



21.08.2003

Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 6

Begründung



R. Olf

planung: blanck./stralsund

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

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1 Charakteristik des Plangebietes
 - 1.2 Ziele und Zweck der Planung
2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse
3. Städtebauliche Konzeption
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - 5.1 Bestand
 - 5.2 Eingriff und Ausgleich
 - 5.3 Bilanz und Bewertung
6. Technische Ver- und Entsorgung
 - 6.1 Wasser und Abwasser
 - 6.2 Energieversorgung
 - 6.3 Kommunikation
 - 6.4 Entsorgung
7. Hinweise
8. Immissionsschutz
9. Flächenbilanz
10. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

1. Allgemeines

1.1 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Niepars. Es wird begrenzt durch den Kummerower Weg im Norden, die vorhandene Bebauung an der Neuen Straße (Landesstraße 21) im Osten, einer Linie in 70,5 m Abstand zum Kummerower Weg im Süden und der westlichen Grenze des Flurstücks 10/3 im Westen. Überplant werden Teile des Flurstücks 10/2 der Flur 10, Gemarkung Niepars mit einer Gesamtfläche von 10.998 m².

Das Plangebiet war früher Standort einer Stallanlage. Die Gebäude wurden in Zwischenzeit abgebrochen und sind nun nicht mehr bebaut. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Niepars und sind über den Kummerower Weg voll erschlossen. Nördlich an das Plangebiet grenzt die vorhandene Bebauung am Kummerower Weg. Hier handelt es sich um eine Siedlung aus Einfamilienhäusern. Im Westen grenzt ein bebautes Grundstück an der Neuen Straße an.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen und nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach Archivunterlagen (Geologische Spezialkarte M 1 : 25 000) besteht dieser aus Geschiebemergel der weichseleiszeitlichen Grundmoräne, der von ca. 1 m mächtigen Sanden überlagert wird.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50 000 (HIK50) im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der gen. Karte > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Norden." (LANDESAMT FÜR UMWELT; NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V, Stellungnahme als TöB, Güstrow, 04.06.200)

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Demzufolge wären dort momentan nur privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig. Eine Bebauung mit Wohnhäusern, wie sie die Planung vorsieht, ist dagegen nicht möglich. Hierfür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die überbaubaren Grundstücksflächen trifft.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für ca. 7 Grundstücke geschaffen werden. Die Planung sieht dabei eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde Niepars verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist in seinem Entwurf den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche aus.

Aufgrund der außerordentlich großen Nachfrage zu den Baugrundstücken im Plangebiet beabsichtigt die Gemeinde die Planung als vorzeitigen Bebauungsplan aufgrund § 8 Abs. 4 BauGB

voranzubringen. Deshalb erfolgt das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan zeitgleich zum Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde mit dem Ziel die Genehmigung für den Bebauungsplan möglichst der Genehmigung des Flächennutzungsplanes voranzustellen.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 i. d. F. d. Bek. d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 und 612).
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

3. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept der Planung sieht ungefähr 7 Baugrundstücke in einer Tiefe von 45 m, bezogen auf die künftige Straßenbegrenzung des Kummerower Weges, und einer Breite von ca. 22 m vor. Die Bebauung soll – analog der vorhandenen Bebauung nördlich des Kummerower Weges – mit Einfamilienhäusern erfolgen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft soll auf den unmittelbar südlich an die Baugrundstücke angrenzenden Flächen durchgeführt werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung des Gebietes werden die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zulässig sind demzufolge neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an der nördlich des Kummerower Weges vorhandenen Bebauung. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,30 verbleibt das Maß der baulichen Nutzung deutlich unter den gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Werten

(GRZ 0,40 und GFZ 1,20), um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu vermeiden und die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten. Die Bebauung erfolgt mit maximal 1 Vollgeschoss bei offener Bauweise.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in einem Abstand von 5 m zur künftigen Straßenparzelle des Kummerower Weges und in einer Tiefe von 17 m ausgewiesen. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 21. September 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang dieser Ergänzungssatzung diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

5.1 Beschreibungen des Bestands und der vorhandenen Biotoptypen

In der Gemeinde Niepars werden südlich des Kummerower Weges ca. 7.020 m² für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Die Eingriffsfläche ist ein ehemaliger Standort einer Stallanlage. Die Gebäude wurden abgerissen und das Gelände einplaniert. Ca. 3.510 m² des Standortes sind noch ohne Bewuchs. 3.510 m² sind mit einer ein Jahr alten Ruderalvegetation auf einem durch die Abbrucharbeiten gestörten Standort bewachsen. Folgende Arten sind in der Ruderalvegetation anzutreffen: *Artemisia vulgaris*, *Achillea millefolium*, *Chenopodium album*, *Stelaria media*, *Taraxacum officinale*, *Ranunculus repens*, *Plantago major*, *Dactylis glomerata*, *Agropyrum repens*, *Poa annua*.

Die Flächen hat eine geringe bis allgemeine Bedeutung für den Naturschutz

5.2 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von einer zusätzlichen Flächenüberbauung in einer Größenordnung von ca. 30% = 2.106 m² auszugehen. Durch die gärtnerische Bearbeitung und Gestaltung der Grundstücksflächen werden ca. 4.914 m² des vorhandenen Biotops in seiner Funktion verändert. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, da bereits eine aufgelockerte Bebauung nördlich des Kummerower Weges besteht. Nach Süden schließt sich ein Kleingartengebiet mit einzelnen Gartenlauben an.

5.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen sind und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt.

5.3 Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensation

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
1 Jahr alte ruderaler Staudenflur auf frischem bis trockenem Standort	1.050	1	1,5 (1+0,5)	0,75	1.181,25
Vegetationsarme Brachfläche	1.050	0	0,5	0,75	393,75
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					1.637

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
1 Jahr alte ruderaler Staudenflur auf frischem bis trockenem Standorte	2.450	1	1	0,75	1.837,50
Vegetationsarme Brachfläche	2.450	0	0	0,75	0
Summe Flächenäquivalent für Kompensationserfordernis					1.837,50

Durch den Eingriff ergibt sich ein Kompensationserfordernis mit einem Flächenäquivalent von **3.412,5**.

Tabelle 3: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

aktueller Biotoptyp und Entwicklungsziel	Flächengröße (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen
Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke	3.432	2	2	0,5	3.432
Summe Flächenäquivalent der Kompensationsflächen					3.432

5.4 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahmen für den Totalverlust und den Funktionsverlust der Ruderalflächen ist die Pflanzung einer 156 m langen und 22 m breiten freiwachsenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entlang der Grenze zur freien Landschaft hin vorgesehen. Die Sträucher haben eine Höhe von 80/100 cm und werden in Gruppen von ca. 10 Pflanzen angeordnet.

Folgende Sträucher werden gepflanzt:

Sträucher:		Anteil
Kornelkirsche	Cornus mas	3%
Hartriegel	Cornus sanguinea	4%

Haselnuss	Corylus avellana	10%
Weißdorn	Crataegus monogyna-laevigata	10%
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	2%
Schlehe	Prunus spinosa	10%
Hundsrose	Rosa canina	10%
Salweide	Salix caprea	4%
Holunder	Sambucus nigra	4%
Schneeball	Viburnum opulus	6%
Brombeere	Rubus fruticosus	2%

Es werden folgende Bäume in Gruppen von ca. 15 Pflanzen gepflanzt.

Baumart		Anteil
Feldahorn	Acer campestre	3%
Hainbuche	Carpinus betulus	3%
Vogelkirsche	Prunus avium	6%
Traubenkirsche	Prunus padus	6%
Wildbirne	Pyrus pyraster	6%
Wildapfel	Malus sylvestris	6%

Für die Pflanzungen ist ein Verbisschutz herzustellen und eine dreijährige Fertigstellungspflege einschließlich der erforderlichen Bewässerung sicherzustellen.

6. Technische Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz von der REWA GmbH gewährleistet. Anfallendes häusliches Abwasser wird über das im Ort vorhandene Netz in die Kläranlage eingeleitet. Die wasser- und abwassertechnische Erschließungsplanung ist der REWA GmbH zur Stellungnahme bzw. zur Erteilung der Anschlussgenehmigungen vorzulegen. Die Anschlusspunkte an das öffentliche Netz des Ortes Niepars sind rechtzeitig mit dem Unternehmen festzulegen und abzustimmen. (REGIONALE WASSER- UND ABWASSERGESELLSCHAFT MBH, Stellungnahme als TöB, Stralsund, 29.05.2002)

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes wurde von der Gemeinde Niepars eine Baugrunderkundung mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit in Auftrag gegeben. Die Baugrunderkundung wurde von der IBM Geotechnik, Dipl.-Ing. Wolfgang Mamat, R.-Breitscheid-Straße 44 in 18437 Stralsund (Tel.: 03831 - 270927 u. 271186, Fax.: 03831 - 271187) durchgeführt. Das Ergebnis wird hier in der Zusammenfassung wiedergegeben:

„Die von der TERRATEC Stralsund am 23.01.2003 abgeteufte Rammkernsondierungen zeigten eine generelle Schichtenfolge von Mutterboden – Sande – Geschiebelehm. Die Mutterbodenschicht ist 0,2 bis 0,6 m mächtig. Die Sande wurden mit Schichtenmächtigkeit von 0,6 bis 2,0 m angetroffen. Das Liegende des Geschiebelehms wurde nicht erkundet. Die Sande bilden einen oberen, offenen, geringmächtigen Grundwasserleiter. Die Grundwasserstände unterliegen großen jahreszeitlichen Schwankungen. Die momentanen Grundwasserstände lagen bei

1,0 ... 1,65 m unter Gelände (im Durchschnitt bei 1,05 m). Die Sande sind den Bodengruppen SE, Se-SU und SU zuzuordnen. Damit ist eine Schwankungsbreite der Durchlässigkeit von $k_f \sim 10^{-5} \dots 10^{-7}$ m/s zu erwarten. Durch die hohen Wasserstände ist die Aufnahmefähigkeit der Sandschicht begrenzt. Eine zeitlich begrenzte Aufnahmefähigkeit wird auch durch die relativ geringen Durchlässigkeiten gesetzt.

Schlussfolgerung: Prinzipiell ist eine Versickerung im Untersuchungsbereich möglich. Sie wäre zumindest temporär durch das Anlegen von Sickergräben mit gut durchlässigem Material zu verbessern. Bei Verzicht auf die Sickergräben (Pufferwirkung) kann es allerdings in Extremsituationen zu einem Rückstau in den Abflussleitungen kommen."

Für die Regenwasserversickerung der auf den Baugrundstücken anfallenden Wassermengen wird von der Gemeinde eine Verdunstungsmulde errichtet. Dazu wird auf einer Breite von fünf Metern hinter der südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt. Dieser Bereich ist als offene Versickerungsmulde bzw. -graben mit einer Tiefe von mindestens einem Meter unter anstehendem Gelände auszubilden, in das grundstückswise das Niederschlagswasser einzuleiten ist. Dabei bleibt es den jeweiligen Bauherren überlassen, ob die anfallenden Niederschläge vorher in Zisternen zur gewünschten weiteren Nutzung zurückgehalten werden oder bereits vom Gebäude zur Versickerungsmulde in einer versickerungsfähigen Leitung geführt werden. Nach grobem Überschlag wären zur vollständigen Versickerung in geschlossenen Sickergräben mindestens ein 45 Meter langes, 1 Meter breites und 1,5 Meter tiefes Grabensystem mit dahinter geschaltetem Sandfilter und offener Mulde erforderlich. Da das geschlossene System zu einer deutlichen Einschränkung der weiteren Nutzung des Grundstückes führt und mit relativ hohen Kosten für den Bauherren verbunden ist, wird diese Art der Versickerung nicht festgesetzt; sondern die o. g. offene Fläche zur Regenwasserversickerung, die jedoch individuell mit einer Regenrückhaltung und einer geschlossenen Versickerung kombiniert werden kann. In der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes werden die Mulden als eine fünf Meter breite Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. (Änderung lt. Beschluss der GMV vom 21.08.2003 in Erfüllung der mit Bescheid des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 04.08.2003 erteilten Maßgabe)

Für die Wohnbauflächen ist die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. zu gewährleisten. Das Löschwasser muss für eine Zeit von 2 Stunden und im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen.

6.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.dis ENERGIE NORD AG gewährleistet. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Diese werden auf geeigneten Flächen im öffentlichen Bauraum verlegt. (e.dis ENERGIE NORD AG, Stellungnahme als TöB, Fürstenwalde/Spree, 06.05.2002)

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich und wird durch die HGW HanseGas gesichert. Im öffentlichen Straßenraum des Kummerower Weges befinden sich Niederdruckgasleitungen und Hausanschlussleitungen. Diese Gasleitungen dürfen nicht mit Asphalt, Beton oder ähnlichen Materialien überbaut werden (außer im direkten Kreuzungsbereich). Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände oder Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Ober-/unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen der HGW HanseGas GmbH dürfen in Lage oder Standort nicht verändert

werden. Evtl. notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Abstimmung mit der HGW Hanse Gas GmbH. Vor Baubeginn sind durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

6.3 Kommunikation

Niepars ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Diese liegen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Bei der Baumaßnahme ist auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben aus dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen zwingend zu beachten. Bei Umständen, welche die Umsetzung dieser Vorschrift unmöglich machen, ist ggf. auf geplante Baumstandorte zu verzichten. Eine Überbauung der Telekommunikationsanlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, ist nicht gestattet. Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.

Zur Vermeidung von Beschädigungen der Telekommunikationslinien hat die bauausführende Firma die aktuellen Bestandspläne bei der Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, EBN 29, Frau Koller, (03831) 240-423, Fax: 240-429 Barther Straße 72; 18437 Stralsund anzufordern. Die entsprechenden technischen Bestimmungen sind zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, BBN 29 (Planung), PF 2 29, 14526 Stahnsdorf, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn angezeigt werden. (DEUTSCHE TELKOM, Stellungnahme als TöB, Stahnsdorf, 30.04.2002)

6.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern. Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für

Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

7.2 Trinkwasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Trinkwasserfassung Niepars. Es gelten die Nutzungsbeschränkungen gem. DVGW Regelwerk W 101. Vorgesehener Umgang mit Heizöl ist gemäß § 20 Landeswassergesetz M-V bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern anzuzeigen.

7.3 Fundmunition

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

8. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Gutachterliche Stellungnahme Lärm/Geruch erarbeitet, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die bestehende Anlage zur Schmutzwasserentsorgung und der Landesstraße 21 zu prüfen:

„Lärm:

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

Geruch:

Bei der zu betrachtenden Kläranlage in Niepars an der L21 handelt es sich um eine Zwischenkläranlage, also eine der Kläranlage vorgeschaltete Anlage mit Rechenanlage und abgedeck-

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

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

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	10.998 m ²
Davon:	
Allgemeine Wohngebiete	7.020 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	546 m ²
Ausgleichsflächen	3.432 m ²

10. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein jeweils gem. Anlage 1 Nr. 18.7.2 bzw. 18.7.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung mit diesem Vorhaben nicht erreicht wird. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Niepars, den 21.08.2003

Dr. Kaufhold, Bürgermeister

