35 Jahre	62	79	141	6,84%
35 bis 40 Jahre	95	96	191	9,26%
40 bis 45 Jahre	119	101	220	10,67%
45 bis 50 Jahre	104	84	188	9,11%
50 bis 55 Jahre	71	66	137	6,64%
55 bis 60 Jahre	52	48	100	4,85%
60 bis 65 Jahre	59	72	131	6,35%
65 bis 70 Jahre	57	50	107	5,19%
70 bis 75 Jahre	29	42	71	3,44%
75 Jahre und älter	26	53	79	3,83%
Summe	1.060	1.002	2.062	100%

Quelle: Amt Niepars, Einwohnermeldeamt



2. Übergeordnete Grundlagen

2.1 Einordnung in das Regionale Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Niepars ist als Ländlicher Zentralort mit den Orten des Nahbereichs Niepars, Groß Kordshagen, Kummerow und Neu Bartelshagen der Planungsregion Vorpommern zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) sind für das Gemeindegebiet Niepars folgende Aussagen getroffen:

- Die Orte Niepars und Martensdorf liegen direkt an der überregionalen Entwicklungsachse [Lübeck – Wismar – Rostock]– Stralsund – Sassnitz/Mukran – [Skandinavien/Baltikum] in der Planungsregion Vorpommern,
- Niepars erfüllt die Funktion eines ländlichen Zentralortes.
- Der ländliche Zentralort Niepars und sein Nahbereich gehören zum Mittelbereich des Oberzentrums Stralsund/Greifswald.
- Der ländliche Zentralort Niepars und sein Nahbereich gehören zum Oberbereich des Oberzentrums Stralsund/Greifswald.
- Der Bereich an der südlichen Gemeindegrenze gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Barthe“.
- Der nördliche Teil des Gemeindegebietes (im Bereich der Ortschaft Duvendiek) liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.
- Der Bereich um den Ort Niepars herum ist als Vorranggebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen.
- Über Duvendiek in Richtung Krönnevitze und weiter in Richtung Stralsund verläuft ein regional bedeutsames Radwegenetz.
- Nördlich der B 105 und südlich in Martensdorf befinden sich Übergabestationen für Ferngas.
- Östlich von Niepars liegt ein Vorsorgegebiet für Rohstoffsicherung (Sand).
- Die Gemeinde gilt als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.
- Das westliche Gemeindegebiet gehört zum Bauschutzbereich des Regionalflugplatzes Barth.

2.2 Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region

Der Erste Gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern gibt, aufbauend auf einer umfassenden Analyse des gegenwärtigen Zustandes, die Ziele für die künftige Entwicklung der Natur, Landschaft und der Lebensräume in der Region Vorpommern vor. Sowohl Naturschutzbehörden als auch die gemeindlichen Planungen orientieren sich an den Inhalten des Landschaftsrahmenplanes.

Für das Gemeindegebiet Niepars beinhaltet der Rahmenplan dabei folgende Aussagen und Entwicklungsziele:

- Das südliche Gemeindegebiet gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Barthe“.
- Einige Teile des Gemeindegebietes, u.a. der südliche Teil östlich der Straße von Obermützkow nach Jakobsdorf, gelten als Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt.
- Das südliche Gemeindegebiet westlich der Straße von Obermützkow nach Jakobsdorf ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt ausgewiesen.
- Laut gutachterlichem Landschaftsrahmenplan sollte im südlichen Gemeindegebiet an der Barthe eine umweltgerechte Landnutzung gefördert und eine standortgerechte Grünlandnutzung wiederhergestellt werden.
- Des Weiteren sollte in diesem Bereich eine Nutzungsfreistellung gefördert werden.
- Im Bereich von Duvendiek sollte das natürliche Wasserregime wiederhergestellt werden.

3. Ziele der Planung

Ausgehend von den natürlichen Gegebenheiten der Region unmittelbar westlich Stralsunds und der Bedeutung als Ländlicher Zentralort werden die Hauptfunktionen der Gemeinde in der Vorhaltung von Gemeinbedarfs- und Bauflächen für die öffentliche Infrastruktur, im Wohnen, der Landwirtschaft, der Gewerbeansiedlung und bedingt im Freizeit-/Tourismusbereich gesehen. Die Gemeinde Niepars ist daher bestrebt, ihre größeren Orte Niepars und Martensdorf entsprechend den aus der übergeordneten Planung abgeleiteten Erfordernissen zu entwickeln. Dabei werden neben der Wohn- und Gewerbenutzung, die in beiden Ortsteilen entwickelt werden sollen, in Niepars die Flächen für den Gemeinbedarf und weitere Bauflächen, die die Funktion des ländlichen Zentralortes gewährleisten zugeordnet. In Duvendiek ist die behutsame Entwicklung im Freizeit- und Tourismusbereich mittels ausgewiesener Sondergebiete ebenso beabsichtigt wie möglicherweise in Zansebuhr die Errichtung eines Golfplatzes. In diesen beiden Ortsteilen und in Obermützkow werden die sonstigen bestehenden Bauflächen über den Bestand hinaus nicht bzw. nur geringfügig erweitert.

3.1 Wohnungsbau

Die Gemeinde Niepars verfügte per 31.12.1995 bei ca. 2.162 Einwohner (EW) über einen Bestand von ca. 697 Wohnungen bzw. Wohneinheiten (WE) mit durchschnittlich 78,2 m² Wohnnutzfläche (WNF) und somit über insgesamt ca. 54.500 m² WNF (Gebäude- und Wohnungszählung von 1995). Die Belegungsdichte betrug 3,1 EW/Wohnung. Damit standen der Bevölkerung durchschnittlich ca. 25,2 m² WNF pro Person zur Verfügung. Ziel der Gemeinde ist es, die WNF pro Person dem Standard in den westlichen Bundesländern, der zurzeit bei ca. 40 m² WNF pro Person liegt, anzunähern. Daher wird beabsichtigt, die WNF pro Person in den nächsten 10 bis 15 Jahren (Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes) auf ca.

38 m² zu erhöhen.

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion, der Lagegunst im Umland der Hansestadt Stralsund, der ausgeprägten Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur und der Nachfrage Ortsansässiger nach Baugrundstücken geht die Gemeinde trotz rückläufiger Bevölkerung in der Region (gem. RROP Vorpommern für den Landkreis Nordvorpommern mit ca. 2,3 % für den Planungszeitraum 1995 bis 2010) nicht von dem Rückgang der Bevölkerung in Niepars aus. Insbesondere wird dies durch die leichte Erhöhung der Bevölkerungszahl seit 1995 bis 2002 auf einen Wert von 2.150 um ca. 2,3 % auf 2.200 EW gerechtfertigt. Dabei lag der wanderungsbedingte Anteil der Bevölkerungsentwicklung zwischen 1996 und 2000 laut statistischem Landesamt in der Summe bei - 9 EW (Jahresmaximum 1999: - 93, bzw. 2000 + 105). Insgesamt hat die Gemeinde in ihrer Entwicklung damit nicht vom Zuzug aus den Umlandgemeinden oder des Oberzentrums profitiert, sondern aus der Eigenentwicklung, die durch den Geburten-/Sterbesaldo bisher stabilisiert wurde. Weiterhin ist dazu anzumerken, dass der Anstieg der Wohnbevölkerung Niepars bereits vor 1990 mit umfangreichen Wohnbauentwicklungen aus DDR-Zeiten begann und vor der Wirksamkeit von verbindlichen Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 BauGB und der Bindung an Landesraumordnungsprogramm bzw. RROP in der Gemeinde bereits abgeschlossen war.

Für die Laufzeit des F-Planes wird daher eine Wohnbevölkerung von 2.200 EW (derzeit 2.061) als Grundlage des Eigenbedarfes ohne Zuzug gewertet. Insgesamt ist damit natürlich auch der Wunsch der Gemeinde nach der Stabilisierung einer bestimmten Einwohnerzahl zur Aufrechterhaltung der privaten und öffentlichen Gemeindeökonomie verbunden.

Die Erhöhung von 25,2 m² WNF pro Person auf 38,0 m² WNF pro Person bedeutet bei o. g. Stabilisierung der Einwohnerzahl innerhalb der Gemeinde Niepars ca. 29.000 m² WNF neu zu schaffen (Bedarf von 2.200 EW * 38 m²/EW abzüglich 54.500 m² Bestand). Die Gemeinde geht davon aus, dass noch 10 % dieser zur schaffenden WNF z. B. durch die Sanierung des Bestandes, die Umnutzung von sonstigen Gebäuden oder den Ausbau von Dachgeschossen realisiert wird. Damit müssen 90 % dieser WNF, also ca. 26.100 m², durch Neubauten geschaffen werden. Bei einer durchschnittlichen zu erwartenden Haushaltsgröße von 2,3 Personen (Stand 2000: 2,65 EW/WE) und den geplanten 38 m² WNF pro Person ergeben sich ca. 285 neue WE (bezogen auf den Bestand von 1995), für die die Gemeinde Niepars im Rahmen ihre Eigenbedarfes Bauflächen zur Verfügung stellen muss.

Der Ort Niepars hat gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern die Funktion eines ländlichen Zentralortes, die u. a. neben der Erhaltung der erforderlichen Grundversorgung für die Bevölkerung im Nahbereich auch durch ein Angebot an entsprechenden Grundstücken für den Wohnungsbau künftig gesichert werden soll. Darüber hinaus liegen sowohl Niepars als auch Martensdorf an der überregionalen Achse [Lübeck – Wismar – Rostock] – Stralsund – Sassnitz/Mukran – [Skandinavien/Baltikum]. Durch die Ausweisung der Gewerbegebiete Martensdorf Ost, Martensdorf West und des Altgewerbegebietes Niepars ist langfristig mit der Schaffung von weiteren neuen Arbeitsplätzen zu rechnen. Die notwendigen Wohnstandorte waren und sind zum Teil auch in der Gemeinde Niepars selbst zu schaffen.

3.2 Gewerbeentwicklung

Um der Funktion als ländlicher Zentralort auch weiterhin gerecht zu werden, soll in den beiden größeren Orten Niepars und Martensdorf die gewerbliche Nutzung weiter entwickelt und

ausgebaut werden. Die beiden Orte bieten durch ihre Lage an der Bundesstraße 105 bzw. der Bahnlinie Stralsund-Rostock mit Bahnstation in Martensdorf gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung einer ausgeprägten Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur. Durch diese gewerbliche Entwicklung soll auch weiterhin ein vielfältiges Angebot von Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs für die Bevölkerung des Nahbereichs gewährleistet werden und zukunftssträchtige Arbeitsplätze gesichert werden.

In der Gemeinde existiert eine lange Tradition von Handwerk und Gewerbe. Dies findet letztlich auch darin Ausdruck, dass der Ort Niepars sich als Handwerkerdorf präsentiert. In allen Ortsteilen sind Unternehmen ansässig. Ziel der Gemeinde sind der Erhalt und die weitere Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe in den vorhandenen Ortslagen, um die Vitalität der Dörfer und eine gesunde Struktur bzw. Durchmischung von Handwerk/Gewerbe und Wohnen in den Orten zu erhalten.

Die Gemeinde verfügte im Jahr 2002 über 88 angemeldete Gewerbe (keine amtliche Zahl). Die ehemals rein landwirtschaftlich geprägte Struktur wird seit 1991 durch ein südlich der Bundesstraße 105 im Ortsteil Martensdorf gelegenes Gewerbegebiet sowie das Altgewerbegebiet Niepars bereichert, in dem etliche neu angesiedelte Firmen zahlreichen Menschen Arbeit bieten. Weiterhin ist die Nachnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Geländes am westlichen Ortseingang von Martensdorf, südlich der B 105 geplant, so dass die Gemeinde insgesamt über 3 Gewerbegebiete verfügen wird.

3.3 Tourismusentwicklung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist zwar das gesamte Gemeindegebiet Niepars nicht als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen, jedoch grenzt der Ortsteil Duvendiek unmittelbar an einen Tourismusentwicklungsraum an.

„In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben. Die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland sollen als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden. Insbesondere in ihren Festlandsbereichen ist ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazität vornehmlich zum Nutzen des Familientourismus anzustreben. Im Binnenland sollen die in vielen Räumen gegebenen guten Voraussetzungen für den Fremdenverkehr wesentlich stärker als bisher genutzt werden. Dafür sind vielfältige Formen landschaftsbezogener Erholung und sportlicher Betätigung zu ermöglichen. Die vorhandenen natürlichen und kulturhistorischen Potentiale für den Tourismus sollen durch vielfältige touristische, raumverträglich dimensionierte Angebote ergänzt werden. Die Beherbergungskapazität ist bedarfsgerecht und ökonomisch sinnvoll zu erweitern, wobei eine Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze anzustreben ist.“ (Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, 1998)

Duvendiek, Zansebuhr und bedingt auch Obermützkow bieten aufgrund ihrer naturräumlichen Lage die besten Voraussetzungen für bspw. die Errichtung von Ferienhäusern im Rahmen eines natur- und familienorientierten Tourismus und ergänzender Einrichtungen, die auch der Naherholung dienen können. Diese Einordnung wird weiterhin gerechtfertigt durch die Lage zwischen den Küstenregionen Fischland/Darß, Stralsund und der näheren Umgebung.

Einen weiteren Ansatzpunkt für die Tourismusedwicklung in der Gemeinde Niepars bilden die vorhandenen Rastplätze der Kraniche in den nördlichen Nachbargemeinden. Im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, zwischen den Inseln Rügen und Bock und der Halbinsel Zingst liegen die größten Rastplätze des Grauen Kranichs in Mitteleuropa. Zehntausende Kraniche legen hier zweimal jährlich einen Zwischenstopp ein, im Frühjahr auf dem Weg in die Brutgebiete in Skandinavien und Nordosteuropa und im Herbst auf dem Rückflug in die Winterquartiere in Spanien und Südwestfrankreich. Jährlich zieht es immer mehr Touristen in dieser Zeit in die Region.

Durch das Gemeindegebiet verläuft von Osten kommend über Duvendiek weiter in die Nachbargemeinde Preetz ein regional bedeutsamer Radweg.

Weiter bietet die Gemeinde Niepars durch Denkmäler und Sehenswürdigkeiten, wie dem Schlosspark Gehag, einer denkmalgeschützten Parkanlage, dem Reiter- und Museumshof Obermützkow und der Kirche Niepars gute Voraussetzungen zur natur- und familienorientierten Tourismusedwicklung.

3.4 Entwicklung des Ländlichen Zentralortes

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern sollen die zentralen Orte, insbesondere in den ländlichen Räumen, als räumliche Entwicklungsschwerpunkte ausgebaut werden.

„Ländliche Zentralorte haben im zentralen Ort mindestens 1.000 Einwohner und in ihrem Nahbereich in der Regel mindestens 3.500 Einwohner, in begründeten Ausnahmefällen mindestens 3.000 Einwohner. Die Mindesteinwohnerzahl kann herabgesetzt werden, wenn aus siedlungsstrukturellen Gründen die Ausweisung eines Nahbereiches erforderlich ist und dieser mindestens 3.000 Einwohner umfasst, dort jedoch kein geeigneter Ort der genannten Mindestgröße vorhanden ist. Ländliche Zentralorte werden durch den Öffentlichen Personennahverkehr bedient und sind aus dem Nahbereich in maximal 20 bis 30 Minuten erreichbar.

Zur Regelausstattung von Ländlichen Zentralorten gehören bei Wahrung eines vertretbaren Aufwandes in Abhängigkeit zur Tragfähigkeit im allgemeinen der Sitz einer Amtsverwaltung, Grund- und Hauptschule, Einrichtungen der Kinderbetreuung, ein Allgemeinmediziner, die Zweigstelle eines Kreditinstitutes, eine Poststelle sowie verschiedene Einrichtungen des Einzelhandels.

Die Grundversorgungseinrichtungen müssen dazu in ihrer gesamten Breite erhalten und ggf. ausgebaut werden.“ (Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern)

Der Hauptort Niepars weist die zuvor beschriebene Regelausstattung auf. So verfügt Niepars über eine Realschule mit Haupt- und Grundschulteil; der Sitz der Amtsverwaltung befindet sich in Niepars – ein neues Amtsgebäude wurde vor wenigen Jahren errichtet. Eine Kindertagesstätte existiert ebenso wie eine Poststelle und eine der Versorgung der Einwohner des Ortes Niepars und des Amtsbereiches dienende Einzelhandelseinrichtung.

Eine Erweiterung von Einzelhandelsflächen bis zu jeweils 700 m² Verkaufsfläche wäre bei entsprechendem Bedarf innerhalb der gemischten Bauflächen oder in den Wohnbauflächen möglich. Die Schaffung von Bauflächen für großflächigen Einzelhandel ist in der Entwick-

lung des ländlichen Zentralortes Niepars auch künftig nicht vorgesehen, da ein tatsächlicher Bedarf aus dem Amtsbereich Niepars heraus nicht gegeben scheint und darüber hinaus in der unweit gelegenen Gemeinde Lüssow, die ebenfalls zum Amtsbereich des Amtes Niepars gehört, noch ausreichend Flächen für großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen. Die Gemeinde möchte sich daher auf nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen beschränken. Bedarf wäre hier zunächst im Zentralort Niepars gegeben bzw. auch innerhalb des im räumlichen Zusammenhang stehenden Ortsteils Martensdorf.

4. Siedlungsstruktur

4.1 Wohnbauflächen

Entsprechend der Lage der einzelnen Ortsteile der Gemeinde im ländlichen Raum stellt sich der große Teil des vorhandenen Bestandes an Wohngebäuden als freistehende Einfamilienhäuser dar. Diese sind teilweise aus ehemaligen Hof- bzw. Siedlerstellen hervorgegangen, was besonders in Duvendiek und im alten Ortskern von Niepars noch gut zu erkennen ist. Ergänzt werden diese alten Hoflagen durch Einfamilienhäuser aus den 60er, 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts.

Im Ort Niepars befindet sich auch eine Reihe mehrgeschossiger Wohnhäuser aus dem Bestand des ehemaligen Agrochemischen Zentrums (ACZ) und der früheren Zwischenbetrieblichen Bauorganisation (ZBO). Dies sind die Gebäude Schwarzer Weg 6, 7 und 8, Friedensstraße 10a und 10b, Friedensstraße 11a und 11b sowie Friedensstraße 12 bis 15 mit einem Bestand von insgesamt 64 Wohnungen. Der Anteil der vermieteten Wohnungen ist nach wie vor sehr hoch, obwohl ein dringender Sanierungsbedarf gegeben scheint. Derzeit ist keine Änderung im Bereich dieses Bestandes erkennbar. Längerfristig geht die Gemeinde davon aus, dass die Attraktivität dieser Wohnungen im ländlichen Raum sinken und sich der Anteil an Wohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern zugunsten von Wohneigentum in Einfamilien oder Doppelhäusern verringern wird.

Die vorbereitende Bauleitplanung geht bei der Ermittlung des zu schaffenden Wohnungsbaupotentials von durchschnittlichen städtebaulichen Kennziffern aus. Die kalkulatorische Einwohnerzahl wird hier im ländlichen Raum bei 2,3 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) angenommen. Im Zeitraum von 1995 bis 2000 sind ca. 83 neue Wohneinheiten im Gemeindegebiet entstanden. Dabei entfallen auf

- die Schließung von Lücken und Umnutzungen in den Ortslagen gem. § 34 BauGB mit 56 WE,
- auf die Abrundungssatzungen in Zansebuhr und Martensdorf mit 14 WE.
- und den Bebauungsplan Nr. 2 mit 45 WE.

Bereits seit 1995 erfolgte Wohnbebauung:

Lückenbebauung	56 WE
Bebauungsplan Nr. 2	45 WE
Abrundung Zansebuhr	6 WE
Abrundung Martensdorf	8 WE
Summe	115 WE

Die Gemeinde Niepars hat somit bereits heute einen Teil des unmittelbaren Bedarfes für ihren Eigenbedarf gedeckt. Dabei ist es ihr gelungen, den angestrebten Erhalt der Wohnbevölkerung bei ca. 2.200 EW zu stabilisieren.

Um das in Kapitel 3 auf der Basis von 1995 ermittelte Wohnbaupotenzial von 170 Wohneinheiten (Bedarf 285, bereits erreicht 115 WE) abzudecken, hält die Gemeinde noch folgendes Flächenpotenzial bereit:

- ca. 2 ha bestehende Siedlungsfläche für ca. 55 Einwohner in 24 Wohneinheiten als Lückenbebauung im Rahmen von § 34 BauGB in den Ortslagen
- ca. 3,55 ha noch mit Satzung abzurundende Siedlungsfläche (W) für ca. 32 EW in 14 Wohnungen im Rahmen einer Satzung gemäß § 34 BauGB in Zansebuhr (Die Abrundungssatzung „Martensdorf Süd-West“ ist bereits vollständig bebaut.),
- ca. 0,9 ha noch abzurundende Siedlungsfläche für ca. 25 Einwohner in 11 Wohneinheiten im Rahmen von Satzungen nach § 34 BauGB in Martensdorf und Niepars
- ca. 8,63 ha der seit 14.04.1997 rechtswirksam ausgewiesenen Wohnbauflächen (W) des Wohngebietes westlich der Gartenstraße in Niepars (B-Plan Nr. 2) für ca. 156 EW in 68 Wohnungen auf den noch unbebauten Flächen, von denen ein Bereich für ca. 40 WE im zweiten Bauabschnitt auch noch nicht erschlossen ist.
- Ca. 0,83 ha der ausgewiesenen Wohnbauflächen (W) des Wohngebietes Martensdorf Mitte (Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4) für ca. 18 Einwohner in 8 Wohneinheiten auf den noch unbebauten Flächen,
- Ca. 0,7 ha ausgewiesene Wohnbaufläche (W) südlich des Kummerower Weges im B-Plan Nr. 6 für ca. 16 Einwohner in 7 Wohneinheiten,
- Ca. 1 ha ausgewiesene Wohnbauflächen in Zansebuhr im Bereich des ehemaligen Gutshauses für ca. 18 Einwohner in Wohneinheiten,
- Ca. 0,66 ha Wohnbauflächen im Nordosten der Ortslage Obermützkow (Hansesaaten) für ca. 16 EW in 7 WE.

Somit existiert mit dem vorliegenden F-Plan für die nächsten 10 bis 15 Jahre insgesamt ein Potenzial für 152 WE (aus den ausgewiesenen Wohnbauflächen) Mit den seit 1995 bereits errichteten Wohneinheiten (115 WE) und den in Teilen der gemischten Bauflächen entstehenden Wohneinheiten (18 WE) kann damit der Bedarf von 285 WE vollständig abgedeckt werden, sofern alle o. g. Baulücken in den Ortslagen gem. § 34 BauGB in der Laufzeit mobilisiert werden können.

4.1.1 Lückenschließung innerhalb der Ortslagen

In den vorhandenen Ortslagen, überwiegend ausgewiesen als Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) in einer Mindesttiefe von 40 Metern von der Erschließungsstraße, ist nur eine geringe Verdichtung möglich, die anhand der bereits hohen Bestandsdichte, der vorhandenen Baulücken und der gem. § 34 BauGB möglichen Ausnutzung dieser ermittelt wird. Insgesamt ist dabei zu beachten, dass diese Wohnbaupotentiale nur bedingt innerhalb der Laufzeit des F-Planes ausgeschöpft werden. Es handelt sich hierbei weitestgehend um noch genutzte private Gartengrundstücke, die erfahrungsgemäß erst bei Besitzerwechsel (Verkauf, Erbfall) als Baugrundstück zur Verfügung stehen. Darüber hinaus liegen sie in Niepars, Martensdorf und Obermützkow zum überwiegenden Teil an der stark befahrenen Landesstraße, so dass hier aufgrund der Verkehrsbelastung auch nur eine zögerliche Schließung der Lücken zu erwarten ist. Dieses Potential wird daher auch innerhalb der Laufzeit des F-Planes nicht vollständig ausgeschöpft werden können.

- **Niepars**
In der vorhandenen Ortslage stehen über Baulücken gemäß § 34 BauGB (außerhalb der Abrundungssatzung) ca. 11 neue Wohneinheiten zur Verfügung.
- **Martensdorf**
In der vorhandenen Ortslage stehen über Baulücken gemäß § 34 BauGB (außerhalb der Abrundungssatzung) ca. 7 neue Wohneinheiten zur Verfügung.
- **Obermützkow**
In der vorhandenen Ortslage stehen über Baulücken gemäß § 34 BauGB ca. 6 neue Wohneinheiten zur Verfügung.

Zusammenfassung Wohnungsbaupotenzial durch Lückenschließung in Ortslagen:

Niepars	11 WE
Martensdorf	7 WE
Obermützkow	6 WE
gesamt	24 WE

4.1.2 Abrundungsflächen

- **Zansebuhr**
Im Rahmen der seit dem 02.09.1999 rechtswirksamen Abrundungssatzung ist das Potenzial für weitere 14 Wohneinheiten geschaffen worden.
- **Niepars**
Mittel- bis längerfristig besteht die Möglichkeit in Ergänzung zu dem Bebauungsplan Nr. 6 für den Bereich südlich des Kummerower Weges über eine Abrundungssatzung noch ein bis zwei weitere Baugrundstücke zu schaffen. Weiterhin soll nördlich des Amselweges eine Lücke unmittelbar an der Neuen Straße geschlossen und gleichzeitig Baurecht für eine Bebauung in 2. Reihe zur Hauptstraße geschaffen werden. Die Bebauung unmittelbar an der Neuen Straße kann ohne Satzung über § 34 Abs. 1 BauGB errichtet werden (wird unter 4.1.1 berücksichtigt). Für die vorgesehene Bebauung in 2. Reihe zur Neuen Straße ist eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Aufstellung, die Baurecht für 4 weitere WE schafft.
- **Martensdorf**
Insgesamt existieren fünf Möglichkeiten am Westrand der Ortslage über eine Abrundungssatzung bereits vorgeprägte Flächen mit Einfamilienhäusern zu bebauen.

Zusammenfassung Wohnungsbaupotenzial in Abrundungsflächen:

Zansebuhr	14 WE
Niepars	6 WE
Martensdorf	5 WE
gesamt	25 WE

4.1.3 Wohngebietsausweisungen

Für die neu zu planenden und geordnet besiedelten Wohnbauflächen (W) werden nach angestrebtem Siedlungscharakter mit überwiegend Einzel- und Doppelhäuser als Familieneigenheime 10 bis 13 WE/ha (23 bis 29 EW/ha) angenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Darstellung im F-Plan als Wohnbaufläche auch die dazugehörigen Erschließungsflächen (Straßen und Wege) sowie die öffentlichen Grünflächen (Spielplätze, etc.) und in gewissen Umfang auch Abpflanzungen des Ortsrandes mit umfasst. Für bereits vorhandene verbindliche Bauleitpläne wird das tatsächliche Potenzial anhand der Festsetzungen ermittelt. Es ergeben sich somit aktuell folgende Potenziale:

- **Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet westlich Gartenstraße“** (68 WE auf 4,21 ha)
Der Bauungsplan Nr. 2 ist seit dem 14.04.1997 rechtswirksam. Das Wohngebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Niepars und weist nach der Errichtung von 45 WE noch freie Bauplätze für ca. 68 Eigenheime in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aus. Davon ist der zweite Bauabschnitt (40 WE) bisher nicht erschlossen. Über die 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 2, die eine Änderung von früher Reihenhausbauung hin zu Einfamilienhäusern vorsieht, erfolgt eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem rechtswirksamen Bauungsplan Nr. 2 um 7 Wohneinheiten. Der Fortfall dieser Wohneinheiten innerhalb des Wohngebietes „Westlich der Gartenstraße“ ist bei der Bilanzierung bereits berücksichtigt.
- **Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Martensdorf – Mitte“** (8 WE auf 0,54 ha)
Der Bauungsplan Nr. 4 liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vor. Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Martensdorf und ist für eine Bauung mit 8 Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt von der L 21 aus. Über entsprechende Festsetzungen (Mindestgrundstücksgröße, nur Einzelhäuser, GRZ, kleinteilige Baufenster usw.) soll gewährleistet werden, dass die geplante Kapazität von 8 Wohneinheiten an dieser Stelle nicht überschritten wird.
- **Bebauungsplan Nr. 6 „Kummerower Weg in Niepars“** (7 WE auf 0,7 ha)
Der Bauungsplan Nr. 6 ist seit dem 06.10.2003 rechtswirksam. Das Wohngebiet befindet sich westlich der Landesstraße 21 und rundet die Bauung am Kummerower Weg nach Süden hin ab. Es entstehen ca. 7 Wohneinheiten für Einfamilienhäuser.
- **Zansebuhr für den Bereich des ehemaligen Gutshofes** (12 WE auf 1,0 ha)
Der Bereich des ehemaligen Gutshofes in Zansebuhr wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Bauung nach § 34 Baugesetzbuch ist nicht möglich, da dieser Bereich von Zansebuhr nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu sehen ist. Die Aufstellung eines Bauungsplanes wird erforderlich. Dabei wird in Orientierung an die im Ort typischen Grundstücksgrößen von einer großzügigen Grundstücksteilung ausgegangen. Das Potential möglicher Wohneinheiten ist in diesem Bereich schwer einzuschätzen, da konkrete Planungsabsichten noch nicht vorliegen. Der Flächennutzungsplan geht von einem Ansatz von ca. 12 WE aus.
- **Wohnbaufläche im Nordosten von Obermützkow (Hansesaaten)** (8 WE auf 0,66 ha)
Im Nordosten der vorhandenen Ortslage von Obermützkow sollen auf einer Fläche unmittelbar an der Landesstraße, die bisher gewerblich genutzt wurde, perspektivisch Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen können. Die Fläche wird dementsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung eines Bauungsplanes wird erforderlich.

Zusammenfassung Wohnungsbaupotenzial in Bebauungsplänen:

Niepars	75 WE
Zansebuhr	12 WE
Martensdorf	8 WE
Obermützkow	8 WE
gesamt	103 WE

Über die bestehenden und rechtswirksamen Bebauungspläne hinaus weist die Gemeinde insgesamt nur an zwei Stellen im Gemeindegebiet neue Wohnbauflächen für die langfristige Entwicklung aus. Dies ist zum einen der Bereich um das frühere Gutshaus in Zansebuhr, der allein aus städtebaulichen Gründen aufgrund der zentralen Lage im Ort unbedingt einer erneuten Nutzung zugeführt werden soll. Zum anderen ist die ebenfalls mitten im Ort in Obermützkow gelegene Fläche östlich der L 21 auf dem Gelände der Fa. Hansesaaten für eine langfristige Entwicklung vorgesehen, um nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung auf Dauer keinen städtebaulichen Missstand zu verfestigen.

4.2 Gemischte Bauflächen

Entsprechend des Bestandes erfolgt die Ausweisung von gemischten Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO und von Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht grundsätzlich eine konkrete Ausweisung von Baugebieten (MD bzw. MI), da die künftige Entwicklung dieser Bereiche teilweise noch nicht genau bestimmt ist bzw. auch noch nicht konkret bestimmt werden soll. Damit überlässt der Flächennutzungsplan die Präzisierung der einzelnen Nutzungsarten den Regelungen des § 34 BauGB. Lediglich dort, wo über Bebauungspläne die Art der baulichen Nutzung verbindlich festgelegt wurde, erfolgt eine Ausweisung als Mischgebiet.

Eine überwiegend dörfliche Prägung im Sinne der Baunutzungsverordnung ist nach mittlerweile vollständiger Aufgabe bzw. Verlagerung der Landwirtschaft in fast keinem Nieparser Ortsteil mehr gegeben. Eine städtebauliche Entwicklung wieder hin zu einem Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Strukturen ist auf Grund der beabsichtigten Entwicklung bzw. der Bewahrung des derzeitigen Bestandes noch in Obermützkow und in Martensdorf absehbar. Die durch landwirtschaftliche Betriebe frei werdenden Emissionen (Geruch, Maschinenlärm usw.) werden erfahrungsgemäß auch von Bewohnern ländlicher Gebiete nur schwer akzeptiert. Konflikte zwischen Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete und dem Betreiber eines landwirtschaftlichen Betriebes können nicht ausgeschlossen werden bzw. wären mit hoher Wahrscheinlichkeit vorprogrammiert. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass landwirtschaftliche Betriebe heute zumeist nicht mehr als kleine Familienbetriebe im herkömmlichen Sinne entstehen, sondern zur Sicherung einer gewissen Wirtschaftlichkeit des Betriebes meist größere Tierbestände gehalten werden. Derartige Betriebe sollten sich daher eher am Rande vorhandener Ortslagen, besser noch im Außenbereich ansiedeln. Landwirtschaft ist im Außenbereich gemäß § 35 BauGB als privilegierte Nutzung weiterhin zulässig (hier sind landwirtschaftliche Betriebe teilweise auch bereits im Bestand vorhanden).

Duvendiek ist geprägt durch große Grundstücke, die aus ehemaligen Bauernhöfen und Siedlerstellen hervorgegangen sind. Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene Struktur der großen Hofstellen weiter fortzuführen und den Erhalt und die weitere Ansiedlung von Wohnhäusern mit Nutzgärten, Kleintierhaltung, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,

aber auch Handwerks- und Gewerbebetrieben gleichermaßen zu fördern. Daher wird der südwestliche Teil der Baugrundstücke als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO dargestellt. Mit Ausnahme der im Norden vorhandenen Sondergebiete werden die übrigen Baugrundstücke als Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Ort haben sich ein größerer Handwerksbetrieb und ein kleinerer Landwirtschaftsbetrieb in der südlichen Ortslage etabliert, die aufgrund ihres Flächenbedarfes und der Betriebsmerkmale den westlichen Teil der Ortslage prägen. Diese Betriebe sollen am Standort verbleiben. Die Flächen werden daher als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Es handelt sich um eine Darstellung von Bestand.

Im nordöstlichen Teil von Duvendiek wird ein Teil der Bauflächen nördlich der Straße durch einen Autoverwertungsbetrieb genutzt. Dieser Betrieb genießt Bestandsschutz. Um Baurecht für eine mögliche Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu schaffen, müsste die Fläche mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnnutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Eine derartige Planung würde jedoch in Bezug auf die vorgesehene Entwicklung des Naturcamps in unmittelbarer Nähe und die damit einhergehende angestrebte touristische Entwicklung Duvendieks Konfliktpotenzial beinhalten. Daher wird der Betrieb des Autoverwerter über den derzeitigen Bestand hinaus an diesem Standort nicht möglich sein. Da die Gemeinde jedoch die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht stört, hier weiter aufrecht erhalten will, wird der betroffene Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Zu Umsetzung dieser Planung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Planerfordernis entsteht, sobald auf dem Grundstück des Autoverwerter eine Nutzungsänderung geplant ist.

Mit der Darstellung der gemischten Bauflächen entlang der östlichen Seite der Gartenstraße in Niepars zwischen der Schule und der Friedensstraße beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die weitere Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bereich stellt sich derzeit als Gemengelage aus Wohnnutzung und Gewerbe vor Ort dar. Da die Grundstücke östlich der Gartenstraße in einer im Zusammenhang bebauten Ortslage liegen, werden Bauvorhaben an dieser Stelle nach § 34 Abs. 3a BauGB beurteilt.

Entsprechend der Tradition des Ortes als „Handwerkerdorf“ werden die Interessen der Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie der vorhandenen Wohnnutzung gleichrangig bewertet. Die weitere Ansiedlung und Entwicklung von Handwerkern und Gewerbetreibenden innerhalb des Ortskerns von Niepars soll unter Beachtung des Schutzbedürfnisses der angrenzenden Wohnbebauung weiter unterstützt werden. Dabei handelt es sich z.B. um den gemeindlichen Bauhof in der Friedensstraße und die sich nördlich anschließenden Flächen, die ebenfalls gewerblich genutzt wurden. Hier wird für die Realisierung der Planung eines Mischgebietes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für alle neu zu entwickelnden gemischten Bauflächen geht die Gemeinde von einer 40%igen Nutzung für Wohnzwecke und einer 60%igen gewerblichen Nutzung aus. Für die gemischte Baufläche im Norden von Niepars ist daher von ca. 5 Wohneinheiten auszugehen.

Am südlichen Ortseingang von Niepars zwischen dem ehemaligen Amtsgebäude, der Gartenstraße (L 21) und dem vorhandenen Sportplatz ist die Entwicklung eines weiteren Mischgebietes vorgesehen. In diesem Bereich hat sich ein Jugendhaus entwickelt. Träger des Vorhabens und Betreiber ist der Verein „Obermützkower Storchennest“. Hier wurden in jüngster Zeit alte Fachwerkscheunen wieder aufgebaut, die an anderer Stelle abgebaut worden sind. In einer der Scheunen, die unmittelbar an der Gartenstraße angeordnet ist, werden die Kreativräume und Büros, u. a. für den Amtsjugendpfleger, untergebracht. In einer weiteren Scheune werden Wohnungen für betreutes Jugendwohnen eingerichtet. Vorgese-

hen sind hierbei maximal 10 zweckgebundene Wohneinheiten, die daher auch nicht in die allgemeine Bilanzierung eingestellt werden.

Das Mischgebiet wird an dieser Stelle gegliedert sein. Im vorderen Bereich (MI 1) wird Wohnen auch aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen. Ansonsten sind hier alle Mischgebietstypischen Nutzungen zulässig. Um zu gewährleisten, dass die durch die Ausweisung des Mischgebietes geschaffenen zusätzlichen Wohnbaugrundstücke nicht für den Eigenheimbau verwendet werden, sondern tatsächlich für die geplante Nutzung durch Jugendliche zu Verfügung stehen, wird im MI 2 geregelt, dass auf mindestens einem Drittel der Flächen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Die Schaffung von Baurecht für das beschriebene Vorhaben erfolgte über den Bebauungsplan Nr. 7. Südlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 7 ist noch eine gemischte Baufläche in einer Größe von ca. 0,41 ha dargestellt, die die Option für die Erweiterung des bestehenden Mischgebietes für den Bereich des Jugendhauses lässt. Bei einer möglichen bzw. angestrebten ca. 40%igen Nutzung der Fläche für Wohnzwecke könnten hier bis zu 2 Wohneinheiten entstehen.

Das ehemalige Amtsgebäude des Amtes Niepars in der Gartenstraße 71 weist bereits eine Reihe von Nachfolgenutzungen auf. Nach dem Auszug der Amtsverwaltung haben sich einige kleinere Gewerbebetriebe hier angesiedelt, wie z.B. eine Gaststätte. Der Bereich wird gemeinsam mit den unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücken als gemischte Baufläche ausgewiesen und ist im Zusammenhang mit den südlich liegenden Mischgebieten zu sehen.

In Martensdorf werden zwei Bereiche innerhalb der vorhandenen Ortslage als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Zum einen ist dies die unmittelbar südlich an die Bundesstraße 105 angrenzende Baufläche. Die betroffenen Grundstücke sind zum großen Teil bereits bebaut – teilweise mit Wohnhäusern und teilweise mit gewerblich genutzten Gebäuden. Auf dem derzeit nicht genutzten Grundstück zwischen der B 105 und der Landesstraße 21 im Westen der gemischten Baufläche besteht die Absicht, ein Bowling-Center zu errichten. Ein positiver Bauvorbescheid liegt bereits vor.

Eine weitere gemischte Baufläche in Martensdorf liegt im Westen der Ortslage südlich der vorhandenen Gehölzflächen. Dort befinden sich die Verwaltung und der Betriebshof der Nieparser Agrar GmbH. Es handelt sich bei beiden Flächen in Martensdorf um eine Bestandsdarstellung, zusätzliche Wohneinheiten sind hier nicht geplant.

In Obermützkow stellt der Flächennutzungsplan zwei Bereiche für gemischte Bauflächen innerhalb der vorhandenen Ortslage dar. Zum einen ist dies östlich der Landesstraße 21 der Bereich der Fa. Hansesaaten. Die Gemeinde plant, den Standort auch künftig teilweise gewerblich und teilweise zu Wohnzwecken weiterzunutzen, wobei sich ausschließlich Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen, die das Wohnen auf den angrenzenden Flächen nicht wesentlich stören. Die gemischte Baufläche ist ca. 0,73 ha groß. Es wird von einer ca. 60%igen Nutzung zu gewerblichen Zwecken und 40%iger Wohnnutzung ausgegangen. Daher werden bei Realisierung der Planung ca. 4 Wohneinheiten entstehen. Die geplante Um- bzw. Weiternutzung des Geländes erfordert zuvor die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die geordnete und städtebaulich sinnvolle Bebauung und Nutzung der Flächen zu gewährleisten und um Baurecht nach § 30 BauGB zu schaffen, da die Flächen derzeit keine nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortslage darstellen.

Die zweite gemischte Baufläche in Obermützkow ist der Bereich des ehemaligen Gutshofes.

Die vorhandenen Gebäude werden derzeit zum Teil durch den Reit- und Fahrverein und zum Teil durch das Jugendhaus „Obermützkower Storchennest“ e.V. genutzt. Ein konkretes Konzept für die künftige Nutzung des Gutshofes existiert momentan noch nicht. Die Gemeinde möchte durch die Darstellung des Areals als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan jedoch gewährleisten, dass die Weiternutzung der Anlage möglich bleibt. Für die Realisierung von Vorhaben, die über die derzeitige Nutzung vorhandener Bausubstanz hinausgeht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass bis zu 8 neue Wohneinheiten entstehen können.

Für alle gemischten Bauflächen sind je nach Bestand und den angrenzenden Neuausweisungen die zulässigen Neunutzungen zu überprüfen. Dazu sind ggf. weitergehende Immissionsschutzrechtliche Beschränkungen zu beachten.

Zusammenfassung Wohnungsbaupotenzial in gemischten Bauflächen:

Niepars	7
Obermützkow	11
gesamt	18

4.3 Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 Altgewerbegebiet Niepars

Am südlichen Ortseingang von Niepars, auf der westlichen Seite der Landesstraße 21 und unweit der Bundesstraße 105 und der Bahnstrecke Rostock – Stralsund, befindet sich das Altgewerbegebiet Niepars. Die aus der Zeit vor der politischen Wende 1989 vorhandenen Lagerhallen und Gebäude des ehemaligen Agrochemischen Zentrums sind inzwischen teilweise umgenutzt worden. So haben sich u. a. ein Zimmereibetrieb, eine Drechslerei, die Deutsche Post AG mit einem Briefverteilungszentrum, ein Drogeriemarkt und die Straßenmeisterei angesiedelt. Ein Teil der gewerblichen Bauflächen wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Einschränkungen bei der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben werden erforderlich, da unmittelbar nördlich das Wohngebiet westlich der Gartenstraße (Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Niepars) angrenzt und unzumutbare Lärm- oder Geruchsbelästigungen der Wohnhäuser, verursacht durch die im Altgewerbegebiet ansässigen Betriebe, vermieden werden sollen. In diesem Zusammenhang wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die nötigen Einschränkungen über Festsetzungen verbindlich macht und auch die Erschließung der einzelnen Grundstücke, die derzeit weitestgehend über private Flächen und über eingetragene Baulasten erfolgt, eindeutig regelt.

4.3.2 Gewerbegebiet Martensdorf Ost (B-Plan Nr. 1)

Am östlichen Ortseingang von Martensdorf, südlich der Bundesstraße 105, befindet sich das über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Niepars bzw. seine seit dem 20.07.1999 rechtswirksame 1. Änderung entwickelte Gewerbegebiet Martensdorf. Das Gewerbegebiet wird von der Bundesstraße 105 kommend über die ausgebaute Kreuzung mit der L 21 über eben diese Landesstraße erschlossen. Die im Gewerbegebiet unmittelbar an der B 105 liegende Tankstelle verfügt über eine eigene Zufahrt. In den zurückliegenden Jahren haben sich bereits eine Reihe von Gewerbebetrieben angesiedelt, darunter z.B. ein Großhändler für Heizungs- und Sanitärbedarf. Da das Gewerbegebiet noch nicht vollständig bebaut ist,

stehen noch ausreichend Baugrundstücke für ansiedlungswillige Gewerbetreibende zur Verfügung.

4.3.3 Gewerbegebiet Martensdorf West

Am westlichen Ortseingang vom Martensdorf, unmittelbar südlich der Bundesstraße 105, befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Nutzung seit vielen Jahren überwiegend aufgegeben ist. Ein Teil des noch vorhandenen Gebäudebestandes wird heute durch verschiedene Betriebe nachgenutzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt nicht direkt über die B 105, sondern von Süden aus über die Waldstraße. Das Gelände ist bauordnungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. Demnach sind hier derzeit nur Vorhaben zulässig, die nach § 35 BauGB privilegiert sind, d.h. land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe usw.

Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 8) die gewerbliche Nachnutzung zumindest eines Teils der Flächen zu ermöglichen. Nur so kann Baurecht und eine langfristige Sicherheit für die am Standort vorhandenen Betriebe geschaffen und gleichzeitig auch ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Entsprechend der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet sind Wohnungen und Wohngebäude in diesem Gebiet dann nur ausnahmsweise und auch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem der Gewerbebetriebe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig (siehe § 8 Baunutzungsverordnung).

4.3.4 Lagerplatz Martensdorf Süd

Am südwestlichen Ortseingang von Martensdorf erfolgt die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Die betroffene Fläche wird vom Straßenbauamt Stralsund als Materiallagerplatz genutzt. Eine anderweitige Nutzung ist nicht geplant. Im Flächennutzungsplan erfolgt lediglich die Darstellung des Bestandes und die Sicherung der Weiternutzung durch das Straßenbauamt, soweit dies im Rahmen des Flächennutzungsplanes möglich ist.

4.4 Sonderbauflächen

4.4.1 Reiterhof

Im nordöstlichen Teil von Duvendiek befindet sich ein Reiterhof. Um diesen in seinem Bestand zu sichern bzw. seine künftige Entwicklung zu gewährleisten, wird die betroffene Fläche als Sondergebiet 1 im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.4.2 Ferienhäuser und Camping

Im nordöstlichen Teil von Duvendiek, südlich der vorhandenen Wohnbebauung, wird ein Naturcamp errichtet. Die Darstellung der Flächen erfolgt als Sondergebiete 2 und 3 und entspricht dem seit dem 20.04.2004 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Niepars für das Naturcamp „Zu den 2 Birken“.

Neben der Abrundung der vorhandenen zweigeteilten Ortslage von Duvendiek mit Wohn- und vereinzelt Ferienwohnungen sowie nicht störendem Gewerbe innerhalb des planungs-

rechtlichen Bestandes gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) besteht das zweite Entwicklungsziel der Gemeinde in der Schaffung von touristischen Angeboten im unmittelbaren Anschluss des Tourismusentwicklungsraumes im Hinterland der vorpommerschen Boddenlandschaft und der Hansestadt Stralsund. Dabei sollen neben der kleinteiligen und angepassten Ausweisung neuer Flächen für die unterschiedlichsten Übernachtungsformen (Ferienwohnung, Camping und Caravan) und den ergänzenden Leistungen des Naturcamps mit umweltbezogenen Bildungs- und Freizeitangeboten auch die im Bestand vorhandenen Vorhaben des Reiterhofes und der kleinteiligen privaten Vermietung gestärkt werden. Der gewählte Standort zeichnet sich durch eine hervorragende und die beabsichtigte Nutzung als Naturcamp befördernde Südhanglage mit Blickbeziehung in Richtung Süden und Westen zur Äue des Prohner Baches und der vorhandenen Gehölze aus.

Mit dem Naturcamp erfolgt am vorhandenen Standort des kleinen Caravanstellplatzes und der drei Ferienwohnungen im Haus Dorfstraße Nr. 12 a, die derzeit gemeinsam vom Eigentümer betrieben werden, eine qualitative und quantitative Erweiterung des touristischen Angebotes. Es ist beabsichtigt, insgesamt 18 Ferienwohnungen, davon drei im Bestand und 15 in neu errichteten Einzelhäusern zu betreiben. Dafür wird ein multifunktionales Gebäude errichtet, das neben dem Frühstücksraum, der Rezeption auch als Ausstellungs- und Tagungsraum genutzt werden kann und über entsprechende Nebenräume wie Toiletten verfügt. Weiterhin sollen die bisher vorhandenen Caravanstandplätze auf insgesamt zehn erweitert und eine Zeltwiese für 14 Zelte und ein neues Sanitärgebäude für Caravan- und Zeltgäste realisiert werden.

Weiterhin soll mit der Ausrichtung der Anlage auf naturbezogene Erholung, für die auch Spiel- und Freizeitflächen im Wiesenbereich sowie ein kleiner Naturlehrpfad vorgesehen sind, auch für Schüler-, Jugend- und Erwachsenengruppen ein Bildungs- und Freizeitangebot geschaffen werden. Dieses Angebot soll sowohl den dort nächtigenden Gästen zusätzlich angeboten werden, wie auch außerhalb der belegungsstarken Zeiten der Saisonverlängerung der Anlage dienen und damit die Attraktivität Duvendieks für Touristen erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Naturcamps verbessern. Die Angebote des Naturcamps, hier insbesondere die möglichen Ausstellungen und der Naturlehrpfad richten sich darüber hinaus auch an die im bescheidenen Umfang vorhandenen übrigen in der Gemeinde weilenden Touristen sowie die Einwohner von Niepars.

4.5 Siedlungen und Bebauungen im Außenbereich

Die im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellten bebauten Bereiche, landwirtschaftliche Gebäudekomplexe und Einzelgehöfte zählen zum Außenbereich gem. § 35 BauGB. Dies sind teilweise die für Vorpommern typischen Splittersiedlungen mit einigen wenigen Wohngebäuden.

In der Gemeinde Niepars sind davon einige Bereiche, die über das gesamte Gebiet verteilt sind, betroffen. Dabei handelt es sich z.B. um den direkt an der Landesstraße 21 liegenden Teil von Zansebuhr. Die hier vorhandenen Höfe und Wohnhäuser liegen an dieser Stelle derart weit auseinander, dass ein Bebauungszusammenhang gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr gegeben ist. Demzufolge werden die Grundstücke nicht als Bauflächen dargestellt, sondern verbleiben als bebaute Bereiche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Sie genießen Bestandsschutz, jedoch sind Erweiterungen oder Nutzungsänderungen nur in Ausnahmefällen auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB möglich, sofern es sich nicht um im Außenbereich entsprechend privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB handelt. Dies gilt

ebenfalls für eine einzelne Hofstelle westlich der rechtwinkligen Kurve im Ortsteil Duvendiek. Ein Bebauungszusammenhang ist auch hier nicht mehr gegeben, so dass dieses Gebäude im Außenbereich liegt und nicht als Baufläche dargestellt wird.

Im Nordwesten der Ortslage von Niepars befindet sich eine Gärtnerei, die auch für die Zukunft erhalten bleiben soll. Die Gärtnerei ist gemäß § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich zulässig. Die Flächen werden daher nicht als Bauflächen dargestellt, sondern verbleiben im Außenbereich mit der Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft.

Im Außenbereich sind nur privilegierte Vorhaben gem. § 35 BauGB möglich. Dazu zählen neben der Errichtung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben u. a. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1, eine zweckmäßige Änderung der bisherigen Nutzung im Rahmen des bestehenden Bauvolumen im Zusammenhang mit einer Hofstelle, die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB oder die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB angemessen ist.

Die von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen, die aus der sachgemäßen Bewirtschaftung unter Einhaltung der für die Landwirtschaft geltenden Technik und der Einhaltung der guten fachlichen Praxis resultieren und auf diese Bereiche einwirken, sind im ländlichen Raum hinzunehmen.

5. Gemeinbedarfsvorsorge

5.1 Gemeinwesen

In der Gemeinde Niepars erfolgt eine intensive Pflege gemeinsamer Traditionen. Das Gemeinwesen ist durch eine rege Teilnahme der Bürger am öffentlichen Leben und eine effektive, persönliche engagierte Arbeitsweise der Einwohner gekennzeichnet. Das gut funktionierende Gemeinwesen stellt einen wichtigen Faktor in der Entwicklung der Gemeinde Niepars dar. Ausdruck dessen sind auch die in der Gemeinde vorhandenen Vereine, wie z.B.

- der Sportverein Niepars, SV 93 Niepars e.V.
- der Feuerwehrverein Niepars
- das Jugendhaus Obermützkower Storchennest e.V.
- der Reit- und Fahrverein in Obermützkow
- die Nieparser Schützengilde e.V.

5.2 Verwaltung

Die kommunale Verwaltung der Gemeinde Niepars erfolgt durch das Amt Niepars, welches seinen Sitz in Niepars hat. Wöchentlich findet eine Bürgermeistersprechstunde in der Amtsverwaltung statt. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Nordvorpommern, Sitz der Kreisverwaltung ist Grimmen.

5.3 Kindereinrichtungen, Schule

Bei der in Niepars vorhandenen Schule in der Gartenstraße handelt es sich entsprechend

dem Erlass des Bildungsministeriums um eine Regionale Schule, hervorgegangen aus einer verbundenen Haupt- und Realschule mit Grundschule. Sie verfügt über den Status einer Ganztagschule. Daneben besuchen die schulpflichtigen Kinder das Gymnasium in Barth. Der Transport zu den einzelnen Schulstandorten erfolgt mit dem Bus.

Eine Kindertagesstätte befindet sich in Niepars in der Friedensstraße. Sie bietet 36 Plätze für Kinder im Alter von 3 Mon. - 3 Jahren, 68 Plätze im Alter von 3 Jahren- 6/7 Jahren und 44 Plätze im Alter von 6/7 Jahren- 10/11 Jahren. Die Kindertagesstätte arbeitet nach einem naturverbundenen Ansatz und stellt Möglichkeiten wie sportliche Früherziehung, Sauna, selbst zubereitetes gesundes Frühstück, offene Angebote und Projekte sowie einen Abenteuerspielplatz zur Verfügung.

5.4 Feuerwehr

Die gemeindeeigene freiwillige Feuerwehr befindet sich in Niepars. Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus, das sowohl von der Kapazität als auch von der Bausubstanz nicht mehr ausreichend ist, wird durch einen Neubau zu ersetzt bzw. zu ergänzt. Der Standort für die neue Feuerwehr ist in der Friedensstraße.

5.5 „Bücherturm“

Die Gemeinde Niepars verfügt über eine öffentliche Leihbibliothek, die sich im sogenannten „Bücherturm“ befindet. In diesem Bücherturm können auch kleine Konzerte, Lesungen und Bildungsveranstaltungen stattfinden.

5.6 Kirche

Unweit des nördlichen Ortsausganges von Niepars befindet sich auf der westlichen Seite der Landesstraße die unter Denkmalschutz stehende Kirche. Die Gemeinde verfügt auch über einen eigenen Friedhof, dieser liegt unmittelbar am nördlichen Ortsausgang im Osten der Landesstraße.

5.7 Kreditinstitut, Post

Im Ortskern von Niepars befindet sich eine Zweigstelle der Deutschen Post AG sowie im Bereich des Altgewerbegebietes in Niepars ein Briefverteilungszentrum der Deutschen Post AG. Daneben existiert auch eine Bankfiliale.

5.8 Jugendbegegnungsstätte

Nordöstlich der Ortslage Niepars ist auf dem Gelände der ehemaligen Geflügelfarm eine Jugendbegegnungsstätte vorgesehen. Es ist geplant, hier ein attraktives Sport- und Freizeitangebot für Jugendliche des Amtsbereiches Niepars zu schaffen. So sollen hier u. a. ein Kleinfeldfußballplatz, ein Kleinfeldhandballplatz, ein Volleyballplatz, ein Verkehrsgarten, eine BMX-Hindernisstrecke für Radfahrer, 2 Tennisplätze und ein Schießstand entstehen. Ergänzt wird das sportliche Angebot durch ein Vereinshaus.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben sind durch den Bebauungsplan Nr. 3 bzw. dessen in Aufstellung befindliche 1. Änderung geschaffen worden bzw. werden geschaffen.

5.9 Jugendhaus

Am südöstlichen Ortsteingang von Niepars hat sich ein Jugendhaus etabliert. Träger des Vorhabens ist der Verein „Storchennest e. V.“. Siehe hierzu auch Punkt 4.2 der Begründung.

6. Grünstruktur, Naturschutz und Landschaftspflege

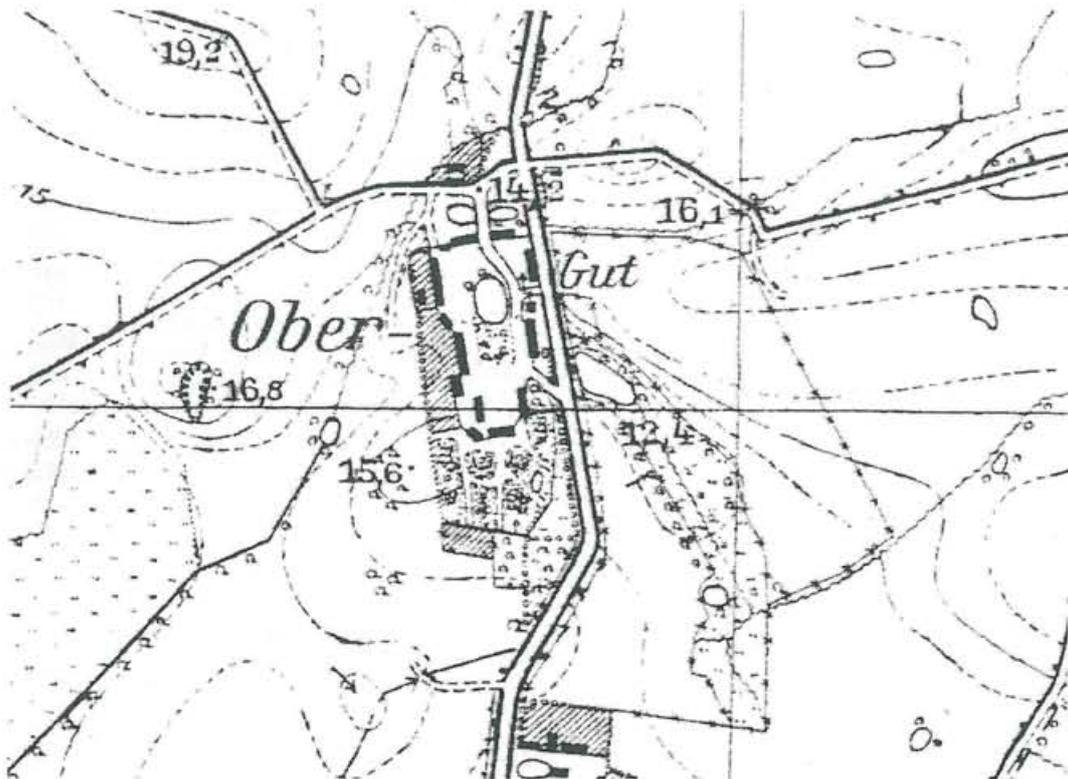
6.1 Genutzte Grünflächen

In der Gemeinde gibt es eine Reihe von historischen Parkanlagen, die in der Regel Bestandteil der vorhandenen ehemaligen Gutshöfe und –anlagen in den einzelnen Orten sind. Folgende größere Parks sind in der Gemeinde vorhanden und werden hier beispielhaft aufgezählt (Liste nicht abschließend):

- Park westlich des ehemaligen Gutshofes in Zansebuhr
- Park südlich der unter Denkmalschutz stehenden Gutsanlage in Obermützkow (Denkmalschutz)
- Ehemaliger Schlosspark in Gehag (Denkmalschutz)
- Park südwestlich der Kirche in Niepars.

Die Parkanlagen befinden sich teilweise in keinem guten Zustand und bedürfen der Pflege. Historische Karten lassen das einstige Aussehen der Parkanlagen Obermützkow und Gehag erkennen. Nach ihrem Vorbild soll die Parks durch Pflegemaßnahmen wieder nach und nach ihrem historischen Erscheinungsbild zugeführt werden. Bei der Pflege der Parkanlagen ist auf verträgliche Ausmaße zu achten. Die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere ist zu berücksichtigen.

Darstellung des Parkes südlich des Gutshofes Obermützkow in der historischen topographischen Karte (Preußisches Messtischblatt); Vergrößerung M 1:10.000:



Im Nordosten der Ortslage Niepars auf dem Gelände der ehemaligen Geflügelfarm ist im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Jugendbegegnungsstätte (Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Niepars bzw. seiner in Aufstellung befindlichen 1. Änderung) die Entwicklung einer Parkanlage vorgesehen. Hier soll ein dendrologischer Lehrgarten entwickelt werden. Eine weitere parkartige Grünfläche wird mit der Realisierung des Naturcamps „Zu den 2 Birken“ in Duvendiek entstehen (Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Niepars).

Im Hauptort Niepars existieren zwei Sportplätze, die auch zukünftig erhalten bleiben sollen. Im Nordwesten von Niepars ist eine Kleingartenanlage vorhanden. Zur Sicherung ihres Bestandes wird sie im Flächennutzungsplan als solche dargestellt.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Landschaftsbild im eher dünn besiedelten Gemeindegebiet wird durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die natürlichen Landschaftselemente dominiert. Im Plangebiet befinden sich entwicklungsfähige Flurgehölzformationen, Wälder, Kleingewässer, baumbestandene Sölle und Hecken. Im Flächennutzungsplan werden die in der Biotopflächenkartierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern erfassten Biotope dargestellt. Es existieren eine Vielzahl an Biotopen, wie z. B. kleinere Moore. Diese Biotope sind nach § 20 c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 20 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG M-V) umfassend zu schützen, zu erhalten und ggf. ist ihr ursprünglicher Zustand wieder herzustellen.

Nachfolgend werden die dargestellten Biotope beschrieben:

Nr. des geschützten Biotops (fortlaufend)	Biotopname	Flächengröße in m ²
11337	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	436
11362	permanentes Kleingewässer	796
11363	permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht	392
11364	Baumgruppe, Weide	844
11366	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	715
11367	Hecke, strukturreich	8896
11368	permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht	600
11369	Feldgehölz, sonstiger Laubbaum, älterer Bestand	9090
11384	permanentes Kleingewässer, Weide, verbuscht	7259
11385	Hecke, Weide, strukturreich	1863
11386	Wasserfeder-Erlenbruch nördlich der Barthe im Großen Holz	10288
11387	Baumgruppe, Weide, Eiche, Birke, sonstiger Laubbaum	627
11391	Erlenbruch nördlich entlang der Barthe im Großen Holz	15665
11397	permanentes Kleingewässer, Weide, Erle	1119
11398	temporäres Kleingewässer, Staudenflur, Soll	82
11399	permanentes Kleingewässer, verbuscht	979
11400	temporäres Kleingewässer, verbuscht, Weide, Soll	409
11401	Baumgruppe, Weide	286
11402	Baumgruppe, Wasserlinsen	460
11403	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	1556
11404	Hecke, strukturreich	3203
11405	Hecke, Weide, strukturreich	2593
11406	Gebüsch/ Strauchgruppe, strukturreich	2639
11407	Baumgruppe, Weide, älterer Bestand	663
11408	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	719
11409	permanentes Kleingewässer, Weide, Soll	458
11426	permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht, verbuscht	2375
11427	temporäres Kleingewässer, Weide, Soll	751
11428	temporäres Kleingewässer, Phragmites-Röhricht, verbuscht, Weide, Erle	2107
11430	permanentes Kleingewässer, Weide, verbuscht	1034
11431	Hecke	2718
11432	temporäres Kleingewässer, Großseggenried, Typha-Röhricht, Hochstaudenflur, Soll	4803
11434	Baumgruppe	372
11435	permanentes Kleingewässer	241
11436	Gebüsch/ Strauchgruppe	95
11438	Gebüsch/ Strauchgruppe, verbuscht	580
11439	Hecke, strukturreich	17578
11440	permanentes Kleingewässer, Soll, verbuscht, Hochstaudenflur	1461
11441	permanentes Kleingewässer, verbuscht, Hochstaudenflur	1181
11442	permanentes Kleingewässer, Soll, verbuscht, Hochstaudenflur	2088
11443	Gebüsch/ Strauchgruppe, verbuscht	337
11444	Gebüsch/ Strauchgruppe, verbuscht	468
11445	permanentes Kleingewässer, Typha-Röhricht, Weide, Soll	475
11446	permanentes Kleingewässer, Erle, verbuscht	1846
11447	temporäres Kleingewässer, Weide, Hochstaudenflur, Soll	795
11448	permanentes Kleingewässer, Wasserlinsen, eutroph, Teich	1010
11449	Hecke, strukturreich	3252
11450	Baumgruppe, Weide, sonstiger Laubbaum	3628

11451	Feldgehölz, Esche, Pappel, Weide, Hochstaudenflur, undiff. Röhricht	15344
11452	permanentes Kleingewässer, Weide, verbuscht	1729
11453	Hecke, Weide, strukturreich	9921
11454	Baumgruppe, Weide	1302
11455	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Hochstaudenflur, Soll	2831
11456	Gebüsch/ Strauchgruppe, Weide, Eiche, strukturreich	2633
11457	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	639
11458	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	678
11459	permanentes Kleingewässer, verbuscht	836
11460	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	817
11461	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	889
11462	permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht, verbuscht Gebüsch/ Strauchgruppe, sonstiger Laubbaum, Weide, Pappel, ver- buscht, strukturreich	1073
11463		3577
11472	temporäres Kleingewässer, Erle, Hochstaudenflur, Soll Hecke, Pappel, Eiche, Ahorn, sonstiger Laubbaum, Hochstaudenflur, strukturreich	971
11473		23082
11474	Gebüsch/ Strauchgruppe	1160
11476	Baumgruppe, Weide	2389
11478	temporäres Kleingewässer, Weide, Soll permanentes Kleingewässer, eutroph, Weide, verbuscht, Hochstauden- flur, Soll	1378
11479		1097
11480	permanentes Kleingewässer, verbuscht permanentes Kleingewässer, Esche, Weide, Ahorn, Eiche, sonstiger Laubbaum, Teich, Typha-Röhricht	2735
11481		5544
11482	Hecke, Pappel, Fichte, Eiche, sonstiger Laubbaum, strukturreich	2168
11483	Hecke, strukturreich	3193
11484	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	350
11485	Feldgehölz, Buche, Weide	19639
11486	temporäres Kleingewässer, Eiche, Weide, verbuscht, Soll temporäres Kleingewässer, Weide, sonstiger Laubbaum, Fichte, Esche, verbuscht, Hochstaudenflur, Soll	1079
11487		2377
11488	permanentes Kleingewässer, Staudenflur, Phragmites-Röhricht, eutroph, Teich	1570
11489	Hecke, strukturreich	2883
11490	permanentes Kleingewässer, Weide, Soll	1084
11491	permanentes Kleingewässer, verbuscht, undiff. Röhricht	367
11492	Hecke, strukturreich	12489
11493	Hecke, strukturreich	21268
11494	Hecke, Weide, strukturreich	3740
11495	permanentes Kleingewässer, Hochstaudenflur, Soll	173
11496	permanentes Kleingewässer, Hochstaudenflur, Soll	479
11497	temporäres Kleingewässer, Esche, Hochstaudenflur, Teich	413
11498	temporäres Kleingewässer, Weide, Soll	3236
11499	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	2599
11500	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	264
11501	Hecke, strukturreich	2103
11502	temporäres Kleingewässer, Teich, Typha-Röhricht, Hochstaudenflur permanentes Kleingewässer, Weide, Hochstaudenflur, Typha-Röhricht, eutroph, Teich	4520
11503		2169
11504	permanentes Kleingewässer, Weide, Hochstaudenflur, Teich	266
11505	permanentes Kleingewässer, Soll	145
11506	Hecke, Pappel, sonstiger Laubbaum, strukturreich	23413
11507	permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht, Hochstaudenflur	462
11508	permanentes Kleingewässer, Hochstaudenflur, verbuscht	2330
11509	permanentes Kleingewässer, Hochstaudenflur	785
11510	permanentes Kleingewässer, verbuscht, Hochstaudenflur	1302
11753	permanentes Kleingewässer, nicht diff. Baumbestand, verbuscht	1150

11754	Hecke, strukturreich	517
11769	Gebüsch/ Strauchgruppe, strukturreich	749
11770	Gebüsch/ Strauchgruppe, strukturreich	1164
11771	permanentes Kleingewässer	190
11772	permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht, Hochstaudenflur	777
11773	permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht, Hochstaudenflur	1059
11774	Gebüsch/ Strauchgruppe	2931
11775	Baumgruppe	353
11776	Gebüsch/ Strauchgruppe	700
11777	Gebüsch/ Strauchgruppe, verbuscht	427
11778	Baumgruppe	1418
11779	Gebüsch/ Strauchgruppe	713
11780	Baumgruppe, sonstiger Laubbaum, Weide	821
11781	Gebüsch/ Strauchgruppe, strukturreich	1186
11782	Gebüsch/ Strauchgruppe	100
11783	Hecke, Weide, verbuscht, strukturreich	1042
11784	Rasiges Großseggenried im südlichen Gehager Holz permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht, Hochstaudenflur, verbuscht	13397
11785		1299
11786	Gebüsch/ Strauchgruppe, strukturreich	1136
11787	Baumgruppe permanentes Kleingewässer, Esche, Weide, Hochstaudenflur, Soll,	2314
11788	Typha-Röhricht, Wasserlinsen	3382
11790	Hecke, strukturreich	2027
11803	Sauer-Armmoor im Gehager Holz	14658
11804	Steifseggenried mit Bruchwaldgürtel im Gehagener Holz	17246
11805	Baumgruppe, sonstiger Laubbaum	1932
11807	Gebüsch/ Strauchgruppe	5364
11808	Sauer-Armmoor im Gehager Holz	3273
11810	Baumgruppe	885
11815	Gebüsch/ Strauchgruppe	133
11817	Gebüsch/ Strauchgruppe	79
11818	Gebüsch/ Strauchgruppe	62
11820	permanentes Kleingewässer, Soll, verbuscht	752
11821	Hecke, strukturreich	9438
11822	permanentes Kleingewässer, Hochstaudenflur	667
11823	temporäres Kleingewässer, trockengefallen	282
11996	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht	305
12130	Baumgruppe	1380
12131	Feldgehölz, Erle, Weide	17878
12132	permanentes Kleingewässer, eutroph, verbuscht	1091
12142	Feldgehölz, Pappel, Weide	5376
12147	permanentes Kleingewässer, eutroph, Weide, Erle	1867
12153	Hecke, Weide, sonstiger Laubbaum, Pappel, Erle, Ahorn, strukturreich	46777
12155	permanentes Kleingewässer, eutroph, Soll, Weide	1855
12160	temporäres Kleingewässer, verbuscht, Soll	646
12161	permanentes Kleingewässer, Soll, Weide	505
12162	permanentes Kleingewässer, eutroph, Weide, verbuscht	1046
12163	permanentes Kleingewässer, eutroph, Großröhricht	6276
12164	permanentes Kleingewässer, eutroph, Weide	566
12165	permanentes Kleingewässer, Weide	1388
12166	permanentes Kleingewässer, eutroph, verbuscht	2363
12167	permanentes Kleingewässer	1040
12168	permanentes Kleingewässer, eutroph, Weide	1223
12169	permanentes Kleingewässer, Kleinröhricht	761
12170	Hecke, strukturreich	3947
12171	Erlenbruch nördlich von Martensdorf	29836

12172	permanentes Kleingewässer, Esche, Erle, Soll	363
12173	Gebüsch/ Strauchgruppe	920
12174	permanentes Kleingewässer, eutroph, Weide	1680
12175	Hecke, strukturreich	10256
12176	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Hochstaudenflur, Soll	1844
12178	Weidengebüsch südlich von Lassentin	9515
12179	permanentes Kleingewässer, eutroph, Großröhricht	9210
12180	permanentes Kleingewässer, eutroph, verbuscht	1501
12181	Baumgruppe, Weide	1667
12183	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	353
12186	temporäres Kleingewässer, Weide, Typha-Röhricht, verbuscht, Hochstaudenflur, Soll	378
12188	temporäres Kleingewässer, verbuscht, Soll	1577
12189	permanentes Kleingewässer, Teich	1311
12190	Hecke, sonstiger Laubbaum, Pappel, Ahorn, Erle, Eiche, verbuscht, strukturreich	8982
12191	Baumgruppe, sonstiger Laubbaum	1682
12192	permanentes Kleingewässer, Hochstaudenflur, Soll	338
12193	Baumgruppe	2263
12228	temporäres Kleingewässer, verbuscht, Soll	743
12229	temporäres Kleingewässer, trocken gefallen, verbuscht	941
12230	permanentes Kleingewässer, eutroph, Weide	1540
12231	temporäres Kleingewässer, sonstiger Laubbaum, Weide, verbuscht, Soll	491
12232	Hecke, Esche, Weide, sonstiger Laubbaum, verbuscht, lückiger Bestand/ lückenhaft, strukturreich	14709
12233	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	428
12234	temporäres Kleingewässer, verbuscht, Soll	297
12235	Baumgruppe, Weide	421
12236	temporäres Kleingewässer, verbuscht, trocken gefallen	378
12237	Baumgruppe, Weide	1435
12238	Feldgehölz, Erle, Weide, jüngerer Bestand	10076
12239	Bach, Weide, Phragmites-Röhricht	2635
12240	Gebüsch/ Strauchgruppe, Weide	226
12241	Hecke, strukturreich	2381
12242	temporäres Kleingewässer, verbuscht	117
12245	temporäres Kleingewässer, verbuscht	192
12246	temporäres Kleingewässer, verbuscht	284
12247	temporäres Kleingewässer, verbuscht, Soll	398
12251	temporäres Kleingewässer	255
12252	Hecke, strukturreich	988
12253	permanentes Kleingewässer, Phragmites-Röhricht, Hochstaudenflur, Teich	306
12254	aufgelassener Torfstich süd-westl. von Neuenpleen	23974
12257	Baumgruppe, Weide	560
12258	Hecke, Eiche, sonstiger Laubbaum, Weide, strukturreich	2900
12259	Baumgruppe, Erle, sonstiger Laubbaum	1079
12472	Gebüsch/ Strauchgruppe, lückiger Bestand/ lückenhaft, sonstiger Laubbaum, strukturreich	1695
12474	temporäres Kleingewässer, undiff. Röhricht, verbuscht, Soll	1648
12475	temporäres Kleingewässer, Birke, Esche, Soll	1524
12476	permanentes Kleingewässer, Typha-Röhricht	1331
12477	permanentes Kleingewässer, Typha-Röhricht, undiff. Röhricht, Soll, verbuscht, Weide	4582
12478	Verlandungsmoor nordwestlich Pantelitz	30209
12479	permanentes Kleingewässer, Birke, Weide, Typha-Röhricht, Großseggenried, undiff. Röhricht, Soll	4695
12480	permanentes Kleingewässer, Weide, Soll	364
12481	Baumgruppe, Pappel, verbuscht	1703

12482	permanentes Kleingewässer, Soll, Weide, Eiche, Erle, Birke Feldgehölz, sonstiger Laubbaum, Erle, Weide, Birke, Hochstaudenflur, entwässert	2177 12184
12487		
12488	Verlandungsmoor nordwestlich Pantelitz	3072
12490	permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht, Soll	1358
12491	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Hochstaudenflur, Soll	469
12492	temporäres Kleingewässer, Weide, älterer Bestand, Soll	848
12493	temporäres Kleingewässer, verbuscht, Phragmites-Röhricht, Hochstau- denflur, Soll	609
12494	temporäres Kleingewässer, sonstiger Laubbaum, Weide, Esche, ver- buscht, Soll	1648
12495	temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht, Soll	306
12498	permanentes Kleingewässer, Ahorn, Weide, Esche, Soll	2035
12499	Hecke, sonstiger Laubbaum, strukturreich	2200
12500	Feldgehölz	10157
12501	permanentes Kleingewässer, verbuscht, Gehölz, Wasserlinsen	2232
12520	Graben, Weide	1181
12521	temporäres Kleingewässer, Hochstaudenflur, undiff. Röhricht, Soll	399
12523	Baumweiden-Sumpfwald mit Erlenbruch nördlich von Viersdorf	98652
12524	Baumgruppe	1640
12525	Gebüsch/ Strauchgruppe	195
12526	Graben, Weide	769
12527	Graben, Weide	438
12534	Graben, Weide, Hochstaudenflur	3364
12535	Graben, Weide	717
12540	permanentes Kleingewässer, Phragmites-Röhricht, Hochstaudenflur, Torfstich	8576
12541	Gebüsch/ Strauchgruppe, Erle permanentes Kleingewässer, Bult- und Schlenkenkomplex, Hochstau- denflur	1126
12542		829
12543	Gebüsch/ Strauchgruppe, Erle	268
12544	permanentes Kleingewässer, Weide, Soll	800
12545	Bach, Phragmites-Röhricht, Weide	9236
12546	Baumgruppe, Weide	356
12547	Hecke, Weide, strukturreich	1607
12548	Gebüsch/ Strauchgruppe, sonstiger Laubbaum, strukturreich	581
12549	Hecke, Weide, strukturreich	2928
12550	Baumgruppe, Weide	4324
12551	Baumgruppe, Weide	316
12553	permanentes Kleingewässer, Torfstich	317
12555	Baumgruppe, Weide	352
12557	Baumgruppe, Esche, Weide, älterer Bestand	4384
12558	permanentes Kleingewässer, verbuscht	549
12559	permanentes Kleingewässer, undiff. Röhricht, Hochstaudenflur, Soll	428
12565	permanentes Kleingewässer, Hochstaudenflur, verbuscht, Soll	496

Grundsätzliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind der Erhalt und die Entwicklung der charakteristischen Landschaftstrukturen sowie eine Strukturanreicherung der ausgeräumten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Ziele sind auch in die verbindliche Bauleitplanung zu übernehmen. Notwendige Sofortmaßnahmen zur Durchsetzung dieser Ziele sind z.B. die Reinigung von mit Müll verunreinigten Söllen und die Rückversetzung in ihren ursprünglichen Zustand. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist nach Möglichkeit im gesamten Gemeindegebiet zu erhalten.

Ein wichtiges Anliegen stellt die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der typischen Alleen und

Baumreihen dar (§ 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V). Im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde sollen alle nicht klassifizierten Straßen und Wege auf der freien Strecke als Alleen entwickelt, mindestens aber durch einseitige Baumreihen markiert werden. Dabei ist Rücksicht auf eventuell vorhandene verrohrte Gräben zu nehmen. Eine Überpflanzung dieser Gräben ist zu vermeiden. Die Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband ist ggf. erforderlich.

Das Gemeindegebiet stellt auch einen wichtigen Lebensraum für viele Tierarten dar, die hier nicht im Einzelnen aufgezählt werden. Stellvertretend sollen das Vorkommen von Schreiadlern im Wald bei Niedermützkow und die Lebensräume des Weißstorches unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Ortschaften erwähnt werden.

Teile des südlichen Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Barthe“. Diese Bereiche sind im Flächennutzungsplan entsprechend umgrenzt und dargestellt.

„Das LSG begleitet fast den gesamten Unterlauf der Barthe. ... In diesem Gebiet befinden sich wie im Endinger Bruch größere Torfablagerungen mit Mächtigkeiten bis zu 4 m. Die darauf stockenden Wälder haben eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit. So befinden sich darin unter anderem mehrere Schreiadlerhorste und auch der Fischotter ist hier häufig. In die Wälder sind viele Wiesen eingestreut, die teilweise auch den Flusslauf begleiten. Ihre Erhaltung und Nutzung ist ganz wichtig, um z.B. für den Schreiadler, von dem ein Viertel des deutschen Bestandes im Landkreis brütet, Nahrungsflächen zu sichern. ...

Schutzgegenstand und Zweck: Im LSG soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft im Sinne einer Vorsorge für die landschaftsgebundene Erholung geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Die vielgestaltige weitgehend von Bebauung freie Landschaft soll erhalten bleiben. Ebenfalls ist auf der Basis von Fachplanungen die Leistungsfähigkeit der Naturgüter zu sichern bzw. langfristig wiederherzustellen. Der Schutz gilt deshalb insbesondere

- Der Erhaltung der natürlichen und naturnahen Strukturen am Flusslauf in ihrer Wechselwirkung zwischen Tal- und Hanglagen,
- Der Erhaltung der Grünlandbereiche auf Niedermoor und Hanglagen und einer möglichst extensiven Nutzung,
- Der naturnahen Bewirtschaftung der großen Waldgebiete am Oberlauf und der Erhaltung der Waldwiesen zur Sicherung des vorhandenen Artenreichtums sowie
- Der Erhaltung des Gebietes in seiner Großräumigkeit und Spezifik für die Naherholung.“

(Quelle: DIE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE DES LANDKREISES NORDVORPOMMERN, Informationen der Kreisnaturschutzbehörde; Herausgeber: Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern; November 1998)

6.3 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Bei der Entwicklung der in den vergangenen Jahren entstandenen Baugebiete in Niepars wurde die Flächenversiegelung und damit der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Minimierungsgebot gem. § 15 LNatSchG M-V so gering wie möglich gehalten. Maßnahmen der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung sind z.B. die Festsetzungen der Grundflächenzahlen, bei denen das nach Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung bewusst nicht voll ausgeschöpft wird. Auf diese Weise erfolgt keine zu starke Ver-

dichtung der Bebauung und die Versiegelung wird gering gehalten. Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses Sorge für einen möglichst gleichbleibenden Wasserhaushalt getragen.

Des Weiteren sind im erforderlichen Maß in den bestehenden Baugebieten in Niepars Grünflächen ausgewiesen und durch Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Maßnahmen zur Kompensation des nicht vermeidbar gewesenen Eingriffs in Natur und Landschaft getroffen worden.

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Martensdorf“:

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 und dessen 1. Änderung wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Darin wurden Pflanzbindungen festgelegt, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Demzufolge sind 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Bauflächen als Grünflächen zu gestalten. Weiterhin sind im B-Plangebiet 80 Bäume und ca. 16.960 m² Hecken zu pflanzen und ein Biotop anzulegen. Außerhalb des Geltungsbereiches werden weitere ca. 17.000 m² Hecken gepflanzt und ca. 21.300 m² Flächen mit Landschaftsrasen angesät. Damit wäre der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet westlich der Gartenstraße“:

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2 enthält eine Reihe von Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für Bindungen für Bepflanzungen, über die der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich gewährleistet werden kann. So sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet soll erhalten werden, sofern er nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Es sind straßenbegleitende Baumreihen vorzusehen. Alle baulich nicht genutzten Flächen auf den privaten Grundstücken sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Je Einfamilienhaus oder Reihenhäuser werden 2 bis 3 kleinkronige einheimische Laubbäume gepflanzt. Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem Grundstück 2 m breite Hecken zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 3 „Jugendbegegnungsstätte“:

Für den Bebauungsplan Nr. 3 bzw. dessen derzeit in Aufstellung befindliche 1. Änderung kann der erforderliche grünordnerische Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untergebracht werden. So werden außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche großzügig Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Grünflächen festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 4 „Martensdorf - Mitte“:

Für den Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Martensdorf Mitte“ wird der erforderliche südlich des Plangebietes auf der dort angrenzenden Grünfläche und dem vorhandenen Feuchtbiotop durchgeführt. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde, so dass einer Realisierung der Maßnahmen nichts entgegensteht. Da die Flächen für den erforderlichen Ausgleich im Plangebiet nicht ausreichen, stehen noch Flächen zwischen der B 105 und dem südlichen Ortseingang Niepars, die als Ökokontoflächen der Gemeinde fungieren, zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 5 - Naturcamp „Zu den zwei Birken“ in Duvendiek:

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 5 für das Naturcamp in Duvendiek wird der erforderliche Ausgleich u. a. durch Extensivierung einer südlich des Camps gelegenen Grünlandfläche sowie durch die Anlage einer parkartigen Grünfläche ebenfalls im Süden des Plangebietes erbracht. Daneben erfolgen Baum- und Heckenpflanzungen am Rande der Bauflächen.

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 6 „Kummerower Weg in Niepars“:

Für die südliche Abrundung des Kummerower Weges, für die mit der Aufstellung des seit dem 06.10.2003 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 Baurecht geschaffen wurde, kann der erforderliche Ausgleich südlich der geplanten Baugrundstücke in Form einer über die gesamte Länge des Baugebietes verlaufenden, 22 m breiten frei wachsenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen erbracht werden. Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche dargestellt.

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 7 „Jugendhaus“ und Ergänzung:

Der Bebauungsplan Nr. 7 besteht aus 3 Teilungsbereichen wobei der 1. Teilungsbereich die Bauflächen und die beiden anderen Teilungsbereiche die Ausgleichsflächen darstellen. Es ist vorgesehen, als Kompensation für den durch die Bebauung entstehenden Eingriff im Teilungsbereich II auf 30% der Flächen gruppenweise Sträucher anzupflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.

Im Teilungsbereich III sollen auf ca. 1.800 m² Wasserflächen mit einer Mindestdiefe von 50 cm angelegt werden. Außerdem erfolgen im Teilungsbereich I noch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen.

Für die im Zusammenhang mit der Entwicklung der südlich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegenden gemischten Bauflächen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen stehen ausreichend Flächen im Bereich zwischen Sportplatz und Bahnlinie bzw. B 105 zur Verfügung. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Bebauungsplan im Bereich des Altgewerbegebietes in Niepars:

Die Flächen des Altgewerbegebietes in Niepars sind überwiegend bebaut. Sie wurden bis zur politischen Wende durch das Agrochemische Zentrum genutzt und weisen eine Versiegelung von nahezu 100% auf. Im Falle der vorgesehenen Überplanung wird daher kaum ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten sein, so dass die Gemeinde an dieser Stelle keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereithalten muss. Vielmehr lassen sich durch eventuelle Entsiegelungen oder Altlastenbeseitigungen Verbesserungen des derzeitigen naturschutzrechtlichen Wertes des Gebietes herbeiführen.

Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Bebauungsplan Gewerbegebiet Martensdorf West:

Das Gelände des früheren landwirtschaftlichen Betriebes im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Martensdorf West an der Bundesstraße 105 weist bereits im Bestand einen hohem Versiegelungsgrad auf, der in einem Gewerbegebiet maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,80 sehr nahe kommt bzw. diese sogar noch überschreitet. Es ist daher kaum davon auszugehen, dass es im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung und städtebaulich

geordneten Entwicklung des Gebietes zu einem zusätzlichen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes kommen wird.

Sollte sich im Rahmen der konkreten Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, die im Bebauungsplanverfahren erfolgen wird, dennoch ein Ausgleichsbedarf ergeben, so kann dies durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst erfolgen (Entsiegelung oder Pflanzungen). Im Bedarfsfall stehen auch noch Flächen zwischen südlichem Ortseingang Niepars und der Bahnstrecke Rostock – Stralsund zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind und sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Bebauungsplan im Bereich des alten Gutshofes in Zansebuhr:

Der Gutshof in Zansebuhr liegt nicht innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB. Daher sind dort vorgesehene Baumaßnahmen (die nur im Rahmen eines aufzustellenden Bebauungsplanes stattfinden können) grundsätzlich als Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes zu sehen. Allerdings sind die Flächen auch im Bestand schon versiegelt. Für den erforderlichen Ausgleich stehen Flächen im Bereich des südlichen Ortseinganges von Niepars zwischen Sportplatz und Bahnlinie zur Verfügung. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Zumindest ein Teil des Ausgleichs soll jedoch in Zansebuhr, im Plangebiet selbst durchgeführt werden.

Ausgleichsmaßnahmen für die Ortsumgehung Stralsund:

Im Gemeindegebiet befinden sich weiterhin Flächen, die als Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Neubau der Bundesstraße 105 / Bundesstraße 96 Ortsumgehung Stralsund, V. Bauabschnitt, Teilabschnitt V.2 geplant sind. Diese Flächen liegen an der südlichen Gemeindegrenze, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Barthe“, westlich der Landesstraße 21 von Obermützkow nach Jakobsdorf. Das Planfeststellungsverfahren für den Bauabschnitt V.2 der Ortsumgehung Stralsund wird voraussichtlich in der 1. Hälfte des Jahres 2005 zum Abschluss gebracht. Vorgesehen ist, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Nutzung zu nehmen und den vorhandenen Moorwiesen anzugliedern.

6.4 Gewässer und Trinkwasserschutzzone

Im Süden des Gemeindegebietes verläuft entlang der Gemeindegrenze in westlicher Richtung die „Barthe“.

In der Gemeinde sind zahlreiche Gräben II. Ordnung vorhanden, die durch den Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ bewirtschaftet werden. Insbesondere sind folgende Gräben vorhanden:

- im Bereich der Ortslage Niepars der verrohrte Graben 14/7 (Ableitung Abwasser Klärwerk) und der offene Graben 14/6-2 zur Ableitung des Wassers aus dem Teichverband am Friedhof,
- Graben 25/8 (Ochsenkoppelgraben),
- Graben 25/13,
- Graben 25/13-1 zur Entwässerung der Ortslage Obermützkow
- Graben 25/16 (Gillgraben) zur Entwässerung des Gewerbegebietes Martensdorf,
- Prohner Bach und Graben 14/6 (ehemals Prohner Bach).

Es ist zu gewährleisten, dass entsprechend § 81 Abs. 1 LWaG die Uferbereiche der Gewäs-

ser (Gewässerschutzstreifen) jeweils landseitig der Böschungsoberkante in einer Breite von 7,0 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Alle Standorte geplanter Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen, da ggf. Gewässer II. Ordnung bzw. dazugehörige Anlagen betroffen sein können.

Der Graben 14 mit seinen Zuflüssen entwässert das Gebiet über ein Schöpfwerk zur Prohner Wieck. Für diesen Einzugsbereich sind entsprechende Poldergebiete (Überschwemmungsgebiete) ausgewiesen und im Flächennutzungsplan dargestellt, die bei der weiteren Planung unbedingt zu beachten sind.

Im Plangebiet befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Niepars. Die Grenzen des Schutzgebietes sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

„Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50.000 (HK50) im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50 überwiegend > 10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten.“ (Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 27.10.2004)

6.5 Landwirtschaft

Das Gemeindegebiet Niepars ist innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft ausgewiesen.

„Die Landwirtschaft stellt neben dem Dienstleistungssektor und dem mittelständischen Gewerbe in den Ländlichen Räumen der Region nach wie vor einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor und eine wesentliche Erwerbsquelle dar. Zur Stärkung der schwach strukturierten Ländlichen Räume ist eine wettbewerbsfähig strukturierte Landwirtschaft zu entwickeln und zu fördern. Insbesondere sind die Entwicklungschancen einer markt- und wettbewerbsorientierten Tierhaltung zu erhalten und zu entwickeln. Durch die Veredelung der in der Pflanzenproduktion erzeugten Produkte bietet die Tierhaltung die Grundlage für erhebliche zusätzliche Wertschöpfungspotentiale der Region. Zunehmende Bedeutung erlangen dabei Aufgaben der Landwirtschaft, die aufgrund des gesättigten Agrarmarktes die überragende Funktion der Nahrungsmittelproduktion zurückdrängen und die Produktqualität, Belange des Umweltschutzes und der Bewahrung der Kulturlandschaften hervorheben. ...“ (Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, 1998)

Das unbebaute Gemeindegebiet von Niepars ist weitgehend landwirtschaftlich geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung muss als wichtiger Beitrag zum Erhalt der vorpommerschen Kulturlandschaft gesehen werden und ist die Voraussetzung für die Etablierung von ländlichen Folgeeinrichtungen. Es wäre wünschenswert, wenn sich die großräumigen, ausgeräumten Ackerflächen wieder stärker durch Feldgehölze und Hecken gliedern ließen.

Die vorbereitende Bauleitplanung weist für neue Gebäude landwirtschaftlicher Nutzung vorrangig den Außenbereich gem. § 35 BauGB aus. Hier sind privilegierte Vorhaben zulässig,

die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Zur Sicherung der Entwässerung ist eine jährliche maschinelle Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung erforderlich. Um eine durchgängige Befahrbarkeit zu sichern ist einseitig an offenen Gräben ein fünf bis sieben Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bei verrohrten Gräben ist diese Breite von der Tiefenlage der Leitung abhängig. Dies ist mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

6.6 Wald

Im Gemeindegebiet sind größere Waldgebiete vorhanden. Diese befinden sich in der Zuständigkeit des Forstamtes in Schuenhagen.

Eine Umwandlung von Waldflächen in Flächen anderer Nutzung ist nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Waldes durch angrenzende Bebauung (privilegierte Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB, Außenbereichssatzung) wird durch die Einhaltung des Abstandes von 30 Metern ausgeschlossen. Dieser Abstand ist bei Baugenehmigungen und in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Der vorhandene Park in Gehag wird als Waldfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ und der nachrichtlichen Übernahme des Denkmalschutzes dargestellt. Ziel der Gemeinde bleibt, die Parkanlage zu sichern, wiederherzustellen und einen forstbotanischen Garten einzurichten. Hinsichtlich der betroffenen Flächen befindet sich die Gemeinde seit längerem in einem Rechtsstreit, den sie in 1. Instanz gewonnen hat. In ihrer Auffassung, dass es sich bei den Flächen um eine denkmalgeschützte Parkanlage handelt, stützt sich die Gemeinde dabei auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Greifswald vom 06.02.2003 (Az: 1 A 1655/97).

Hintergrund der Entscheidung ist die folgende Tatsache: Die Gemeinde Niepars hat mit Bescheid vom 30.04.1997 gegenüber der BVVG und der BvS das Vorkaufsrecht für die Flurstücke innerhalb des Schlossparks Gehag ausgeübt. Zur Begründung führte sie aus, dass die Flurstücke unter der Bezeichnung „667.Niepars/Gehag Park“ als Einzeldenkmal auf der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern (Stand: 06.02.1996) ausgewiesen sind. Der Park sei derzeit ungepflegt und verwildert, mit Trümmern der gesprengten Gebäude, verlandetem Schlossteich, Müllplätzen, Kriegsgräbern und sonstigen Ablagerungen versehen. Trotz des gegenwärtigen verfallenen Zustandes sei die Parkanlage anhand des sehr alten, seltenen und wertvollen Baumbestandes (u. a. Blutbuchen) und an ihrer vormaligen Gestaltung erkennbar. Ferner bestehen ein ungepflegter Obstgarten mit selten gewordenen Obstsorten sowie das Eingangsportal. Bei allen Beeinträchtigungen ist der Denkmalwert des Schlossparks erkennbar. Die Gemeinde hatte daher beschlossen, das Vorkaufsrecht auszuüben, weil dadurch die dauerhafte Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll. Die Gemeinde will den forstbotanischen Bestand des Parks, den Obstgarten mit seinen Genreserven und die auf der Fläche befindlichen Kriegsgräber erhalten. Mit dem Vorkaufsrecht soll die dauerhafte Erhaltung und Pflege des Baumbestandes und der Parkanlage insgesamt sichergestellt werden. Die Gemeinde verfügt über die entsprechenden Mittel, um in Zukunft eine dauerhafte und qualifizierte Denkmalpflege durchführen zu können. Beabsichtigt ist, zusammen mit den zuständigen Denkmalbehörden die erforderlichen denkmalpflegerischen Maßnahmen gemäß der Denkmalwertbegründung zu verwirklichen. Dass sie dazu in der Lage ist, hat sie in mehreren Parallelfällen, wie der Hofanlage des ehemaligen Gutes Obermützkow oder des Parks des ehemaligen Klostersgutes Eendingen, gezeigt.

Rechtsgrundlage für die Ausübung des denkmalschutzrechtlichen Vorkaufsrechtes ist § 24 Abs. 1 Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 30.11.1993 (GVOBl. M.V S. 875 – DSchG M-V 1993). Danach steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich Denkmale befinden, ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dadurch die dauerhafte Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll (§ 24 Abs. 1 Satz 2 DSchG M.V 1993). Da nach der o. g. Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Greifswald die Ausübung des Vorkaufsrechtes der Gemeinde Niepars hier rechtmäßig war, ist auch die Zweckbindung, nämlich der Denkmalschutz der Parkanlage, verbindlich. Der Schlosspark Gehag ist keine forstwirtschaftliche Fläche. Eine forstwirtschaftliche Nutzung hat auch in der Vergangenheit nie stattgefunden. Auch die frühere Rechtsträgerschaft des Staatlichen Forstwirtschaftsbetriebes reicht nach Auffassung des Gerichtes zur Begründung einer forstwirtschaftlichen Nutzung nicht aus. Umgekehrt dient der Park immer noch als Grünanlage und Erholungsfläche.

Darstellung des Parkes Gehag in der historischen topographischen Karte (Preußisches Messtischblatt); Vergrößerung M 1:10.000:



7. Verkehrsinfrastruktur

7.1 Klassifizierte Straßen

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße 105 von Ost nach West. Weiter verläuft in Nord-Süd-Richtung die Landesstraße L 21 von Jakobsdorf kommend über Niepars weiter nach Lassentin und Groß Kordshagen. Entlang der Landesstraße liegen die Ortsteile Obermützkow, Martensdorf, Niepars, Duvendiek und Zansebuhr.

„Entlang der Bundesstraße 105 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (FStrG § 9 Abs. 1 Nr. 1). Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten und Zugänge an der B 105 unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG). Hinsichtlich der Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen an der B 105 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist der § 9 Abs. 2 des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten.

An der Landesstraße 21 dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 31 Abs. 1 StrWG-MV). Hinsichtlich der Genehmigungen zu wesentlichen Teilen von baulichen Anlagen an der L 21 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, ist der § 32 (Anbaubeschränkungen) des StrWG-MV zu beachten.

Die Erlaubnis des Straßenbauamtes ist erforderlich, wenn Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der L 21 geschaffen oder geändert werden sollen (§ 22 Abs. 1 StrWG-MV). In den Ortslagen Martensdorf, Duvendiek, Niepars und Obermützkow sind daher die festgesetzten Ortsdurchfahrten im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.“ (STELLUNGNAHME DES STRASSENBAUAMTES STRALSUND als TöB vom 13.02.2003)

„Durch die Straßenbauverwaltung ist voraussichtlich ab 2005 der Ausbau der Ortsdurchfahrt Niepars im Zuge der L 21 geplant.“ (STELLUNGNAHME DES STRASSENBAUAMTES STRALSUND als TöB vom 01.12.2004)

7.2 Gemeindestraßen

Durch das Netz der Gemeindestraßen wird ergänzend zu den vorgenannten klassifizierten Straßen die Verbindung der Ortsteile untereinander und mit den überörtlichen Hauptverkehrszügen gewährleistet. Dies sind in der Gemeinde Niepars die bestehenden Verbindungen Duvendiek - Krönnevitze und Obermützkow – Zimkendorf (Gemeinde Pantelitz). Weiterhin ist die Wiederherstellung der Verbindung zwischen Zansebuhr, Krönnevitze (Gemeinde Preetz) und Viersdorf (Gemeinde Pantelitz) und Klein Kordshagen, ggf. auch nur als Rad- und Fußweg, zur Anbindung zwischen den Gemeinden und als kürzeste Verbindung innerhalb der Region vorgesehen. Es weiterhin beabsichtigt, die in der Nachbargemeinde Pantelitz vorhandene Straße unmittelbar nördlich der Bahnstrecke Rostock – Stralsund bis nach Niepars weiterzuführen.

Im Rahmen der Landschaftsgestaltung wird angestrebt, die Gemeindestraßen und -wege auf der freien Strecke als Alleen zu entwickeln, mindestens aber durch einseitige Baumreihen zu markieren. Vorhandene Alleen bzw. Baumreihen sollen ergänzt bzw. wieder hergestellt werden. Die Verwirklichung dieses Zieles ist von den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Niepars abhängig.

7.3 Ruhender Verkehr

Die Ausweisung von zentralen, größeren Parkplätzen für den ruhenden Verkehr wird im Maßstab des F-Planes in der Gemeinde Niepars für nicht erforderlich erachtet.

Innerhalb der einzelnen Flächenfunktionen, wie Schule, Sporthalle und Amtsverwaltung, sind und werden öffentliche Parkflächen in dem gesetzlich erforderlichen Umfang eingeplant. In der Regel lassen sich die infrage kommenden Flächen innerhalb von Wohnbauflächen jedoch in den örtlichen Straßenquerschnitten unterbringen.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Gemeinde verläuft die Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG Stralsund-Rostock in Ost-West-Richtung mit Bahnstation in Martensdorf und Halt der Regionalbahnen.

In unmittelbarer Nähe zu den Anlagen der Deutschen Bahn AG befinden sich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Bei Nutzung des Geländes bzw. Annäherung an die Grundstücksgrenzen der DB AG bzw. an die Bahnanlagen gesonderte Anträge an die zuständige DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin, Holzmarktstraße 17 in 10179 Berlin zu stellen sind. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen für Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen muss zu jeder Zeit möglich sein. Die Sicht auf Signalanlagen, Bahnübergänge sowie die Profilverfreiheit dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Nutzung der DB AG-eigenen Bewässerung- und Entwässerungsleitungen ist auszuschließen.

Es besteht die Möglichkeit, dass auch außerhalb der Eigentumsgrenzen der Deutschen Bahn AG bahneigene Kabel und Leitungen vorhanden sein können. Kabel, Leitungen, Bahngräben und Tiefenentwässerungen dürfen nicht überbaut werden.

Der öffentliche Nahverkehr mit Bussen wird von der Nahverkehrsgesellschaft des Landkreises Nordvorpommern betrieben und ist im Wesentlichen auf den Schülerverkehr von und zur Schule nach Niepars bzw. zum Gymnasium nach Barth ausgerichtet.

7.5 Rad- und Wanderwege

Durch Niepars verläuft entlang der Landesstraße L 21 ein überörtlicher Radweg. Über Duvendiek in Richtung Krönnevitze und weiter in Richtung Stralsund verläuft laut RROP Nordvorpommern ein regional bedeutsames Radwegnetz.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen wichtigen innerörtlichen Wegeverbindungen dienen der Verbindung der Ortsteile miteinander und teilweise dem Anschluss an die Nachbargemeinden. Neben den vorhandenen Straßenverbindungen befinden sich diese überwiegend auf Wegen der Land- und Forstwirtschaft. Als erster Schritt zur Verbesserung der Naherholungsnutzung des Wegenetzes in der Gemeinde ist eine einheitliche und mit den übergeordneten Planungsträgern abgestimmte Beschilderung erforderlich. Eine Planung über Rad-, Wander- und Reitwegen ist im Vorfeld wie die geplante Beschilderung mit den zuständigen Naturschutzbehörden, dem Landwirtschaftsamt und dem Tourismusverband abzustimmen.

7.6 Reitwege

Die für die touristische Nutzung und Unterstützung des vorhandenen Reiterhofes erforderlichen Reitwege werden entsprechend des gemeindeübergreifenden Konzeptes dargestellt. Einige dieser Wegeverbindungen sind bereits vorhanden und ausgeschildert.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung der Gemeinde Niepars gewährleistet die REWA GmbH. Für die vorhandenen Leitungen der REWA GmbH sind umfangreiche Bestimmungen zu Schutzabständen bei Bebauung, Annäherung oder Bepflanzung einzuhalten. Diese werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, der Erschließungsplanung oder im einzelnen Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Die abwassertechnische Erschließung der Ortsteile Niepars und Martensdorf ist durch Einleitung der häuslichen Abwässer in die Kläranlage Niepars gesichert. Die Kläranlage wird durch die REWA GmbH betrieben. Für Obermützkow ist die zentrale Entwässerung mit einer Kläranlage im Jahr 2004 fertig gestellt worden.

Die Orte Duvendiek und Zansebuhr sind derzeit nicht an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Beide Ortsteile bleiben auch in Zukunft über Einzelkläranlagen abwasserseitig erschlossen. Dies ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Für die Weiterführung der dezentralen Abwasserbeseitigung in Duvendiek und Zansebuhr ist ein Verfahren nach § 40 Abs. 3 Ziffer 7 Landeswassergesetz M-V (Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sollen, je nach den örtlichen Bedingungen, im Sinne des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung möglichst lokale Lösungen angestrebt werden. Der Minimierung der einzuleitenden Wassermengen dienen dabei u.a. die Minimierung der befestigten Flächen, die Versickerung von Dachflächenwasser, die Nutzung von Regenwasser für Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toiletten-spülung, Wäsche). Dabei ist zu beachten, dass Niederschlagswasser, das direkt in das Grundwasser versickern oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, nicht mit Stoffen oder Medien belastet sein darf, welche zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen können. Ggf. sind entsprechende Reinigungs- und Rückhalteanlagen vorzusehen. Bei geplanter Versickerung auf Grundstücken ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu erbringen. Grundsätzlich gilt, dass bei neu ausgewiesenen Gebieten stets nachzuweisen ist, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers am betreffenden Standort überhaupt möglich ist. Ansonsten kann die Gemeinde per Satzung die erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers regeln.

Die Regenentwässerung erfolgt über Grabensysteme, die sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ befinden. In fast allen Ortsteilen wird das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert. In Martensdorf und Zansebuhr erfolgt dies ohne Probleme, da beide Orte sich in einer Hanglage befinden. In Obermützkow kam es in der Vergangenheit bei Starkregenereignissen zu Problemen bei der Niederschlagswasserentsorgung. Daraufhin wurde in jüngster Zeit eine Öffnung und Vertiefung des durch den Ort verlaufenden Grabens vorgenom-

men. Damit ist künftig auch im Ortsteil Obermützkow die Regenwasserentsorgung gewährleistet.

Der Ort Niepars verfügt über ein Trennsystem. In Einzelfällen erfolgen jedoch auch lokale Lösungen, wie beispielsweise im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 für die Wohnbebauung südlich des Kummerower Weges. Hier wird für die Regenwasserversickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Wassers von der Gemeinde eine Verdunstungsmulde errichtet. Dazu wird auf einer Breite von fünf Metern unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers angelegt. Dieser Bereich ist als offene Versickerungsmulde bzw. -graben mit einer Tiefe von mindestens einem Meter unter anstehendem Gelände auszubilden, in das grundstücksweise das Niederschlagswasser einzuleiten ist. Dabei bleibt es den jeweiligen Bauherren überlassen, ob die anfallenden Niederschläge vorher in Zisternen zur gewünschten weiteren Nutzung zurückgehalten werden oder bereits vom Gebäude zur Versickerungsmulde in einer versickerungsfähigen Leitung geführt werden. Nach grobem Überschlag wären zur vollständigen Versickerung in geschlossenen Sickergräben mindestens ein 45 Meter langes, 1 Meter breites und 1,5 Meter tiefes Grabensystem mit dahinter geschaltetem Sandfilter und offener Mulde erforderlich. Da das geschlossene System zu einer deutlichen Einschränkung der weiteren Nutzung des Grundstückes geführt hätte und mit relativ hohen Kosten für den Bauherren verbunden wäre, wurde diese Art der Versickerung nicht vorgesehen; sondern die o. g. offene Fläche zur Regenwasserversickerung, die jedoch individuell mit einer Regenrückhaltung und einer geschlossenen Versickerung kombiniert werden kann.

Für den Ortsteil Duvendiek erarbeitet die Gemeinde Niepars derzeit gemeinsam mit einem Ingenieurbüro und in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband sowie der Unteren Wasserbehörde die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Ableitung des Niederschlagswassers.

Für die im Gemeindegebiet befindlichen Drainagen der landwirtschaftlichen Flächen, die bei einer Neubebauung in ihrer prinzipiellen Funktion zu erhalten sind, liegen Unterlagen sowohl beim Wasser- und Bodenverband als auch beim Landwirtschaftsbetrieb vor.

In Abhängigkeit von der Nutzung der einzelnen Bauflächen sind entsprechend Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. folgende Löschwassermengen bereitzustellen:

Allgemeine Wohngebiete	48 m ³ /h
Kleinsiedlungsgebiete	24 m ³ /h
Mischgebiete	96 m ³ /h
Gewerbegebiete	96 m ³ /h
Sondergebiet gem. Zweckbestimmung	48 m ³ /h bis 192 m ³ /h.

Das Löschwasser muss für eine Löschezit von zwei Stunden und in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Kann der erforderliche Löschwasserbedarf nicht über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden, sind für die einzelnen Gebiete Löschteiche notwendig.

8.2 Energie

Die Versorgung der im Gemeindegebiet liegenden Ortsteile mit dem Energieträger Gas wird durch die e-on hanse gewährleistet. Im Gemeindegebiet von Niepars befinden sich Hoch- und Niederdruckgasleitungen in der Rechtsträgerschaft der e-on hanse. Entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften bedürfen sämtliche Bau- und Begründungsmaßnahmen im Be-

reich von Gasleitungen der Zustimmung dieser Unternehmen. Zurzeit werden über eine Hochdruckleitung die Orte Niepars, Martensdorf und Obermützkow mit Erdgas versorgt.

Im Gemeindegebiet befinden sich weiterhin unterirdisch verlegte, in Betrieb befindliche sowie stillgelegte Anlagen der Verbundnetz Gas AG. Die ungefähre Lage dieser Anlagen ist in der Planzeichnung des Flächenutzungsplanes dargestellt worden. Die Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

- Ferngasleitung Nr. 93, DN 300, Schutzstreifen 6 m
- Ferngasleitung Nr. 93, DN 300, stillgelegt
- Ferngasleitung Nr. 93.19, DN 150, Schutzstreifen 4 m
- Korrosionsschutzanlage 093.00/13, Schutzstreifen 1 – 10 m
- Armaturengruppe mit Ausblaseeinrichtung.

Die in Betrieb befindlichen Ferngasleitungen werden von der HGW HanseGas GmbH genutzt. Diese führt Wartung, Instandhaltung und örtliche Betreuung durch.

Die bestehende Wohnbaufläche am nördlichen Ortseingang von Obermützkow befindet sich im Näherungsbereich von Anlagen der Verbundnetz Gas AG. Sofern Planungen und Nutzungsänderungen im Bereich von 100 m beidseits der Trasse der o. g. Anlagen geplant sind, ist die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation erneut zur Stellungnahme aufzufordern.

Im Gemeindegebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieunternehmens e-on e.dis. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen müssen die vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden. Eine Rücksprache mit dem Unternehmen ist erforderlich. Sämtliche Bestimmungen gem. DIN VDE werden bei der weiteren verbindlichen Bauleitplanung und Erschließungsplanung berücksichtigt.

Innerhalb der Gemeinde Niepars existieren keine Eignungsräume für Windenergieanlagen, so dass eine entsprechende steuernde Ausweisung für raumbedeutsame Anlagen im Flächennutzungsplan nicht möglich ist. Unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit sind lediglich kleine Einzelanlagen zur Selbstversorgung möglich, die sich bspw. bei der Errichtung in Zusammenhang mit im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegierten Nutzungen der Steuerungsmöglichkeit in der gemeindlichen Planung entziehen. Mögliche Anlagen in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne zu bestimmen.

8.3 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern durch ein beauftragtes Unternehmen. Bei komplexer Siedlungsbebauung mit mehr als 300 Einwohnern ist ein Sammelsystem für Wertstoffe zu planen. Der Stellplatz muss im öffentlichen Raum liegen und sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

Entsprechend des Altlastenkatasters des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind im Gemeindegebiet von Niepars folgende Alttablagerungen und Altstandorte bekannt.

Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Lage	Flur	Flurstück
1	Ehemalige Gemeindedepotie	Niepars	400 m westlich des Ortes	9	10, 12/3
2	Betriebshof, Technikstützpunkt	Martensdorf	Waldstraße	1	135/3, 136/9, 136/18
3	Ehem. Tanklager	Martensdorf	Ortslage	1	130/3, 131/1
4	Ehem. Agrochemisches Zentrum (ACZ) Niepars	Niepars	Niepars, Martensdorf	1; 10	3/2; 47, 48, 49/1 und 49/2, 51/1, 51/2, 50
5	Ehem. Agrarflugplatz	Niepars	Westlich des. Ehem. ACZ	10	50, 57, 60, 1
6	Ehem. Landtechnik- und Werkstattbereich der früheren LPG	Martensdorf	Westlich des Ortes, südlich der B 105	1	162/1
7	Schlammgrube/Bohrung	Obermützkow	Obermützkow	1	77
8	2 Tankstellen, Wirtschaftshof und Stallanlagen	Obermützkow	Ortslage	1	81, 35, 79, 77

Diese Altlastenverdachtstandorte werden im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet. Weiterführende Untersuchungen und Gefahrenabschätzungen erfolgen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht.

8.4 Kommunikation

Dem Ausbau des Kabelnetzes für die Telekommunikation kam bisher eine zentrale Bedeutung zu. Die Deutsche Telekom, Direktion Rostock, hat daher das Netz neu aufgebaut und erweitert. Defizite bestanden in der Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Telefonanschlüssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Telekom AG der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt wird. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Es besteht Bestandsschutz für bestehende Anlagen für die Deutsche Telekom AG.

Die örtliche Versorgung im Postdienst wird durch die Deutsche Post AG gewährleistet, um den Einwohnern der Gemeinde die notwendigen Grundfunktionen im Brief-, Paket- und Geldverkehr zuteil werden zu lassen.

Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit die Errichtung von Antennenträgern im Außenbe-

reich durch Ausweisung entsprechender Standorte zu steuern, da diese Standorte bereits innerhalb der Planungsregion Vorpommern abgestimmt wurden. Eine weitere Errichtung dieser Anlagen ist nicht zu erwarten.

9. Bergbau

Ein größeres Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung (Sand) ist im RROP Vorpommern von 1998 östlich von Niepars dargestellt. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V verweist in seiner Stellungnahme vom 07.12.2004 darauf, dass gegenwärtig eine Neukartierung der Rohstoff-Höffigkeitsflächen (KOR50) stattfindet. Es bildet die Basis für eine planungsrechtliche Rohstoffsicherung (Ausweisung von Vorrang- und Vorsorgegebieten in Landes- und Regionalen Raumordnungsprogrammen). Die Neukartierung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Territorium der Gemeinde Niepars nur noch Höffigkeitsflächen vorhanden sind, die mit den Sicherungswürdigkeitsklassen 4 (gering) und 5 (sehr gering) bewertet wurden. Diese Höffigkeitsflächen (östlich von Niepars sowie östlich von Obermützkow) stellen lediglich Reserveflächen für den künftigen Bergbau dar. Eine Ausweisung als Vorrang- oder Vorsorgefläche im überarbeiteten Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern findet aufgrund der geringen Sicherungswürdigkeitsklassen wahrscheinlich nicht statt. Es erfolgt daher auch keine nachrichtliche zeichnerische Übernahme in den Flächennutzungsplan.

Für die Gewinnung von Bodenschätzen verweist die Gemeinde ansonsten auf die im RROP Vorpommern außerhalb des Gemeindegebietes ausgewiesenen Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete.

Südlich der Ortslage Obermützkow liegt ein Standort der ehemaligen Erdölbohrung (Kohlenwasserstoffe) E Ric 4/65 V. Die Bohrung ist bergsicher verfüllt. Ca. 1 m unterhalb der Erdöloberfläche befindet sich eine Betonabdeckplatte, die die einzementierte Verrohrung abdeckt. (STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND als TöB vom 25.02.2003) Der Standort ist im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet.

10. Immissionen

10.1 Lärm

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ insbesondere zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z.B. vor Lärm. Nachfolgend werden die bestehenden Konfliktsituationen beschrieben:

Bebauungsplan Nr. 6 „Kummerower Weg“ und sonstige Bauflächen an der L 21:

Die durch das Gemeindegebiet führende Landesstraße 21 hat eine relativ hohe Verkehrsbelegung. Im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen, wie z.B. in den angrenzenden Wohnbauflächen besteht die Möglichkeit, dass es aufgrund des Straßenverkehrs zu Lärmbelastungen der Anwohner kommen kann. Daher hatte die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, der der Neuausweisung von Bauflächen für ein allgemeines Wohngebiet am Kummerower Weg dient, eine gutachterliche Stellungnahme zum Thema Lärm in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurden von der NORDUM, Institut für Umwelt und Analytik

GmbH & Co KG, Niederlassung Neubrandenburg erstellt. Es wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms von der Landesstraße 21 auf das Plangebiet untersucht.

„Als zu betrachtende Lärmquelle ist ausschließlich die am Planungsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6) vorbeiführende Landesstraße L 21 zu berücksichtigen. Die Verkehrsbelegungen für die L 21 im Jahr 2010 wurden durch Hochrechnungen aus den Verkehrsbelegungszahlen der Verkehrsmengenkarte M-V in der derzeit aktuellen Fassung von 1995 ermittelt. Im Ergebnis der orientierenden Berechnung (freie Schallausbreitung, keine Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung vorhandener Gebäude, keine Berücksichtigung der vom geraden Fahrstreifen abweichenden Lage der L21) kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte Tag/Nacht der 16. BImSchV an der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 eingehalten und die schalltechnischen Orientierungswerte Tag/Nacht der DIN 18005 um 4 dB (A) am Tag und um 5 dB (A) in der Nacht überschritten werden. Ausgehend von dem berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ergeben sich größere Anforderungen an den baulichen Schallschutz nur an die nördlichen, östlichen und südlichen Fassaden der Gebäude, die sich in einem Abstand von weniger als 82 m von der Fahrbahnmitte der L 21 befinden. Für diese Fassaden gilt vermutlich der Lärmpegelbereich III. Für genauere Angaben ist ein Lärmgutachten unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Gebäude und der vom geraden Fahrstreifen abweichenden Lage der L 21 erforderlich.“

Dies bedeutet, da einerseits für bebaubare Teilflächen zum Schutz von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen Maßnahmen zu treffen sind und andererseits aus städtebaulichen Gründen, dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und eines unverhältnismäßig hohen Aufwandes keine aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand, etc.) realisierbar sind, passive Schallschutzmaßnahmen an bestimmten Gebäude(-teilen) durchzuführen. Innerhalb der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt daher die Kennzeichnung der Abgrenzung des o. g. Lärmpegelbereiches. Damit kann der Architekt bei der Hochbauplanung nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes M-V (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich sind, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgte im Bebauungsplan.

Die Immissionssituation gegenüber der Landesstraße 21 bezieht sich auf nahezu alle Bauflächen entlang der Straße. Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind die auftretenden Immissionen genauer zu betrachten und gezielt Lärmschutzgutachten zu den Standorten zu erstellen, aus denen sich dann ggf. Lärmschutzmaßnahmen ergeben können, die im B-plan festzusetzen wären.

Altgewerbegebiet Niepars / Bebauungsplan Nr. 2:

Am südwestlichen Ortseingang von Niepars grenzen das bestehende Altgewerbegebiet auf den Flächen des ehemaligen Agrochemischen Zentrums und ein Wohngebiet unmittelbar aneinander. Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und den Wohnbaugrundstücken sind nicht auszuschließen bzw. müssen befürchtet werden. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Altgewerbegebietes, in dem sie dann über gezielte Festsetzungen Nutzungen, die das angrenzende Wohnen in unzumutbarer Weise stören, ausschließen kann. Der Flächennutzungsplan stellt diese Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet dar.

Tischlerei / Schmiede in der Gartenstraße:

Innerhalb der Bauflächen an der Gartenstraße in Niepars befinden sich teilweise Nutzungen, wie z.B. eine Schmiede und eine Tischlerei, die an ihrem jetzigen Standort Bestands-

schutz genießen. Der Bereich stellt sich als Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe dar und wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 3 „Jugendbegegnungsstätte“:

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Niepars bzw. dessen in Aufstellung befindliche 1. Änderung dient u. a. der Schaffung von Baurecht für eine Schießanlage. Um schädliche Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der nördlich gelegenen Ortslage Zansebuhr und der in Niepars unweit des Plangebietes liegenden Kleingartenanlage zu vermeiden, darf die Schießanlage ausschließlich im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes errichtet werden.

Diese Einschränkung erfolgt in Auswertung der Überlegungen zur Zulässigkeit der Schießanlage im Rahmen einer beantragten Genehmigung der 50-Meter-Bahn nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Aus den schalltechnischen Überlegungen (vgl. „Schalltechnisches Gutachten Geräuschimmissionsprognose Schießanlage Niepars“, TÜV Nord, Rostock, 31.05.2001) kann abgeleitet werden, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für die Bebauung in Zansebuhr an der Landstraße bzw. der Kleingärten am östlichen Ortsrand Niepars nur eingehalten werden können, wenn die Schießanlage

- möglichst weit entfernt von der nächst gelegenen Wohnbebauung errichtet wird,
- die Schussrichtung nach Nordwesten ausgerichtet wird,
- weitere Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Blenden) an der Anlage erfolgen
- oder ggf. eine Einschränkung der täglich zulässigen Schusszahlen erfolgt.

Als Standort ist daher nur der östliche Bereich des Plangebietes möglich. Somit erfolgen im B-Plan zumindest der Ausschluss einer solchen Anlage auf den Grünflächen und die Ausweisung einer für die geplante Anlage mit drei Schießständen ausreichende Fläche im Osten des Geltungsbereiches. Die weiteren Forderungen sind im Zuge der Genehmigung der Anlage zu berücksichtigen und in der Umsetzung einzuhalten.

Dabei ist nach Aussage des staatl. Amtes f. Umwelt u. Natur auf Grund der Erkenntnisse aus dem Betrieb von Schießsportanlagen an anderer Stelle zu beachten, dass diese Anlage am vorgesehenen Standort generell zulässig ist. Jedoch sind in Abhängigkeit von der Dimension und der Art der Nutzung bauliche und technische Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionswerte erforderlich. Für die derzeit beantragte 50-Meter-Bahn ist das vorliegende Gutachten des TÜV ausreichend, um im Genehmigungsverfahren ausreichende Maßnahmen zu bestimmen. Sollte jedoch die Erweiterung der Anlage um die schon in Vorplanung befindlichen 25- und 100-Meter-Bahnen erfolgen, ist das Gutachten zu erweitern bzw. eines neues zu erstellen.

Bebauungsplan Nr. 7 „Jugendhaus“:

Im Bereich des südlichen Ortseinganges von Niepars hat die Gemeinde mit dem B-Plan Nr. 7 die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Jugendhauses für den Verein „Obermützkower Storchennest“ geschaffen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ausgesetzt. Dies sind im Einzelnen:

- die durch den Verkehr auf der Landesstraße 21 entstehenden Emissionen,
- mögliche Emissionen aus dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Altgewerbegebiet Niepars (ehemaliges Agrochemisches Zentrum),
- Schallemissionen des angrenzenden Sportplatzes,
- Auswirkungen der ca. 250 m südlich verlaufenden Bahnstrecke Stralsund – Rostock und
- Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Bundesstraße 105.

Zur Prüfung der Auswirkungen auf das Plangebiet hat die Gemeinde daher eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch die UmweltPlan GmbH Stralsund durchgeführt. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt: Maßgeblichen Einfluss auf das Plangebiet haben vor allen Dingen der Straßenverkehrslärm von der Landesstraße 21 und der Bundesstraße 105 und der Schienenverkehrslärm von der Bahnstrecke Stralsund – Rostock. Gewerblicher Lärm aus dem gegenüberliegenden Altgewerbegebiet spielt nur eine untergeordnete Rolle. Auch der vom Sportplatz ausgehende Freizeitlärm beeinflusst lediglich die Südfassaden der Gebäude. Insgesamt können die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Diese liegen für Mischgebiete nach § 6 BauNVO tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A). Die ermittelten Werte für das Plangebiet liegen tags bei 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A).

Es ist aufgrund der Ergebnisse nicht erforderlich, aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Jedoch werden die das Plangebiet betreffenden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung dargestellt. Damit kann der Architekt bei der Hochbauplanung nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes M-V (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich sind, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

Vorhandene Autoverwertung in Duvendiek:

„Die bestehende Autoverwertung am nordöstlichen Ortsausgang in Richtung Krönnevitze stellt einen belästigenden Gewerbebetrieb dar, der nicht mischgebietsverträglich ist. Gilt für diesen Betrieb nur der Bestandsschutz, dann kann die Flächenausweisung Wohnbebauung darstellen. Soll er ggf. erweitert werden, dann muss die Flächenausweisung eingeschränktes Gewerbegebiet darstellen. Dazu ist dann eine verbindliche Bebauungsplanung erforderlich. Eine Erweiterung dieses gewerblichen Betriebes ohne verbindliche Bebauungsplanung kann auch bei Ausweisung von gemischter Baufläche nicht erfolgen.“ (STELLUNGNAHME DES LANDKREISES NORDVORPOMMERN als TöB vom 10.03.2003)

Eine Ausweisung des Autoverwerters als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt nicht, da dies zu Konflikten mit der in diesem Teil des Ortes angestrebten touristischen Entwicklung führen würde. Auf der gegenüberliegenden Seite soll das Naturcamp mit Ferienhäusern und Campingplatz entstehen (Bebauungsplan Nr. 5). Der Betrieb genießt Bestandsschutz. Eine Erweiterung ist zumindest an diesem Standort nicht möglich. Die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung dieser Flächen, die das Wohnen nicht stört, soll jedoch grundsätzlich bestehen bleiben, daher wird die betroffene Fläche als Mischgebiet dargestellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich.

Sonstige:

In unmittelbarer Nähe zu den Anlagen der Deutschen Bahn AG befinden sich Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Werden im Zuge der Nutzung künftig Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so sind diese nicht auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG vorzusehen.

Von dem innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes in Martensdorf befindlichen Lagerplatz der Straßenmeisterei können zeitweilig Staub- und Geräuschemissionen durch das Be- und Entladen von Straßenbaumaterialien ausgehen. Diese sollten jedoch keine unzumutbare Beeinträchtigung für die angrenzenden Wohnbauflächen darstellen, da die Immissionen nur tagsüber, d.h. im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und auch dann nur zeitweilig auftreten.

10.2 Geruch

In der Ortslage Niepars, westlich der Landesstraße 21, befindet sich eine Vorkläranlage, die in unmittelbarer Nähe zu Wohnbauflächen liegt. In der Umgebung dieser Anlage ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, das von der NORDUM, Institut für Umwelt und Analytik GmbH & Co KG, Niederlassung Neubrandenburg, erstellt wurde.

„Bei der zu betrachtenden Kläranlage in Niepars an der L 21 handelt es sich um eine Zwischenkläranlage, also eine der Kläranlage vorgeschaltete Anlage mit Rechenanlage und abgedeckten anaeroben Vorklärbecken. Hauptemissionsquelle, mit einer zeitweiligen Geruchsfracht von 0,5 MGE/h über 0,3 % der Jahresstunden, sind Schlammabpumpvorgänge durch Pumpfahrzeuge an den anaeroben Vorklärbecken. Eine Überschreitung des Immissionswertes der GIRL von 0,1 (Geruchseindrücke in mehr als 10 % der Jahresstunden) ist damit nicht wahrscheinlich, zumal die Reichweite der Fahne der konstanten Quelle (Einlaufbereich mit Rechen und Förderung in den Kleincontainer) unter 100 m liegen dürfte. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 im Sinne der GIRL ist somit nicht zu erwarten. Eine erhebliche und damit im Sinne des § 3 Abs.1 BImSchV als schädlich zu wertende Geruchsbelästigung in der Nachbarschaft ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht sehr wahrscheinlich. Diese Stellungnahme kann eine auf einer Ausbreitungsrechnung basierenden rechnerischen Ermittlung der Geruchsimmission nicht ersetzen und trägt somit nur orientierenden Charakter.“ (NORDUM, INSTITUT FÜR UMWELT UND ANALYTIK GMBH & CO. KK, Gutachterliche Stellungnahme Lärm/Geruch für die Ab rundungssatzung der Gemeinde Niepars (...) am Kummerower Weg, Neubrandenburg, 08.07.2002)

Auf den nördlich an die Vorkläranlage angrenzenden Grundstücken, die derzeit nicht bebaut sind, werden analog der Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken Wohnbauflächen ausgewiesen. Allerdings werden Wohnhäuser an dieser Stelle aufgrund der Geruchsimmissionen nicht oder nur eingeschränkt zulässig sein. Stattdessen können sich hier die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln. Da die Grundstücke innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB liegen und die Gemeinde nicht beabsichtigt hier einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, ist jeweils im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens zu entscheiden.

11. Denkmalschutz

Die Erhaltung von Bau-, Kultur- und Bodendenkmalen liegt im öffentlichen Interesse, da sie Aufschluss über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Zeitgeschichte und die Lebensbedingungen vergangener Zeiten geben. Die Denkmale sind im Flächennutzungsplan entsprechend den Darstellungsmöglichkeiten gekennzeichnet.

Im Gemeindegebiet befinden sich folgende denkmalgeschützte Einzelanlagen:

Martensdorf:

- Bahnhof mit Empfangshalle (5), Stellwerk, Toilettenhaus und Wohnhaus

Niepars:

- Kriegerdenkmal 1914/1918 (Gartenstraße)

- Kirche mit Friedhof, Feldsteinmauer, Torpfeilern und Mausoleum
- Parkweg und Park
- Schulstraße 8, Pfarrhaus
- Schulstraße 10a/10b, ehemalige Schule

Obermützkow:

- Am Hofplatz, Gutsanlage mit Gutshaus (3), Wohnhaus (6/7), 3 Speichern, Stall und Wiegehaus, Gutstor, Park, Teich und Allee
- Schlosspark Gehag

Zansebuhr:

- Dorfstraße, Gutsstall (mit Krüppelwalmdach)

Für die o. g. Objekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes M-V. Insbesondere ist auch der Umgebungsschutz dieser Denkmale zu beachten. Die Denkmalliste hat gesetzlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Ihr aktueller Stand wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern geführt und kann dort eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen ggf. abgefragt werden.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gemeindegebiet Bodendenkmale bekannt. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) folgende Hinweise zu beachten:

1. „Die mit BD 1 dargestellten Bereiche kennzeichnen Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.“
2. Die mit BD 2 dargestellten Flächen kennzeichnen Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das

Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf, möglich.

3. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige." (STELLUNGNAHME DES LANDESAMTES FÜR BODENDENKMALPFLEGE M-V als TöB vom 27.02.2003)

Hinweis:

Um Verzögerungen im Baufortschritt zu vermeiden, wird empfohlen, das Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 3 Wochen vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation an Bodendenkmalen zu informieren.

12. Flächenbilanz

12.1 Flächen der Ortsteile

Ortsteil	Flächenbezeichnung	Vorh. Flächen [ha]	Gepl. Flächen [ha]
Duvendiek	Wohnbauflächen (W)	9,66	-
	Kleinsiedlungsgebiete (WS)	2,09	-
	Gemischte Bauflächen (M)	1,25	-
	Reiterhof (SO ₁)	-	0,79
	Ferienhausgebiet (SO ₂)	0,83	-
	Campingplatz (SO ₃)	0,32	-
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	-	-
	- Grünflächen	-	0,80
Summe	14,15	1,59	
Zansebuhr	Wohnbauflächen (W)	10,01	1,0
	Summe	10,01	1,0
Niepars	Wohnbauflächen (W)	23,92	-
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	3,50	4,87
	Gemischte Bauflächen (M)	3,98	1,25
	Mischgebiete (MI)	0,46	-
	Gewerbliche Bauflächen (G)	3,52	-
	Eingeschränktes Gewerbegebiet. (GE _E)	3,1	-
	Flächen für den Gemeinbedarf	-	-
	- Kirche	0,40	-
	- Kindertagesstätte, Kulturtreff	0,98	-
	- Sportflächen/Schießanlage	1,38	-
	- Verwaltung	0,58	-
	- Schule, Sporthalle	2,05	-
	Versorgungsanlagen	-	-
	- Kläranlage	4,67	-
	- Wasserversorgung	0,24	-
	- Niederschlagswasser	0,12	-
	Grünflächen	-	-
	- öffentliche Parkanlagen	3,87	-
	- öffentlicher Sportplatz/-anlagen	3,94	-
	- private Gartenflächen	0,72	-
	- Kleingartenanlage	3,99	-
	- Friedhof	0,84	-
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	-	6,77
Summe	62,26	12,81	
Martensdorf	Wohnbauflächen (W)	16,78	-
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	-	0,54
	Gemischte Bauflächen (M)	5,30	-
	Gewerbegebiete (GE)	14,26	3,53
	Eingeschränktes Gewerbegebiet. (GE _E)	1,97	-
	Grünflächen	-	-
	- öffentliche Parkanlagen	4,44	-
- private Gärten	1,53	-	
Summe	44,28	4,07	
Obermützkow	Wohnbauflächen (W)	6,09	0,66
	Gemischte Bauflächen (M)	5,40	-
	Grünflächen	-	-
	- öffentliche Parkanlagen	2,44	-
Summe	13,93	0,66	

Gehag	Waldflächen „Landschaftspark“	5,82	
			5,82
Summe gesamt			153,65
			20,13

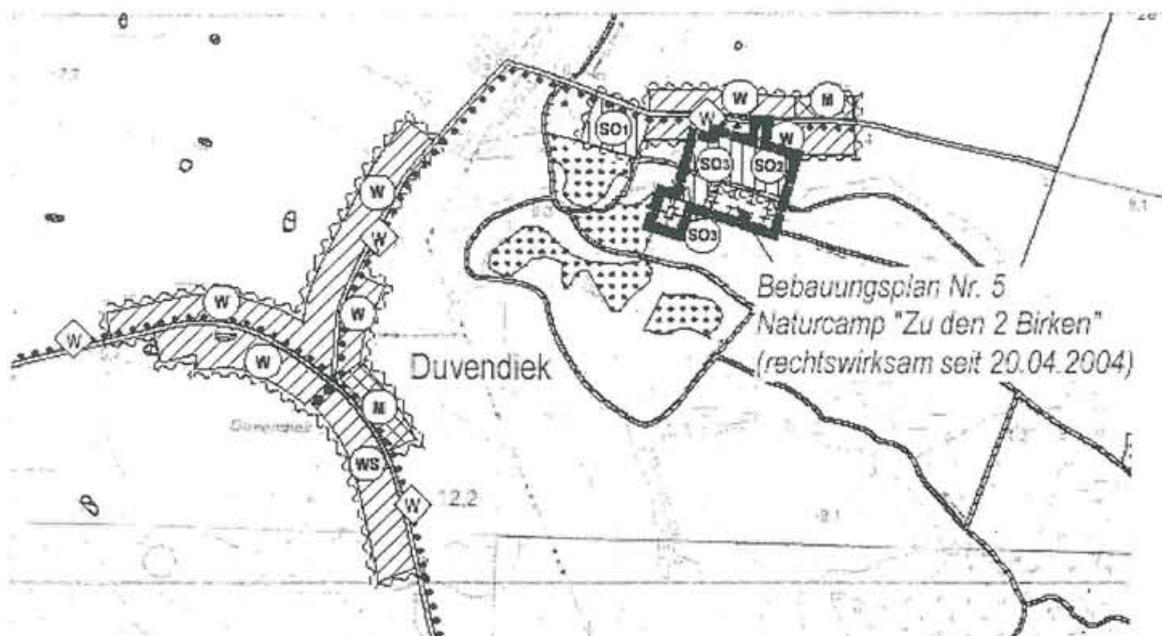
12.2. Zusammenfassung

Flächenbezeichnung	Vorh. Flächen [ha]	Gepl. Flächen [ha]	
Wohnbauflächen (W)	66,42	1,66	
Kleinsiedlungsgebiete (WS)	2,09	-	
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3,50	5,41	
Wohnbauflächen gesamt	72,05	7,07	
Gemischte Bauflächen (M)	15,93	1,25	
Mischgebiete (MI)	0,46	-	
Gemischte Bauflächen gesamt	16,39	1,25	
Gewerbliche Bauflächen (G)	3,52	-	
Gewerbegebiete (GE)	14,26	3,53	
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _E)	5,07	-	
Gewerbliche Bauflächen gesamt	22,85	3,53	
Sondergebiet Reiterhof (SO ₁)	-	0,79	
Sondergebiet Ferienhaus (SO ₂)	0,83	-	
Sondergebiet Camping (SO ₃)	0,32	-	
Sondergebiete gesamt	1,15	0,79	
Sportflächen (Schießanlage)	1,38	-	
Schule	2,05	-	
Amtsverwaltung	0,58	-	
Kirche	0,40	-	
Kindertagesstätte, Kulturtreff	0,98	-	
Flächen für Gemeinbedarf	5,39	-	
Parkanlagen (einschl. Wald „Landschaftspark“ in Gehag)	16,57	-	
Private Hausgärten	2,25	-	
Friedhof	0,84	-	
Sportplatz/-anlagen	3,94	-	
Kleingartenanlage	3,99	-	
Grünflächen gesamt	27,59	-	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	-	7,49	7,49
Kläranlagen	4,67	-	
Wasserversorgung	0,24	-	
Niederschlagswasser	0,12	-	
Flächen für Versorgungsanlagen gesamt	5,03	-	

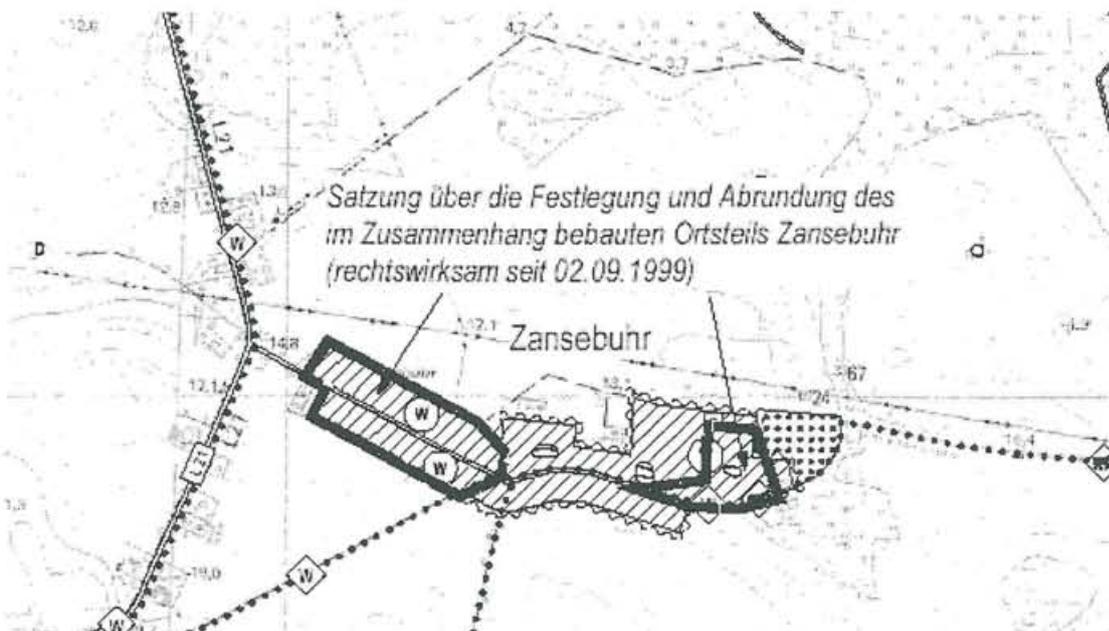
13. Übersicht über die Bebauungspläne der Gemeinde Niepars

Bezeichnung des Bebauungsplanes bzw. der Satzung	Verfahrensstand
Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Martensdorf“ und seine 1. Änderung	Rechtswirksam seit 08.10.1992 bzw. 19.07.1999
Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet westlich der Gartenstraße“	Rechtswirksam seit 14.07.1997
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet westlich der Gartenstraße“	Rechtswirksam seit dem 11.02.2004
Bebauungsplan Nr. 3 „Jugendbegegnungsstätte“	Rechtswirksam seit dem 10.06.1999
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Jugendbegegnungsstätte“	Entwurf 2003
Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet „Martensdorf Mitte“	Liegt derzeit zur Genehmigung vor
Bebauungsplan Nr. 5 Naturcamp „Zu den 2 Birken“	Rechtswirksam seit 20.04.2004
Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet „Kummerower Weg“	Rechtswirksam seit 06.10.2003
Bebauungsplan Nr. 7 „Jugendhaus“	Rechtswirksam seit 15.01.2003
Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Martensdorf West“	Entwurf vom 27.01.2005
Bebauungsplan für Altgewerbegebiet Niepars	Aufstellungsbeschluss
Abrundungssatzung Zansebuhr und ihre 1. Änderung	Rechtswirksam seit 02.01.2002
Abrundungssatzung Martensdorf und ihre 1. Änderung	Rechtswirksam seit 29.05.1997 bzw. 05.08.1998
Ergänzungssatzung „Neue Straße“	Entwurf vom April 2005

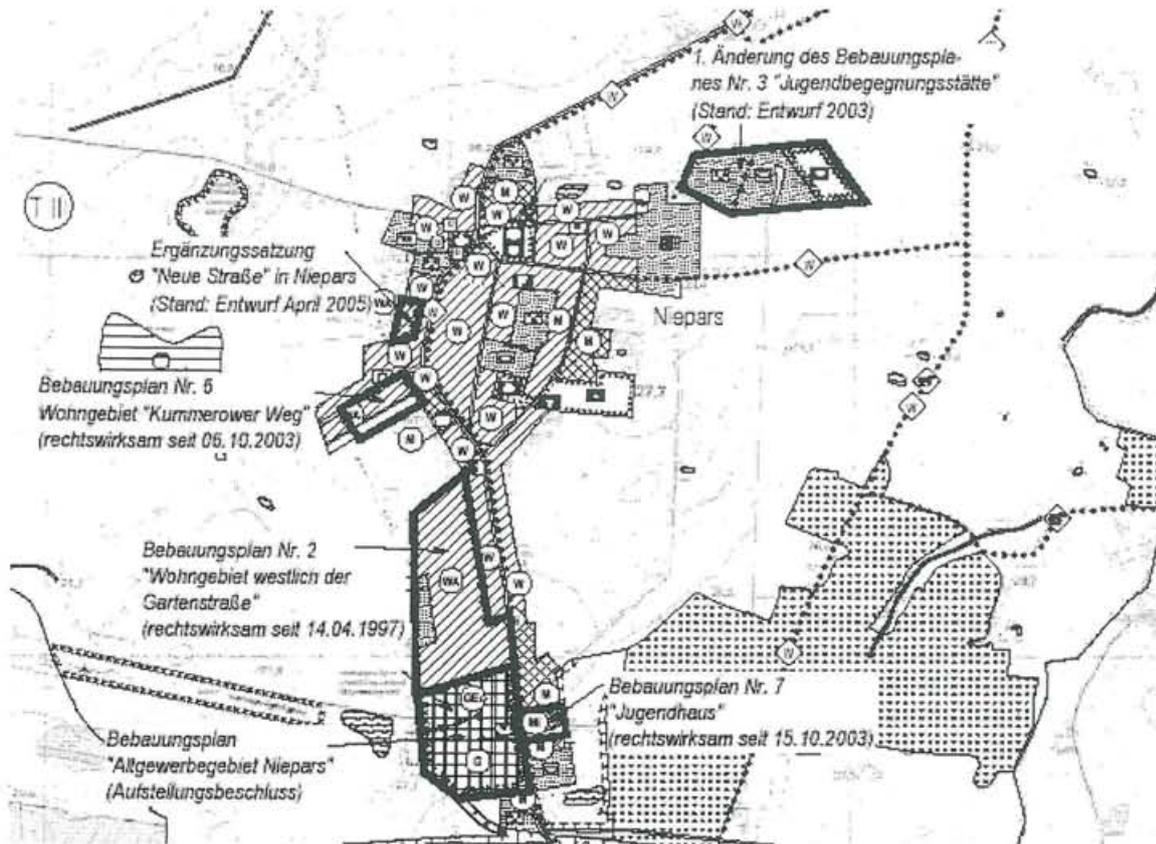
13.1 Duvendiek



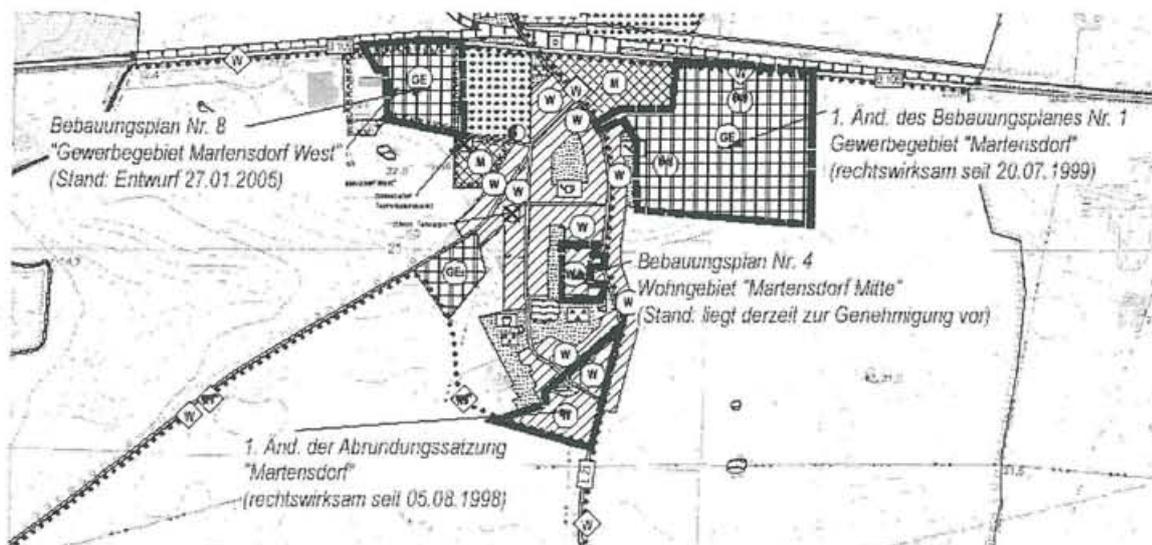
13.2 Zansebuhr



13.3 Niepars



13.4 Martensdorf



14. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Flughafens Barth

„Das nordwestliche Gebiet der Gemeinde Niepars liegt im Bauschutzbereich des Flughafens

Barth. Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bedeutet dies, dass Bauvorhaben, die die Höhe des Bauschutzbereiches (hier 107 m über NN) durchdringen sollen, nur mit der Zustimmung des Wirtschaftsministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Luftfahrtbehörde, genehmigt werden dürfen.“ (STELLUNGNAHME DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS DES LANDES M-V; LUFTFAHRTBEHÖRDE als TöB vom 10.02.2003)

Der Bauschutzbereich des Flughafens ist, soweit er das Gemeindegebiet von Niepars betrifft, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden und wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt.

Richtfunkverbindungen

Über das Gemeindegebiet verlaufen mehrere Richtfunkverbindungen unterschiedlicher Betreiber. So befindet sich im Gemeindegebiet jeweils eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG und der Bundeswehr, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden. Der Schutzbereich dieser Richtfunkverbindungen beträgt 100 m beidseits. In diesem Bereich ist bei geplanter Bebauung die Deutsche Telekom AG bzw. die Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Weiterhin verlaufen über das Gemeindegebiet 6 Verbindungen der E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG. Diese wurden ebenfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Verlauf dieser Richtfunkstrecken ist ein Korridor von 40 m Breite freizuhalten, in dem sich keine Hindernisse (z.B. Windenergieanlagen) mit einer Bauhöhe von mehr als 30 m befinden dürfen.

Das Mobilfunkunternehmen O 2 (Germany) GmbH & Co. OHG betreibt 2 Richtfunkverbindungen, die das Gemeindegebiet berühren. An beiden Achsen der Verbindungen ist ein Korridor von 40 m beidseits freizuhalten bzw. gelten hier Bauhöhenbeschränkungen.

Fundmunition

Das Gemeindegebiet gilt derzeit nicht als kampfmittelbelastet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Niepars, 22.12.2005

Dr. Kaufhold, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de