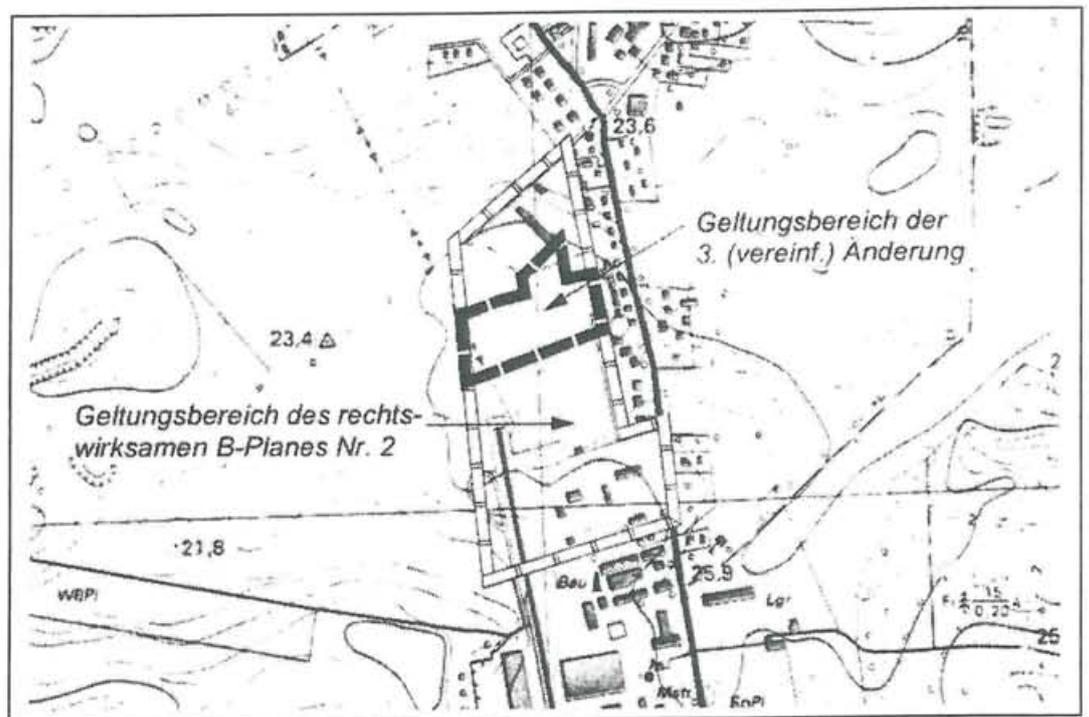


Gemeinde Niepars

3. (vereinf.) Änderung des B-Planes Nr. 2

Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Gemeinde Niepars**
Landkreis Nordvorpommern

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

07.10.2008



Stand: Satzung vom 26.06.2008

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes
5. Eingriff in Natur und Landschaft
6. Erschließung
7. Flächenbilanz
8. Nachrichtliche Übernahmen
9. Kosten für die Gemeinde Niepars
10. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung



1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Niepars beabsichtigt, für den seit dem 14.04.1997 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 die 3. (vereinfachte) Änderung aufzustellen. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ein Teilgebiet im noch nicht realisierten 2. Bauabschnitt im Norden des Wohngebietes westlich der Gartenstraße in Niepars zwischen der Grenze zu den Flurstücken 45/56, 45/57, 45/33, 45/34, 45/35 und 45/36 im Süden, der westlichen Grenze des Flurstückes 44/22 im Westen (Grenze des rechtswirksamen B-Planes Nr. 2), den geplanten Grundstücken in 1. Reihe zur noch nicht realisierten Planstraße C im Norden und der östlichen Grenze des Flurstückes 44/22 im Osten (Grenze des rechtswirksamen B-Planes Nr. 2).

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen Teile des Flurstücks 44/22 der Flur 10, Gemarkung Niepars. Insgesamt wird eine Fläche von 11.788 m² überplant.

2. Ziele und Zweck der Planung

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2 sieht auf dem betroffenen Grundstück allgemeine Wohngebiete mit Einfamilien- oder Doppelhäusern in offener Bauweise und mit maximal einem Vollgeschoss vor. Die Ausnutzung der Grundstücke kann mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 erfolgen. In einem Teilbereich des betroffenen Grundstückes sind zwingend Reihenhäuser vorgesehen. Hier gilt ebenfalls eine GRZ 0,40, aber eine GFZ von 0,70 bei offener Bauweise. Dementsprechend wurden die Baugrenzen und auch die Hauptfirstrichtung der Gebäude festgesetzt. Zwischenzeitlich haben sich die Bebauungsabsichten dahingehend geändert, dass auf Reihenhäuser gänzlich verzichtet werden soll, da auch 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine Nachfrage mehr nach Reihenhausergrundstücken besteht und Einfamilien- und Doppelhäuser nicht nur eine höhere Nachfrage verzeichnen, sondern sich auch besser in die ansonsten im Ort vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll auf den einst geplanten, aber noch nicht realisierten Wohnweg D verzichtet werden, da er für die Erschließung der Grundstücke im westlichen Teil des Geltungsbereiches der Änderung nicht erforderlich ist. Bei gleichzeitiger Anpassung der Baugrenzen lassen sich diese Grundstücke sehr gut von der Straße Am Feldrain (Planstraße A) erschließen.

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Gebäude erfolgt künftig nicht mehr. Die städtebauliche Ordnung des Gebietes bleibt trotzdem gewahrt; den Bauwilligen wird jedoch eine größere Freiheit bei der Bebauung ihrer Grundstücke eingeräumt. Diese Änderung ist folge-



richtig, da die Gemeinde bereits mit der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 jeweils den Beschluss gefasst hat, die festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den beiden Teilungsbereichen aufzuheben.

Für die Straße Am Feldrain (Planstraße A) ist eine Ausbaubreite von insgesamt 10,50 m vorgesehen und im bereits realisierten Teil des Wohngebietes auch gebaut. Für die Straße Mühlenberg (Planstraße B) gilt dies in einer Breite von insgesamt 7,75 m. Dies ist im B-Plan 2 nicht mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, sondern lediglich mit einer vorgesehenen Grundstücksteilung dargestellt, so dass Teile der Straße auf privaten Grundstücksflächen gelegen hätten. Im Geltungsbereich der 3. Änderung wird dies korrigiert und somit die gesamte Verkehrsfläche öffentlich gewidmet.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 14.04.1997 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Niepars für das Wohngebiet westlich der Gartenstraße. Die Änderungsplanung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niepars.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M- V S. 102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landes-



recht unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Daher soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplan-Änderung sieht die Bauflächen wie schon im rechtswirksamen B-Plan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baugesetzbuch vor. Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt weiterhin mit einer Grundflächenzahl von 0,40 und einer Geschossflächenzahl von 0,50 bei maximal einem Vollgeschoss und offener Bauweise. Dies bedeutet lediglich im bisher für eine Reihenhausbebauung vorgesehenen Bereich (Flurstück 44/22) eine Änderung gegenüber der rechtswirksamen Planung. Hier war bisher eine Geschossflächenzahl von 0,70 möglich. Aufgrund der Tatsache, dass auch hier künftig nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden sollen, wird das Maß der baulichen Nutzung analog zu den übrigen Grundstücken im Wohngebiet, auf denen auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der Änderung entfällt die Festsetzung, dass zwingend Reihenhäuser gebaut werden müssen und wird durch die Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser“ ersetzt.

Die nur geringfügig geänderte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Westen des Geltungsbereiches ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen. Der Wohnweg C entfällt, da er für eine sinnvolle Erschließung der Grundstücke nicht erforderlich ist. Es erfolgt weiterhin eine Übernahme der festgesetzten Flächen Schallimmissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2. Hier sind Lärmschutzmaßnahmen gemäß Punkt IV „Festsetzungen Schallimmissionen“ des B-Planes Nr. 2 zu treffen.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 sind baugestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) getroffen worden. Diese regeln u. a. Dachform, Dachneigung und Drenpelhöhen. In den zurückliegenden Jahren ist es im bereits realisierten Teil des Wohngebietes immer wieder zu Anträgen auf Befreiungen bzw. zu Ausnahmewünschen von den gestalterischen Festsetzungen gekommen, denen die Gemeinde in der Regel zugestimmt hat. In der Konsequenz sollen nun für den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 die örtlichen Bauvorschriften den in der Vergangenheit erteilten Ausnahmen und Befreiungen angepasst werden. So wird die zulässige Drenpelhöhe von bisher 0,80 m auf künftig 1,0 m an-



gehoben. Die zulässigen Dachformen (bisher nur Walm- und Satteldach) werden um das Krüppelwalmdach erweitert. Die zulässige Dachneigung beträgt nun 25 Grad bis 45 Grad.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v.21.Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe wären im Zusammenhang dieser Bebauungsplanänderung diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zusätzlich zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 vorbereitet werden.

Derartige Veränderungen werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan unverändert. Demzufolge ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

6. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Wohngebiet vorhandenen bzw. noch geplanten Straßen und Wege. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes 2 betrifft dies die zum Teil vorhandene und nach Norden fortzuführende Straße Am Feldrain (Planstraße A), die Planstraße C und den ebenfalls nach Norden fortzuführenden Mühlenberg (Planstraße B). Die Wasserver- bzw. die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso wie die Strom- und Erdgasversorgung im Anschluss an das vorhandene Netz.

Auf den Flächen südlich des Plangebietes befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis AG. Diese Anlagen liegen innerhalb der öffentlichen Straßenräume und dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- bzw. überbaut werden. Sie sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Ggf. ist eine Einweisung durch den Netzmeister erforderlich. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON e.dis ist durch Erweiterung der Niederspannungsanlage möglich.

Ebenfalls befinden sich südlich des Plangebietes Anlagen der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (REWA). Die wasser- und abwasserseitige Erschließung der Grundstücke kann durch Anschluss an diese Leitungen gesichert werden. Die Leitungen



(Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser) befinden sich Am Feldrain und im Bereich des Mühlenbergs.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Straßen ist an den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird – wie im schon bebauten Teil des Wohngebietes auch – auf den Grundstücken versickert.

Südlich des Plangebietes befinden sich weiterhin Breitbandkommunikations-Anlagen der Kabel Deutschland GmbH & Co KG (Unternehmen der Deutschen Telekom Gruppe). Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden, vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Ist eine Umverlegung der Anlagen erforderlich, so ist das zuständige Unternehmen die Kabel Deutschland GmbH & Co KG, mindestens 3 Monate vor Baubeginn darüber zu informieren.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten oder in unmittelbarer Nähe dieser Telekommunikationslinien und Anlagen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden ca. 2 Wochen vor Baubeginn vom Bezirksbüro Netze 29 (BBN 29), in 18437 Stralsund, Barther Straße 72, die aktuellen Bestandsunterlagen einholen und sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Auch das Versorgungsunternehmen E.ON Hanse AG hat Leitungen und Anlagen südlich des Plangebietes, die sich in seiner Rechtsträgerschaft befinden. Bei Bauarbeiten ist der Leitungsbestand entsprechend zu beachten.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	11.788 m ²
Davon	
Allgemeine Wohngebiete	10.106 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.682 m ²



8. Nachrichtliche Übernahmen

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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.
- 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 und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Niepars. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten. Im Falle, dass eine Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant werden sollte, ist dies rechtzeitig vorher der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes M-V anzuzeigen.

9. Kosten für die Gemeinde Niepars

Der Gemeinde Niepars entstehen durch die Bebauungsplanänderung Kosten für den Bau der Erschließungsanlagen, die über die Veräußerung der Grundstücke refinanziert werden sollen.

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. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in



§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Damit ist nach § 13 BauGB weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Niepars, den 26.06.2008

Dr. Kaufhold, Bürgermeister

