



09.10.2003

# Satzung der Gemeinde Niepars über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Begründung

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Lage des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes
5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs 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 1. Änderung aufzustellen. Der Geltungsbereich der Änderung liegt im Süden des Wohngebietes westlich der Gartenstraße zwischen dem Wiesenweg im Norden, der Grenze zu den Flurstücken 47/32 und 47/33 der Flur 10, Gemarkung Niepars im Osten, dem Flurstück 49/2 (Altgewerbegebiet) im Süden sowie der Grenze zu den Flurstücken 47/11 bis 47/13 im Westen. Er umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 10, Gemarkung Niepars: 47/34, 47/35, 47/36, 47/37, 47/38, 47/39, 47/40, 47/41, 47/42, 47/43, 47/44, 47/45, 47/46, 47/47. Insgesamt wird eine Fläche von 3.520 m<sup>2</sup> überplant.

## 2. Ziele und Zweck der Planung

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2 sah auf den betroffenen Grundstücken eine Bebauung mit Reihenhäusern zwingend vor. Dementsprechend wurden die Baugrenzen und auch die Hauptfirstrichtung der Gebäude festgesetzt. Zwischenzeitlich haben sich die Bebauungsabsichten dahingehend geändert, dass auf den Grundstücken nun eine Bebauung mit Einfamilienhäusern analog der angrenzenden Bauflächen B 4 und B 5 vorgesehen ist.

Es ist daher erforderlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu verändern, dass eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bei gleichzeitig sinnvoller Ausnutzung der Grundstücke möglich wird. Daher werden die Baugrenzen geringfügig geändert. 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.

## 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 in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niepars. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorangebracht werden.

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).

#### **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 mit einer Grundflächenzahl von 0,40 und einer Geschossflächenzahl von 0,70 bei maximal einem Vollgeschoss und offener Bauweise. Auch hier erfolgt keine Änderung gegenüber der rechtswirksamen Planung, sondern nur eine Übernahme der Festsetzung.

Der private Wohnweg wird wie bisher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen. Es erfolgt weiterhin eine Übernahme der festgesetzten Flächen Schallimmissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2.

#### **5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs 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 Straßen und Wege. Ausgehend vom Wiesenweg (öffentliche Straße) gelangen die Anwohner über den privaten Wohnweg D, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch gesichert wird, zu ihren Grundstücken. Die Wasserver- bzw. die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso wie die Strom- und Erdgasversorgung im Anschluss an das vorhandene Netz. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis. Diese Anlagen liegen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes bzw. des privaten Wohnweges 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.dis ist durch Erweiterung der Niederspannungsanlage möglich.

Ebenfalls befinden sich innerhalb des Plangebietes Anlagen der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (REWA). Die wasser- und abwasserseitige Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Die Leitungen (Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser) befinden sich im Wiesenweg und im Bereich des Wohnweges D. Durch die geplante Änderung von Reihenhausbebauung auf

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Niepars für ein Teilgebiet im Süden des Wohngebietes westlich der Gartenstraße in Niepars – Begründung (Stand: 09.10.2003)

Einfamilienhausbebauung werden einige Abzweige der Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei der Erschließung 1995 bereit auf die Grundstücke verlegt wurden, nicht mehr benötigt. Die für die geplanten Eigenheime nicht zu verwendenden Abzweige der Trink- und Schmutzwasserleitungen sind abzutrennen. Vor Ort ist festzulegen, welche der Abzweige zurückgebaut werden müssen. (STELLUNGNAHME DER REWA GmbH vom 03.02.2003)

Innerhalb 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 (STELLUNGNAHME DER DEUTSCHEN TELEKOM AG vom 04.02.2003)

Das Versorgungsunternehmen HanseGas GmbH weist auf Leitungen innerhalb des Plangebietes hin, die sich in seiner Rechtsträgerschaft befinden. Diese liegen im Wiesenweg und im Bereich des Wohnweges D. Bei Bauarbeiten ist der Leitungsbestand entsprechend zu beachten.

## 7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes                      3.520 m<sup>2</sup>

## 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 Werktagen 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).

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Niepars für ein Teilgebiet im Süden des Wohngebietes westlich der Gartenstraße in Niepars – Begründung (Stand: 09.10.2003)

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Niepars. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen gem. DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind einzuhalten.

## 9. Kosten für die Gemeinde Niepars

Der Gemeinde Niepars entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten, da keine zusätzlichen Erschließungsanlagen hergestellt und unterhalten werden müssen.

## 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 m<sup>2</sup> 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 09.10.2003

Dr. Kaufhold, Bürgermeister

**planung: blanck./stralsund**

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