

21.08.2003

## Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 7 „Jugendhaus“

Begründung



## 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 südlichen Ortseingang von Niepars und liegt östlich der Gartenstraße (Landesstraße 21) zwischen dem ehemaligen Amtsgebäude des Amtes Niepars und dem vorhandenen Sportplatz. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße 21 befindet sich das Altgewerbegebiet Niepars. Das Plangebiet besteht aus 3 Teilgeltungsbereichen. Der Teilgeltungsbereich I wird begrenzt durch das Flurstück 15/1 im Norden, das Flurstück 15/7 im Osten, die südliche Grenze des Flurstücks 15/6 im Süden und die Gartenstraße im Westen. Er umfasst mit einer Fläche von 0,59 ha vollständig das Flurstück 15/6 und Teile des Flurstücks 15/7.

Der Teilgeltungsbereich II liegt zwischen der Grenze des Flurstücks 15/7 zum Flurstück 15/4 im Osten, der südlichen Grenze des Flurstücks 15/7 im Süden, der nördlichen Begrenzung des Flurstücks 15/7 im Norden und einer Linie in ca. 50 m Abstand zur Waldgrenze im Westen. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,11 ha.

Der Teilgeltungsbereich III liegt südöstlich des vorhandenen Sportplatzes innerhalb des Flurstücks 16. Es umfasst mit ca. 0,49 ha.

Der vorgesehene Standort für das Jugendhaus des Vereins „Storchennest“ ist seit einiger Zeit in der Gemeinde öffentlich bekannt. Damit sind im allgemeinen Sprachgebrauch bei der Benennung des B-Planes keine Missverständnisse gegeben. Die erforderliche Anstoßwirkung ist ausreichend über die zeichnerische und textliche Beschreibung des Geltungsbereiches gewährleistet.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, die Grundstücke dem Jugendhaus „Obermützkower Storchennest“ e.V. zur Wiedererrichtung und Nutzung von drei alten Fachwerkscheunen zur Verfügung zu stellen.

Der Verein ist seit 1993 anerkannter freier Träger der Jugendhilfe, der seinen Hauptsitz bislang in Obermützkow hat. Er arbeitet sowohl in den Bereichen Jugendarbeit, Jugendhilfe als auch Betreutes Jugendwohnen und Kindertagesstätten. Im Plangebiet möchte der Verein drei alte Scheunen wieder aufbauen, die an anderer Stelle abgebaut wurden. In der vorderen, direkt an der Gartenstraße vorgesehenen Scheune, sollen Räumlichkeiten für die Verwaltung des Vereins, ggf. Seminare sowie kleiner Handwerksstätten (z. B. Holz u. Metall) untergebracht werden. Eine weitere Scheune soll für Betreutes Jugendwohnen genutzt werden. Die dritte Scheune soll der räumlichen Erweiterung für die Jugendarbeit dienen.

Der erforderliche Ausgleich für den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird in den Teilgeltungsbereichen II und III untergebracht.

## 2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde Niepars verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen F-Planes wies die Flächen als Sondergebiet aus. In dem nun aktualisierten Entwurf, der voraus-

sichtlich im September 2003 gebilligt und zur Auslegung bestimmt wird, ist der Bereich als gemischte Baufläche und als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Dazwischen liegend befinden sich Wohnbauflächen, die nur für einen bestimmten Wohnbedarf innerhalb des F-Planes vorgesehen sind.

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung wäre somit nur für privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB möglich. Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes B-Planes erforderlich, der Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

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 – PlanZVO 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 sieht vor, durch das geplante Vorhaben zwischen dem alten Amtsgebäude und dem Sportplatz den südlichen Ortseingang von Niepars östlich der Gartenstraße neu zu gestalten. Das Plangebiet soll durch eine neu zu errichtende Straße von der Gartenstraße aus erschlossen werden. Die im Westen des Teilgeltungsbereiches I geplante Scheune soll mit der Traufe parallel zur Gartenstraße errichtet werden. Die beiden anderen Gebäude werden mit der Traufe parallel zur Planstraße A ausgerichtet.

An der Gartenstraße greift die geplante Bebauung die durch das ehemalige Amtsgebäude vorgegebene Bauflucht auf. Das Gebiet soll hinsichtlich der Art der Nutzung gegliedert werden. Im westlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches I sind keine Wohnungen vorgesehen (siehe hierzu auch Punkt 4.1); hier sollen Verwaltung und Werkstätten untergebracht werden. Im östlichen Teil des Mischgebietes sind auch Wohnungen zulässig.

Die Zufahrt zum Plangebiet wird genau gegenüber der Zufahrt zum Altgewerbegebiet geplant.

„Gemäß RROP VP ist Niepars Ländlicher Zentralort und hat damit Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Nahbereiches. Die Entwicklung einer Jugendeinrichtung entspricht dem raumordnerischem Ziel (...), nachdem Jugendeinrichtungen bedarfsorientiert in Zentralen Orten zur Verfügung stehen sollen. Dabei sollen die Einrichtungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.“ (AMT F. RAUMORDNUNG U. LANDESPLANUNG VORPOMMERN, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belang, Greifswald 28.07.2003)

Der Standort ist auf Grund der Nähe zum Halt der Regionalbahn in Martensdorf an der Strecke Stralsund - Rostock bzw. Stralsund – Barth in ca. 500 Meter Entfernung südlich der geplanten Bebauung und durch die über die Landesstraße durch Niepars führenden Buslinien innerhalb des Landkreises sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes (Teilgeltungsbereich I) werden als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen gemäß der Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der geplanten Nutzung und zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens des Vereins „Storchennest e.V.“ werden die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sich dies mit der angestrebten Nutzung für ein Jugendhaus mit Wohnen nicht verträgt.

Entsprechend § 1 Abs. 4 der BauNVO ist es möglich, Baugebiete nach der Art der baulichen Nutzung zu gliedern. Für das festgesetzte Mischgebiet im Teilgeltungsbereich I erfolgt eine horizontale Gliederung nach der Zulässigkeit der Nutzungen. Im Bereich unmittelbar an der Landesstraße 21 ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen und der daraus resultierenden Lärmimmissionen der Neubau von Wohnungen schwierig bzw. nur unter der Maßgabe von passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich. Daher erfolgt die Gliederung des Mischgebietes in zwei Teilbereiche. Im M<sub>1</sub>, das unmittelbar an der Landesstraße 21 liegt, soll das Gebäude untergebracht werden, in dem die Verwaltung und die Werkstätten vorgesehen sind. Gemäß Baunutzungsverordnung sind hier nur zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Wohngebäude sind nicht zulässig. Durch diese Festsetzung wird auch die angestrebte Durchmischung des Gebietes gewährleistet und verhindert, dass sich das geplante Mischgebiet hin zu einem Wohngebiet entwickelt.

Im M<sub>2</sub>, das in etwa 35 m Abstand zur Landesstraße 21 beginnt, sollen zusätzlich zu den im M<sub>1</sub> möglichen Nutzungen noch Wohngebäude zulässig sein. Insgesamt bleiben mit Ausnahme der nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossenen Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) alle anderen nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen im Gesamtgebiet erhalten. Der Gebietscharakter des Mischgebietes ist gewahrt.

Um zu gewährleisten, dass die durch die Ausweisung des Mischgebietes geschaffenen zusätzlichen Wohnbaugrundstücke nicht für den Eigenheimbau verwendet werden, sondern tatsächlich für die geplante Nutzung für einen besonderen Bedarf zur Verfügung stehen, wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass auf mindestens einem Drittel der Flächen im M<sub>2</sub> nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Diese Wohngebäude dienen der Unterbringung von Betreuenden, Jugendlichen und älterer Personen. Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde sich auch die Option offen halten, im Falle eines wechselnden Bedarfes statt Jugendlicher auch ältere Personen im betreuten Wohnen dort unterbringen zu können.

„Bei vorgesehen wechselndem Bedarf (statt Jugendliche auch ältere Personen im betreuten Wohnen unterzubringen) sind die unterschiedlichen Bewertungskriterien zu beachten.“ (LANDKREIS NORDVOPOMMERN, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belang, Grimmen, 12.08.2003)

Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,60 bei einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Die laut § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Werte werden bewusst unterschritten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke herbeizuführen. Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Plangebietes. Somit wird eine maximale Länge der Baukörper von 50 m gewährleistet, zulässige Gebäudeformen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

#### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Gebäude

Entlang der Planstraße A erstreckt sich ein durchgehendes Baufenster. Der Abstand zur Erschließungsstraße und zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches beträgt jeweils 5 m. An der Gartenstraße soll die Bauflucht des ehemaligen Amtsgebäudes aufgegriffen und fortgesetzt werden. Entsprechend wird daher die Baugrenze im Westen des Teilgeltungsbereiches I in Verlängerung der Außenkante des ehemaligen Amtsgebäudes festgesetzt.

Zwar ist die Stellung der derzeit vorgesehene Bebauung von an anderer Stelle abgebauten ehemaligen Scheunen bekannt, jedoch möchte die Gemeinde für zukünftige Ergänzungen der Bebauung keine weitergehenden Einschränkungen in die Planzeichnung aufnehmen.

#### 4.3 Öffentliche Grünfläche

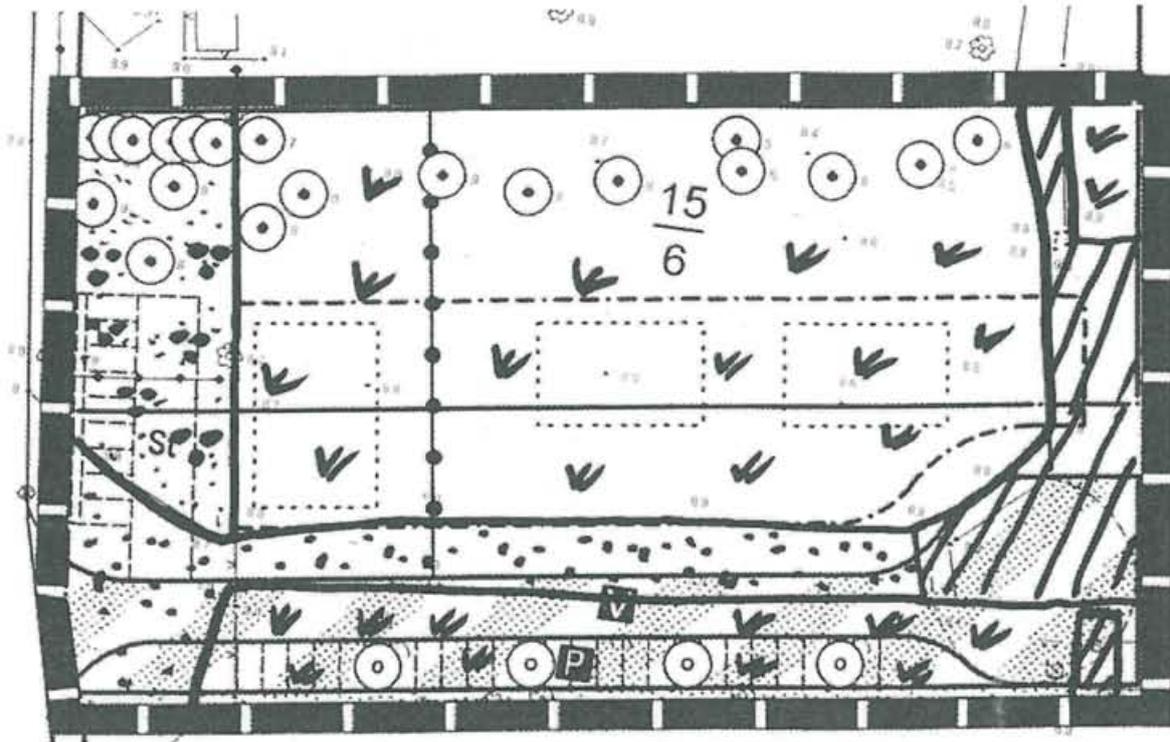
Südlich der festgesetzten Verkehrsflächen befindet sich ein ca. 1,5 Meter breiter Streifen unmittelbar am Rand des Geltungsbereiches (resultierend aus der Einbeziehung des Flurstückes bis zur Flurstücksgrenze), der als öffentliche Grünfläche in Übergang zum vorhandenen Sportplatz festgesetzt bleibt.

## 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 Beschreibung des Bestands und der vorhandenen Biotoptypen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Teilgeltungsbereich I einen ehemaligen Gewerbestandort. Es wurden auf Teilen der Fläche Bauschutt gelagert und wiederaufbereitet. Es haben sich im Teilbereich folgende Biotoptypen entwickelt.



Bestandsplan Teilgeltungsbereich I

#### Artenreiche Wiese auf trockenem Mineralstandort

In der Mitte des Geltungsbereiches liegt eine 4.222 m<sup>2</sup> große artenreiche Wiese auf einem trockenen Mineralstandort. Sie wird mindestens zweimal im Jahr gemäht. Vom Charakter her ist diese Wiese mit einer Frischwiese vergleichbar. Da sie jedoch mitten in einem ehemaligen Gewerbestandort liegt, hat sie eher eine Insellage, und ist von ihrer ökologischen Bedeutung nicht mit Frischwiesen in der freien Landschaft zu vergleichen. In Randbereichen, die weniger häufig gemäht werden, dominiert das Landreitgras. Sie wird deshalb mit einem Kompensationsfaktor von 2 bewertet.

Die Frischwiese hat folgende Artenzusammensetzung

Rotschwengel	(Festuca rubra)
Raygras	(Lolium perenne)
Wolliges Honiggras	(Holcus lanatus)
Knaulgras	(Dactylus glomerata)
Landreitgras	(Calamagrostis epigeios)
Löwenzahn	(Taraxacum officinale)
Weissklee	(Trifolium repens)
Hopfenklee	(Medicago lupulina)
Spitzwegerich	(Plantago lanceolata)
Rainfarn	(Chrysanthemum vulgare)
Scharfgarbe	(Alchemilla millefolium)
Großer Sauerampfer	(Rumex acetosa) und
Wiesen Milchkraut	(Leontodon hispidus)

#### Artenreicher Rasen

Entlang der L 21 liegt eine artenreiche, magere Rasenfläche in einer Größe von 607m<sup>5</sup>. Diese Rasenfläche wird mehrmals im Jahr gemäht. Es dominiert der Rotschwengel (Festuca rubra)

Hinzu kommen folgende Arten

Löwenzahn	( <i>Taraxacum officinale</i> ),
Kleines Habichtskraut	( <i>Hieracium pilosella</i> ),
Hopfenklee	( <i>Medicago lupulina</i> ) und
Gänsefingerkraut	( <i>Potentilla anserina</i> )

Auf dem Nördlichen Teil der Fläche stehen mehrere Birken mit einem Stammdurchmesser von bis zu 15 cm.

#### **Wirtschaftsweg teilversiegelt**

Die vorhandene Zufahrt ist im westlichen Bereich mit Schotter befestigt. Insgesamt sind 693 m<sup>2</sup> teilversiegelt.

#### **Betonfläche**

Im östlichen Teil der Zufahrt ist eine Fläche von 502 m<sup>2</sup> mit Ortbeton befestigt.

#### **Einzelbäume**

Im Norden des Geltungsbereiches stehen 10 neu gepflanzte Stieleichen und Feldahorne mit einem Stammumfang von 14-16 cm. Auf dem nördlichen Teil der Rasenfläche an der L 21 stehen 9 Birken und ein Rotdorn mit einem Stammdurchmesser von bis zu 15 cm. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze stehen einige Weiden- und Holundersträucher, die von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen sind.

### 5.2 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Im Geltungsbereich der Satzung ist von einer zusätzlichen Flächenüberbauung und -versiegelung in einer Größenordnung von 45 % bei einer GRZ von 0,3 auszugehen. Die mögliche Überschreitung der Grundfläche um 50 % gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung wurde in der Bilanzierung berücksichtigt. Eine zu 45 % überbaubare Grundfläche entspricht einer GRZ von 0,45 (0,3 + 50%). Diese entspricht einer Fläche von 3.347 m<sup>2</sup>. Durch die gärtnerische Bearbeitung und Gestaltung der Grundstücksflächen werden ca. 2.632 m<sup>2</sup> der vorhandenen Biotoptypen in ihrer Funktion verändert.

Die im Bereich der geplanten Bauflächen vorhandenen Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen jedoch im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen auf dem Grundstück selbst umgepflanzt werden.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des landschaftlichen Freiraumes ist nicht gegeben, da der Bereich des Bebauungsplans direkt an bestehende gewerblich genutzte Bauflächen angrenzt.

### 5.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

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

### 5.3.1 Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensation

**Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Biotoptyp/ Biotoptypennr.	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenreiche Wiese auf trockenem Mineralstandort 9.2.1	1.879	2	2,5 (2+0,5)	0,75	3.523
Artenreicher Rasen 13.3.1	273	1	1,5 (1+0,5)	0,75	307
Wirtschaftswege teilversiegelt 14.7.3	693	0	0,1	0,75	52
Betonflächen 14.7.4	502	-	-	0,75	0
Gesamtfläche	3347				
<b>Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust</b>					<b>3.882</b>

Bei dem Biotoptyp Wirtschaftsweg kommt es überwiegend nur zu einem Funktionsverlust. Wird der Kompensationswert aufgrund des Recyclingschotterbelages mit 0,1 festgelegt, ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 52.

**Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenreiche Wiese auf trockenem Mineralstandort	2.298	2	2	0,75	3.447
Artenreicher Rasen	334	1	1	0,75	251
Wirtschaftswege teilversiegelt					0
Betonfläche					0
Gesamtfläche	2632				
<b>Summe Flächenäquivalent für Kompensationserfordernis</b>					<b>3.698</b>

Durch den Eingriff ergibt sich ein Kompensationserfordernis für die Biotoptypenbeeinträchtigung durch Total- und Funktionsverlust in Höhe von **7581** Einheiten.

### 5.3.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in den Teilbereichen I, II, II, umgesetzt. Für die Anlage einer Sukzessionsfläche mit Strauchpflanzung auf einer entsiegelten Fläche wird ein Kompensationsfaktor von 2,0 angesetzt. Durch die Lage im ungenutzten Waldschutz-

streifen beträgt der Wirkfaktor 0,9. Die neue Wasserfläche erhält aufgrund der Flächenaufwertung und Wiederherstellung des Wasserhaushaltes den Kompensationsfaktor 2,5. Durch die Lage in einer zusammenhängenden großen Brachfläche wird der Wirkfaktor mit 1 angesetzt.

aktueller Biotoptyp und Entwicklungsziel	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkfaktor	Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme
Anlegen einer Sukzessionsfläche mit Strauchpflanzungen auf einer entsiegelten Flächen	1.117	2	2	0,9	2.011
Anlegen einer Wasserfläche auf einer wechselfeuchten Brachfläche	2.200	2	2,5	1	5.500
Anpflanzung von 4 Einzelbäumen Flächenansatz: je Baum 25 m <sup>2</sup>	100	2	2	0,6	120
					<b>7.631</b>

Einem Kompensationserfordernis von **7.528** steht ein Flächenäquivalent von **7.631** der Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

#### 5.4 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen werden im räumlichen Zusammenhang Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

##### 5.4.1 Anlegen einer Sukzessionsfläche mit Strauchpflanzungen auf einer entsiegelten Flächen im Teilgeltungsbereich II

Im Teilgeltungsbereich II wurden bereits vorhandene Betonflächen entsiegelt und ein Klärbecken verfüllt. Diese Flächen liegen im Waldschutzbereich der östlich angrenzenden Waldfläche. Das Entwicklungsziel für den gesamten Waldschutzbereich entlang der westlichen Waldgrenze ist die Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit eingestreuten Strauchgruppen.

Im Teilgeltungsbereich II sind auf 30% der Fläche leichte Sträucher 80/100 gruppenweise zu mindestens 5 Pflanzen, eine Pflanze je m<sup>2</sup> in der Qualität dreitriebig in den Arten

Weißdorn (Crataegus monogyna) 80 Stk.,  
 Schlehe (Prunus spinosa), 40 Stk.,  
 Eberesche (Sorbus aucuparia), 10 Stk.,  
 Hundsrose (Rosa canina), 60 Stk.,  
 Brombeere (Rubus fruticosus), 50 Stk.,  
 Haselnuss (Corylus avellana), 40 Stk.,  
 Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), 40 Stk.,  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), 20 Stk.,  
 Malus sylvestris (Wildapfel), 5 Stk. und  
 Pyrus pyriaster (Wildbime), 5 Stk.

anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der vorhandene Zaun ist gegen Wildverbiss dauerhaft zu erhalten.

#### 5.4.2 Anlage einer Wasserfläche

Südlich des Teilgeltungsbereiches III liegt eine größere brach gefallene Grünlandfläche, die von Rohrglanzgrasbeständen dominiert wird. Auf der Fläche des Teilgeltungsbereiches III liegen zwei Senken, die zeitweise Wasser führen, da im Untergrund Mergelschichten eingelagert sind. Diese Feuchtplätze sind nicht in der landesweiten Biotopkartierung erfasst worden.

Auf den zurzeit trocken gefallen Flächen haben sich Knickfuchsschwanzrasen, Sumpflabkraut, Flatterbinse und Hohlzahn angesiedelt (bzw. ausgesät). Zur Gewährleistung einer ständigen Wasserführung, und zur Herstellung einer Biotopvielfalt innerhalb der brachliegenden Flächen sollen die Senken um ca. 1 bis 1,5 Meter vertieft werden. Die Ränder werden naturnah gestaltet. Das Aushubmaterial wird im Anschluss an das südlich angrenzende Bahngelände eingebaut, damit die Sukzessionsflächen nicht überschüttet werden.

Entsprechend der Anregung wird die Gesamtfläche des Gewässers auf 1.000 m<sup>2</sup> reduziert, damit die veranschlagte Menge des Bodenaushubs gleich bleibt. Der Bodenaushub wird im Bereich der Landesstraße eingebaut. Eine entsprechende Darstellung im Lageplan sowie Angaben über Profilierung des Gewässers, Bodenart und Gewässer und die Zustimmung des Eigentümers werden im Rahmen der gesonderten naturschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 16 a des Landesnaturschutzgesetzes M - V eingereicht.

Durch den Ausbau der Wasserfläche im Teilgeltungsbereich 3 wird es nicht zu einer negativen Beeinflussung des Wasserregimes in den angrenzenden Waldflächen kommen. Die Wasserfläche wird in einem staunassen Bereich angelegt. Die Staunässe wird durch tiefer liegende Mergelschichten hervorgerufen. Um die im Winter entstehende Wasserfläche möglichst lange in die Sommermonate hinein erhalten zu können, soll der staunasse Bereich 1,00- 1,50 m tief ausgehoben werden. Die gesamte Wasserfläche wird auf 1.000 m<sup>2</sup> reduziert. Eine Entwässerung der angrenzenden Waldflächen erfolgt nicht.

#### 5.4.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Teilgeltungsbereich I werden zwischen den Stellplätzen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze 4 Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm gepflanzt.

#### 5.5 Textliche Festsetzungen

(1) Im Teilgeltungsbereich I ist innerhalb der für Parkplätze festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung je 5 Einstellplätze eine Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die im Teilgeltungsbereich I vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen jedoch im Zuge der Realisierung des Vorhabens auf dem Grundstück selbst umgepflanzt werden.

(3) Im Teilgeltungsbereich II sind auf 30% der Fläche leichte Sträucher 80/100 gruppenweise zu mindestens 5 Pflanzen, eine Pflanze je m<sup>2</sup> in der Qualität dreitriebig in den Arten Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 80 Stk., Schlehe (*Prunus spinosa*), 40 Stk., Eberesche (*Sorbus aucuparia*), 10 Stk., Hundsrose (*Rosa canina*), 60 Stk., Brombeere (*Rubus fruticosus*), 50 Stk., Haselnuss (*Corylus avellana*), 40 Stk., Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), 40 Stk., Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), 20 Stk., Malus sylvestris (Wildapfel), 5 Stk. und Pyrus pyriaster

(Wildbirne), 5 Stk. anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der vorhandene Zaun ist gegen Wildverbiss dauerhaft zu erhalten.

(4) Im Teilgeltungsbereich III sind auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Wasserflächen mit einer Mindestdiefe von 1,00 - 1,50 cm anzulegen. Der Erdaushub ist nördlich des angrenzenden Geländes der Deutschen Bahn AG auszubringen.

## **6. Erschließung, technische Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende Straße erschlossen. Diese Straße mündet im Osten an die Gartenstraße (L 21) und liegt in Höhe einer vorhandenen Zufahrt zum Altgewerbegebiet auf der anderen Straßenseite.

Für die Landesstraße 21 ist auch im Bereich der Ostdurchfahrt Niepars der Ausbau vorgesehen. Dies geschieht jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die vorgesehenen Ausbauplanungen der Landesstraße durch das Straßenbauamt Stralsund umfassen entsprechend dem digital übergebenen Lageplan mit Ausnahme der Baumpflanzung Maßnahmen auf der Straßenparzelle 13/4 und liegen damit außerhalb des Geltungsbereiches. Von den im Geltungsbereich vorgesehen fünf Bäumen aus dieser Planung können zwei in ihrer Lage verbleiben und die übrigen drei mit gering veränderten Standort übernommen werden.

Die neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und endet im Westen des Plangebietes mit einer Wendemöglichkeit. Für den Ausbau der Zufahrt zum Plangebiet sind dem Straßenbauamt vor Baubeginn Entwurfsunterlagen im Zuge der Erschließungsplanung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird nachgewiesen, dass für die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Südlich der Planstraße A werden öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die hierfür geplanten Flächen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen. Drei Prozent der Parkplätze sind behindertengerecht auszuführen. Alle Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung gem. EAR 91 ausgebaut. Es ist eine Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegegesetz M – V einzuholen. Dem Landkreis als Untere Verkehrsbehörde ist rechtzeitig vor Ausbau der Beschilderungs- und Markierungsplan vorzulegen.

Bei den vorgesehenen Beleuchtungen sollte auch Empfehlung des NABU, Kreisverband Nordvorpommern, aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine ökologische Außenbeleuchtung vorgesehen werden, welche zu keine schädlichen Auswirkungen auf Insekten und Insektenjäger hat.

### **6.2 Wasser und Abwasser**

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz von der REWA GmbH gewährleistet. Die Leitung liegt auf der westlichen Seite der angrenzenden L 21 (Gartenstraße). Der Anschluss zur Versorgung müsste erst hergestellt werden.

Anfallendes häusliches Abwasser wird über das im Ort vorhandene Netz in die Kläranlage eingeleitet. Der Geltungsbereich ist abwasserseitig durch die auf der östlichen Straßenseite der

Gartenstraße liegende Leitung erschlossen. 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.

„Der Bau von Abwasseranlagen (...) bedarf der Genehmigung nach § 38 LWaG (...). Zuständige Behörde ist das Staatliche Amt f. Umwelt u. Natur, Stralsund. Die Gewässerbenutzung gem. § 8 LWaG ist erlaubnispflichtig. (...) Zuständige Genehmigungsbehörde ist der Landrat des Landkreises Nordvorpommern. (LANDKRIS NORDVOPOMMERN, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belang, Grimmen, 12.08.2003)

Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser wird von den Grundstücken geleitet und über einen im Zuge der Errichtung der Planstraße A neu zu bauenden Regenwassersammler in die Regenwasserleitung in der Gartenstraße (Landesstraße 21) geleitet. Ein Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Nachweis der Regenwasserableitung für das gesamte Gebiet zu leisten.

Für die Wohnbauflächen ist die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/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. Dafür ist die Gemeinde zuständig, da es keine Vereinbarung mit der REWA dazu gibt.

### 6.3 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.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich und wird durch die HGW HanseGas gesichert. Im öffentlichen Straßenraum der Gartenstraße 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.

### 6.4 Kommunikation

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

Innerhalb der Gartenstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Diese liegen teilweise außerhalb des öffentlichen Straßenraumes und werden mittels Leitungsrecht gesichert. 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 Tele-

kommunikationsanlagen 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 Bestandpläne 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.

## 6.5 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 Werkta-ge 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

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch der Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes, wie z.B. vor Lärm.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ausgesetzt. Dies sind im Einzelnen:

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

Zur Prüfung der Auswirkungen auf das Plangebiet hat die Gemeinde daher eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch die UmweltPlan GmbH Stralsund durchgeführt. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

Maßgeblichen Einfluss auf das Plangebiet haben vor allen Dingen der Straßenverkehrslärm von der Landesstraße 21 und der Bundesstraße 105 und der Schienenverkehrslärm von der Bahnstrecke Stralsund – Rostock. Gewerblicher Lärm aus dem gegenüberliegenden Altgewerbegebiet spielt nur eine untergeordnete Rolle. Auch der vom Sportplatz ausgehende Freizeitlärm beeinflusst lediglich die Südfassaden der Gebäude.

Insgesamt können die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Diese liegen für Mischgebiete nach § 6 BauNVO tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A). Die ermittelten Werte für das Plangebiet liegen tags bei 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A).

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

nehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude sind entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche festzulegen. Die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind gemäß der Raumart aus Tab. 8 der DIN 4109 auszuführen. Dies stellt sich wie folgt dar:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	erforderl. result. Schalldämm-Maß	
		für Wohnnutzung	Büroräume o. ä.
I	Bis 55 dB(A)	30 dB	-
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	50 dB	45 dB

Fenster sind entsprechend Tabelle 10, DIN 4109 zu bemessen. Ein Anspruch auf Einhaltung festgesetzter Innenschallpegel bei geöffnetem Fenster besteht nicht. Schlafräume und Kinderzimmer sollten durch geeignete Grundrissgestaltung möglichst an der lärmabgewandten Seite und die Außenwohnbereiche im Schallschatten der Gebäude angeordnet werden.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets:	12.003 m <sup>2</sup>
Teilgebungsbereich I:	5.978 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.323 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	98 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	4.557 m <sup>2</sup>
Teilgebungsbereich II:	1.117 m <sup>2</sup>
Teilgebungsbereich III:	4.908 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	1.033 m <sup>2</sup>

## 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 21.08.2003

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

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