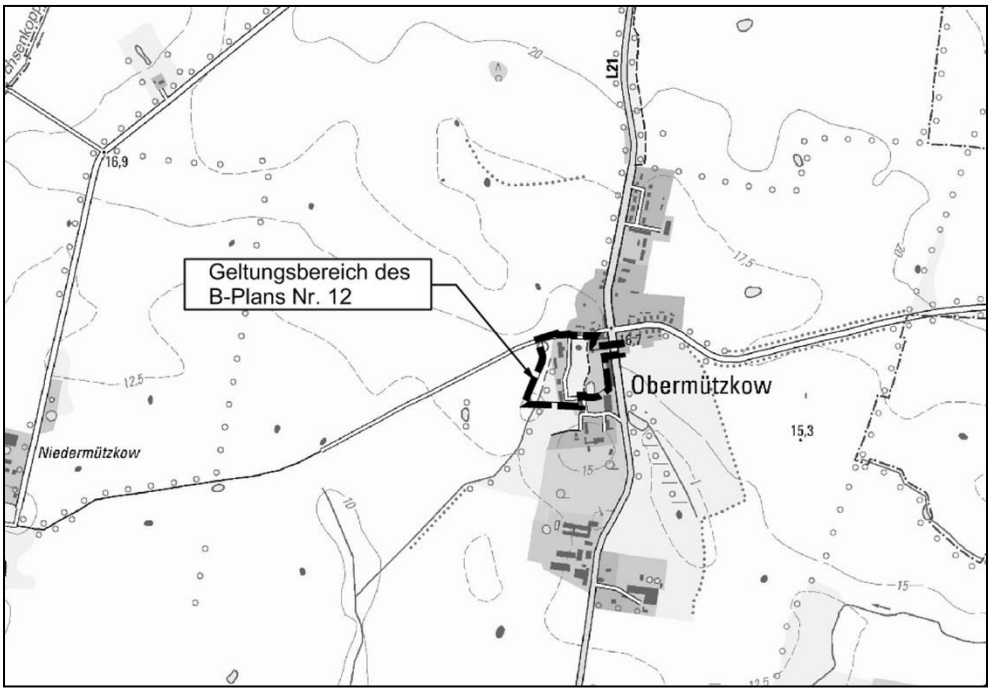
Gemeinde Niepars - Ortsteil Obermützkow

Bebauungsplan Nr. 12 „Lebensraum für Menschen mit Demenz - Gut Obermützkow“

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan

Plangeber: Gemeinde Niepars
Kreis Vorpommern-Rügen

Planung: Büro OLAF
Inhaber:
Dipl.-Ing. Michael Mäurer
Landschaftsarchitekt bdla

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 04847 / 980
Fax: 04847 / 483
e-mail: info@olaf.de

Bearbeiter: C. Grave, Dipl.-Ing. (FH)
T. Koblun M.Sc

Stand: Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung

16.03.2020

I N H A L T

BEGRÜNDUNG (TEIL A) 4

1 Einleitung 4

1.1 Vorbemerkungen 4

1.2 Ziel und Zweck der Planung 4

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes 4

1.4 Rechtsgrundlagen 4

1.5 Verfahren 5

1.6 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht 6

1.6.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 6

1.6.2 Kommunaler Pflegesozialplan 7

1.6.3 Landschaftsplan 8

1.6.4 Flächennutzungsplan 8

2 Städtebauliche Ausgangssituation 9

2.1 Umgebung des Plangebietes 9

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes 9

2.3 Grünflächen, Natur und Landschaft 10

2.4 Landwirtschaft 11

2.5 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz 11

2.6 Verkehrserschließung, Leitungen der Ver- und Entsorgung 11

2.7 Altlasten und Bodenschutz 12

3 Inhalte des Planes 13

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept 13

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) 13

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) 15

3.1.3 Sonstiges Sondergebiet 3 (SO 3) 16

3.2 Flächenbilanz 16

3.3 Bauflächen 16

3.3.1 Art der baulichen Nutzung 16

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung 17

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 18

3.3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V) 19

3.4 Grünplanung, Natur und Landschaft 20

3.5 Verkehrserschließung 22

3.6 Technische Ver- und Entsorgung 22

3.6.1 Wasserver- und entsorgung 22

3.6.2 Wärmeversorgung ... 24
3.6.3 Elektroenergieversorgung ... 24
3.6.4 Telekommunikation ... 24
3.6.5 Müllentsorgung ... 24
3.7 Immissionsschutz ... 25
3.8 Bodenschutz ... 26
3.9 Denkmalschutz ... 27
3.10 Brandschutz ... 30
3.11 Baumschutz ... 31
4 31
4.1 Hinweise ... 31
4.1.1 Bodendenkmalpflege ... 31
4.1.2 Bodenschutz ... 31
4.1.3 Baumschutz ... 31
4.1.4 Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung ... 31
4.1.5 Gefahrenstoffermittlung ... 32
4.1.6 Artenschutz ... 32
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 33
5.1 Nutzung und Bebauung ... 33
5.2 Umweltauswirkungen ... 33
6 Abschließende Erläuterungen ... 33
6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung ... 33
UMWELTBERICHT (TEIL B) ... 34
1 Einleitung ... 34
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans ... 34
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 34
1.3 Bedarf an Grund und Boden ... 35
1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan ... 35
1.5 Schutzgebiete ... 38
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 38
2.1 Schutzgut Fläche und Boden ... 38
2.2 Schutzgut Wasser ... 39
2.3 Schutzgut Klima / Luft ... 40
2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 41
2.5 Schutzgut Natura 2000-Gebiete ... 42
2.6 Schutzgut Landschaft ... 42
2.7 Schutzgut Mensch ... 42

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 43
2.9 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern 49
2.10 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz 50
2.11 Wechselwirkungen / Kumulierungen 50
2.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle, Katastrophen und die Folgen des Klimawandels 50
3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands 51
3.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 51
3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 51
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 51
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 53
4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 53
4.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet 53
4.2 Beschreibung des möglichen Eingriffs 57
4.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationsbedarfs 58
4.4 Berechnung des Kompensationsbedarfs 59
4.5 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets 62
4.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets 62
5 Festsetzungen, die zur Übernahme in den Bebauungsplan geeignet sind 67
6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 68
7 Methodik 68
7.1 Referenzliste der Quellen die im Umweltbericht verwendet wurden 68
7.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung 69
8 Zusammenfassung 69

A N L A G E N

Nr. 1 Rahmenkonzept Gutshof Obermützkow – Momentum Leben im Augenblick, Alfred T. Hoffmann, IQ- Innovative Qualifikation in der Altenpflege, Bad Arolsen

Nr. 2 Plan „Biotoptypen Bestand“, 11.01.2019

Nr. 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanes Nr. 12

Begründung (Teil A)

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Niepars beabsichtigt den Bebauungsplans Nr. 12 „Gut Obermützkow - Lebensraum für Menschen mit Demenz“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 10 BauGB aufzustellen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gut Obermützkow - Lebensraum für Menschen mit Demenz“ erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niepars.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, im Ortsteil Obermützkow einen Lebensraum für Menschen, die eine Demenz erfahren, zu errichten. Geplant ist die Bebauung der größtenteils unbebauten und zum Teil brachliegenden Flächen nordwestlich der historischen Gutshofanlage in Obermützkow.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Entsprechend der Nutzungsabsicht ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensraum für Menschen mit Demenz“ vorgesehen.

Hinsichtlich der Bedarfs- und Nachfrageperspektive betreuerischer Leistungen für Menschen mit Demenz bezweckt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans, dem allgemein wachsenden Bedarf an betreuten Einrichtungen für Menschen, die eine Demenz erfahren, Rechnung zu tragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist zudem das Ziel verbunden, den historischen Bestand der Gutshofanlage in Obermützkow langfristig zu sichern. Es ist vorgesehen, die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen des Gutshofes in Zukunft teilweise in das Nutzungskonzept mit einzubeziehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans bezweckt die Gemeinde außerdem die wirtschaftlichen Strukturen in der Gemeinde zu stärken sowie weiter auszubauen.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Obermützkow (Gemarkung Obermützkow) der Gemeinde Niepars. Der Ortsteil Obermützkow liegt ca. 2,5 km südlich der Ortslage Niepars an der Landesstraße 21. Das Plangebiet liegt westlich der „Landstraße“ (L 21) und südlich der Straße „Am Ziegelberg“ und umfasst einen Teil des Geländes des historischen Gutshofes in Obermützkow sowie der westlich daran angrenzenden Fläche. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,9 ha und umfasst das Flurstück 81/5 und zum Teil die Flurstücke 11/2, 81/1, 81/9 und 83, 84 der Flur 1.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutz-gesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Satzungen der Gemeinde Niepars

Über die Belange des Naturschutzes ist nach § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes zu entscheiden. Um in diesem Sinne zu einer Entscheidung zu gelangen, wird nach den Prinzipien der Eingriffsregelung verfahren, die für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Schrift „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Neufassung von 2018 näher konkretisiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die dort formulierten Maßnahmen werden, soweit für eine Übernahme geeignet, in die formulierten Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und erlangen damit Rechtsverbindlichkeit.

Mit dem Anpassungsgesetz zum Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004 ist der Umweltbericht Teil der Begründung des Bebauungsplans.

1.5 Verfahren

Die Gemeinde Niepars beabsichtigt den Bebauungsplans Nr. 12 „Gut Obermützkow - Lebensraum für Menschen mit Demenz“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 10 BauGB aufzustellen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gleichzeitig die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niepars. Der Flächennutzungsplan wurde mit Schreiben vom 16.03.2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 03.05.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfes vom 25.02.2019 bis 01.03.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.01.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Öffentliche Auslegung nach § 3.2 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 24.06. bis 24.07.2019

1.6 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

1.6.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Gesamträumliche Entwicklung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Ortslage Niepars als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben im ländlichen Raum. Für den Ortsteil Obermützkow wird keine raumordnerische Festlegung zur regionalen Siedlungsstruktur getroffen.

Ländliche Räume

Nach dem RREP VP wird die Gemeinde Niepars mit dem Ortsteil Obermützkow dem strukturschwachen ländlichen Raum zugeordnet, der sich durch eine zentrenferne Lage und den schwachen Besatz mit Wirtschaftsbetrieben und Arbeitsplätzen sowie zumeist geringen Bevölkerungsdichten kennzeichnet.

Die ländlichen Räume sind gem. Kapitel 3.1.1 Punkt 1 des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten, sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden, womit sich neue Perspektiven für die Bevölkerung eröffnen können.

In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen gem. Kapitel 3.1.1 Punkt 5 des RREP VP die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume soll zum Beispiel der Bereiche Gesundheitswirtschaft unterstützt werden.

Landwirtschaft

Gemäß der Karte zum RREP VP liegt der Ortsteil Obermützkow in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Verkehrsinfrastruktur

Die Landesstraße 21 wird dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz zugeordnet.

Soziale Infrastruktur

In allen Teilräumen der Planungsregion soll gem. Kapitel 6.3 Punkt 1 des RREP VP eine angemessene medizinische Versorgung und soziale Beratung und Betreuung der Bevölkerung gewährleistet werden. Vorrangstandorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens sind nach dem RREP VP dabei die zentralen Orte. Ausgehend von Sozialstationen an den zentralen Orten sollen pflegerische Dienste der Hauswirtschaft-, Alten- und Krankenpflege sowie ergänzende Dienste flächendeckend angeboten werden. Auch das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016, Kapitel 4.2 Punkt4) gibt bereits vor, dass altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überregionaler Bedeutung nur in zentralen Orten vorzusehen sind.

Das Landesraumentwicklungsprogramm (Kapitel 4.2 Punkt 4) gibt vor, dass altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überregionaler Bedeutung nur in zentralen Orten vorzusehen sind.

Der Umfang des mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Vorhabens wurde unter Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung daher so ausgerichtet, dass das Vorhaben keine Raumbedeutsamkeit aufweist und entsprechend den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP M-V 2016) nicht entgegensteht.

Mit dem Planvorhaben soll hingegen das Versorgungsangebot für Menschen mit Demenz im ländlichen Raum unterstützt werden. Das geplante Vorhaben versteht sich dabei auch nicht als Pflegeeinrichtung. Es geht Vorrangig nicht um „Pflege“, sondern um Alltagsleben, um die Entwicklung eines Lebensraumes für Menschen mit Demenz.

In seiner Ausrichtung kann das Vorhabens als Modelprojekt angesehen werden, denn die Lage im ländlichen Raum ermöglicht es, die Vorzüge und Aspekte einer ländlichen Lebensweise mit den Anforderungen einer modernen und insbesondere der Demenz gerecht werdende Pflege und Betreuung zu verbinden. Die örtlichen Gegebenheiten in Obermützkow machen dies möglich. In Verbindung mit der historischen Gutshofanlage und dem daran angrenzenden und zur Verfügung stehenden Grundstück ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten, die im städtischen Raum in vergleichbarer Weise nicht vorzufinden sind.

Für das Planvorhaben ergeben sich entsprechend folgende standortbedingt Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Standortvorteile:

- Die Vorzüge einer ländlichen Lebensweise können mit den Anforderungen einer modernen und insbesondere der Demenz gerecht werdende Pflege- und Betreuung verbunden werden. Im Bereich des Gutshofes Obermützkow sind der Reit- und Fahrverein Obermützkow und der Freizeitverein Obermützkow e.V. ansässig. In Form von Kooperationen können zusammen mit den Vereinen Angebote für Menschen mit Demenz entstehen.
- Die örtlichen Gegebenheiten ermöglichen es, einen barrierefreien und weitläufigen Lebensraum zu errichten. Stress kann dadurch reduziert werden, was sich positiv auf das Wohlergehen der Bewohner auswirken kann[1].
- Durch Kooperationen mit ortsansässigen Vereinen können für den ländlichen Raum typische Beschäftigungsangebote geschaffen werden.
- Mit dem geplanten Vorhaben können übergreifende Leistungsangebote im Bereich der sozialen Infrastruktur geschaffen werden, wie z. B. ambulante Dienste, Krankengymnastik oder Sprechstunden externer Haus- und Fachärzte. Damit wird dem Grundsatz des RREP VP (Kapitel 6.3 Punkt 3) entsprochen, nachdem soziale Einrichtungen räumliche so angesiedelt werden soll, dass verschiedene Dienste miteinander kombiniert werden können und eine Mehrfachnutzung von Gebäuden möglich ist.

1.6.2 Kommunaler Pflegesozialplan

Hinsichtlich der Bedarfs- und Nachfrageperspektive altenpflegerischer Leistungen zeigt sich in der kommunalen Sozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Rügen (2016 - 2020), dass der aktuelle Bestand an vollstationären Pflegeeinrichtungen, das heißt Einrichtungen für Menschen, denen ein Verbleib in ihrem angestammten Wohnumfeld nicht mehr möglich ist, noch nicht ausreichend gedeckt ist[2]. Gemäß planerischem Grundsatz ist das Ziel der kommunalen Pflegesozialplanung, die Sicherung

[1] Rahmenkonzept Gutshof Obermützkow, Hoffmann, Bad Arolsen, 2018
[2] Landkreis Vorpommern-Rügen, Kommunale Pflegesozialplanung (2016 – 2020), Kapitel 3.1, S. 7

und Weiterentwicklung eines ausreichenden Hilfeangebotes, das über die klassischen Bereiche wie ambulante, teil- und vollstationäre Pflege hinausgeht[3].

In der kommunalen Sozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Rügen wird darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber die Rahmenbedingungen für Menschen, die eine Demenz erfahren, deutlich verbessert hat (Betreuungs- und Entlastungsleistungen für pflegende Angehörige, Tagespflege, Einrichtung ambulant betreuter Wohngruppen u. a. m.). Es werden aber keine näheren Ausführungen darüber gemacht, ob diese gesetzlichen Neuregelungen auch zu einer wirklichen Verbesserung der Lebensqualität der Menschen, die eine Demenz erfahren, in den unterschiedlichen Versorgungsangeboten geführt hat.

Des Weiteren enthält die Planung auch keine Prognose über die Entwicklung der Zahl älterer Menschen, die eine Demenz erfahren. Nach Angaben des kommunalen Pflegesozialplans zeigt sich allerdings, dass sich die Anzahl der über 65-Jährigen im Zeitraum von 2015 bis 2030 von 54.839 auf 67.705 erhöht, was einer Steigerung um 23.5% entspricht[4]. Nach Angaben der Alzheimer Gesellschaft Europa und der Bertelsmann Stiftung nimmt die Wahrscheinlichkeit eine Demenz zu erfahren mit zunehmendem Alter zu. Im Landkreis Vorpommern-Rügen ist in den Jahren von 2012 bis 2030 ein Zuwachs von Menschen, die möglichicherweise eine Demenz erfahren werden, von 4.770 auf 6.490 zu erwarten, was einer Steigerung von 36 % entspricht.

Das Planungsvorhaben unterstützt die konzeptionellen und nachfrageorientierten Ansätze der kommunalen Pflegesozialplanung im Landkreis Vorpommern-Rügen und bietet der besonderen Bedarfsgruppe der Menschen, die eine Demenz erfahren, einen in Deutschland modellhaften Lebensraum.

1.6.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Niepars verfügt über keinen Landschaftsplan. Grundlegende Ziele der Umwelt- und Landschaftsentwicklung sowie zur Verfolgung der Ziele geeignete Maßnahmen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei wurden die Aussagen und Ziele des Ersten Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans für die Region Vorpommern berücksichtigt. Im Geltungsbereich sind keine entsprechenden Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen dargestellt.

1.6.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars ist seit dem 26.04.2006 rechtswirksam. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gut Obermützkow - Lebensraum für Menschen mit Demenz“ erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niepars.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden folgende Nutzungen dargestellt:

- Fläche für die Landwirtschaft (westlicher Bereich)
- Gemischte Baufläche (nördlicher, mittlerer und südlicher Bereich)
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (östlicher Bereich)
- Wasserfläche (im nördlichen und östlichen Bereich)
- Gasleitung, in Nord-Süd-Richtung verlaufend (westlicher Bereich)
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ (nordwestlicher Bereich)

[3] Landkreis Vorpommern-Rügen, Kommunale Pflegesozialplanung (2016 – 2020), Kapitel 1.1, S. 4
[4] Landkreis Vorpommern-Rügen, Kommunale Pflegesozialplanung (2016 – 2020), Kapitel 4, S. 14

- Wander- und Reitweg (im Bereich der Straße „Am Ziegelberg“)

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niepars sieht in den Grundzügen ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit ergänzenden Grünflächen vor.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

- Im Norden befinden sich zum Teil landwirtschaftliche Fläche, Siedlungsbereiche mit überwiegend Wohnbebauung und nordwestlich eine Kläranlage, an der Straße „Am Ziegelberg“ gelegen,
- im Osten befinden sich westlich der „Landstraße“ die Anlagen des Reit- und Fahrvereins Obermützkow e. V. und die historischen Gutshofanlagen. In einem der Speichergebäude befindet sich das von dem Obermützkower Freizeitvereins e. V. geführte Landtechnikmuseum. Östlich der „Landstraße“ befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und zum Teil Siedlungsbereiche mit überwiegend Wohnbebauung,
- im Süden befinden sich Weideflächen und im weiteren Verlauf landwirtschaftliche Flächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb,
- im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Acker).

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein historisches Eingangstor (1). Östlich des Eingangstors befindet sich ein Spielplatz mit angrenzender Rasenspielfläche für Fußball (2).

Ein Teil des Plangebietes wird gegenwärtig vom Reit- und Fahrverein Obermützkow e. V. genutzt. So befinden im östlichen und im südlichen Bereich Reitplätze, Weiden bzw. Koppeln (3).

Im nordwestlichen Bereich stellt sich das Plangebiet als Brache in Folge von Gebäudeabbrüchen dar (4). Die zwei Wirtschaftsgebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen (5). Es ist außerdem vorgesehen, ein Teil der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche zu überplanen (6).

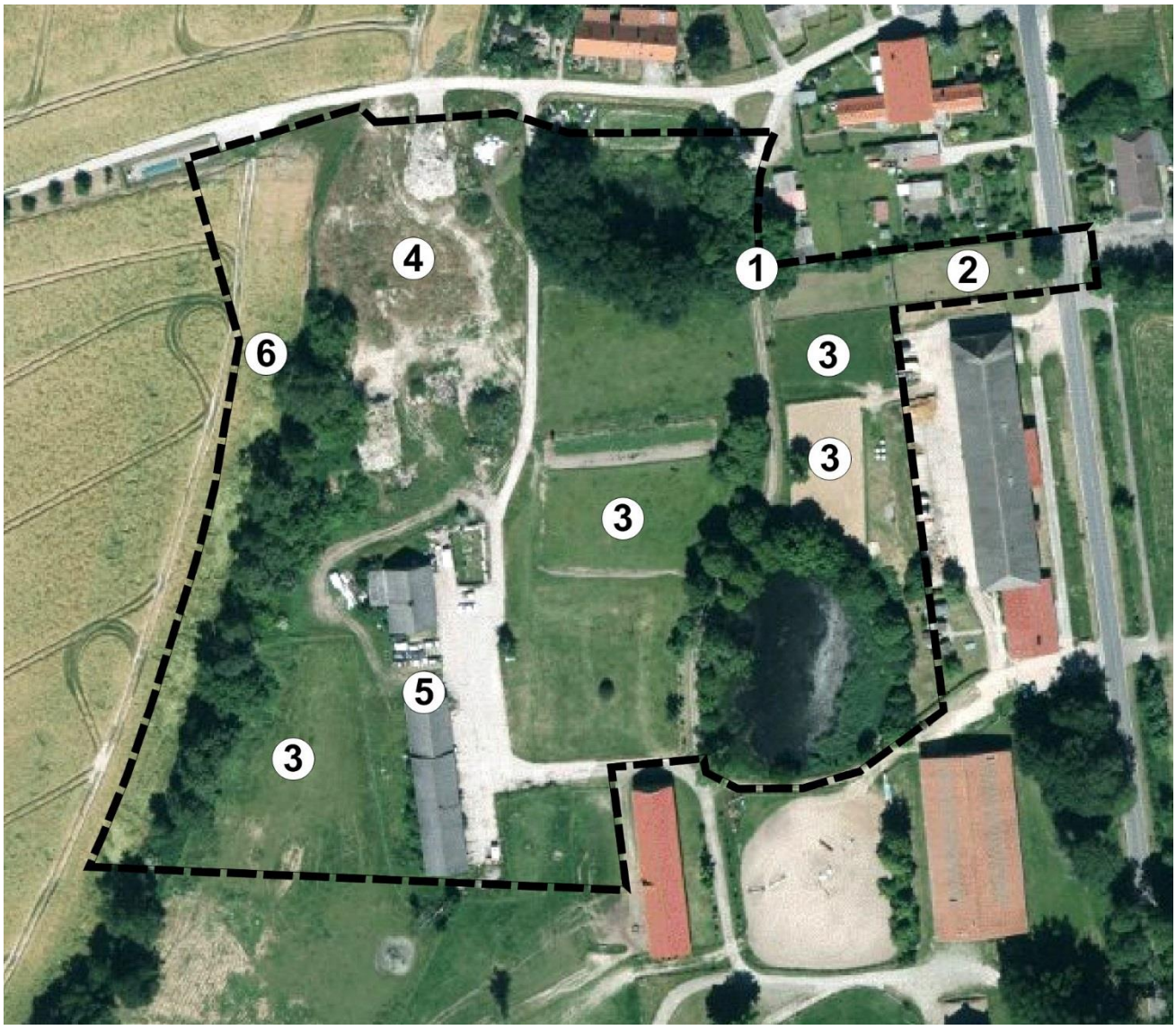


Abbildung: Übersichtplan Bestand und gegenwärtige Nutzung

2.3 Grünflächen, Natur und Landschaft

Obermützkow liegt im nördlichen Bereich der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ (Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“). Das Vorpommersche Flachland zeichnet sich durch überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte, relativ ebene bis flachwellige Grundmoränenplatten mit vorherrschend reicheren Böden, in denen von Schmelzwasserrinnen eingebettete Flusstalmoore in Erscheinung treten, aus. Strukturiert werden die landschaftlich sonst wenig gegliederten Flächen der Landschaftseinheiten durch Waldgebiete, eingestreute Kleingewässer sowie Feuchtsenken.

Die im Plangebiet bestehenden Grünflächen werden überwiegend als Weide bzw. Pferdekoppel genutzt. Im nordwestlichen Bereich stellt sich das Plangebiet als Brache in Folge von Gebäudeabbrüchen dar. Im Bereich der Gutshofanlage, entlang der ursprünglichen Wegeführung, sowie zum Teil an der westlichen Plangebiets sind Einzelgehölze vorhanden. Ebenfalls sind die bestehenden Gewässer zum Teil von Gehölzbeständen umgeben.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Teil der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen überplant. An der Grenze zur westlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche befindet sich eine Baumhecke.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden in der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB berücksichtigt.

2.4 Landwirtschaft

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt die Gemeinde Niepars in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Durch die Planung werden größtenteils bereits vorgenutzte Flächen überplant. Lediglich im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird ein Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche überplant. Hierbei handelt es sich um eine Randfläche in der zudem eine Gasleitung verläuft. Großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Flächen, welche in absehbarer Zeit wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnten, werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

2.5 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Mit dem Teich im Bereich der Gutshofanlage und dem Teich südlich der Straße „Am Ziegelberg“ bestehen zwei Kleingewässer im Plangebiet. Beide Teiche sind gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein verrohrter Graben (25/13-1, Gewässer II. Ordnung), der über den Graben 25/13 der Barthe zufließt. In den verrohrten Vorflutgraben erfolgt zurzeit sowohl die Entwässerung der Ortslage Obermützkow als auch die Einleitung des gereinigten Abwassers aus der Kläranlage Obermützkow.

Auf Grundlage von Bestandszeichnungen der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH Stralsund (REWA) und Auskunft des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ wurde der Verlauf des verrohrten Grabens in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Sicherung des Wasserabflusses und insbesondere zum Schutz der Verrohrung vor Wurzeleinwüchsen sind mindestens 10,0 m Abstand jeweils vom Rohrscheitel von Bebauung, dazu gehören insbesondere aus Zäune, und Bepflanzungen freizuhalten. Der Schutzstreifen ist im Bebauungsplan dargestellt.

2.6 Verkehrserschließung, Leitungen der Ver- und Entsorgung

<u>Verkehrserschließung</u>

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets ist gesichert. Das Plangebiet wird von Osten ausgehend von der „Landstraße“ (L 21) über eine geplante Zufahrt verkehrlich erschlossen.

<u>Leitungen der Ver- und Entsorgung</u>

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Hoch- und Niederdruckgasleitung (DN 150) der HanseGas GmbH. Zum Schutz der Gasleitung ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen mit einer Breite von 5,0 m berücksichtigt. Für Gasleitungen bis DN 150 sehen einschlägige Richtlinien eine Schutzstreifenbreite von 4,0 m vor. Gemäß dem Merkblatt der HanseGas GmbH zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten ist jegliches Überbauen von Leitungen einschließlich der

Hausanschlussleitungen unzulässig. Auch die Herstellung vollständig geschlossener gasundurchlässiger Oberflächen bis an Gebäudeaußenwände ist nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen im Bereich von 2,5 m sind Maßnahmen zum Schutz der Leitungen mit der HanseGas GmbH abzustimmen. Der Schutzstreifen wird im Bebauungsplan daher mit einer Breite von 5,0 m festgelegt. Im Übrigen ist das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ der HanseGas GmbH zu berücksichtigen.

Nordwestlich des Plangebietes, an der Straße „Am Ziegelberg“, grenzt die Kläranlage Obermützkow an das Plangebiet an. Aus Richtung der Gebäude am Hofplatz verläuft eine Schmutzwasserleitung in nördlicher Richtung zur Straße Am Ziegelbarg durch das Plangebiet.

2.7 Altlasten und Bodenschutz

Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern eine altlastenverdächtige Fläche erfasst. Hier sollen sich zwei landwirtschaftliche Tankstellen befunden haben. Über eine Stilllegung der Tankstellen oder die Bergung der Tankbehälter liegen dem staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern keine Unterlagen vor. Im digitalen Boden- und Altlastenkataster M-V wird angemerkt, dass beide landwirtschaftlichen Tankstellen oberirdische und unterirdisch zurückgebaut und entsorgt wurden.

Für dem altlastenverdächtigen Bereich wurde eine orientierende Untersuchung vorgenommen[5]. Die orientierende Untersuchung dient dem Zweck der Feststellung, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt werden kann oder ein hinreichender Verdacht im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG bestehen bleibt und es sich um eine Altlast handelt.

Hinsichtlich der Festlegung der chemischen Untersuchungsparameter Boden am Verdachtsstandort erfolgte im Rahmen der Bodenuntersuchung eine Vorabstimmung mit dem staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern. Zur chemischen Beurteilung hinsichtlich möglicher Schadstoffe (Boden) im altlastenverdächtigen Bereich wurden aus der am festgelegten Standort ausgeführten Kleinbohrung (BS 9/18) gestörte Bodenproben entnommen, zu drei Mischproben zusammengestellt und chemisch, wie vereinbart, auf den Gehalt von Mineralölkohlenwasserstoff (MKW), Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und der aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole (BTEX) untersucht.

Die Mischproben 1 - 3 sind nachfolgend zusammengestellt:

- Mischprobe 1 (aus BS 9/18; 0,0 m - 0,6 m): Auffüllungen, Sandig, organisch mit Bauschuttresten
- Mischprobe 2 (aus BS 9/18; 0,6 m – 1,4 m): Geschiebelehm
- Mischprobe 3 (aus BS 9/18; 0,6 m – 3,1 m): Geschiebemergel

Gemäß dem erstellten geotechnischen Bericht ergibt sich für die Mischprobe 1 gegenüber den Proben aus den gewachsenen Geschiebeböden (Mischproben 2 und 3) deutlich erhöhte MKW- und PAK- (Benzo(a)pyren)-Werte. Nach vergleichsweiser Zuordnung gemäß LAG-TR Boden, Mitteilung 20, wären die Auffüllungen der Zuordnungsklasse Z2 zuzuordnen und nur für einen eingeschränkten Einbau unter besonderen Bedingungen geeignet. Eine Einstufung als Boden mit „gefährlichen“ Konzentrationen der v. g. Schadstoffe hat sich jedoch nicht ergeben.

[5] Geotechnischer Bericht vom 17.04.2019, IB.M Geotechnik, Stralsund

3 Inhalte des Planes

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensraum für Menschen mit Demenz“ soll ein Lebensraum geschaffen werden, der die Lebensumstände von Menschen mit Demenz in besonderer Weise berücksichtigt und ihnen damit, trotz ihrer kognitiven Einschränkungen, ein Höchstmaß an Lebensqualität ermöglicht. Im Vordergrund steht dabei das Alltagsleben, das Leben in einer familienähnlichen, aber betreuten Wohnform in einer vertrauten dörflichen Umgebung.

Für das geplante Vorhaben wurde vom Büro IQ-Innovative Qualifikation in der Altenpflege, Bad Arolsen ein Rahmenkonzept entwickelt, das als Leit- und Orientierungsinstrument für die weitere Planung und Umsetzung dienen soll[6].

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1)

Im sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) ist der Bau von fünf Wohngruppenhäusern mit voraussichtlich jeweils 12 Bewohnern um einen zentralen Markt- / bzw. Dorfplatz geplant. Vier der Wohngruppenhäuser sollen dem dauerhaften Wohnen und ein Wohngruppenhaus dem vorübergehenden Wohnen im Sinne der Ersatz- und Verhinderungspflege dienen.

Entsprechend der Lage im ländlichen Raum soll sich die Gestaltung und Ausrichtung der geplanten Bebauung im sonstigen Sondergebiet 1 am Leitbild des Dorfes orientieren - wobei sich die Lebens- und Rahmenbedingungen in allen Belangen den besonderen Lebenssituationen von Menschen mit Demenz anpassen.

In Anbetracht der Lage im ländlichen Raum und der unmittelbaren Nähe zum ehemaligen Gutshof, liegt es nahe, sich bei der Gestaltung des neu zu schaffenden Lebensraums an dem Leitbild des Dorfes zu orientieren. Im Mittelpunkt steht hier insbesondere das für ein Dorf charakteristische Zusammenleben in einer Dorfgemeinschaft. In baulicher Hinsicht entsteht das Zusammenleben durch den Bau der Wohngruppenhäuser und des Markt- / bzw. Dorfplatz, der als zentraler Begegnungsort dienen soll. Der Dorfcharakter soll zudem durch eine entsprechende demenzsensible Gestaltung der Außenanlagen unterstrichen werden.

Das Aufgreifen und integrieren dörflicher Strukturen und Bestandteile in das Nutzungskonzept, sowohl in sozialer als auch baulicher Hinsicht, vermittelt den Menschen mit Demenz Orientierung und Vertrautheit in dem neuen Lebensraum[7].

Der ländliche Standort bring es zudem mit sich, dass auch im Bereich der Alltagsgestaltung der Bewohner Beschäftigungsangebote geschaffen werden können, die für den ländlichen Raum charakteristisch sind und in die die Bewohner im Rahmen ihrer Möglichkeiten und Neigungen eingebunden werden können, z. B. auch in Kooperation mit den vor Ort ansässigen Vereinen. Entsprechende Beschäftigungsangebote können dazu beitragen, denn Alltag der Bewohner anregender, abwechslungsreiche und lebensbejahender zu gestalten. Die Vorzüge einer ländlichen Lebensweise werden damit mit den Anforderungen einer modernen und insbesondere der Demenz gerecht werdenden Pflege- und Betreuung verbunden. Besonders dementen Bewohnern aus ländlichen Regionen kann so ein vertrautes Lebensumfeld geboten werden.

---

[6] Rahmenkonzept Gutshof Obermützkow, Hoffmann, Bad Arolsen, 2018, S. 5

[7] Rahmenkonzept Gutshof Obermützkow, Hoffmann, Bad Arolsen, 2018, S. 5

Angstfreier Lebensraum („Healing Environment“)

Die örtlichen Gegebenheiten ermöglichen es, einen barrierefreien und weitläufigen Lebensraum zu errichten, in dem sich die Bewohner selbständig und gefahrlos bewegen und beschäftigen können. Damit kann in besonderer Weise der Bewegungsdrang, den Menschen mit Demenz verspüren, berücksichtigt werden.

Zum Beispiel können durch eine demenzsensible Gestaltung der Außenanlagen, bei der Wegeführungen in Schleifen und Kreisen angelegt werden, um ein Verlaufen zu vermeiden und das Gefühl zu vermitteln, an einem Punkt wieder anzukommen, Ängste der mit Demenz belasteten Menschen reduziert werden. Eine Reduzierung von Ängsten bedeutet in gleicherweise eine Reduzierung von Stress, was sich wiederum positiv auf das Wohlergehen der Bewohner auswirken kann.

Ein solcher angstfreier Lebensraum entspricht den Grundsätzen des im Rahmenkonzept „Gutshof Obermützkow - Momentum - Leben im Augenblick“ beschriebenen Konzepts „Healing Environment“. Unter „Healing Environment“ versteht sich eine gesundheitsfördernde und gesundheitsunterstützende Umgebung, die darauf ausgerichtet ist, das Wohlergehen von Menschen mit Demenz, ihren Familienangehörigen und den Mitarbeitern zu fördern und deren Stress abzubauen**Fehler! Textmarke nicht definiert.**.

Wohngruppenhäuser („Green Houses“)

Im sonstigen Sondergebiet 1 ist der Bau von 5 eigenständigen Wohngruppenhäusern in offener Bauweise geplant. In jedem der Wohngruppenhäuser können jeweils 12 Bewohner gemeinsam in einem demenzsensiblen Wohnumfeld leben. In Teilbereichen ist geplant, Angehörigen von Bewohnern mit Demenz Übernachtungsmöglichkeiten anbieten zu können. Von den 5 Wohngruppenhäusern soll ein Haus für die Ersatz- bzw. Verhinderungspflege genutzt werden. Eine bedarfsgerechte Ausrichtung der Wohngruppenhäuser ermöglicht es, den unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebenssituationen der Menschen mit Demenz gerecht zu werden.

Eine demenzsensible Wohnform muss vor allem kleinräumig, überschaubar und wohnlich sein. Diese Kriterien erfüllt das in den USA von Dr. Bill Thomas konzipierte Green House Modell, das sich an den speziellen Belangen von Menschen mit Demenz orientiert[8]. Das Konzept des „Green House“ bildet damit die die architektonische Grundlage für die Wohngruppenhäuser. Der Grundriss, die Raumgrößen, die Farbgestaltung, die Beleuchtung, die Orientierungsmöglichkeiten und das Mobiliar werden dabei so gewählt, dass die Bewohner sich wohlfühlen und zurechtfinden können. Charakteristische Merkmale des „Green Houses“ sind u. a. seine Flurlosigkeit, seine Barrierefreiheit, sine klare Raum- und Bereichsaufteilung (private Zimmer mit rollstuhlgerechtem Bad, Küchen-, Aktivitäten- und Essbereich, Wohnzimmer-, Hauswirtschafts- und Terrassenbereich).

Das Konzept des „Green House“ wird in diesem Zusammenhang in Europa erstmals bauliche umgesetzt, womit der Modellcharakter des geplanten Vorhabens unterstrichen wird[9].

Modulare Bauweise

Eine Bebauung mit Einzelhäusern entspricht der ortsbildprägenden Bautypologie. Der dörfliche Charakter der Umgebung wird damit baulich im Plangebiet fortgeführt. Die modulare Bebauung bietet zudem den Vorteil, das sonstige Sondergebiet 1 nachfrageorientierte entwickeln zu können. Da das

8 Rahmenkonzept Gutshof Obermützkow, Hoffmann, Bad Arolsen, 2018, S. 10 und S. 16
9 Rahmenkonzept Gutshof Obermützkow, Hoffmann, Bad Arolsen, 2018, S. 3

Grundkonzept des „Green Houses“ den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten in höchst individueller Weise gerecht wird, ist damit eine besonders flexible Gestaltung des Versorgungsangebots möglich.

Es ist vorgesehen, das Sondergebiet „Lebensraum für Menschen mit Demenz“ ggf. in zwei Bauabschnitten zu entwickeln. Zunächst sollen die fünf Wohngruppenhäuser errichtet werden und in einer zweiten Bauphase dann der Neubau für die zentralen Einrichtungen (siehe Kapitel 0).

Je nach Nachfrage und Bedarf besteht die Möglichkeit, das sonstige Sondergebiet in Richtung Süden zu erweitern. Voraussetzung hierfür ist ein weiteres Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Geplante Nutzungen

Entsprechend der geplanten Nutzungsabsicht des Gebietes in Verbindung mit der vorgesehenen Errichtung von Wohngruppenhäusern sowie der geplanten Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Familienangehörige der Bewohner sind im sonstigen Sondergebiet 1 der Einrichtung dienende Wohngebäude sowie der Einrichtung dienende Räume für die Gästebeherbergungen zulässig.

Die Alltagsbegleitung der Bewohner erfolgt durch qualifizierte Mitarbeiter. Entsprechend sind für die Mitarbeiter der Einrichtung dienende Büro-, Wirtschafts-, und Aufenthaltsräume zulässig.

Das geplante Vorhaben versteht sich nicht als Pflegeeinrichtung. Es geht Vorrangig nicht um „Pflege“, sondern um Alltagsleben. Entsprechend sind in dem sonstigen Sondergebiet 1 sonstige notwendige und der Einrichtung dienende Anlagen sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2)

In Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung der Gutshofanlage ist im sonstigen Sondergebiet 2 ein Neubau („Dorfhaus“) geplant, mit dem die historische Bebauungsstruktur hinsichtlich Lage und Größe sowie Bauform annähernd wiederhergestellt wird. Die Gestaltung des Gebäudes soll sich an die bestehende Bebauung des Gutshofes anpassen, entsprechende Anforderungen an die äußere Gestaltung werden textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Geplante Nutzungen

In dem geplanten Neubau sollen zentrale Einrichtungen untergebracht werden. Vor dem Hintergrund des „Dorfes“ als Leitbild, ist ein „Bürgermeisteramt“ als zentrale Anlaufstelle für Bewohner, Nutzer, Gäste und Mitarbeiter sowie als Verwaltungssitz der geplanten Einrichtungen vorgesehen.

Außerdem sollen in dem Neubau eine Wäscherei, Dienstleistungen (z. B. Fußpflege, Friseur), ein Laden und eine Gaststätte untergebracht und ein Treffpunkt (Vital-Treff) für Bewohner, Mitarbeiter und Gäste eingerichtet werden.

Dementsprechend sind im sonstigen Sondergebiet 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Aufenthaltsräumen, Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

In dem Neubau sind außerdem wohngruppenübergreifende Einrichtungen vorgesehen. So sollen in dem Gebäude Räume für einen ambulanten Pflegedienst, die Physiotherapie und Praxisräume für Ärzte sowie Krankengymnastik untergebracht werden. Dementsprechend sind im sonstigen Sondergebiet 2 auch Räume und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Hinsichtlich möglicher Kooperationen und Nutzungen des Gebietes durch die ortsansässigen Vereine ist im sonstigen Sondergebiet 2 die Errichtung von Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig.

3.1.3 Sonstiges Sondergebiet 3 (SO 3)

Die Festsetzungen im sonstigen Sondergebiet 3 dienen vorwiegend dem Erhalt und der langfristigen Sicherung des Bestandsgebäudes des Gut Obermützkow. Es sind über den bestehenden Bestand hinaus keine weiteren Neubauten im sonstigen Sondergebiet 3 vorgesehen. In dem Backsteingebäude sind weitere wohngruppenübergreifende und ggf. öffentliche Einrichtungen vorgesehen, die ebenfalls an das Leitbild des Rahmenkonzepts und dem Leitgedanke des „Dorfes“ angelehnt sind.

3.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 4,4 ha. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt auf:

BauGB / BauNVO	Flächenart	Fläche (ca.)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 / § 11	Sonstiges Sondergebiet 1	15.631 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 / § 11	Sonstiges Sondergebiet 2	6.464 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 / § 11	Sonstiges Sondergebiet 3	1.882 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 11	Straßenverkehrsflächen	206 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 11	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.513 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 11	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz“	1.820 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 12	Flächen für Versorgungsanlagen	346 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 15	Private Grünflächen	11.502 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 16	Wasserflächen	2.693 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb der privaten Grünfläche)	730 m²

3.3 Bauflächen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der städtebaulichen Nutzungsabsicht der Gemeinde für das Gebiet als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensraum für Menschen mit Demenz“ ausgewiesen.

Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 die Art der Nutzungen darzustellen. Im sonstigen Sondergebiet „Lebensraum für Menschen mit Demenz“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Sonstiges Sondergebiet 1:

- der Einrichtung dienende Wohngebäude
- der Einrichtung dienende Räume für die Gästebeherbergung
- der Einrichtung dienende Büro-, Wirtschafts-, und Aufenthaltsräume
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige der Einrichtung dienende Anlagen

Sonstiges Sondergebiet 2:

- Geschäfts- ,Büro- und Verwaltungsgebäude
- Aufenthaltsräume
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sonstiges Sondergebiet 3:

- der Einrichtung dienende Büro-, Aufenthalts- und Veranstaltungsräume
- Räume für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet 1:

Das Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet 1 wird durch die festgelegte zulässige Grundfläche (GR) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt 5.300 m² und richtet sich hinsichtlich des Umfangs nach dem geplanten Bauvorhaben, womit diesem ein ausreichender Entwicklungsrahmen zur Verfügung steht. Vorgesehen ist der Bau von 5 Wohngruppenhäusern („Greenhäuser“) mit einer Grundfläche von jeweils etwa 820 m². Der Grundriss und die Raumgrößen der geplanten Wohngruppenhäuser („Green Houses“) sind so konzipiert, dass sie den besonderen Ansprüchen der Bewohner gerecht werden.

Ein weiterer Grundflächenbedarf ergibt sich durch die geplanten Außenanlagen (u. a. durch Zuwegungen, Gehwege, Stellplätze im Bereich der geplanten Gebäude, Anlieferbereiche). Aufgrund des erhöhten Bedarfs darf die zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet 1 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 Prozent überschritten werden.

Die geplanten Wohngruppenhäuser sehen einen ebenerdigen Grundriss vor. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf ein Vollgeschoss (I) beschränkt.

Sonstiges Sondergebiet 2:

Das Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet 2 wird ebenfalls durch die festgelegte zulässige Grundfläche (GR) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

In Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung der Gutshofanlage ist im sonstigen Sondergebiet 2 ein Neubau geplant, mit dem die historische Bebauungsstruktur hinsichtlich Lage und Größe sowie Bauform annähernd wiederhergestellt wird. Die Größe der zulässigen Grundfläche im Umfang von 1.300 m² orientiert sich dabei an der Größe des ursprünglichen Gebäudes der Gutshofanlage an diesem Standort. Für Zuwegungen, Gehwege, Anlieferbereiche und Stellplätze im Bereich des geplanten Gebäudes ergibt sich ein zusätzlicher Grundflächenbedarf. Aus diesem Grund darf die zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet 2 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 Prozent überschritten werden.

Vor dem Hintergrund der historischen Bebauungsstruktur, durch die die Ausrichtung und der Umfang der Grundfläche des geplanten Neubaus annähernd bestimmt wird, und hinsichtlich der geplanten Nutzung des Gebäudes ist vorgesehen, den Neubau mit zwei Vollgeschossen zu errichten. Entsprechend sind im sonstigen Sondergebiet 2 bis zu zwei (II) Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe mit einer Höhe von maximal 9,25 m orientiert sich ebenfalls an den bestehenden Gebäuden des Gutshofes.

Sonstiges Sondergebiet 3:

Das Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet 2 wird ebenfalls durch die festgelegte zulässige Grundfläche (GR) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet 3 orientieren sich an dem bestehenden Gebäude. Ein weiterer Grundflächenbedarf kann sich durch zusätzliche Zuwegungen, Stellplätze im Bereich des Gebäudes oder Zulieferbereiche ergeben. Die Grundfläche darf daher gem. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 Prozent überschritten werden.

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Sonstiges Sondergebiet 1:

Im sonstigen Sondergebiet 1 sind nur Einzelhäuser (E) in offener Bauweise zulässig. Dies entspricht im Wesentlichen der dörflichen und ortsbildprägenden Bebauung in Obermützkow, die auch im sonstigen Sondergebiet 1 fortgeführt werden soll.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im sonstigen Sondergebiet 1 unter Berücksichtigung notwendiger Abstandflächen flächig durch Baugrenzen abgegrenzt. Damit wird ein Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude in dem Gebiet ermöglicht.

Sonstiges Sondergebiet 2:

Die Länge des geplanten Neubaus, mit dem die historische Bebauungsstruktur der Gutshofanlage im Wesentlichen wiederhergestellt werden soll, wird annähernd 80 m betragen. Entsprechend ist im sonstigen Sondergebiet 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung mit bis zu 80,0 m Länge zulässt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Form und Größe des geplanten Gebäudes baukörperähnlich begrenzt.

Sonstiges Sondergebiet 3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Form und Größe des bestehenden Gebäudes baukörpernah ausgewiesen. Die Länge des bestehenden Gebäudes beträgt etwa 47,0 m. Das Baufenster hat eine Länge von etwa 49,0 m und entspricht gem. § 22 Abs. 2 BauNVO damit der

offenen Bauweise. Der Abstand von etwa 1,0 m zwischen Baugrenze und Bestandsgebäude ermöglichen geringfügige Erweiterungen, die dem Hauptgebäude zuzuordnen sind. Da es voraussichtlich erforderlich wird, zur Erschließung des Obergeschosses externe Treppentürme oder Aufzugsanlagen zu errichten, ist eine ausnahmsweise Überschreitung der westlichen Baugrenze bis zu 9 m zulässig.

3.3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

Sonstiges Sondergebiet 1:

Damit die Bewohner die einzelnen Wohngruppenhäuser gut erkennen und unterscheiden können, ist eine unterschiedliche Gestaltung der Gebäude im sonstigen Sondergebiet 1 vorgesehen. Von vereinheitlichenden Bauvorschriften über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird aus diesem Grund abgesehen.

Sonstiges Sondergebiet 2:

Die Gestaltung des Gebäudes im sonstigen Sondergebiet 2 soll sich an die bestehende und denkmalgeschützte Bebauung des historischen Gutshofes anpassen, entsprechende Anforderungen an die äußere Gestaltung werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

So sind im sonstigen Sondergebiet 2 nur Mauerziegel und Klinkerriemchen in den Farbtönen rot und Rot-Braun zulässig. Zur Farbbestimmung wird hier auf folgende RAL-Farben verwiesen: 2001, 2002, 2008, 2009, 2010, 2012, 2013, 3016, 3022, 3028, 3033, 8002, 8004, 8012, 8029. An der westlichen Gebäudeseite ist auch eine Holzfassade zulässig.

Für die Dacheindeckung sind im sonstigen Sondergebiet 2 nur Dachziegel in den Farben Rot und Rot-Braun zu verwenden. Zur Farbbestimmung wird hier auf folgende RAL-Farben verwiesen: 2001, 2002, 2012, 2013, 3000, 3001, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 3028, 3031, 3033, 8004, 8012, 8029.

Entsprechend der Dachformen der bestehenden Speichergebäude in der Umgebung des geplanten Neubaus sind im sonstigen Sondergebiet 2 nur Satteldächer zulässig. Zur Wahrung des gesamten Erscheinungsbildes der Dachansichten zum Hofinnenbreich sind an der östlichen Gebäudeseite in der Gebäudemitte nur ein Giebel bzw ein Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 12 m zulässig.

Türen und Fenster sind einheitlich in den Farben Grün, Dunkelgrün, Schwarzgrün, Dunkelgrau oder Anthrazit auszuführen, was dem Erscheinungsbild der umliegenden Gebäude des Gutshofes entspricht. Zur Farbbestimmung wird hier auf folgende RAL-Farben verwiesen: 6001, 6002, 6004, 6005, 6009, 6010, 6012, 6015, 6016, 6017, 6020, 6026, 6028, 6029, 6035, 6036, 7009, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7043, 9004, 9011.

Sonstiges Sondergebiet 3:

Um die Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes der Gutsanlage sicherzustellen, werden im sonstigen Sondergebiet 3 örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften beziehen sich dabei auf die wesentlichen und charakteristischen Merkmale der bestehenden Bebauung.

Wie im sonstigen Sondergebiet 2 sind nur Mauerziegel in den Farbtönen rot und Rot-Braun zulässig. Zur Farbbestimmung wird hier auf folgende RAL-Farben verwiesen: 2001, 2002, 2008, 2009, 2010, 2012, 2013, 3016, 3022, 3028, 3033, 8002, 8004, 8012, 8029.

Für die Dacheindeckung sind im sonstigen Sondergebiet 3 nur Dachziegel in den Farben Rot und Rot-Braun zu verwenden. Zur Farbbestimmung wird hier auf folgende RAL-Farben verwiesen: 2001, 2002, 2012, 2013, 3000, 3001, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 3028, 3031, 3033, 8004, 8012, 8029.

Entsprechend der historischen Bebauung sind als Dachform nur Satteldächer zulässig.

Türen und Fenster sind einheitlich in den Farben Grün, Dunkelgrün, Schwarzgrün, Dunkelgrau oder Anthrazit auszuführen, was dem Erscheinungsbild der umliegenden Gebäude des Gutshofes entspricht. Zur Farbbestimmung wird hier auf folgende RAL-Farben verwiesen: 6001, 6002, 6004, 6005, 6009, 6010, 6012, 6015, 6016, 6017, 6020, 6026, 6028, 6029, 6035, 6036, 7009, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7043, 9004, 9011.

3.4 Grünplanung, Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Über Teil A der Begründung hinausgehende Erläuterungen hierzu, einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung) enthalten. Im Umweltbericht ist außerdem die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung enthalten.

Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weise der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird. Hierfür wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG erstellt. In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden, soweit erforderlich, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als artenschutzrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Erhaltung von Bäumen

Im Bereich der z. T. denkmalgeschützten Alle werden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet 2 werden folgende Bäume festgesetzt (Aufzählung gemäß der Standorte von Nord nach Süd):

Art	Stammumfang (U)	Kronenbreite (K)	Höhe (H)
Kastanie	2,2	10,0	20,0
Kastanie	2,1	10,0	18,0
Kastanie	2,2	10,0	14,0
Kastanie	1,8	8,0	12,0
Esche	1,8	8,0	10,0
Linde	6,0	10,0	10,0
Kastanie	2,2	10,0	14,0
Kastanie	2,2	12,0	16,0
Kastanie	2,2	10,0	14,0
Kastanie	1,8	8,0	12,0

Art	Stammumfang (U)	Kronenbreite (K)	Höhe (H)
Kastanie	2,2	10,0	14,0
Esche	2,2	16,0	16.0
Linde	0,25	2,0	4,0
Kastanie	1,8	10,0	12,0
Linde	0,3	2,0	4,0
Nuss	0,6	8,0	5,0
Linde	0,3	2,0	4,0
Ahorn	2 x 0,4	6,0	8,0
Nuss	0,6	8,0	5,0
Linde	0,3	2,0	4,0
Esche	1,9	8,0	10,0

Im sonstigen Sondergebiet 3 werden Linden mit einem Stammumfang von 0,4 m, einer Kronenbreite von 3,0 m und einer Höhe von 5,0 m festgesetzt.

Baumfällungen und Ausgleichspflanzungen

Zur Realisierung des Bauvorhabens in dem geplanten Umfang und zu Herstellung einer sinnvollen Erschließung innerhalb des Plangebietes, ist es erforderlich, die im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Baumhecke zu entfernen. Der Ausgleich für die beseitigte wird im Umweltbericht näher beschrieben.

Insgesamt werden zudem 13 Bäume im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens beseitigt. Als Ausgleich für die gefällten Bäume werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 27 Einzelbäume, die nach Baumschutzsatzung neu anzupflanzen sind, neu gepflanzt. Sieben dieser Bäume werden im Bereich der denkmalgeschützten Allee gepflanzt.

Grünflächen

Im Bebauungsplan werden drei private Grünflächen festgesetzt.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage Gutshof, Reitplatz“ wird bereits als solche genutzt. Die Nutzungsabsicht bleibt weiterhin bestehen.

Im Bereich der privaten Grünfläche „Schutzstreifen, Gehölzstreifen“ befinden sich eine Gasleitung und im nördlichen Teil ein Teil eines verrohrten Grabens. Zum Schutz der Gasleitung und des verrohrten Grabens sind die Schutzstreifen von baulichen Anlagen und zusätzlicher Bepflanzungen freizuhalten. Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in einem Teil der privaten Grünfläche „Schutzstreifen, Gehölzstreifen“ eine Rasenfläche anzulegen ist. Im östlichen Bereich der privaten Grünfläche „Schutzstreifen, Gehölzstreifen“ ist außerhalb der Schutzstreifen zur Eingrünung des Plangebietes ein 4,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen.

Die private Grünfläche „Retentionsfläche, Grünfläche“ umgibt den bestehenden Teich im Norden des Plangebietes, der zur Regenrückhaltung vorgesehen ist. Um auch Bereiche der privaten Grünfläche im Bedarfsfall zur Regenrückhaltung zu nutzten, wird entsprechend der Nutzungsabsicht die Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Schutz der gesetzlich geschützten Röhrichte ist der Teich naturnah zu belassen. Bis auf die Zu- und Ablaufeinrichtungen bleibt das Gewässer unverbaut. An den Böschungsoberkanten verbleibt eine min. 5 m breite

nutzungsfreie Pufferzone durch Selbstbegrünung. Die Pufferzone wird nicht bewirtschaftet und von der angrenzenden Fläche abgegrenzt.

Mit dem übrigen Bereich der privaten Grünfläche ist keine besondere Nutzungsabsicht verbunden. Hier ist entsprechend die Anlage einer begrünten Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten gestattet.

3.5 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets ist gesichert. Das Plangebiet wird von Osten ausgehend von der „Landstraße“ (L 21) über eine geplante Zufahrtsstraße verkehrlich erschlossen.

Aufgrund einer nicht ausreichend ausgebauten Zuwegung und aufgrund des zu erwartenden Verkehrs und dementsprechend aus Rücksichtnahme der im Bereich „Am Ziegelberg“ bestehenden Wohnnutzungen ist keine Zufahrt von Norden, ausgehend von der Straße „Am Ziegelberg“, vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Gebietes ist die Errichtung von Parkplätzen geplant. Hierdurch soll motorisierter Verkehr im übrigen Plangebiet vermieden werden. Für den Lieferverkehr, Rettungstransporte o. ä. werden befahrbare Gehwege vorgesehen.

Die einzelnen baulichen Bereiche sollen durch Fußwege miteinander verbunden werden. Die bestehenden Wege im Bereich der Gutshofanlage bleiben erhalten und werden durch zusätzliche Wegeverbindungen ergänzt.

Am Ende der Erschließungsstraße zunächst ein provisorischer Wendekreis vorgesehen. Von hier aus soll gegebenenfalls eine interne Erschließung weiter nach Süden fortgeführt werden.

Zur Minderung der Beeinträchtigung insbesondere der abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft/Klima) durch Versiegelung bzw. Überbauung von Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" vollversiegelte Flächenbefestigungen unzulässig sind.

3.6 Technische Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserver- und entsorgung

Frischwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die bestehenden Leitungen der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH Stralsund (REWA) im Bereich des Gutshofes bzw. im Bereich der Straße „Am Ziegelberg“. Für die Versorgung der neuausgewiesenen Bauflächen sind voraussichtlich ergänzende Leitungen erforderlich. Die Erschließungsplanung ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen.

Löschwasser

Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Die Löschwasserversorgung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) über die Gemeinde bzw. die örtliche Freiwillige Feuerwehr.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist

gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des DVGW für den Zeitraum von zwei Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Zwischen der Gemeinde Niepars und der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (REWA) besteht ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall steht die REWA einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in der Nähe zum Hofplatz 7 (27 m³/h bei 1,5 bar) und in der Nähe zur Landstraße 55 (24 m³/h bei 1,5 bar).

Somit empfiehlt es sich, die garantierte Bereitstellung von Löschwasser durch ergänzende Maßnahmen gemäß DVGW 405 Abschnitt 8 zu gewährleisten. Ob der nördliche Teich zusätzlich als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden kann, wäre in der weiteren Planung zu prüfen.

Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu beachten.

Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung wird die nördlich des Plangebiets gelegene kommunale Kläranlage genutzt. Sollte eine Erweiterung der Kläranlage erforderlich werden, ist dies auf der Fläche für Versorgungsanlagen möglich.

Gemäß der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH ist die Kläranlage in Obermützkow für 275 Einwohner (Bescheid vom 22.12.2004) zugelassen. Auf Grundlage der angeschlossenen Einwohner ist es möglich, weitere Anwohner anzuschließen. Jedoch muss beachtet werden, dass die Kläranlage in Obermützkow in den letzten Jahren ihre maximale Grenze der zugelassenen Jahresschmutzwassermenge erreicht hat. Diese müsste im Wasserrecht angepasst und neu beantragt werden. Dabei ist es wichtig, die genaue Zahl der Einwohner, die es anzuschließen gilt, zu kennen bzw. Einwohnergleichwerte bilden zu können.

Geplant sind fünf Wohngruppenhäuser mit jeweils 12 Bewohnern. Der geplante Betreuungsumfang sieht zwei Mitarbeiter in der Zeit zwischen 07:00 Uhr und 21:00 Uhr und einen Mitarbeiter in der übrigen Zeit vor. Von weiterem Personal, z. B. im Bereich Verwaltung und Instandhaltung und Pflege der Anlage, ist auszugehen.

Zur Behandlung von Grobstoffen (Hygieneartikel, Lappen und ähnliches) und Vermeidung von Verstopfungen wäre eine Abwasserpumpe mit Schneidrad sinnvoll, wenn das anfallende Abwasser zur Kläranlage gepumpt werden muss. Für den Fall einer Ableitung im Freigefälle wäre ein Zerkleinerer im Kanal anzudenken. Das vorhandene Kanalnetz würde die weitere Ableitung von Schmutzwasser aus der geplanten Bebauung ohne weiteres zulassen.

Die Erschließungsplanung zur Schmutzwasserbeseitigung ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen, ebenso die Angaben zu den Anschlusswerten sowie der Nachweis über die weitere Aufnahmefähigkeit von Schmutzwasser und Fremdwasser.

Bei einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Graben 25/13-1 als auch bei einer Erhöhung der Einleitmenge von gereinigtem Abwasser in den Graben darf es zu keiner Verschlechterung des Zustandes des Gewässers kommen. Im Übrigen gelten die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren

sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserleitung aus Richtung der Gebäude am Hofplatz nach Norden zur Straße „Am Ziegelberg“ ist ein Ersatzneubau im Zuge der Erschließung erforderlich. Der Verlauf der Ersatzleitung wird im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt.

Regenwasserentwässerung

Gemäß der erstellten Baugrundbeurteilung ist der Bauflächenbereich bei den ermittelten Baugrund- und Wasserverhältnissen für eine technische Versickerung von gesammeltem Oberflächenwasser nicht geeignet[10]. Es ist daher geplant, das Oberflächenwasser über den nördlichen Teich abzuleiten. Für die geplante Ableitung von Niederschlagswasser über den Teich in den verrohrten Graben 25/13-1 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. In der weiteren Planung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Das Entwässerungskonzept ist vorab mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ abzustimmen. Außerdem ist die Erschließungsplanung für die Behandlung des gesammelten Regenwassers der REWA zur Bestätigung vorzulegen.

Sollte mit dem Teich kein ausreichendes Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen, sind für die Entsorgung von überschüssigem Regenwasser weitere Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, wie z. B. Regenwasserspeicherung oder -nutzung, zu prüfen.

3.6.2 Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung der geplanten Gebäude ist der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes (Energieträger: Gas) vorgesehen. Im Bebauungsplan ist entsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme / BHKW“ im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt.

3.6.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das im Plangebiet bzw. im angrenzenden Bereich vorhandene Netz der E.ON edis AG. Für die Versorgung der neuausgewiesenen Bauflächen sind voraussichtlich ergänzende Leitungstrassen erforderlich.

3.6.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt über das im Plangebiet bzw. im angrenzenden Bereich vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG.

3.6.5 Müllentsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17.12.2015 (in Kraft getreten am 01.01.2016), in der aktuellen Fassung vom 17.12.2018, gültig seit dem 01.01.2019 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der Abfallsatzung.

[10] Geotechnischer Bericht, IB.M Geotechnik Dipl.-Ing. Dirk Fürböter, Stralsund, 17.04.2019

Wendekreis

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Um den Unfallverhütungsvorschriften (Deutsche gesetzliche Unfallversicherung, Vorschrift 44, § 16) zu entsprechen, ist am Ende der Erschließungsstraße ein provisorischer Wendekreis mit einem Durchmesser von 22,0 m und einem Ausfahrtsradius von 10,0 m vorgesehen. Der Wendekreisrand muss frei von Hindernissen wie z. B. Schaltschränken der Telekommunikation, Anlagen für die Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnliche Einschränkungen.

Erschließungsstraße

Um den Unfallverhütungsvorschriften (Deutsche gesetzliche Unfallversicherung, Vorschrift 71, § 45) zu entsprechen, müssen Fahrwege ein sicheres Fahren ermöglichen. Es ist vorgesehen die geplante Erschließungsstraße mit einer befestigten Fahrbahn herzustellen. Die Fahrbahn muss dabei für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein. Das zulässige Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 Tonnen. Die Breite der geplanten Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“ beträgt 5,5 m. Die Breite der geplanten Verkehrsfläche ist damit ausreichend, um eine Erschließungsstraße mit Begegnungsverkehr, für die eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m vorzusehen ist, herzustellen. Die geplante Erschließungsstraße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,0 m gewährleisten und so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können. In den Kurvenbereichen sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten.

Privatstraßen und Betriebsgelände

Entsorgungsfahrzeuge dürfen keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren. Die Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen, § 15 Abs. 5 regelt entsprechend: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

Eine Vereinbarung zum Befahren von Privatstraßen kann mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nicht abgeschlossen werden. Allerdings können Vereinbarungen zum Befahren von Privatstraßen privatrechtlich mit dem jeweils zuständigen Entsorgungsunternehmen vereinbart werden. Ein Anspruch auf eine derartige Vereinbarung besteht jedoch nicht.

Die geplante Anlage stellt keine Großwohnsiedlung im Sinne der Abfallsatzung dar. Dementsprechend kommt der § 15 Abs. 7 der Abfallsatzung (Transport der Abfallbehälter vom Standplatz bis zum Bereitstellungsplatz) nicht zur Anwendung.

3.7 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Geruchsimmissionen durch die Pferdehaltung im westlichen Bereich des Plangebietes und die an das Plangebiet angrenzenden Pferdestallungen nicht auszuschließen. Von einer Unzumutbarkeit der im sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen wird nicht ausgegangen. Zumal aufgrund der ländlichen Prägung des Ortsteils Obermützkow allgemein mit den typisch ländlichen Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft gerechnet werden

muss. Durch die Ausweisung des sonstigen Sondergebiets selbst wird es nicht zu wesentlichen Veränderungen von Geruchsimmissionen kommen.

Lärmimmissionen

Durch die Ausweisung des sonstigen Sondergebiets ist hinsichtlich des geplanten Vorhabens mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den umliegenden Straßen zu rechnen. Um eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzungen im Bereich der Straße „Am Ziegelberg“ auszuschließen, ist vorgesehen, das Plangebiet von Osten ausgehend von der „Landstraße“ (L21) aus zu erschließen. Durch die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten. Auswirkungen des Straßenverkehrs der Landesstraße 21 auf das Plangebiet sind aufgrund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung der bestehenden Bebauung östliche des Plangebietes nicht zu erwarten.

Blockheizkraftwerk (BHKW)

Generell ist das Genehmigungserfordernis nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bzw. der 4. Durchführungsverordnungen (4. BImSchV) zu prüfen. Für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind in § 22 des BImSchG allgemeine Anforderungen an Blockheizkraftwerke zugrunde gelegt. Danach sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

3.8 Bodenschutz

Ein zentrales Anliegen des Bodenschutzes ist die Erhaltung von Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetztes (BBodSchG). Um den Verlust von Bodenfunktionen gering zu halten, wird im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt und durch eine maximal zulässige Grundfläche begrenzt.

Mit dem vorliegenden Vorhaben wird eine Fläche überplant, die bereits mit ehemaligen LPG-Wirtschaftsgebäuden überbaut war. Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern eine altlastenverdächtige Fläche erfasst. Hier sollen sich zwei landwirtschaftliche Tankstellen befunden haben.

Eine Bodenuntersuchung ergab, dass der Boden im altlastenverdächtigen Bereich nicht als Boden mit „gefährlichen“ Konzentrationen der geprüften Schadstoffe einzustufen ist (siehe Kapitel 2.7)[11]. Es wurden jedoch erhöhte MKW- und PAK-(Benzo(a)üyren)-Werte festgestellt.

Gemäß dem geotechnischen Bericht zur Bodenuntersuchung wird davon ausgegangen, dass die Auffüllungen (0,0 m - bis 0,6 m; sandig, organisch mit Bauschuttresten) generell aus den direkten Gründungsbereichen bzw. Flächenbefestigungsbereichen entfernt werden, denn die vorhandenen Auffüllungen bzw. organisch durchsetzen Sande bzw. die Schluffmudde sind für die Aufnahme der voraussichtlichen Bauwerkslasten hinsichtlich einer setzungsarmen Flachgründung nicht geeignet.

Da die Auffüllungen nur für einen eingeschränkten Einbau unter besonderen Bedingungen geeignet sind, wird gem. dem geotechnischen Bericht darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Verbleib der ausgehobenen Auffüllungen vor Ort nur außerhalb von sensiblen Nutzungsbereichen unter

[11] Geotechnischer Bericht vom 17.04.2019, IB.M Geotechnik, Stralsund

entsprechenden Randbedingungen (z. B. vergleichbar den Einbauklassen nach LAGA-TR Boden) erfolgt.

Für die Berücksichtigung von Bodenbelastungen in der Bebauungsplanung ist nicht erst die Schwelle der Gefahrenabwehr maßgeblich. Vielmehr sind im Sinne des bauleitplanerischen Vorsorgeprinzips die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Schutz des Bodens sicherzustellen. Entsprechend wird der altlastenverdächtige Bereich im Bebauungsplan gekennzeichnet und auf die Bodenbelastung hingewiesen. Aufgrund der geringen Größe des altlastenverdächtigen Bereichs erfolgt keine Abgrenzung der Fläche mit Umgrenzungssignatur sondern eine Markierung des mutmaßlichen Standortes der zwei landwirtschaftlichen Tankstellen.

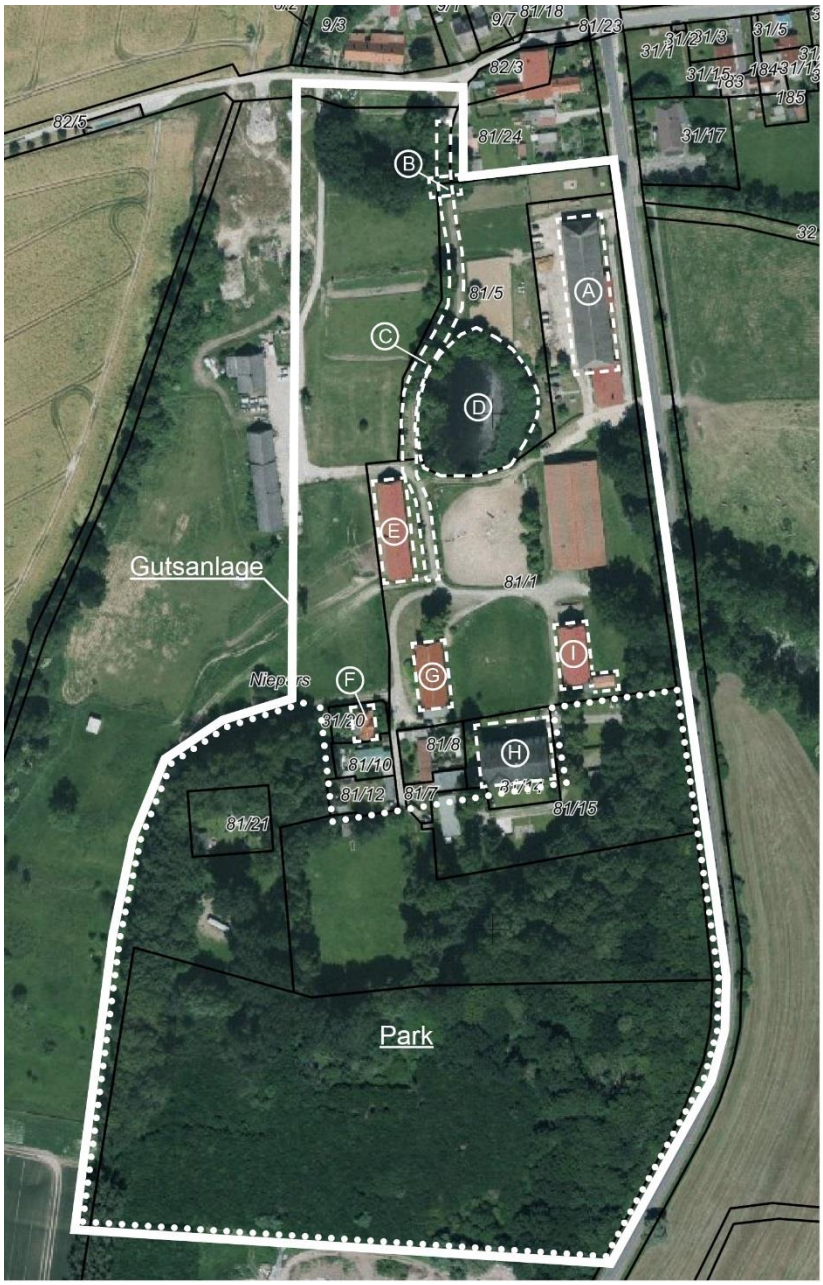
3.9 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Umgebung befindet sich das Baudenkmal „Gutsanlage“, eingetragen in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen unter der Denkmallistennummer 10672. Die historische Gutsanlage in Obermützkow ist weitestgehend erhalten. Sowohl die baulichen Anlagen als auch die Grünanlagen des Gutshofes sind prägende Bestandteile des Ortsbildes und werden zum Teil in der Kreisdenkmalliste geführt. Der vermutlich älteste Bestandteil der Gutsanlage in Obermützkow ist das Portal im Norden des Plangebietes, auf dem eine Inschrift mit der Jahreszahl 1746 entdeckt wurde.

Von dem Baudenkmal „Gutsanlage“ befinden sich folgende Anlagen innerhalb des Plangebietes (Bezeichnung, Vermerk B-Plan, Vermerk folgende Übersicht):

- Gutstor (D1 / B)
- Allee (D2 / C)
- Teich (D3 / D)
- Stall 1 (D4 / E)



Planzeichenerklärung

Linie (weiß): Gutsanlage als Sachgesamtheit

Linie, gepunktet (weiß): Park

A: Stall II
B: Gutstor
C: Allee
D: Teich
E: Stall I
F: Wohnhaus
G: Speicher II
H: Gutshaus
I: Speicher I

Abbildung: Kartierung des Schutzgegenstandes, Denkmal 10672 (ohne Maßstab)

Um das ursprüngliche bauliche Ensemble in seinen Grundzügen wiederherzustellen, orientieren sich die Ausrichtung und Dimensionierung des Baufensters im sonstigen Sondergebiet 2 an der ursprünglichen Bebauung der Gutsanlage. Die Gestaltung des Neubaus soll sich zudem an die bestehende Bebauung des Gutshofes anpassen, entsprechende Anforderungen an die äußere Gestaltung werden daher im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen umfassen dabei sowohl die Farbgebung der Mauerziegel und Dachziegel als auch die Dachform. Zudem wurde die Farbgebung von Türen und Fenstern gem. den prägenden Farben der bestehenden Gebäude textlich Festgesetzt.

Die Gutsanlage stand bisher im Kontext zu den LPG-Gebäuden, die sich westlich der Gutsanlage befanden und die das Gebiet entsprechend geprägt haben. Mit dem geplanten Neubau wird nun die geschlossene städtebauliche Struktur der Gutsanlage wiederhergestellt und die im Bereich der

ehemaligen LPG-Gebäude geplante Nutzung dadurch räumlich abgeschirmt. Der Bebauungsplan sieht im sonstigen Sondergebiet 1 zudem eine eingeschossige Bauweise vor. Eine optische Beeinträchtigung der Gutsanlage wird damit zusätzlich vermieden.

Durch die Planung wird die nordsüdliche Sichtbeziehung zwischen dem Tor und dem Gutshaus nicht beeinträchtigt. Vielmehr ist beabsichtigt, auch im Bereich der Allee den ursprüngliche Zustand der Gutsanlage annähernd wiederherzustellen. Im Bebauungsplan ist entsprechend vorgesehen, dass mindestens 7 ergänzende Baumpflanzungen im Bereich der Allee vorgenommen werden sollen, um den historischen Baumbestand in diesem Bereich wiederherzustellen.

Um Beeinträchtigungen durch Lärm im Bereich der Straße „Am Ziegelberg“ zu vermeiden, ist vorgesehen, das Plangebiet von Osten ausgehend von der „Landstraße“ (L21) aus zu erschließen. Mit der Erschließungsstraße ausgehend von der Landstraße erfolgt eine Anbindung des Gutsgeländes an das örtliche Verkehrsnetz, wie sie um 1953 bestand (siehe Ausschnitt historisches Luftbild). Die geplante Erschließungsstraße befindet sich aus heutiger Sicht im nördlichen Bereich der Gutshofanlage. Nordöstlich schließen lediglich Wohnnutzungen und im nordwestlichen Bereich der bestehende Teich an die Anlage an. Unter Berücksichtigung des erhaltenden Bestandes der Gutsanlage wirkt sich die geplante Erschließungsstraße nicht auf die städtebauliche Struktur der bestehenden Gutsanlage aus.

Historisches Luftbild (Ausschnitt), 1953, © GeoBasis-DE/M-V

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch das Ziel verbunden, den historischen Bestand der Gutshofanlage in Obermützkow langfristig zu sichern. Neben dem bestehenden Gebäude im sonstigen Sondergebiet 3 ist vorgesehen, die übrigen bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen des Gutshofes in Zukunft teilweise in das geplante Nutzungskonzept mit einzubeziehen.

Es ist zu erwarten, dass die Nutzung der bestehenden Gebäude der Gutshofanlage mit Instandhaltungs- bzw. Sanierungsarbeiten und Modernisierungen verbunden sein werden. Der Erhalt der Gebäude der Gutshofanlage wird in der Folge gesichert. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind dabei in besonderer Weise zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Denkmalschutz sind daher nicht zu erwarten.

Veränderungen am Denkmal un in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.10 Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfestellungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31.12.2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundsatz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Es sind ausreichend Anfahrts- Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen,
- Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßenname, Hausnummer) sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen.
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.
- Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.
- Die Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3.11 Baumschutz

In der Gemeinde Niepars besteht eine Baumschutzsatzung, die den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, einschließlich der Bebauungsplangebiete, in der Gemeinde regelt. Mit in Krafttreten des Bebauungsplans gilt die Satzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend.

3.12 Hinweise

3.12.1 Bodendenkmalpflege

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.

3.12.2 Bodenschutz

Nach vergleichsweiser Zuordnung gemäß LAGA-TR Boden, Mitteilung 20, sind die Auffüllungen (0,0 m – 0,6 m) im Bereich des altlastenverdächtigen Standortes der Zuordnungsklasse Z2 zuzuordnen und nur für einen eingeschränkten Einbau unter besonderen Bedingungen geeignet. Für die Verwendung bzw. den Verbleib des Aushubbodens sind mit der bauausführenden Firma eindeutige vertragliche Regelungen für die Behandlung, den Transport und die Ablagerung der anfallenden Böden zu vereinbaren. Der Verbleib vor Ort sollte nur außerhalb von sensiblen Nutzungsbereichen erfolgen.

3.12.3 Baumschutz

Die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Niepars (Baumschutzsatzung) sind zu beachten.

3.12.4 Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung (BaustellV) einzuhalten bzw. umzusetzen. Für den Fall, dass an dem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ist insbesondere

ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden.

3.12.5 Gefahrenstoffermittlung

Werden vor Beginn der Bauarbeiten noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert, sind vor dem Beginn der Arbeiten im bzw. am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdungen vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrenstoffverordnung § 6 und § 15 Abs. 5).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien sind personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrenstoffverordnung in Verbindung mit den technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord (Tätigkeiten mit Asbest) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG und in Kopie dem Landesamt für Gesundheit anzuzeigen.

3.12.6 Artenschutz

Um Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen in Baumquartieren zu vermeiden, dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar nach vorheriger Prüfung auf besetzte Fledermausquartiere durch eine qualifizierte Fachkraft beseitigt werden.

Als Ersatz potentieller Fledermausquartiere sind deutlich vor Baubeginn mindestens 20 geeignete Fledermauskästen für gebäudebewohnende Arten an Bestandsgebäuden und mindestens 10 Fledermauskästen für baumbewohnende Arten an vorhandenen Gehölzen zu installieren.

Als Ersatz für den Verlust von Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten sind vor Baubeginn mindestens 10 geeignete Nisthilfen an den Gebäudefassaden zu installieren.

Während der Zeit der Amphibienwanderung (witterungsabhängig, Ende Februar bis Ende April) sind der Baustellenbereich bzw. die einzelnen Baugruben (auch z.B. für Leitungstrassen o.ä.) mit Schutzzäunen abzugrenzen, um sicherzustellen, dass keine Amphibien auf ihrer Wanderung getötet werden. Großräumige Abzäunungen sind mit Auffangeinrichtungen zu versehen und täglich morgens zu kontrollieren. Gefangene Tiere sind umgehend in der Nähe der Gewässer wieder freizulassen.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzung und Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Gut Obermützkow - Lebensraum für Menschen mit Demenz“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält. Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensraumes für Menschen mit Demenz mit den im sonstigen Sondergebiet 1, 2 und 3zulässigen Nutzungen geschaffen werden. Die Planung soll damit zur Ortsentwicklung im Ortsteil Obermützkow beitragen.

Im Plangebiet sind Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 sind Eingriffe in die Umwelt durch Versiegelung zu erwarten. Außerdem werden zur Verwirklichung des Planvorhabens einige nach gesetzlich geschützte Einzelbäume sowie ein gesetzlich geschützter Biotop beseitigt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht hinsichtlich des in Teilen vorgeprägten und brachgefallenen Gebietes dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen sowie Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung.

Umweltbericht (Teil B)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet. Im folgenden Umweltbericht werden gem. § 2 a Nr. 2 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Niepars beabsichtigt für das Gelände des Gutshofes Obermützkow eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans und parallel den Bebauungsplan Nr.12 „Gut Obermützkow – Lebensraum für Menschen mit Demenz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, im Ortsteil Obermützkow einen Lebensraum für Menschen, die eine Demenz erfahren, zu errichten. Geplant ist die Neubebauung einer größtenteils unbebauten und zum Teil brachliegenden Fläche westlich der historischen Gutshofanlage in Obermützkow.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Entsprechend der Nutzungsabsicht ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensraum für Menschen mit Demenz“ vorgesehen.

Hinsichtlich der Bedarfs- und Nachfrageperspektive betreuerischer Leistungen für Menschen mit Demenz bezweckt die Gemeinde mit der Aufstellung der Bauleitpläne, dem allgemein wachsenden Bedarf an betreuten Einrichtungen für Menschen, die eine Demenz erfahren, Rechnung zu tragen.

Mit der Planung ist zudem das Ziel verbunden, den historischen Bestand der Gutshofanlage in Obermützkow langfristig zu sichern. Es ist vorgesehen, die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen des Gutshofes in Zukunft teilweise in das Nutzungskonzept mit einzubeziehen.

Weiteres Ziel ist es, die wirtschaftlichen Strukturen in der Gemeinde im Sinne des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern zu stärken und weiter auszubauen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Obermützkow der Gemeinde Niepars. Der Ortsteil Obermützkow liegt ca. 2,5 km südlich der Ortslage Niepars an der Landesstraße 21. Das Plangebiet liegt westlich der „Landstraße“ (L 21) und südlich der Straße „Am Ziegelberg“ und umfasst einen Teil des Geländes des historischen Gutshofes in Obermützkow sowie der westlich daran angrenzenden Fläche. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 4,4 ha .

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 4,4 ha. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt auf:

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes 12 der Gemeinde Niepars

BauGB / BauNVO	Flächenart	Fläche (ca.)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 / § 11	Sonstiges Sondergebiet 1	15.631 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 / § 11	Sonstiges Sondergebiet 2	6.464 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 / § 11	Sonstiges Sondergebiet 3	1.882 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 11	Straßenverkehrsflächen	206 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 11	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.513 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 11	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz“	1.820 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 12	Flächen für Versorgungsanlagen	346 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 15	Private Grünflächen	11.502 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 16	Wasserflächen	2.693 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb der privaten Grünfläche)	730 m²

Im sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) ist der Bau von 5 Wohngruppenhäusern um einen zentralen Markt- bzw. Dorfplatz geplant. Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt inkl. der zulässigen Überschreitung 10.600 m².

Ergänzend dazu ist im sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) ein Neubau geplant, in dem zentrale Einrichtungen untergebracht werden sollen. Hier beträgt die maximal überbaubare Grundfläche inkl. der zulässigen Überschreitung 2.600 m².

Im sonstigen Sondergebiet 3 (SO 3) ist die Sanierung des bestehenden Gebäudes geplant. Hier beträgt die maximal überbaubare Grundfläche inkl. der zulässigen Überschreitung 780 m².

Die geplanten Verkehrsflächen, die als Straßen festgesetzt werden, sind z.T. bereits versiegelt. Hier kann die gesamte Fläche versiegelt werden.

In den geplanten Festsetzung Verkehrsflächen werden die Parkplätze in wassergebundener Weise umgesetzt. Die gesamte Fläche kann versiegelt werden.

In der geplanten Festsetzung Versorgungsanlagen wird voraussichtlich eine Fläche von maximal 270 m² überbaut werden.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

a) Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes minimiert, der übrige Kompensationsbedarf wird außerhalb beglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darüber hinaus zu prüfen, in wieweit durch die geplanten Festsetzungen ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird. Im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ werden auf Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen eine Abschätzung der potentiell vorkommenden Arten und eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die potentiell betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Berücksichtigt werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

b) Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetztes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 (zuletzt geändert am 27.05.2016) verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

c) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Es gilt das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) vom August 2010. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des RREP VP wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.

Gemäß 5.1.2 (2) des RREP VP gilt folgendes: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, der Vorrang der Innenentwicklung von Siedlungsgebieten, die Altlastenbewältigung und die Bündelung von Nutzungen sollen verstärkt werden.“

Weiterhin heißt es im Punkt 5.1.2 (4) des RREP VP: „Grund- und Oberflächengewässer sollen nachhaltig bewirtschaftet werden. Schadstoffbelastungen insbesondere des Grundwassers sollen vermieden, bestehende Belastungen verringert werden.“

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Ortslage Niepars als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben im ländlichen Raum. Für den Ortsteil Obermützkow wird keine raumordnerische Festlegung zur regionalen Siedlungsstruktur getroffen.

d) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars ist seit dem 26.04.2006 rechtswirksam. Im Westen des Plangebiets wird eine kleine Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der mittlere Bereich des Plangebietes wird als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich der Gutshofanlagen sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, eine Wasserfläche im nördlichen Bereich sowie eine Wasserfläche im östlichen Bereich dargestellt. Die östliche Wasserfläche ist ein eutropher Teich, der als geschützter Biotop mit der Biotop-Nr. 11488 im Biotopkataster geführt wird.

An der Westgrenze des Plangebietes ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gasleitung und im nördlichen Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

Im Bereich der Straße „Am Ziegelberg“ (nördliche Plangebietsgrenze) ist im Flächennutzungsplan ein Wander- und Reitweg dargestellt.

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans sind auf den Flurstücken 81, 35, 79, 77 der Flur 1 der Gemarkung Obermützkow Altlastenstandorte aufgelistet (2 Tankstellen, Wirtschaftshof und Stallanlagen). Im Rahmen des Bodengutachtens wurden keine gefährlichen Konzentrationen von Schadstoffen festgestellt.

Der Flächennutzungsplan ist parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geändert worden. Die Fläche des Plangebietes wird überwiegend als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensraum für Menschen mit Demenz“ dargestellt. Darüber hinaus wurde das Ensemble der Gutsanlage, das dem Denkmalschutz unterliegt, umgrenzt. Im nördlichen Änderungsbereich ist der vorhandene Teich als geschütztes Biotop mit umliegender Grünfläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist mit Schreiben vom 16.03.2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt worden.

e) Landschaftsplanung

Gemäß § 6 BNatSchG ist zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan aufzustellen. Im Landschaftsplan sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Text und Karte darzustellen. Die Länder haben in unterschiedlicher Weise geregelt, wie die Darstellungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden können.

Die Gemeinde Niepars verfügt über keinen Landschaftsplan. Grundlegende Ziele der Umwelt- und Landschaftsentwicklung sowie zur Verfolgung der Ziele geeigneter Maßnahmen werden im Bebauungsplan dargestellt. Dabei wurden die Aussagen und Ziele des Ersten Gutachterlichen

Landschaftsrahmenplans für die Region Vorpommern berücksichtigt. Im Geltungsbereich sind keine entsprechenden Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen dargestellt.

Im Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern sind landesweite Analysen und Bewertungen zur Landschaftsplanung dargestellt.

So befindet sich westlich des Plangebietes ein Kernbereich landschaftlicher Freiräume mit der Nr. A3749 und einer Größe von 4.517 ha. Er hat eine hohe Naturnähe und einen mittleren Zerschneidungswert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Heckenlandschaft um Niepars“ mit einer mittleren Schutzwürdigkeit. Das Landschaftsbild ist abwechslungsreich durch Alleen, Hecken und Knicks sowie ein bewegtes Relief. Eingestreut sind Einzelgehöfte und Straßendörfer.

Westlich des Plangebietes innerhalb der landschaftlichen Freiräume befindet sich außerdem ein bedeutendes Rastgebiet für rastende und überwinternde Wasser- und Watvögel. Das Plangebiet stellt kein Teil eines geeigneten Rastgebietes dar.

1.5 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete liegen in der Umgebung des Geltungsbereiches:

- Landschaftsschutzgebiet „Barthe“, Entfernung: ca. 1,0 km östlich und südlich und ca. 1,5 km westlich
- FFH-Gebiet (DE 1743-301) „Nordvorpommersche Waldlandschaft“, Entfernung: ca. 1,9 km südlich und ca. 2,4 km westlich
- FFH-Gebiet (DE 1744-301) „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“, Entfernung: ca. 3,2 km südöstlich
- Europäisches Vogelschutzgebiet (DE 1743-401) „Nordvorpommersche Waldlandschaft“, Entfernung: ca. 1,1 km südlich und südöstlich, ca. 1,8 km westlich
- Naturschutzgebiet (311) „Borgwallsee und Pütter See“. Entfernung ca. 3,7 km östlich
- Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB NVP 16) „Bartheniederung nördlich von Endingen“. Entfernung ca. 2,3 km südlich

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf deren Wechselwirkungen.

2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Im Plangebiet herrschen Geschiebesande eiszeitlichen Ursprungs vor. Die Böden verfügen über eine mittlere Bodenfruchtbarkeit und einen geringen naturnahen Zustand. Nur an den Gewässern (Teich

und Entwässerungsgraben) ist die Schutzwürdigkeit höher. Hier verfügen die Böden über einen hohen naturnahen Zustand und eine mittlere Bodenfruchtbarkeit. Die Böden im Plangebiet sind zum Teil bereits bebaut oder durch bestehende Nutzung vorverdichtet und somit in ihren Bodenfunktionen beeinträchtigt. Mit dem vorliegenden Vorhaben wird eine Fläche überplant, die bereits mit ehemaligen LPG-Wirtschaftsgebäuden überbaut war. Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern eine altlastenverdächtige Fläche erfasst. Hier sollen sich zwei landwirtschaftliche Tankstellen befunden haben.

Eine Bodenuntersuchung ergab, dass der Boden im altlastenverdächtigen Bereich nicht als Boden mit „gefährlichen“ Konzentrationen der geprüften Schadstoffe einzustufen ist (siehe Kapitel 2.7)[12]. Es wurden jedoch erhöhte MKW- und PAK-(Benzo(a)üyren)-Werte festgestellt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind hoch. Durch die geplante Nutzungsänderungen gehen Flächen dauerhaft verloren, andere Teilbereiche sollen entsiegelt werden. Auch der Boden wird durch die Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt, da es zum dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen (Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt, Bodenbiozönosen) kommt. Bau- und betriebsbedingt kommt es auf unversiegelten Flächen zu einer Verdichtung. Auf entsiegelten Flächen kann sich nur ein Teil der Bodenfunktionen regenerieren. Die überbauten Flächen stehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung.

Bewertung

Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen finden nur auf Böden mit geringer Schutzwürdigkeit statt. Im Gegenzug werden einige Flächen entsiegelt, die bisher durch Gebäude oder Zuwegungen versiegelt waren. Insgesamt ist die Beeinträchtigung von Fläche und Boden erheblich.

2.2 Schutzgut Wasser

Grundwasserneubildungsrate / Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Grundwasserspiegel liegt lt. Bodengutachten im Mittel rd. 1,0 m unter dem Horizont. Aufgrund der bereits vorhandenen Beeinträchtigungen des Bodens (v.a. durch Versiegelung, Verdichtung, Bauschuttreste) ist die Durchlässigkeit und somit die Grundwasserneubildungsrate als gering einzustufen. Durch die zusätzliche Versiegelung wird es eine weitere Verringerung geben, die jedoch nicht als erheblich eingestuft wird.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Vorbelastungen des Bodens und der Tiefe des Grundwasserspiegels nur gering. Da im Plangebiet keine wassergefährdenden Nutzungen geplant sind, ist der Eintrag von Schadstoffen gering.

Schmutzwasserableitung

Für die Abwasserentsorgung wird die vorhandene, nördlich an das Plangebiet angrenzende, kommunale Kläranlage genutzt.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich zwei gesetzlich geschützte Teiche, die in ihrer Form erhalten bleiben und nicht überplant werden. Das nördliche Gewässer verfügt über einen Zu- und Ablauf, der geregelt werden kann. Er entwässert in ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung (25/13-1), das in Nord-Süd-

[12] Geotechnischer Bericht vom 17.04.2019, IB.M Geotechnik, Stralsund

Richtung am westlichen Rand des Plangebietes weiter verläuft. In das nördliche Gewässer soll Regenwasser eingeleitet werden.

Bewertung

Das nördliche Gewässer hat aufgrund des geringen und stark schwankenden Wasserstandes und der Nutzung nur eine verringerte naturschutzfachliche Bedeutung. Durch die Einleitung unbelasteten Regenwassers wird es zu keiner Beeinträchtigung kommen. Durch eine Anhebung des Wasserstandes kann die Wertigkeit des Gewässers aus naturschutzfachlicher Sicht erhöht werden.

Insgesamt kann somit beim Schutzgut Wasser von einer unerheblichen Umweltauswirkung gesprochen werden, da die Planung keine negativen Einflüsse auf das Grundwasser und Oberflächengewässer hat.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Makroklima

Das Klima der Gemeinde Niepars wird aufgrund der nahen Lage zur Ostsee durch die planetarische West- und Südwestwindzone und den daraus resultierenden Durchzug von Tiefdruckgebieten beeinflusst. Das Klima dieser Region weist sowohl atlantische als auch kontinentale Züge auf. Der atlantische Einfluss kommt durch die Dominanz westlicher und südwestlicher Winde zum Ausdruck. Diese treten mit hohen Windgeschwindigkeiten auf. Auch die Temperaturen sind vorwiegend atlantisch bestimmt. Kühle Sommer und milde Winter charakterisieren das Klima durch relativ ausgeglichene Temperaturen. Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen bei 601 mm, mit einem ausgeprägten sommerlichen Niederschlagsmaximum im Juli und August. Die geringsten Niederschläge fallen in den Monaten Februar und März. Dieses Vorherrschen des Sommerregens ist ein kontinentaler Zug des Lokalklimas, der den ozeanischen Charakter mindert. Die Hauptwind-richtung ist Westen, wobei im Sommer nordwestliche Winde und im Winter westliche und südwestliche Winde dominieren.

Mesoklima

Das Mesoklima, auch Lokal- oder Kleinklima, wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten vor Ort bestimmt. Die im Plangebiet vorkommenden Grünlandflächen weisen nur geringe Temperaturschwankungen auf. Tagsüber wird durch die Transpiration der Pflanzen die Wärmeaufnahme vermindert. Die Pflanzendecke verhindert nachts eine schnelle Abkühlung. In den überbauten Bereichen ist durch die vorhandene Bebauung und die Versieglungen von einer geringeren Luftfeuchtigkeit und einer geringeren Windgeschwindigkeit auszugehen. Die genannten Wirkungen spielen aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage des Plangebiets jedoch eine untergeordnete Rolle.

Bewertung

Die überplanten Flächen besitzen für das lokale Klima keine besondere Bedeutung. Durch die Planung ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von klimaschädlichen Stoffen (z.B. Treibhausgase) zu rechnen, da die Nutzung vorwiegend dem Wohnen und Leben dient. Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind ebenfalls nicht zu erkennen.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Obermützkow liegt im nördlichen Bereich der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ (Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“). Sie zeichnet sich durch überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte, relativ ebene bis flachwellige Grundmoränenplatten mit vorherrschend reicheren Böden aus, in denen von Schmelzwasserrinnen eingebettete Flusstalmoore in Erscheinung treten. Strukturiert werden die landschaftlich sonst wenig gegliederten Flächen der Landschaftseinheiten durch Waldgebiete, eingestreute Kleingewässer sowie Feuchtsenken.

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation gelten die Subatlantischen Buchenmischwälder.

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen Schutzgebieten, bedeutsamen Rastgebieten und landschaftlichen Freiräumen.

Biotope und Lebensräume:

Im Plangebiet kommen vor allem Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung vor: Frischweiden, Tritt-, Ruderal- und Staudenfluren, Einzelbäume, Gehölzgruppen sowie ein künstlich angelegter, ablassbarer Teich. Einige Einzelbäume sind durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Niepars vom 15.05.2003 geschützt.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung gehen Lebensräume der örtlichen Flora und Fauna verloren. Auf den versiegelten Flächen ist eine Wiederherstellung nicht möglich. Auch auf nicht versiegelten Flächen gehen Lebensräume verloren oder werden verändert, so dass es zu Funktionsverlusten in diesen Lebensräume kommen kann. Einige Bäume müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beseitigt werden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich drei nach § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um den Teich im östlichen Plangebiet (B 11488), in den jedoch im Rahmen der Planung nicht eingegriffen wird. Der nördliche, naturfernere Teich ist in Teilbereichen mit Röhrichten bestanden, die ebenfalls geschützt sind. Die geplante Nutzung als Regenrückhaltebecken führt aufgrund der Festsetzungen zu keiner Beeinträchtigung des Gewässers. Die Baumhecke an der westlichen Grenze des Plangebietes wird überplant und muss vollständig beseitigt werden.

An dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg im östlichen Plangebiet befinden sich eine Linden- sowie eine Kastanienallee, die nach § 19 NatSchAG MV geschützt ist.

Die Einzelbäume mit einem Stammumfang von min. 100 cm (in 130 cm Höhe) sind nach § 18 NatSchAG MV geschützt.

Flora und Fauna

Die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher betrachtet (s. Anlage Nr. 3).

Bewertung Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für die Bewertung der Tiere und Pflanzen sind Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Biotoptypen entscheidend. Die Leistungsfähigkeit wird nach ihrer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz bemessen. Zusätzlich sind für die Bewertung die Roten Listen für Tier- und Pflanzenarten ein entscheidender Maßstab. Dieser Prozess wird in der folgenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG kann bei Umsetzung der

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Anlage).

2.5 Schutzgut Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der umgebenen Natura 2000-Gebiete werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Das Vorhabengebiet ist ein bereits vorbelasteter Raum, zusätzliche Auswirkungen durch die baulichen Planungen oder durch die geplanten Nutzungen entstehen nicht.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Heckenlandschaft um Niepars“ mit einer mittleren Schutzwürdigkeit. Das Landschaftsbild ist abwechslungsreich durch Alleen, Hecken und Knicks sowie ein bewegtes Relief. Eingestreut sind Einzelgehöfte und Straßendörfer.

Nach Norden hin ist das Plangebiet größtenteils eingegrünt. Im Westen muss die Baumhecke beseitigt werden, eine neue Eingrünung ist vorgesehen. In der Umgebung befindet sich bereits dörfliche Bebauung sowie der Gutshof. Die geplante Bebauung wird sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. Die Höhe des der Gebäude ist mit einem Vollgeschoss der Gebäude im Westen festgesetzt. Das östliche Gebäude wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Höhe und Bauweise entspricht den maximalen Gebäudehöhen der bereits vorhandenen Gebäude im denkmalgeschützten Gutshofbereich.

Im Westen des Plangebietes standen bis vor kurzem mehrere ehemalige, z.T. nicht mehr genutzte LPG-Gebäude, die bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes darstellen. Diese wurden bzw. werden im Rahmen der Planung beseitigt.

Westlich des Plangebietes liegt ein Kernbereich landschaftlicher Freiräume mit der Nr. A3749 und einer Größe von 4.517 ha. Er hat eine hohe Naturnähe und einen mittleren Zerschneidungswert. Hier befindet sich außerdem ein bedeutendes Rastgebiet für rastende und überwinternde Wasser- und Watvögel. Das Plangebiet stellt kein Teil eines geeigneten Rastgebietes dar.

<u>Bewertung:</u>

Landschaftliche Freiräume werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vorhandene Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die alten LPG-Gebäude werden beseitigt. Die neue, geplante Nutzung gliedert sich in das Bild der geschlossenen Ortschaft und dem Gutshof Obermützkow ein und wird nach Westen hin durch eine geplante Eingrünung abgegrenzt. Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.7 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind das Wohnumfeld und die Wohnqualität, gesundheitliche Aspekte und die Erholungs- bzw. Freizeitfunktion von Bedeutung. Beeinträchtigungen werden z. B. durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung sowie durch Veränderungen des Landschaftsbilds, sprich visuelle Beeinträchtigungen, hervorgerufen.

Lärm- und Geruchsimmissionen

Durch die aktuelle Planung ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den umliegenden Straßen zu rechnen. Durch die Erschließung des Plangebietes über die L 21 wird eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Bereich „Am Ziegelberg“ ausgeschlossen. Auswirkungen des Straßenverkehrs der L 21 auf das Plangebiet sind aufgrund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung der bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Östlich des Plangebietes befinden sich ein Pferdestall des Reit- und Fahrvereins Obermützkow e. V. mit einem vorgelagerten Reitplatz und südlich des Plangebietes eine Pferdeweide. Durch die Pferdehaltung kann es potentiell zu Geruchsimmissionen kommen. Die Wohngebäude liegen mehr als 100 m westlich des Pferdestalls, entgegen der Hauptwindrichtung, die bei West bis Nordwest liegt. Mögliche Geruchsimmissionen durch die Pferdehaltung werden aufgrund der Entfernung nicht als Immissionsbelastung eingestuft, die zu einer gesundheitlichen Beeinträchtigung der Menschen führen.

Schadstoffe und Staub

Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Schadstoffen oder Staub führen. Es sind derzeit keine staub-emittierenden Umschläge vorgesehen bzw. Anlagen geplant, die mit maßgeblichen Umweltwirkungen durch Stäube oder Schadstoffe verbunden sind.

Licht, Wärme und Strahlung

Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Licht, Wärme oder Strahlung führen.

Bewertung:

Es kann festgehalten werden, dass Emissionen durch Lärm, Geruch, Licht und Staub nicht oder nur kurzzeitig während der Bauphase zu erwarten sind.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Boden- und Baudenkmale

Die historische Gutsanlage in Obermützkow ist weitestgehend erhalten und steht unter Denkmalschutz. Die Denkmalschutzbehörde bewertet die Anlage am 21.03.19 (brieflich) wie folgt: Der geschlossen erhaltene Gutshof aus dem 19. Jahrhundert mit seiner barocken Toranlage der Vorgängergutsanlage ist für die Geschichte und Identität des Dorfes Obermützkow wesentlich. Er ist ein Zeugnis der Lebens- und Arbeitsverhältnisse auf einem Gutsbetrieb in der Mitte des 19. Jhdts. bis 1945 und für die von den Gutswirtschaften geprägte Kulturlandschaft Mecklenburg-Vorpommerns. Die Wirtschaftshofanlage mit dem alten Gutshaus und den Wirtschaftsgebäuden sowie dem barocken Torhaus sind in einem guten originalen Überlieferungszustand erhalten geblieben. Aus historischen und städtebaulichen Gründen besteht für den Erhalt der Gesamtanlage ein öffentliches Interesse an dem Erhalt und der sinnvollen Nutzung.

Westlich des Geltungsbereiches ist in der näheren Umgebung ein Bodendenkmal dargestellt, dessen Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann.

Denkmalrechtliche Bewertung

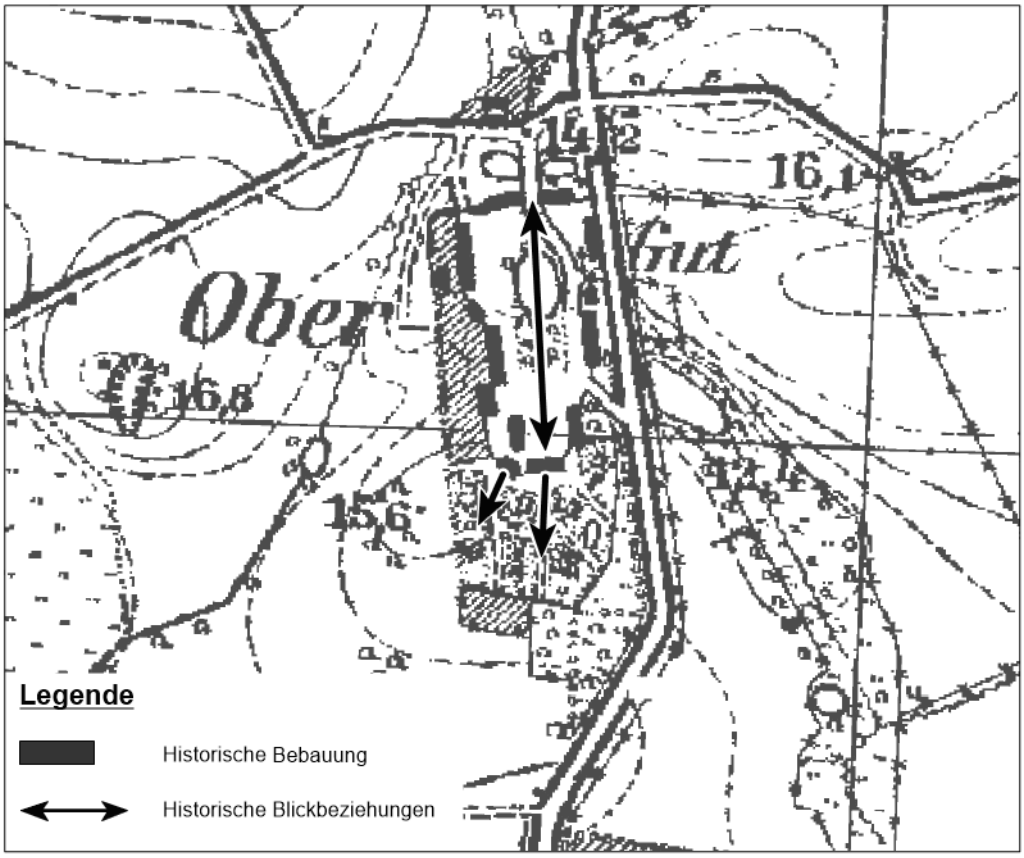


Abbildung: Kartierung des Schutzgegenstandes, Denkmal 10672 (ohne Maßstab)

In der preußischen Landesaufnahme von 1925 wird das Gesamtensemble der Gutsanlage Obermützkow dargestellt. Es ist eine rundum baulich geschlossene Anlage Im Süden liegt das Gutshaus mit dem westlich angrenzenden Verwaltergebäude. Nach Norden erstrecken sich den Innenhof flankierend die Wirtschaftsgebäude. Der Abstand der westlichen und östlichen Gebäudeflanken weitet sich nach Norden hin auf. Den nördlichen Abschluss bildet die Barocke Toranlage , die von zwei Gebäuden flankiert wird.

Die für die Gesamtanlage wichtigen Blickbeziehungen bestehen zum einen von der Toranlage über die Pferdeschwemme zum Gutshaus und umgekehrt. Nach Süden hin haben ebenso die Blickbeziehungen von Gutshaus und dem Verwalterhaus in die Parkanlage hin eine wichtige Bedeutung für die Gesamtanlage.

In einem Luftbild von 1953 sieht man noch gut den erhaltenen Gebäudebestand des Gutsensembles.

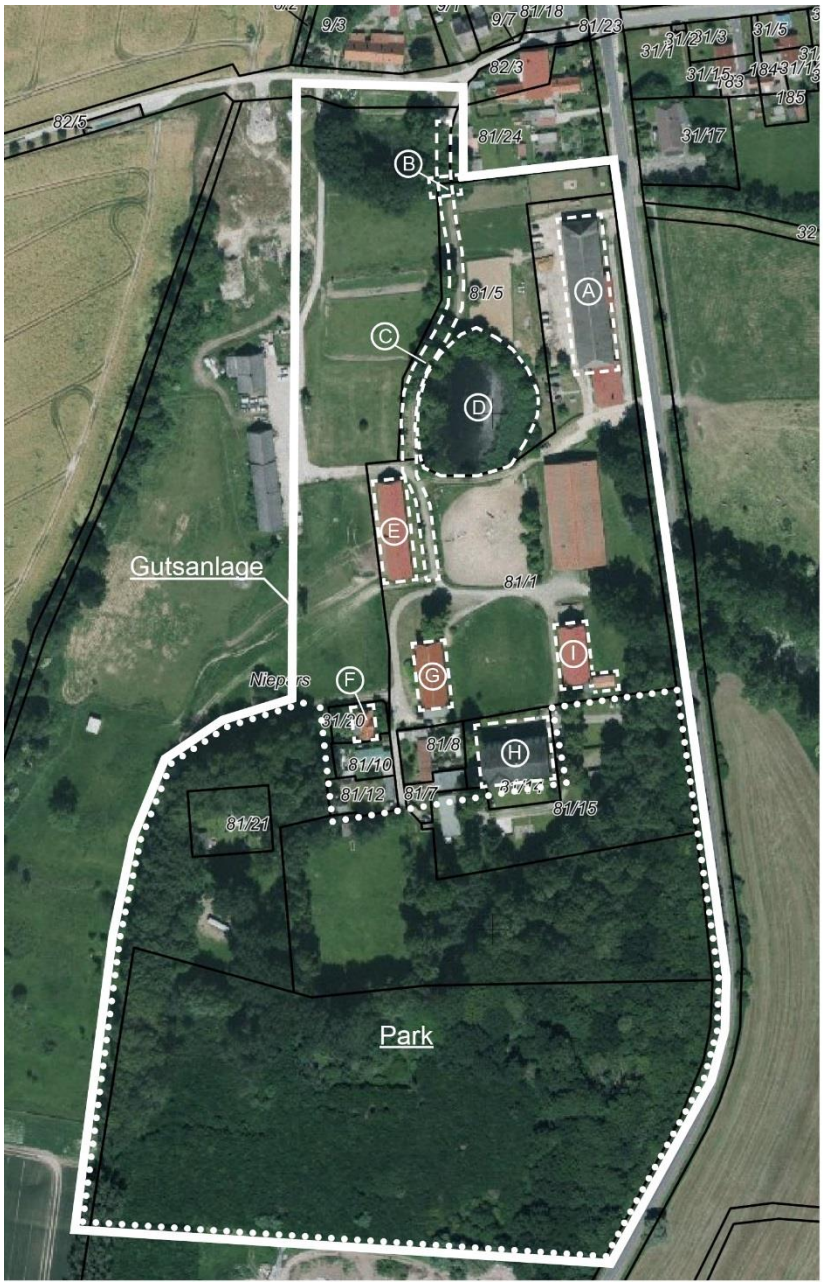
Er ist im Vergleich zur preußischen Landesaufnahme nahezu unverändert. Deutlich zu sehen sind auf dem Luftbild auch die von der östlich verlaufenden Straße abzweigenden Zufahrten zum Hofplatz. Im Süden ist es die schräg nach Nordwest abzweigende Zufahrt zum Gutshaus, die auch noch heute

vorhanden ist. In der Mitte ist führt die auch heute noch vorhandene Zufahrt direkt zur Pferdeschwemme und dem dahinterliegenden Pferdestall. Im Norden führt eine Zufahrt zwischen Stallgebäude und nördlich angrenzenden Gebäude auf den Hofplatz. Es ist auch zu vermuten das diese Wegeverbindung auch ein Treibweg zu den östlich liegenden Weideflächen war.

Die ursprüngliche nord-süd orientiere Wegeverbindung von Martensdorf nach Obermützkow verlief durch die Toranlage über den Hofplatz und verließ dann auf Höhe des Gutshauses wieder das Gutsgelände. Die östlich verlaufende Straße wurde erst nach 1880 gebaut. Dadurch änderte sich auch die Erschließungssituation. Die nördliche Zufahrt durch das Tor verlor an Bedeutung und die Erschließung verlagerte nach Osten hin zur angrenzenden neuen Chaussee.

Historisches Luftbild (Ausschnitt), 1953, © GeoBasis-DE/M-V

Von dem historischen Gebäudebestand sind heute nur noch die im nachstehenden Bestandsplan aufgeführten Gebäude und die ehemalige Pferdeschwemme vorhanden. Alle Gebäude stehen mit dem südlich gelegenen Gutspark als Ensemble unter Denkmalschutz. Sie sind unter der Nummer 10672 in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen.



Planzeichenerklärung

Linie (weiß): Gutsanlage als Sachgesamtheit

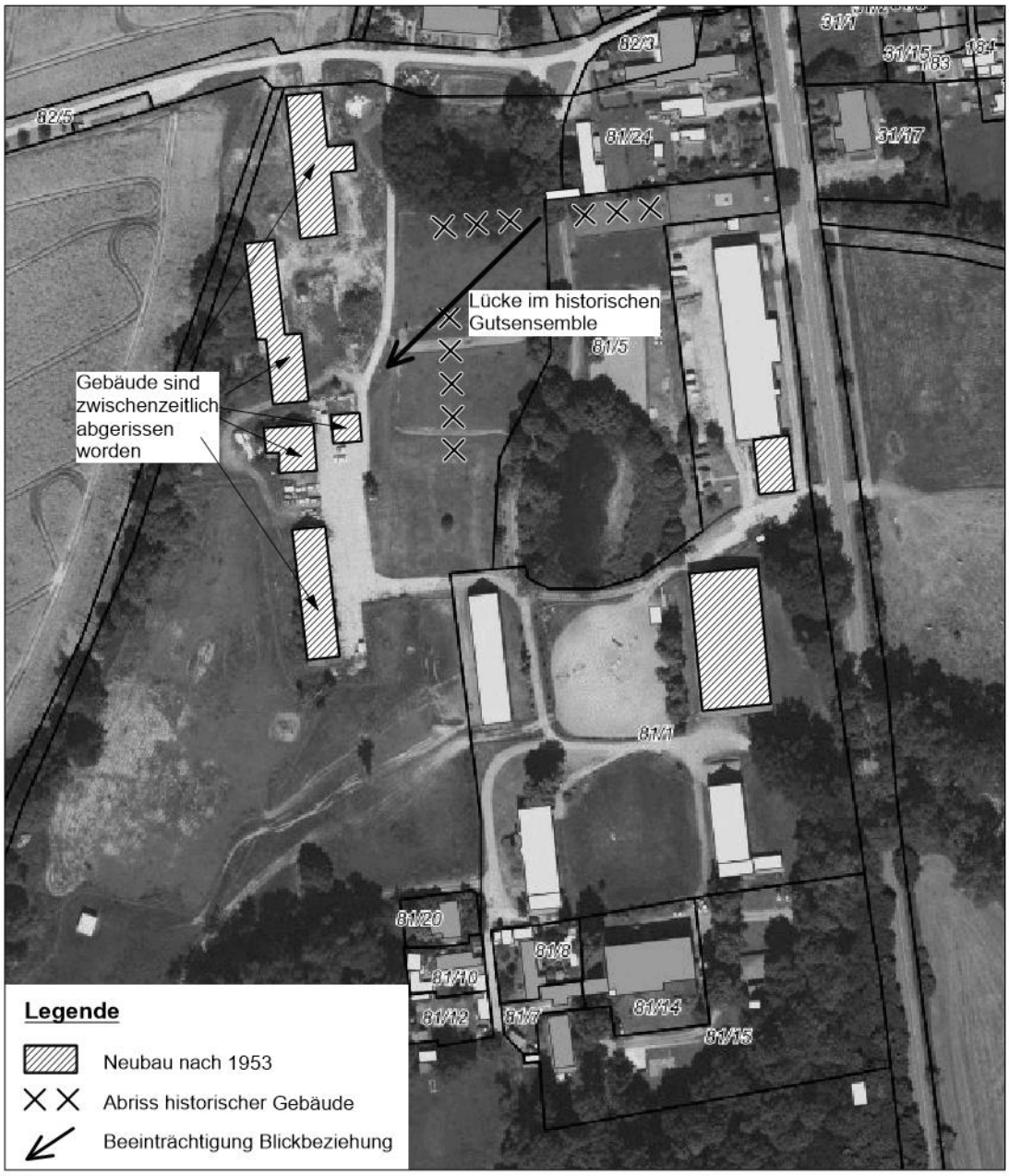
Linie, gepunktet (weiß): Park

A: Stall II
B: Gutstor
C: Allee
D: Teich
E: Stall I
F: Wohnhaus
G: Speicher II
H: Gutshaus
I: Speicher I

Kartierung des Schutzgegenstandes, Denkmal 10672 (ohne Maßstab)

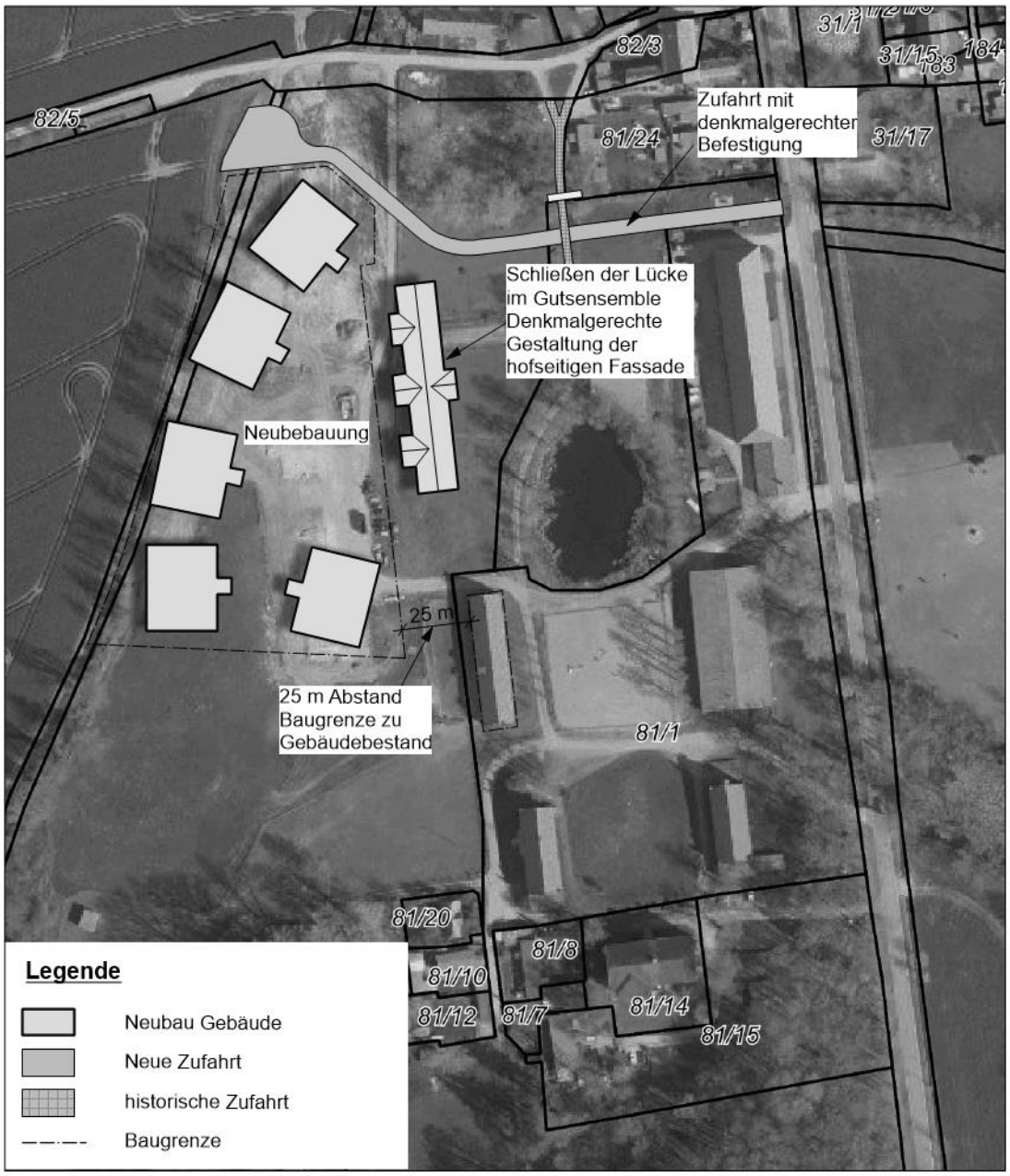
Nach dem 2. Weltkrieg haben sich einige einschneidende Veränderungen im Gutsensemble ergeben.

Der nordwestliche Stall wurde abgerissen und weiter westlich, außerhalb der heutigen Denkmalsgrenze eine Gebäudereihe von eingeschossigen Wirtschaftsgebäuden errichtet. Diese Gebäude gehörten zum VEG Obermützkow. In den letzten Jahren wurden diese Gebäude wieder abgerissen. Die Gebäude an der nördlichen Grenze wurden bis auf das Tor ebenfalls abgerissen. Durch diese bauliche Veränderung im Norden und Westen fand eine erhebliche beeinträchtigung des Gebäudeensembles statt. Dadurch litt auch die Blickbeziehung zwischen Tor und Gutshaus, da keine Führung der Blickrichtung mehr durch die nordwestliche Bebauung gegeben war. Im Östlichen Bereich wurde ein Stallgebäude durch eine eingeschossige Reithalle ersetzt. Der Park wird nicht mehr gepflegt und entwickelt sich zu einem Waldbestand.



Beeinträchtigungen des historischen Gutsensembles nach 1953

Um das ursprüngliche bauliche Ensemble in seinen Grundzügen wiederherzustellen, orientieren sich die Ausrichtung und Dimensionierung des Baufensters im sonstigen Sondergebiet 2 an der ursprünglichen Bebauung der Gutsanlage. Die Gestaltung des Neubaus soll sich zudem an die bestehende Bebauung des Gutshofes anpassen, entsprechende Anforderungen an die äußere Gestaltung werden daher im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen umfassen dabei sowohl die Farbgebung der Mauerziegel und Dachziegel als auch die Dachform. Zudem wurde die Farbgebung von Türen und Fenstern gem. den prägenden Farben der bestehenden Gebäude textlich Festgesetzt.



Mit dem geplanten Neubau wird nun die geschlossene städtebauliche Struktur der Gutsanlage wiederhergestellt und die im Bereich der ehemaligen LPG-Gebäude geplante Nutzung dadurch räumlich abgeschirmt. Der Bebauungsplan sieht im sonstigen Sondergebiet 1 zudem eine eingeschossige Bauweise vor. Eine optische Beeinträchtigung der Gutsanlage wird damit zusätzlich vermieden.

Durch die Planung wird die nordsüdliche Sichtbeziehung zwischen dem Tor und dem Gutshaus nicht beeinträchtigt. Vielmehr ist beabsichtigt, auch im Bereich der Allee den ursprüngliche Zustand der Gutsanlage annähernd wiederherzustellen. Im Bebauungsplan ist entsprechend vorgesehen, dass mindestens 7 ergänzende Baumpflanzungen im Bereich der Allee vorgenommen werden sollen, um den historischen Baumbestand in diesem Bereich wiederherzustellen. Zu dem vorhandenen Stallgebäude wird nach Westen hin mit der neuen Bebauung ein Abstand von 25 m eingehalten.

Um Beeinträchtigungen durch Lärm im Bereich der Straße „Am Ziegelberg“ zu vermeiden, ist vorgesehen, das Plangebiet von Osten ausgehend von der „Landstraße“ (L21) aus zu erschließen. Mit der Erschließungsstraße ausgehend von der Landstraße erfolgt eine Anbindung des Gutsgeländes an das örtliche Verkehrsnetz, wie sie um 1953 bestand (siehe Ausschnitt historisches Luftbild). Die geplante Erschließungsstraße befindet sich aus heutiger Sicht im nördlichen Bereich der Gutshofanlage. Nordöstlich schließen lediglich Wohnnutzungen und im nordwestlichen Bereich der bestehende Teich an die Anlage an. Unter Berücksichtigung des erhaltenden Bestandes der Gutsanlage wirkt sich die geplante Erschließungsstraße nicht auf die städtebauliche Struktur der bestehenden Gutsanlage aus. Durch den durchgehenden Erhalt des Kopfsteinpflasterweges vom Tor aus in Richtung Pferdeschwemme bleibt die historische nördliche Wegeanbindung erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch das Ziel verbunden, den historischen Bestand der Gutshofanlage in Obermützkow langfristig zu sichern. Neben dem bestehenden Gebäude im sonstigen Sondergebiet 3 ist vorgesehen, die übrigen bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen des Gutshofes in Zukunft teilweise in das geplante Nutzungskonzept mit einzubeziehen.

Es ist zu erwarten, dass die Nutzung der bestehenden Gebäude der Gutshofanlage mit Instandhaltungs- bzw. Sanierungsarbeiten und Modernisierungen verbunden sein werden. Der Erhalt der Gebäude der Gutshofanlage wird in der Folge gesichert. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind dabei in besonderer Weise zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Denkmalschutz sind daher nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch das Ziel verbunden, den historischen Bestand der Gutshofanlage in Obermützkow langfristig zu sichern. Es ist dementsprechend vorgesehen, die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen des Gutshofes teilweise in das geplante Nutzungskonzept mit einzubeziehen.

Es ist zu erwarten, dass die Nutzung der Gebäude der Gutshofanlage mit Erneuerungen und Fortentwicklung des baulichen Bestandes verbunden sein werden, wodurch der Erhalt der Gebäude der Gutshofanlage gesichert wird. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind dabei in besonderer Weise zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Denkmalschutz sind daher nicht zu erwarten.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 Denkmalschutz-Gesetz M-V (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche oder in Gewässern verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Daher ist jeder Eigentümer/in oder Besitzer/in verpflichtet entdeckte Kulturdenkmale unverzüglich unmittelbar zu melden.

2.9 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vermeidung von Emissionen

Durch die geplanten Nutzungen werden keine zusätzlichen Emissionen freigesetzt.

Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Abfuhr-Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden keine gefährlichen Konzentrationen von Schadstoffen festgestellt. Die vorgefundenen Böden sind jedoch nur für einen eingeschränkten Einbau unter besonderen Bedingungen geeignet. Der Verbleib vor Ort soll nur außerhalb von sensiblen Nutzungsbereichen unter entsprechenden Randbedingungen erfolgen.

Abwässer

Für die Abwasserentsorgung wird die vorhandene, nördlich an das Plangebiet angrenzende, kommunale Kläranlage genutzt.

Bewertung

Für die neue Planung sind keine zusätzlichen Entsorgungseinrichtungen erforderlich, das Gebiet kann an das örtliche Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Belastetes Bodenmaterial wird entsprechend der Vorgaben der LAGA-TR Boden verwendet, gefährliche Altlasten wurden nicht festgestellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Umwelt ist nicht gegeben.

2.10 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz

Für die Warmwasser- und Heizungsversorgung der geplanten Gebäude ist der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes (Energieträger: Gas) vorgesehen.

Bewertung

Die Verwendung eines Blockheizkraftwerkes für die Versorgung aller Gebäude im Plangebiet ist deutlich effizienter als einzelne Heizungsanlagen. Besonders umweltschonend ist es, wenn Biogas aus einer lokalen Biogasanlage für die Verbrennung verwendet werden.

2.11 Wechselwirkungen / Kumulierungen

Im Plangebiet führt vor allem die Überbauung von Boden zu Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter. Zum einen als Lebens- und Wuchsraum für Tiere und Pflanzen, zum anderen für die zahlreichen abiotischen Funktionen für Boden und Wasser. Im Plangebiet werden auch Gebäude beseitigt und Flächen entsiegelt. Einige Einzelbäume werden zusätzlich beseitigt, Ersatzbäume werden innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt. Kultur- und sonstige Sachgüter werden dauerhaft geschützt.

In der Umgebung sind zurzeit keine weiteren räumlichen Planungen bekannt, welche die durch das Vorhaben entstehenden Auswirkungen weiter verstärken würde. Wechsel- oder Kumulationswirkungen sind nicht erkennbar.

2.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle, Katastrophen und die Folgen des Klimawandels

Durch die vorliegende Planung werden keine umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffe in das Gebiet eingebracht oder abgelagert, die zu schweren Unfällen mit Schadstoffen führen können. Mit der geplanten Nutzung gehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt einher. Auch durch die Lage, Ausrichtung und Ausdehnung der Planung sind keine zusätzlichen oder neuen Risiken für die bestehende oder zukünftige Nutzung erkennbar.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine gesundheits- oder umweltgefährdenden Industrieanlagen, die zu Risiken für Mensch oder Umwelt führen.

Durch die vorliegende Planung entstehen keine Nutzungen, die zu einer Erhöhung von Treibhausgasen führen oder weitere klimarelevante Auswirkungen nach sich ziehen. Das Plangebiet befindet nicht in sensiblen Landschaftsräumen, die durch die Folgen des Klimawandels (z.B. Starkniederschlag, Überschwemmungen, Hitze, Trockenheit) besonders gefährdet sind.

Insgesamt sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt erkennbar.

3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden Flächen überbaut und versiegelt, was zur Beseitigung und Beeinträchtigung von Boden- und Wasserfunktionen sowie Lebensräumen führt. Neue Lebensräume (Hecken, Allee) werden innerhalb des Plangebietes entstehen und das neue Gebiet in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Mehrere Einzelbäume werden beseitigt, Ersatzbäume innerhalb des Geltungsbereiches neu gepflanzt. Alte Gebäude und versiegelte Flächen werden z.T. entsiegelt, wobei jedoch nur ein Teil der Bodenfunktionen wiederhergestellt werden kann. Die Kulturdenkmäler der alten Gutshofanlage Obermützkow werden in das neue Konzept mit einbezogen, so dass sie dauerhaft erhalten bleiben. Negative Auswirkungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Lebensräume, Tiere und Pflanzen nicht beeinträchtigt. Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung, aber auch nicht zu einer Entsiegelung durch den Abriss der alten, baufälligen LPG-Gebäude und die Beseitigung versiegelter Flächen. Die nach Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume bleiben erhalten. Die Gutshofanlage wird möglicherweise nicht dauerhaft erhalten und Kulturdenkmäler ggf. gefährdet werden. Die Grünflächen werden weiter als Weidefläche dienen.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Laut Naturschutzgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu kompensieren, so dass nach dem Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds zurückbleiben.

a) Schutzgut Fläche und Boden

Mit dem Oberboden ist während der Bauphase so schonend wie möglich umzugehen. Die Zwischenlagerung aller Boden- und Aushubmaterialien sowie der angelieferten Baustoffe hat in Bereichen zu erfolgen, die später auch für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Eine zusätzliche Verdichtung der Böden kann so vermieden werden. Lt. Bodengutachten vorbelasteter Böden werden gem. LAGA-TR Boden nicht in sensiblen Nutzungsbereichen verwendet.

Unvermeidbare Eingriffe in den Boden durch Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert.

b) Schutzgut Wasser

Der nördliche Teich soll zur Regenrückhaltung genutzt werden. Zum Schutz der gesetzlich geschützten Röhrichte ist der Teich naturnah zu belassen. Bis auf die Zu- und Ablaufeinrichtungen bleibt das Gewässer unverbaut. An den Böschungsoberkanten verbleibt eine min. 5 m breite nutzungsfreie Pufferzone durch Selbstbegrünung. Die Pufferzone wird nicht bewirtschaftet und von der angrenzenden Fläche abgegrenzt.

c) Schutzgut Klima / Luft

Minimierende Maßnahmen werden nicht durchgeführt und sind auch nicht erforderlich.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vögel

Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen vor, wenn in dieser Zeit Gebüsche und andere Gehölze entfernt werden. Eine Rodung der Gehölze darf deshalb nur im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet min. 10 Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren. Des Weiteren erfolgen Gehölzpflanzungen aus heimischen Arten innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung.

Fledermäuse

Um Störungen der potentiell in den Gebäuden vorkommenden Fledermäuse zu vermeiden, sind keine Abrissarbeiten außerhalb der Überwinterungsphase durchzuführen. Das Zeitfenster für den geplanten Abriss der Gebäude liegt somit in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende März.

Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitfensters dürfen nur nach Abstimmung mit der zuständigen Verwaltung und mit biologischer Baubegleitung (Ausschluss von Brut- und Wochenstuben-Vorkommen, ggf. Festlegung geeigneter Maßnahmen) durchgeführt werden.

Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet min. 20 Fledermauskästen für gebäudebewohnende und 10 Fledermauskästen für baumbewohnende Arten innerhalb des Plangebietes oder der näheren Umgebung zu installieren.

Amphibien

Während der Zeit der Amphibienwanderung (witterungsabhängig, Ende Februar bis Ende April) sind der Baustellenbereich bzw. die einzelnen Baugruben (auch z.B. für Leitungstrassen o.ä.) mit Schutzzäunen abzugrenzen, um sicherzustellen, dass keine Amphibien auf ihrer Wanderung getötet werden. Großräumige Abzäunungen sind mit Auffangeinrichtungen zu versehen und täglich morgens zu kontrollieren. Gefangene Tiere sind umgehend in der Nähe der Gewässer wieder freizulassen.

e) Schutzgut Natura 2000-Gebiete

Zur Sicherung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

f) Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung wird es aufgrund des bereits vorhandenen Gebäudebestandes zu keinen nennenswerten Veränderungen des allgemeinen Ortsbildes kommen. Nach Westen zum Ortsrand wird das Plangebiet durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt.

g) Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

h) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Um eventuelle Bodendenkmale rechtzeitig erkennen zu können, ist bei den Erdarbeiten sorgfältig vorzugehen. Betroffene Bodendenkmale werden vor Beginn der Erschließungs- und Hochbauarbeiten sondiert und ggf. fachgerecht geborgen. Für die neu zu errichtenden Gebäude westlich der vorhandenen historischen Gebäude wird ein Mindestabstand von 25 m festgesetzt. Für das neue Gebäude, das die nordwestliche Lücke im Gutsensemble schließt werden Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung, der Dachform und der Gebäudegröße getroffen, so dass es sich auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in das denkmalgeschützte Ensemble einfügt.

Die vorhandenen denkmalsgeschützten Gebäude, Wege und Bäume bleiben erhalten

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes ist die ländliche und in den Ort eingebundene Lage optimal. In größeren Städten oder anderen Lagen ist die Planung in der gewünschten Art und Weise gar nicht umsetzbar. Die Nähe zu Natur und Landschaft ist Teil des Konzeptes des Demenzdorfes. Vor diesem Hintergrund ist die Planung an einer anderen Stelle und in weniger sensiblen Lebensräumen nur schwer umsetzbar.

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern können.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten.

4.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Im März sowie im Juli 2018 erfolgte die Kartierung der Biotoptypen. Zur Einstufung der Biotoptypen wurde der die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV (2013) verwendet. Als zusätzliche Bestimmungsliteratur dienten die Exkursionsflora von Deutschland (Rothmaler, Grundband & Atlasband) sowie das Taschenbuch der Gräser (Klapp & Opitz). Eine

detaillierte Erfassung aller vorkommenden Pflanzenarten und ihrer Deckung erfolgte nicht, lediglich eine Auflistung der häufigen und typischen Arten vor Ort. Geschützte Biotope sind im Folgenden mit §§ gekennzeichnet.

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor:

Ruderalgebüsch (2.1.4)

Strauchbestände eutrophierter Standorte aus überwiegend heimischen Arten. Hier: *Rubus sectio rubus* (Brombeere)

Baumhecke (2.3.3) §§

Baumschicht vorwiegend aus Eschen bestehend, mit Strauchschicht. Typische Arten: *Fraxinus excelsior* (Esche), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Prunus avium* (Kirsche), *Sambucus nigra* (Holunder)

Nährstoffreiches Stillgewässer mit Laichkraut-Tauchflur (5.4.1) §§

Im Umfeld des Ufers vorwiegend Kastanien und Eichen, Fischbesatz, Teichrand: *Typha latifolia* (Rohrkolben), *Phragmites communis* (Schilf), *Calamagrostis epigeios* (Landreitgras), *Epilobium hirsutum* (Zottiges Weidenröschen), *Salix caprea* (Salweide), *Sambucus nigra* (Holunder), Kirschen, *Rubus sectio rubus* (Brombeeren)

Naturfernes Stillgewässer (5.6)

Sehr niedriger Wasserstand, wird in erster Linie zum Rückhalt von Oberflächenwasser genutzt, mit Zulauf und Ablassvorrichtung, am Randbereich Gartenabfälle. Hoher Faulschlammanteil.

Rohrglanzgrasröhricht (6.2.4) §§

Im Ufer- und Flachwasserbereich Vegetation aus verschiedenen röhrichtbildenden Arten: *Phalaris arundinacea* (Rohrglanzgras), *Typha latifolia* (Rohrkolben), *Glyceria maxima* (Wasserschwaden)

Frischweide (9.2.2)

Artenreichere, gedüngte Weiden frischer Standorte mit höherem Kräuteranteil einschließlich jüngerer Brachen. Die Frischweiden im Plangebiet sind durch die Pferdehaltung deutlich zertreten und ökologisch stark beeinträchtigt. Vorkommende Arten: *Festuca rubra* (Rotschwingel), *Lolium perenne* (Weidelgras), *Dactylus glomerata* (Knaulgras), *Agrostis repens* (Quecke), *Aloperucurus pratensis* (Wiesenfuchsschwanz), *Trifolium repens* (Weißklee), *Cirsium arvense* (Distel)

Artenarme Frischweide (9.2.3)

Auch die artenarmen Frischweiden des nördlichen Plangebiet haben aufgrund der Pferdehaltung deutliche Trittschäden und sind ökologisch stark beeinträchtigt. Hier: *Plantago media* (Breitwegerich), *Poa annua* (Einjähriges Rispengras), *Rumex crispus* (Krauser Ampfer), *Dactylus glomerata* (Knaulgras)

Staudensaum feuchter bis frischer Standorte (10.1.1)

Staudenfluren feuchter bis frischer Mineralstandorte, vor allem an Waldrändern (Waldinnen- und -außensäume) und Gehölzen auf stickstoffreichen Böden. Im Plangebiet kommen sie vor allem entlang der Straße „Am Hofplatz“ vor. Hier: *Anthriscus sylvestris* (Wiesenkerbel), *Elytrigia repens* (Kriechende Quecke), *Galium aparine* (Kletten-Labkraut)

Ruderale Staudenflur mineralischer Standorte (10.1.3)

Aus zwei- bis mehrjährigen Arten aufgebaute Staudengesellschaften auf nährstoffreichen, meist frischen Mineralstandorten (Wegraine, Schuttplätze, alte Brachen, Bahndämme). Dieser Biotoptyp beschränkt sich auf ruderale, gestörte, meist auch nährstoffreiche Standorte. Die Ausprägungen im Gebiet sind durch unterschiedliche Beeinflussung und Entwicklungszeit sehr verschieden. Teilweise treten Bodenverdichtungen auf, so dass auf den betreffenden Flächen bei Regenereignissen Wasser steht. Vorkommende Arten: *Urtica dioica* (Große Brennnessel), *Rumex obtusifolius* (Stumpfblättriger Ampfer), *Carduus nutans* (Nickende Distel), *Aegopodium podagraria* (Giersch)

Ruderale Trittflur (10.2.1)

Niedrigwüchsige, kurzlebige Vegetationstypen, die gegenüber Bodenverdichtung und Tritt besonders widerstandsfähig sind. Hier: *Poa annua* (Einjähriges Rispengrans), *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras), *Plantago major* (Breitwegerich), *Polygonum aviculare* (Vogelknöterich)

Lehmacker (12.1.2)

Siedlungsgebüsch heimischer Gehölzarten (13.2.1)

Gebüsche des Siedlungsraumes mir einer Dominanz von heimischen Sträuchern. Hier vorwiegend *Fraxinus excelsior* (Esche) und *Sambucus nigra* (Holunder)

Artenarmer Zierrasen (13.3.2)

Regelmäßig gemähte Rasenfläche auf dem Gutshofgelände

Nicht- oder teilversiegelte Freifläche mit gelegentlicher Spontanvegetation (13.3.4)

Diese Bereiche bestehen aus Sandflächen für den Reitbetrieb und weisen hier keine Vegetation auf.

Sportplatz (13.9.1)

Hierbei handelt es sich um ein Rasenspielfeld aus trittfesten Gräsern. Ansonsten keine Spontanvegetation.

Sonstige Sport- und Freizeitanlagen (13.9.8)

Hierbei handelt es sich um Spielplätze mit Geräten.

Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (14.7.3)

Im südlichen Teilabschnitt des Plangeltungsbereichs überwiegen nicht oder nur teilversiegelte Wirtschaftswege.

Wirtschaftsweg versiegelt (14.7.4)

Im Norden des Plangebiets sind die Wirtschaftswege größtenteils versiegelt. Zum Teil besteht die Versiegelung aus Betonplatten, zum Teil aus Kopfsteinpflaster.

Straße (14.7.5)

Im Osten befindet sich ein schmaler Bereich der Landstraße L 21 von Niepars nach Jakobsdorf.

Einzelbäume/Baumgruppen z.T. §§

Vorwiegend einheimische Gehölze, die z.T. einzeln, z.T. mit mehreren Exemplaren zusammenstehen. Die Gehölze stehen entlang der vorhandenen Wege, an den Teichen, z.T. auch auf den Grünlandflächen sowie an der westlichen Plangebietsgrenze. Die vorhandene Linden- und Kastanienallee im südöstlichen Plangebiet gilt als gesetzlich geschützte Allee. Einzelbäume mit einem Stammumfang von min. 1 m sind ebenfalls gesetzlich geschützt.

Vorkommende Arten: *Acer campestre* (Feldahorn), *Betula pendula* (Sandbirke), *Crataegus spec*. (Weißdorn), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Linde), *Aesculus hippocastaneum* (Rosskastanie), *Crataegus laevigita* (Rotdorn), *Salix spec*. (Weide).

Gebäude

Im westlichen Plangebiet befinden sich zwei alte Hallen/Scheunen. Im Südosten befindet sich ein denkmalgeschütztes Stallgebäude.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung vom LUNG M-V, Neufassung 2018. Danach wird die naturschutzfachliche Wertstufe (Biotopwert) der Biotoptypen in Mecklenburg-Vorpommern über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen (BfN 2006) bestimmt.

Dabei bedeutet Regenerationsfähigkeit:

Stufe 0: Einstufung nicht sinnvoll
Stufe 1: bedingt regenerierbar (1 bis 15 Jahre)
Stufe 2: schwer regenerierbar (15-150 Jahre)
Stufe 3: kaum regenerierbar (> 150 Jahre)
Stufe 4: nicht regenerierbar

Dabei bedeutet Gefährdung:

Stufe 0: Einstufung nicht sinnvoll
Stufe 1: nicht gefährdet
Stufe 2: gefährdet
Stufe 3: stark gefährdet
Stufe 4: von vollständiger Vernichtung bedroht

Als Bewertungsmaßstab wird jeweils die höhere Wertstufe angesetzt und der entsprechende, durchschnittliche Biotopwert zugeordnet. Bei einigen Biotoptypen wurde vom durchschnittlichen Biotopwert abgewichen, wenn die Ausprägung besonders schlecht oder untypisch ist. So wird der Biotopwert für die Frischweide (9.2.2) aufgrund der starken Nutzung (Pferdeweide) auf den unteren Wert korrigiert. Die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 2: Übersicht im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen (§ gesetzlich geschütztes Biotop)

Nr.	Biotoptyp	Gesamtfläche in m²	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Schutzstatus	Biotopwert
2.1.4	Ruderalgebüsch, bestehend aus Brombeere	118	2	1	-	3
2.3.3	Baumhecke	2.775	1-3	3	§ 20	6
5.4.1	Nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut-Tauchflur	2.440	1/2	3	§ 20	6
5.6 / 6.2.4	Naturfernes Stillgewässer mit Rohrglanzgrasröhricht	815	0/1	1	z.T. § 20	1,5
9.2.2	Frischweide	3.581	2	3	-	4
9.2.3	Artenarme Frischweide	8.170	2	1	-	3

Nr.	Biotoptyp	Gesamt-fläche in m²	Regene-rations-fähigkeit	Gefähr dung	Schutz-status	Biotop-wert
10.1.1	Staudensaum feuchter bis frischer Standorte	2.220	1	1	-	1,5
10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1.869	2	1	-	3
10.2.1	Ruderale Trittflur	7.686	0	1	-	1,5
12.1.2	Lehmacker	6.991	0	0	-	1
13.2.1	Siedlungsgebüsch/ Hecke	99	1	1	-	1,5
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	433	0	0	-	1
13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche tlw. Spontanvegetation	770	0	1	-	1,5
13.9.1	Sportplatz	408	0	0		1
13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlagen	853	0	0	-	1
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	1.076	0	0	-	0,5
14.7.4	Wirtschaftsweg versiegelt	2.060	0	0	-	0
14.7.5	Straße	129	0	0	-	0
	Gebäude	1.293	0	0	-	0

4.2 Beschreibung des möglichen Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Niepars kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen und somit zu Eingriffen in diverse Biotoptypen. Entsprechend der Festsetzungen beträgt die Größe der versiegelbaren Flächen insgesamt 18.659 m².

Tabelle 3: Versiegelbare Flächen im Plangebiet

Eingriff	**Flächenverbrauch in m²**
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	2.513
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Parkplatz“	1.820
Sonstiges Sondergebiet 1	10.600
Sonstiges Sondergebiet 2	2.600
Sonstiges Sondergebiet 3	780
Flächen für Versorgungsanlagen	346
Gesamtsumme	***18.659***

Da die genaue Lage der einzelnen Nutzungen noch nicht festgelegt ist, wird davon ausgegangen, dass der Eingriff gleichmäßig über die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen verteilt vorgenommen wird.

4.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationsbedarfs

Da im Plangebiet vorwiegend Funktionen mit allgemeiner Bedeutung vom Eingriff betroffen sind, erfolgt die Berechnung der Kompensation nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 01.06.2018).

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen.

Ausnahme sind die geschützten Bäume, deren Bewertung nach der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Niepars bzw. nach dem Baumschutzkompensationserlass (vom 15.10.2007) erfolgt.

Die Bewertung der geschützten Feldhecke (2.3.3 Baumhecke) sowie die Festlegung der Ersatzmaßnahme (H1-H3) erfolgte bereits gesondert im Rahmen der beantragten Ausnahmegenehmigung zur Biotopbeseitigung und wurde seitens der UNB festgelegt. Deshalb ist dieser Biotop in Tabelle 4 nicht aufgeführt.

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG).

Bestimmt wird der Kompensationsbedarf durch das Maß des allgemeinen Lebensraumverlustes und der Bodenversiegelung, sofern eine Bodenentsiegelung im betroffenen Naturraum im gleichen Umfang wie die Versiegelung nicht möglich sein sollte.

Zur Ermittlung der Höhe des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird der Anteil der Gesamtfläche herangezogen, der lt. Grundflächenzahl im B-Plan ausgewiesen ist. Dabei werden die Überschreitungen berücksichtigt, die lt. § 19 Abs. 4 Nr. 3 zulässig sind. Darüber hinaus sind der unmittelbare Funktionsverlust von Biotopen sowie die mittelbare Beeinträchtigung durch angrenzende Nutzungsänderungen o.ä. zu berücksichtigen. Auch die maximale zusätzliche Versiegelung fließt – unabhängig von den Biotoptypen – in den Kompensationsbedarf mit ein.

4.4 Berechnung des Kompensationsbedarfs

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Lagefaktor (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung 2018) zu berücksichtigen. Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Eingriffsbereich erstreckt sich über eine Fläche, die teilweise bereits jetzt schon baulich genutzt wird. Zudem grenzt die Fläche im Osten an eine im Zusammenhang bebaute Ortslage. Der Lagefaktor wird mit 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Zusätzlich geht der Biotopwert (s. Tab. 2) der beeinträchtigten Biotope in die Berechnung mit ein. Der daraus errechnete Kompensationsbedarf wird in Eingriffsflächenäquivalent (in m²) angegeben.

In Tabelle 4 sind die unmittelbar betroffenen Biotoptypen und Flächen aufgeführt, die durch die Planung beseitigt oder verändert werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden diese den unterschiedlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zugeordnet.

Tabelle 4: Berechnung der unmittelbaren Beeinträchtigungen durch Biotopbeseitigung und -veränderung

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent in m²
Verkehrsfläche (zusätzliche Versiegelung 1.531)					
2.1.4	Ruderalgebüsch	0,3	3,0	0,75	0,7
9.2.3	Artenarme Frischweide	335	3,0	0,75	753
10.1.1	Staudensaum feuchter bis frischer Standorte	34	1,5	0,75	38
10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	37	3,0	0,75	83
10.2.1	Ruderale Trittflur	714	1,5	0,75	803
13.9.1	Sportplatz	192	1,0	0,75	144
13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlagen	219	1,0	0,75	164
Summe		***1.531***			***1.987***
Parkplätze (zusätzliche Versiegelung 1.813)					
9.2.3	Artenarme Frischweide	132	3,0	0,75	297
10.1.1	Staudensaum feuchter bis frischer Standorte	23	1,5	0,75	25
10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	236	3,0	0,75	531
10.2.1	Ruderale Trittflur	756	1,5	0,75	850
13.2.1	Siedlungsgebüsch/ Hecke	99	1,5	0,75	111
13.9.1	Sportplatz	215	1,0	0,75	161
13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlagen	352	1,0	0,75	264
Summe		***1.813***			***2.241***
Sondergebiete					
9.2.2	Frischweide	3.581	4,0	0,75	10.743
9.2.3	Artenarme Frischweide	6.519	3,0	0,75	14.668
10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	152	3,0	0,75	342
10.2.1	Ruderale Trittflur	5.838	1,5	0,75	6.568
12.1.2	Lehmacker	641	1,0	0,75	481
Summe		***16.731***			***32.801***
Versorgungsanlagen					
12.1.2	Lehmacker	346	1,0	0,75	2560
Summe		***346***			***260***
Gesamtsumme Biotopbeseitigung und Biotopveränderung					***37.289***

Zusätzlich zur Biotopbeseitigung und -veränderung wird auch die Versiegelung von Flächen in den Kompensationsbedarf eingerechnet. Dabei wird nur die Neu-Versiegelung berücksichtigt. Vollversiegelung wird mit dem Faktor 0,5, Teilversiegelung mit dem Faktor 0,2 berechnet (Tabelle 5). Die maximale Gesamtversiegelung, die durch die Planung erlaubt ist, abzüglich der bereits versiegelten Flächen ergibt die zusätzlich maximale Versiegelung, die zu Beeinträchtigungen führt.

Tabelle 5: Ermittlung der zusätzlichen Versiegelung

Eingriffsfläche	Flächenverbrauch in m²	Versiegelungsfaktor	Eingriffsflächenäquivalent in m²
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	1.531	0,5	766
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Parkplatz"	1.820	0,2	364
Sonstige Sondergebiete 1-3	13.980	0,5	6.990
Flächen für Versorgungsanlagen	346	0,5	173
vorhandene + abgerissene Gebäude	-2.849	0,5	-1.425
vorhandene Wege, vollversiegelt	-2.060	0,5	-1.030
Gesamtsumme	**12.768**		**5.838**

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope auch mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Dies ist bei Biotoptypen ab Wertstufe 3 sowie bei gesetzlich geschützten Biotopen zu berücksichtigen (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung 2018). Es werden beim vorliegenden Eingriff zwei Wirkzonen unterschieden: < 50 m = Wirkfaktor 0,5; < 200 m = Wirkfaktor 0,15. (Tabelle 6).

Tabelle 6: Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigung

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m²	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent in m²
5.4.1	Nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut-Tauchflur	1.020	6	0,50	3.060
5.4.1	Nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut-Tauchflur	1.420	6	0,15	1.278
5.6/6.2.4	Naturfernes Stillgewässer mit Rohrglanzgrasröhricht	815	1,5	0,50	611
9.2.2	Frischweide	780	4	0,50	1.560
Gesamtsumme mittelbare Beeinträchtigung		***4.035***			***6.509***

Zusätzlich zu dem errechneten Gesamtkompensationsbedarf ist die gesetzlich geschützte Feldhecke an der Westseite des Plangebietes, die im Rahmen der Planung auf einer Länge von 170 m beseitigt werden muss, zu ersetzen. Die Eingriffsfläche hat eine Größe von 2.690 m². Der Kompensationsfaktor wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit 4,5 festgelegt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 12.105 m², der als Neupflanzung von Hecken zu ersetzen ist.

Tabelle 7: Berechnung des Gesamt-Kompensationsbedarfs (ohne Ersatz gem. Baumschutzsatzung)

Eingriffssummen	Flächenäquivalent in m²
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	37.289
Versiegelung	5.838
Mittelbare Beeinträchtigung	6.509
Kompensationsbedarf Gesamt	***49.637***
Zzgl. Ersatz für Beseitigung geschützter Baumhecke	*12.105*

Insgesamt ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 49.037 m² Flächenäquivalent.

Zusätzlich zu diesem errechneten Kompensationsbedarf ist der Eingriff in die nach § 18 NatSchAG MV geschützten Einzelbäume zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf errechnet sich durch den Baumschutzskompensationserlass wie folgt:

- Stammumfang des abgehenden Baumes 50-150 cm: Pflanzung eines Ersatzbaumes
- Stammumfang des abgehenden Baumes > 150-250 cm: Pflanzung von zwei Ersatzbäumen
- Stammumfang des abgehenden Baumes > 250 cm: Pflanzung von drei Ersatzbäumen

Insgesamt werden 12 Bäume im Zuge der Umsetzung beseitigt. Als Ersatz sind 15 neue Bäume zu pflanzen. Die entsprechende Genehmigung wurde bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt und erteilt.

Tabelle 8: Berechnung Kompensationsbedarf für Beseitigung von Einzelbäumen nach Baumschutzsatzung

Baum	**Stammumfang in cm**	**Kompensa-tionsfaktor**	**Anzahl Ersatzbäume**
1 Weide, mehrstämmig	300	1:3	3
1 Ahorn	170	1:2	2
10 Pappeln	Je 120	1:2	10
Summe Ersatzbäume			**15**

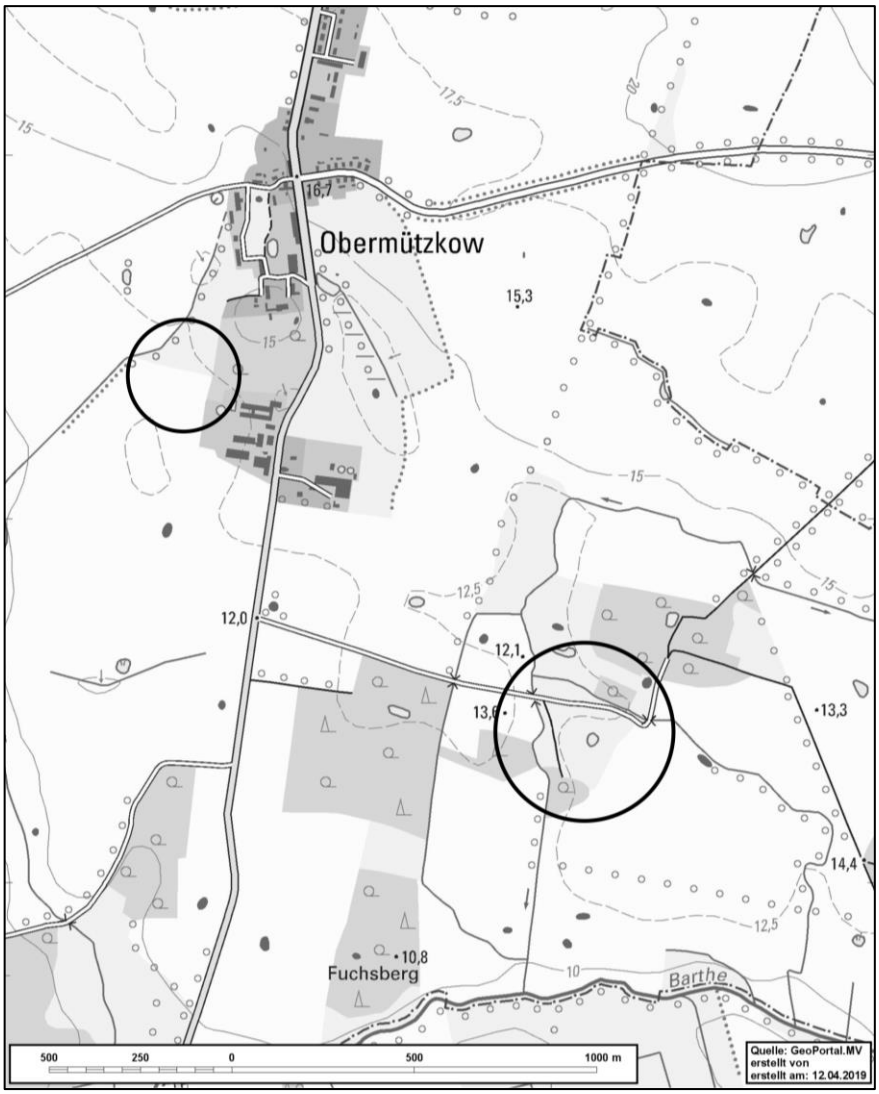
4.5 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Von den 15 Einzelbäumen, die im Rahmen der Beseitigung von geschützten Bäumen nach Baumschutzsatzung neu anzupflanzen sind, werden 7 Bäume innerhalb des Plangebietes als Vervollständigung der vorhandenen Kastanien-/Lindenallee entlang des Weges im denkmalgeschützten Bereich angepflanzt. Hier werden Linden oder Kastanien folgender Qualität verwendet: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang min. 16/18 cm. Die Pflanzung erfolgt im Abstand von min.8,0 m zueinander. Die weiteren 8 Bäume werden außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 43/3 der Flur 1, Gemarkung Gehag angepflanzt.

Am westlichen Rand wird zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Eingrünung des Plangebietes auf einer Länge von 142 m eine 4 m breite Gehölzpflanzung aus vorwiegend einheimischen Arten angelegt. Geeignete Arten sind: Haselnuss (*Corylus avellana*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

4.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die externen Kompensationsmaßnahmen erfolgen südlich des Plangebietes in räumlicher Nähe zum Vorhaben.



Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahmen

Ersatzpflanzungen für Ausnahme vom Biotopschutz (H1-H3)

Für die Beseitigung der naturnahen Feldhecke sind Ersatzpflanzungen mit einem Eingriffsflächenäquivalent von 12.105 m² anzulegen. Dazu werden in räumlicher Nähe mehrere dreireihigen Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum in einer Breite von 9 m (inkl. Krautsaum) gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Feldhecke 1 wird ca. 550 m südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 81/19 der Flur 1 Gemarkung Obermützkow in einer Länge von 160 m angelegt. Feldhecke 2 wird auf dem Flurstück 33/3 der Flur 1, Gemarkung Gehag mit einer Länge von 170 m angelegt, das ca. 1,7 km südöstlich des Eingriffsgebietes liegt. Feldhecke 3 wird mit einer Länge von 193 m auf dem Flurstück 43/3 der Flur 1, Gemarkung Gehag, in räumlicher Nähe der Feldhecke 2 angelegt. Die Lage der geplanten Feldhecken sind in Anlage 1 und 2 dargestellt.

Alle drei Hecken werden als dreireihige, freiwachsende Feldhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit vorgelagertem jeweils 3 m breitem Krautsaum angelegt und dauerhaft erhalten. Die Sträucher in der Qualität 60/100 werden im Verband in einem Abstand von 1,5 m, in den Reihen versetzt gepflanzt. Im Abstand von ca. 15-20 m wird in der mittleren Reihen je ein großkroniger, einheimischer Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) mit Zweibocksicherung

gepflanzt. Abgängige Gehölze werden entsprechend ersetzt. Die Anpflanzung wird vor Wildverbiss geschützt. Die Schutzeinrichtungen und die Verankerung der Bäume sind bei gesicherter Kultur (frühestens nach 5 Jahren) zu entfernen.

Der beidseitige Krautsaum wird alle 1-3 Jahre nach dem 1. Juli gemäht und das Mahdgut abtransportiert. Die Mahd erfolgt mit Messerbalken, mindestens 10 cm über Geländeoberkante. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger ist untersagt. Der Krautsaum wird seitlich durch Schleten, Feldsteinen o.ä. dauerhaft gesichert.

In der Hecke sind mindestens 5 Strauch- und 2 Baumarten der folgenden Liste zu verwenden:

Großkronige Bäume:	
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Pflaumeneiche	*Quercus petraea*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Sträucher:	
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Salweide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Lageplan der Heckenpflanzung H1 auf Flst. 81/19, Fl. 1, Gem. Obermützkow (ohne Maßstab)

Berechnung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	**Länge * Breite in m**	**Gesamt-fläche m²**	**Kompensa-tionswert**	**Flächenäquivalent für Kompensation in m²**
Feldhecke 1	188*9	1.692	2,5	4.230
Feldhecke 2	186*9	1.674	2,5	4.185
Feldhecke 3	164*9	1.476	2,5	3.690
Summe Neuanlage Feldhecke				**12.105**

Kompensationsmaßnahmen (K1-K2)

Die weiteren Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich der durch das Bauvorhaben ausgelösten Eingriffe erfolgt im Umfeld der Feldhecken H2 und H3 in der Gemarkung Gehag, Flur 1 auf den Flurstücken 33/3, 36/3 und 43/3.

Kompensationsmaßnahmen K1

Das vorhandene Stillgewässer an dem Feldgehölz ist aktuell fast vollständig verlandet, es nur noch eine feuchte Senke vorhanden. Das Gewässer soll als naturnahes Standgewässer wiederhergestellt werden. Dazu wird es wieder vertieft. Dabei werden auf ca. 2/3 der Fläche Fachwasserzonen (max. 1 m Wassertiefe) geschaffen. Im Zentrum befindet sich eine tiefere Zone (bis max. 2 m Wassertiefe). An den Böschungsoberkanten verbleibt eine min. 5 m breite nutzungsfreie Pufferzone, durch Selbstbegrünung. Die Pufferzone wird nicht bewirtschaftet und wird von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt. Zur effektiven Funktionssicherung werden alle wirtschaftlichen und Freizeitnutzungen ausgeschlossen.

Kompensationsmaßnahme K 2

Auf einer Fläche von 24.020 m² wird die Ackerfläche in eine extensive Mähwiese umgewandelt. Neben der naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche selbst dient die Mähwiese gleichzeitig als Puffer zwischen dem Gehölzkomplex mit Gewässer und intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen.

Dazu wird die Maßnahmenfläche bis zu 50 % mit regional- und standorttypischem Saatgut eingesät. In den ersten 1-5 Jahren ist eine Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd mit zweimaliger Mahd zwischen 01.07. und 30.10. mit Abfuhr des Mahdgutes erforderlich. Anschließend wird die Fläche alle 1-3 Jahre einmalig gemäht. Die Mahd findet nicht vor dem 01.07. statt mit Abfuhr des Mahdgutes. Die Mahd wird mit Messerbalken und 10 cm über Geländeoberkante durchgeführt. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie Nachsaat oder Umbruch sind verboten. Das Schleppen und Walzen ist vom 01.03.-15.09. untersagt.

Lageplan der Maßnahmen H2-H3 und K1-K2 sowie der weiteren Pflanzung von 8 Einzelbäumen in der Gemarkung Gehag, Flur 1 (ohne Maßstab)

Mit der Durchführung der genannten Kompensationsmaßnahmen (K1-K3) ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 49.638 m². Somit ist das erforderliche Kompensationserfordernis geschaffen worden, so dass alle Eingriffe in das Plangebiet ausgeglichen werden konnten.

Tabelle 9: Berechnung der geplanten externen Kompensation

Nr.	Biotoptyp	Fläche m²	Kompensa-tionswert	Flächenäquivalent für Kompensation in m²
H1	Anlage von Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum (M 2.22) 188 x 9 m	**1.692**	**2,5**	**4.230**
H2	Anlage von Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum (M 2.22) 186 x 9 m	**1.674**	**2,5**	**4.185**
H3	Anlage von Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum (M 2.22) 164 x 9 m	**1.476**	**2,5**	**3.690**
	Kompensation Feldhecke			12.105
K 1	Wiederherstellung eines Standgewässers	500	2	1.000
K2	Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese	24.319	2	48.638
	Kompensation E+A-Bilanzierung			*48.638*

5 Festsetzungen, die zur Übernahme in den Bebauungsplan geeignet sind

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entlang der denkmalgeschützten Allee 7 einheimische Bäume der Qualität 16/18, dreimal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte für die Anpflanzung von Bäumen können um bis zu 3,0 m verschoben werden.

(2) Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

(3) Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt und die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Niepars geschützt sind (Laubbäume ab 70 cm Stammumfang und Walnussbäume, Esskastanien und Nadelgehölze ab 100 cm Stammumfang), richtet sich die Anzahl der Ersatzpflanzungen entsprechend des § 8 Nr. 1 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Niepars nach dem Stammumfang des abgehenden Baumes (in 1,0 m Höhe gemessen).

(4) Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu belassen. Bis auf die Zu- und Ablaufeinrichtungen bleibt das Gewässer unverbaut. An den Böschungsoberkanten verbleibt eine min. 5 m breite nutzungsfreie Pufferzone durch Selbstbegrünung, die nicht bewirtschaftet und von der angrenzenden Fläche abgegrenzt wird.

Hinweise

Artenschutz

Um Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen in Baumquartieren zu vermeiden, dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. und nur nach vorheriger Prüfung auf besetzte Fledermausquartiere durch eine qualifizierte Fachkraft beseitigt werden.

Als Ersatz potentieller Fledermausquartiere sind vor Baubeginn mindestens 20 geeignete Fledermauskästen für gebäudebewohnende Arten und mindestens 10 Fledermauskästen für baumbewohnende Arten zu installieren.

Als Ersatz für den Verlust von Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten sind vor Baubeginn mindestens 10 geeignete Nisthilfen an den Gebäudefassaden zu installieren.

Während der Zeit der Amphibienwanderung (witterungsabhängig, Ende Februar bis Ende April) sind der Baustellenbereich bzw. die einzelnen Baugruben (auch z.B. für Leitungstrassen o.ä.) mit Schutzzäunen abzugrenzen, um sicherzustellen, dass keine Amphibien auf ihrer Wanderung getötet werden. Großräumige Abzäunungen sind mit Auffangeinrichtungen zu versehen und täglich morgens zu kontrollieren. Gefangene Tiere sind umgehend in der Nähe der Gewässer wieder freizulassen .

6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB sind im Rahmen des Monitoring die Gemeinden verpflichtet, die vorgesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um v. a. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sodass sie in der Lage sind, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach Nummer 3 b der Anlage 1 des BauGB sollen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB genutzt werden.

Die Umsetzung wie auch die Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt der gemeindlichen Verantwortung, wobei die Überprüfung der Biotopentwicklung in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zu erfolgen hat.

Während der Baumaßnahmen ist aufgrund des Altlastenpotentials im Plangebiet eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein altlastenerfahrenes Ingenieurbüro erforderlich. Die Dokumentation ist nach Abschluss bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Abstimmung der fachlich korrekten und frühzeitigen Aufhängung von Fledermausersatzquartieren eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die Dokumentation über die Umsetzung der Artenschutzmaßnahme ist nach Abschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

7 Methodik

7.1 Referenzliste der Quellen die im Umweltbericht verwendet wurden

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage folgender Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) vom August 2010
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars vom 26.04.2006
- Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern, Erste Fortschreibung von Oktober 2009
- Gutachterliches Landschaftsprogramm MV (GLP 2003)
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 01.06.2018
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Niepars (vom 15.05.2003)

- Biotoptypenkartierung März und Juli 2018

7.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

8 Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Sondergebietes „„Gut Obermützkow – Lebensraum für Menschen mit Demenz“ geschaffen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für die Schutzgüter Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft/Ortsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter der Bestand ermittelt und bewertet.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich für die Schutzgüter Fläche/Boden, Pflanzen und Tiere.

Diese werden durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation innerhalb des Plangebietes zum Teil ausgeglichen. So wird an der Westseite des Plangebietes eine Eingrünung angelegt. Innerhalb des Geltungsbereiches werden mindestens 27 neue Bäume gepflanzt.

Das Kompensationserfordernis von 49.638 m² FÄ wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen sind die erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, kompensiert.

Im Plangebiet ist mit dem potentiellen Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie der Artengruppen Amphibien und Fledermäuse sowie mit europäischen Vogelarten zu rechnen.

Bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL sowie Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen so keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Die Umsetzung wie auch die Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt der gemeindlichen Verantwortung, wobei die Überprüfung der Biotopentwicklung in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zu erfolgen hat.

Die Begründung wird mit Beschluss der Gemeindevertretung in der vorliegenden Form gebilligt.

Niepars, den …….. ……...