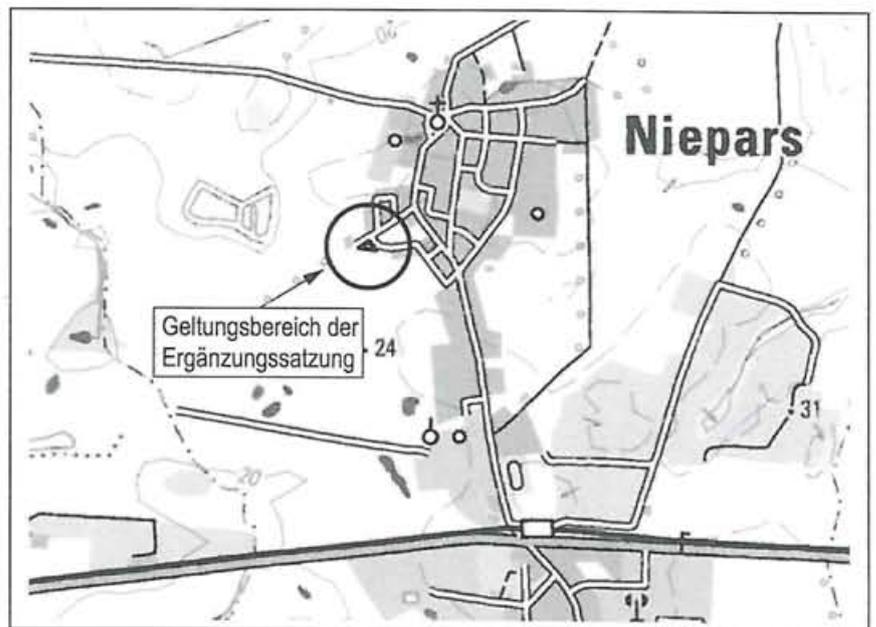

Gemeinde Niepars

Ergänzungssatzung „Kummerower Weg“

Begründung



Übersichtplan

Auftraggeber: **Gemeinde Niepars**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 038 31 / 280 522

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung



B. Schilling

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Charakteristik des Plangebietes	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Rechtliche Grundlagen	2
1.4	Verfahren	2
2	Städtebauliche Konzeption	3
3	Technische Ver- und Entsorgung	4
3.1	Wasser und Abwasser	4
3.2	Energieversorgung	4
3.3	Kommunikation	4
3.4	Entsorgung	4
3.5	Straßenverkehr	5
4	Immissionsschutz	5
5	Hinweise	5
6	Artenschutz	6
7	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	6
7.1	Biotoptypen und deren Flora	6
7.2	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	7
7.3	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen	8
7.4	Entwicklung der Kompensationsflächen	9



1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Kummerower Weg in der Gemeinde Niepars erfolgt die Überplanung der Flächen südwestlich des Kummerower Weges für die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Wohnbebauung.

Die von der Satzung betroffene Fläche liegt am Westrand des Hauptortes und umfasst 1.390 m². Der derzeit nicht bebaute Bereich ist eine brachliegende Ackerfläche und wird als Freifläche am Rande des Ortsteils genutzt. Die Erschließung ist gesichert, beim Kummerower Weg handelt es sich um eine befestigte Straße. Der Geltungsbereich schließt südwestlich an den B-Plan Nr. 6 an.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung sollen das Flurstück 10/27 der Flur 10 in der Gemarkung Niepars in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Hierbei soll die Fläche in die städtebauliche Konzeption des nördlich angrenzenden B-Planes Nr. 6 eingebunden und der südliche Bebauungsrand zur offenen Landschaft hin städtebaulich geordnet werden.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66).

1.4 Verfahren

Mit der Satzung soll die Errichtung von einem Einzelhaus ermöglicht werden. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Etwa 540 m nördlich liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (SPA 1542-401). Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens gibt es keine Anhaltspunkte für eine



Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieses Europäischen Vogelschutzgebietes und von weiteren Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung. Daher wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

2 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen in einer Größe von ca. 1.390 m² künftig Baurecht zu schaffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach dem vorhandenen, diese Flächen prägenden Bestand richten. Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergibt sich ein neues Baugrundstück.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gemäß § 34 BauGB aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Hier sind eindeutig Wohnnutzungen prägend. Somit sind in den Ergänzungsflächen allgemein nur Wohngebäude mit der entsprechenden im ländlichen Raum typischen Nebennutzung zulässig.

Weiterhin ist aus der Prägung kein Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich einzelne Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Diese Prägung stellt sich in der vorhandenen Ortslage als ein Gebiet mit überwiegend Einzelhäusern in offener Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) dar. Somit ist diese Bauweise, die der gemeindlichen Entwicklungsabsicht entspricht, auch differenziert in den Ergänzungsflächen zulässig. Ebenso prägt der Bestand das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschosshöhe mit einer eingeschossigen Bebauung eindeutig vor.

Jedoch lässt sich für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Dichte keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Der angrenzende B-Plan setzt eine GRZ von 0,2 fest. Für die Ergänzungsfläche erfolgt daher unter der o. g. angestrebten Entwicklung und Ergänzung der ursprünglichen Aufsiedlung eine Festsetzung der Grundfläche GR von maximal 200 m², um sich im Rahmen des ansonsten prägenden Bestandes zu bewegen. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist damit gegeben.

Die Festsetzung von bebaubaren Bereichen (Baugrenzen) erfolgt im Abstand von 5 Metern von der Straßenfläche.

Die Errichtung von Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs.5 BauNVO zulässig.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.



Damit sind hinreichende Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 4 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

3 Technische Ver- und Entsorgung

3.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA). Hausanschlüsse für die unbebauten Grundstücke sind noch nicht verlegt. Es sind separate Anträge zu stellen

Die Löschwasserversorgung wird über einen Unterflurhydranten am Kummerower Weg sichergestellt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist in Form einer Muldenversickerung mit einer Sohlentiefe von mindestens 1 Meter unter dem anstehenden Gelände vorzunehmen. Es gilt das ATV Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Arbeitsblatt A 138“. Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen.

3.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.on e.dis AG gewährleistet. Bei einer erforderlichen Umverlegung ist an die e.on e.dis rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Bei den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE einzuhalten. Die vorhandenen Kabel dürfen weder überbaut noch freigelegt werden.

3.3 Kommunikation

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

3.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die vorhandenen Straßen in der Ortslage sind weiterhin uneingeschränkt für Müllfahrzeuge befahrbar.



3.5 Straßenverkehr

Die Erschließung wird über den innerörtlichen Gemeindeweg „Kummerower Weg“ gewährleistet.

4 Immissionsschutz

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens sind keine Immissionen durch die Überplanung der Fläche zu erwarten. Auch die angrenzenden Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Flächen lassen keine relevanten Immissionen, welche den Geltungsbereich betreffen erwarten.

5 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich der Satzung 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 um 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Niepars. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind einzuhalten. Vorgesehener Umgang mit Heizöl ist gemäß § 20 Landeswassergesetz M-V bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.



6 Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich von siedlungsnahen Grün- und Landwirtschaftsflächen. Es handelt sich um eine brachliegende Ackerfläche. Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass hier keine geschützten Tiere gemäß Anhang IV der FFH vorkommen.

Die Fläche ist Nahrungshabitat für die typischen Singvögel der Gärten im Siedlungsbereich wie: Rotkehlchen, Gartenrotschwanz, Haussperling, Amsel, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Buchfink, Zaunkönig.

Durch die Bebauung eines Teils dieser Flächen entsteht keine Gefährdung der Vogelarten und es besteht kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt. Da Nistplätze jedes Jahr neu bezogen werden, können sich die Singvögel neu auf einen geänderten Lebensraum einstellen. Bei der Durchführung des Bauvorhabens können betroffenen Singvogelarten auf die benachbarten Flächen ausweichen.

7 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Ergänzungssatzung „Kummerower Weg“ der Gemeinde Niepars wird begleitend gemäß §§ 14-16 NatschAG M-V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

7.1 Biotoptypen und deren Flora

Das Plangebiet ist charakterisiert durch eine brachliegende Ackerfläche. Folgende Pflanzenarten charakterisieren diesen Biotoptyp:

<i>Artemisia vulgare</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Lamium album</i>	Weißer Taubnessel
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

Das Plangebiet ist als damit als Artenarmes Frischgrünland (9.2.3) mit einem Kompensationswert von 2 zu bewerten.



Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biototyp M-V	Biototyp	Fläche m ²	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biototypen BRD	Status in M-V ²
9.2.3	Artenames Frischgrünland	1.390	2	3	BWB
Summe Fläche		1.390			

7.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

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

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben nicht beansprucht. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von maximal 200 m² festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 300 m². Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert. Die festgesetzte Maßnahmenfläche von 530 m² wird von der Fläche mit Funktionsverlust abgezogen, dadurch ergeben sich 560 m² mit Funktionsverlust.



Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	300	2	2,5 (2+0,5)	0,75	563
Fläche gesamt		300				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						563

Von einem Totalverlust sind 300 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 563 Werteinheiten betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	560	2	2	0,75	840
Fläche gesamt		560				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						840

Von einem Funktionsverlust sind 560 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 840 Werteinheiten betroffen.

Zusammen ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für den Biotop- und Funktionsverlust von (563 + 840) 1.403 Werteinheiten.

7.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Südlich im Geltungsbereich wird als Abgrenzung der Ortslage zur offenen Landschaft hin eine freiwachsende Hecke gepflanzt. Der Kompensationswert wird mit 2,0 angesetzt. Auf den Gartenflächen werden vier Obstbäume angepflanzt. Der Kompensationswert wird ebenfalls mit 2,0 angesetzt. In der folgenden Tabelle wird Kompensationsmaßnahme mit ihrer Wertigkeit aufgeführt.



Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Anlegen einer freiwachsenden Hecke	530	2	2	1	1.060
Anpflanzen von 7 Obstbäumen	175	2	2	1	350
Summe Flächenäquivalent für Biotop der Kompensationsmaßnahmen					1.410

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **1.403** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **1.410** Werteinheiten gegenüber.

7.4 Entwicklung der Kompensationsflächen

Anlegen eines Siedlungsgehölzes aus heimischen Baum- und Straucharten

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird als Abgrenzung der Ortslage zur offenen Landschaft hin auf 530 m² eine dreireihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gepflanzt und dauerhaft erhalten. Dazu sind folgende Gehölzarten mit dem jeweils angegebenen Anteil als leichte Sträucher 80/100 zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*) 3%, Hainbuche (*Carpinus betulus*) 4%, Kornelkirsche (*Cornus mas*) 3%, Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 4%, Haselnuss (*Corylus avellana*) 10%, Weißdorn (*Crataegus monogyna-laevigata*) 10%, Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) 4%, Vogelkirsche (*Prunus avium*) 6%, Traubenkirsche (*Prunus padus*) 6%, Schlehe (*Prunus spinosa*) 10%, Hundsrose (*Rosa canina*) 10%, Salweide (*Salix caprea*) 4%, Holunder (*Sambucus nigra*) 4%, Schneeball (*Viburnum opulus*) 6%, Wildbirne (*Pyrus pyraster*) 6%, Wildapfel (*Malus sylvestris*) 6%, Brombeere (*Rubus fruticosus*) 4%.

Die Feldhecke ist dreireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und in den Reihen 1 m. Die Pflanzflächen sind mit einem 1,50 m hohen Wildschutzzaun einzuzäunen. Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege einschließlich der erforderlichen Bewässerung sicherzustellen. Nach drei Jahren erfolgt die Auszäunung der Fläche.

Anpflanzen von Obstbäumen

Auf den Gartenflächen werden sieben Obstbäume, Apfel, Birne und Pflaume (Qualität: Hochstamm, 2xv, STU 10-12) angepflanzt und dauerhaft erhalten. Sie sind bei Abgang zu ersetzen. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt.



Die Begründung wird gebilligt.

Niepars, den

.....

Schilling (Bürgermeisterin)

