

Auszug aus der digitalen Topografischen Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2024

SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“

gelegen im Nordosten der Ortslage Papendorf, südlich der Straße Am Kirchenkamp und östlich der Wohnbebauung an der Dorfstraße, umfassend im Wesentlichen die ehemalige Kleingartenanlage sowie östlich angrenzende Ackerflächen

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

04.09.2025

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 – Städtebaulicher Teil	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht	5
2. Inhalt des Bebauungsplanes	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
2.5 Flächenbilanz	12
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	13
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation	14
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten	14
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Verträge	15
5. Immissionsschutz	15
6. Sonstiges	16
Teil 2 - Umweltbericht	17

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat am 21.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Gebietsbezeichnung „An der Beke“ gemäß § 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, Eigenheim- und Mietwohnungsbau in einer gemischten Gebietsstruktur sowie einen Standort für eine Kindertagesstätte zu entwickeln.

Die Gemeinde hatte schon mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ihre ursprüngliche Zielsetzung teilweise wieder aufgenommen, im Norden der Ortslage eine homogene Siedlungserweiterung "Papendorf-Nord/Nordost" vorzunehmen. Die Zielsetzung bestand zum Zeitpunkt der genannten Planänderung allerdings noch darin, Wohnbauflächen für den mittelfristigen Bedarf an Familieneigenheimen vorzuhalten. Der Umfang der Wohngebietsausweisung orientierte sich an den Flächen, die sich im kommunalen Eigentum befinden.

Zwischenzeitlich haben sich kommunalpolitische Zwänge ergeben, die sich aus der notwendigen Erweiterung des Schulstandortes sowie aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ergeben. Aus diesem Grund muss eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Dazu wurden mehrere Standorte geprüft. Andere Standorte lassen sich allerdings aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit nicht realisieren.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen berücksichtigen zum einen den Ersatz der bestehenden Wohnbauflächen, die nun durch das Kita-Gelände genutzt werden sollen und zum anderen einen Erweiterungsbedarf von rund 0,6 ha, der aus einer hohen Nachfrage an Mietwohnungen in der Ortslage resultiert. Weitere Flächenpotenziale in städtebaulich ähnlich integrierter Lage sind im Hauptort nicht mehr vorhanden. Im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung hat die Einrichtung zur Kinderbetreuung die höchste Priorität. Die Entwicklung der Wohnbauflächen soll ab 2026 erfolgen.

Der hier abgebildete, begrenzte Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Mietwohnungsbau ergibt sich aus mehreren Faktoren. In den letzten 20-30 Jahren lag der Schwerpunkt der Siedlungsflächenentwicklung in Papendorf im Eigenheimbau. Da parallel zu dieser Entwicklung nur wenig Alternativangebote aufgebaut wurden, ergibt sich ein deutlicher Bevölkerungsschwerpunkt für die Altersgruppe von 45 bis 64 Jahren von 38,7% (Stand 2022; Quelle: <https://regionalatlas.statistikportal.de/>). Der Anteil der über 65-jährigen ist mit 17% dagegen noch leicht unterdurchschnittlich (Stand 2022; Quelle: <https://regionalatlas.statistikportal.de/>). Signifikant ist darüber hinaus, dass der Anteil der Altersgruppe zwischen 18 und 24 Jahren mit 4,8% unter dem bundesweiten Durchschnitt von 7,3% liegt (Stand 2022; Quelle: <https://regionalatlas.statistikportal.de/>).

Für Papendorf gilt:

Zahl der Wohnungen im Gebäude				
1 Wohnung	2 Wohnungen	3 - 6 Wohnungen	7 - 12 Wohnungen	13 und mehr Wohnungen
783	48	33	7	5

(Stand 2022, Quelle https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude_Wohnungen_VOE.html)

Das geringe Angebot an Mietwohnungen, das sich aus der vorstehenden Tabelle ableiten lässt, ist ein wichtiger Grund, dass jüngere und ältere Einwohner einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbevölkerung aufweisen, da diese Gruppen durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen geprägt sind. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird sich in Zukunft diese Problemlage verschärfen, da auch ältere Einwohner insbesondere (altersgerechte) Mietwohnungen nachfragen. Der Mangel an geeigneten Wohnungsangeboten trägt im Ergebnis auch zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung bei. Von 2022 bis 2023 erfolgten mehr Fortzüge als Zuzüge. Der Wanderungsverlust betrug 29 Personen (Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik>).

Mit den ausgewiesenen Wohnbauflächen soll das Wohnangebot im Hauptort weiter ausdifferenziert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.08.2024 bis zum 09.09.2024. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie im Rahmen der fortschreitenden Planung wurde aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde die südliche Geltungsbereichsgrenze an die Waldgrenze angepasst. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden die Flächen gekennzeichnet, für die eine Waldumwandlung angestrebt wird. Es handelt sich dabei vor allem um eine Begradigung der Waldgrenze, um eine zweckmäßige Bebauung im WA3 zu gewährleisten.

Weiterhin wurde die südliche Grünfläche nunmehr als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Damit soll einer Unterversorgung mit entsprechenden Einrichtungen in der Ortslage Papendorf entgegengewirkt werden.

Zum Entwurf wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) und eine Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet. Aus beiden Gutachten erfolgen keine wesentlichen Änderungen der Planung. Immissionsschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich.

Der Umweltbericht und die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan wurden erarbeitet.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist ca. 2,6 ha groß und befindet sich im Nordosten der Ortslage Papendorf, östlich der Dorfstraße, südlich des Wohngebietes am Kirchenkamp (B-Plan Nr. 20) und nördlich des Niederungsbereichs der Beke. Südlich und westlich befinden sich Gartenflächen bzw. aufgelassene Gartenflächen. Nordöstlich und östlich sind Ackerflächen einbezogen.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die nördliche Begrenzung des vorhandenen Wegeflurstücks bzw. den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 20 „Papendorf-Nord“ (s. Abb. 2) sowie durch Ackerflächen. Im Osten bilden die Abgrenzung ebenfalls Ackerflächen und ein Gehölzstreifen. Im Süden folgt der Geltungsbereich der Waldgrenze und im Westen den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Dorfstraße.

Für die Realisierung der Planstraße sind im westlichen Bereich zusätzlicher Grunderwerb und ggf. ein Grundstückstausch notwendig.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23; © GeoBasis-DE/MV 2024

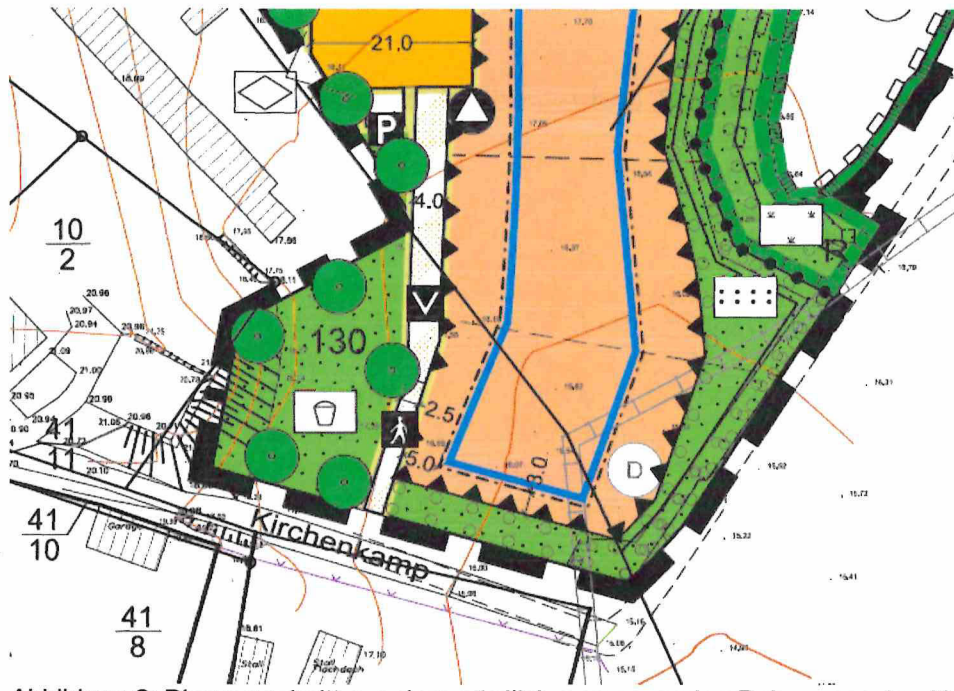


Abbildung 2: Planausschnitt aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20

1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

Die Gemeinde Papendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 7. Änderung. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Aufstellung.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 6. Änderung weichen derzeit von den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 23 ab, daher wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 8. Änderung parallel geändert und es werden künftig vorrangig Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte, Grün- und Waldflächen ausgewiesen.

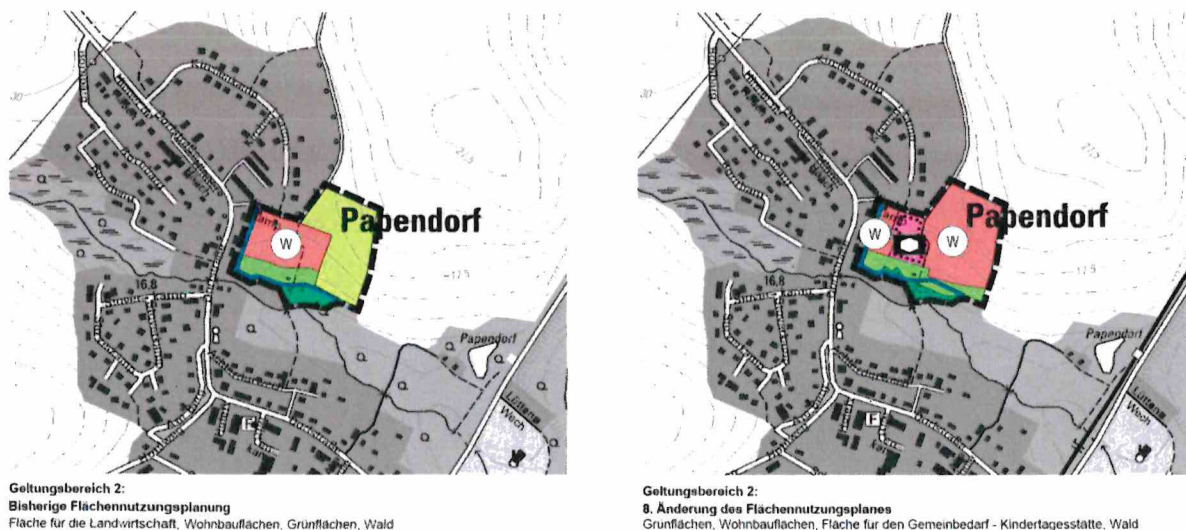


Abbildung 3: Planausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf, Stand 03.02.2025)

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet Papendorf sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011) verankert.

Im RREP MM/R ist die Gemeinde Papendorf als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum (SUR) Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot aufgrund des Stadt-Umland-Konzeptes.

Die Gemeinde Papendorf liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock-Schwaan (RREP MM/R, G 4.1 (4)) und ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen (LEP, 4.5 (3), RREP G 3.1.4. (1)).

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie landesweit reduziert werden (LEP, Programmsatz 4.1 (1)). Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu konzentrieren (LEP, Z 4.2 (1), RREP MM/R, G 4.1 (1) und (2)).

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (LEP, Z 4.2 (2), RREP MM/R, Z 4.1 (2) und (3)).

Von der Eigebedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP, Z 4.2 (3)). Dies ist hier der Fall.

Eine Grundlage der raumordnerischen Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum ist die „Fortschreibung des Stadt-Umland-Raum-Entwicklungsrahmens Rostock“ für den Zeitraum 01/2017 - 12/2025 vom Juni 2018. Der Gemeinde Papendorf wird darin ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von rund 41 Wohneinheiten zugestanden. Ein Teil des Kontingentes in einer Größenordnung von rund 20 Wohneinheiten wurde im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Niendorf Süd“ in Anspruch genommen. Die übrigen Wohneinheiten werden nunmehr im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 23 realisiert. Durch die Zielsetzung der Gemeinde, auf rund der Hälfte der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete Mietwohnungsbau zu realisieren, wird das verbleibende Kontingent ggf. geringfügig um bis zu 10 Wohneinheiten überschritten. Aufgrund des erhöhten Bedarfs an Mietwohnungen im Stadt-Umland-Raum ist dies jedoch zu rechtfertigen. Eine Einstufung als geeigneter Standort für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung (Entwicklungskontingent „Privilegierung“) wurde zwar nicht vorgenommen. Weiterhin können kommunale Planungsabsichten aber jeweils im Einzelfall bewertet werden, wenn es dadurch zu einer Überschreitung des Grundbedarfs kommt.

Böden mit einer Wertzahl von 50 befinden sich lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die raumordnerische Erheblichkeitsschwelle von 50.000 m² wird hier jedoch nicht erreicht.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 22.08.2024 kommt das Amt für Raumordnung zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 23 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien. Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

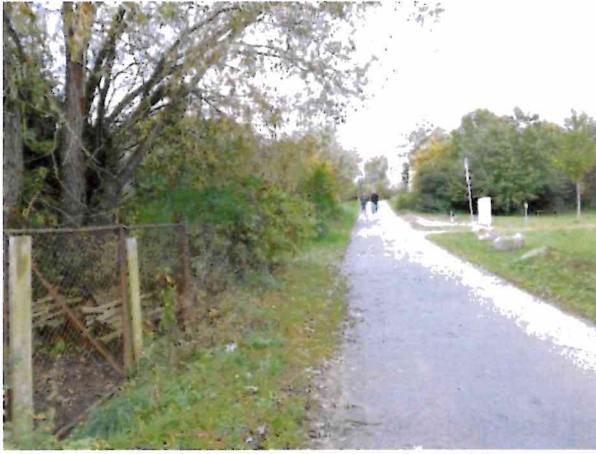
Als Plangrundlagen dienen die digitale Topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2024, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Januar 2023 sowie eigene Erhebungen

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet erhält seine Prägung durch die aufgelassenen Kleingärten im westlichen Bereich sowie die sich östlich und nordöstlich anschließenden Ackerflächen. Im Osten bildet ein Gehölzstreifen den Abschluss des Plangebietes.

Nördlich der vorhandenen Erschließungsstraße bzw. der zukünftigen Planstraße befindet sich im Zufahrtsbereich zum neuen Quartier an der Dorfstraße ein „Wohnblock“ mit Mietwohnungen und im weiteren Verlauf dann die Bebauung des Wohngebietes Papendorf-Nord (Bebauungsplan Nr. 20). Im Rahmen der Erschließung des genannten Bebauungsplangebietes wurde ein Regenrückhaltebecken mit einem naturnah gestalteten Grabenablauf in die südlich gelegenen „Beke“ geschaffen. Parallel zum Graben verläuft ein Gehweg, der im weiteren Verlauf die Waldfläche an der Beke quert und eine fußläufige Verbindung zur Ortsmitte bildet (Schule, Mehrgenerationenhaus, u.a.).



Bestehende Erschließungsstraße in Richtung Westen.



Blick auf das südöstliche Plangebiet.



Der vorhandene Weg entlang des Grabens in Richtung Süden zur Beke.



Angrenzende Wohnbebauung (B-Plan Nr. 20).

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird unter Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen in drei deutlich zu unterscheidende Teilbereiche gegliedert.

Südlich der Planstraße, im Eingangsbereich des Quartiers, ist eine neue Kindertagesstätte mit rund 36 Krippen- und 98 Kindergartenplätzen geplant. Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen soll ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden. Südlich des Kita-Standortes wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die sich aufgrund der noch vorhandenen ehemaligen Kleingartenstrukturen für eine gleichartige Gartennutzung durch die Kindertagesstätte anbietet.

Das Gelände der Kindertagesstätte wird von den Allgemeinen Wohngebieten durch die o.g., vorhandene Grünzäsur abgegrenzt. Durch den vorhandenen Gehweg hat der Grünstreifen eine quartiersübergreifende Verbindungsfunktion für die Gebiete Papendorf-Nord, An der Beke und den südlichen Teil der Ortslage Papendorf. Der Grünfläche selbst wird keine öffentliche Funktion zugewiesen, da diese überwiegend der Retention dient und naturnah gestaltet ist.

Der südlich des Wohnquartiers WA 3 vorgesehene, öffentliche Spielplatz wird vom Fußweg ausgehend durch eine Brücke über den Graben erschlossen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nördlich der Planstraße sollen individuelle Bauformen in den WA1 und WA2 im Vordergrund stehen. Zulässig sind hier maximal zweigeschossige Einzelhäuser und Reihen- oder Doppelhäuser.

Südlich der Planstraße fällt das Gelände in Richtung Beke um rund 3,0 m bis 5,0 m ab. In diesem Bereich sollen im WA3 zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen, ohne dass das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Die Ferienwohnnutzung wird ausgeschlossen, um Wohnraumangebote für das Dauerwohnen schaffen zu können.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ ist die Errichtung einer Einrichtung zur Kinderbetreuung einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl bestimmt.

In der Fläche für den Gemeinbedarf sowie im WA1 und WA2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im WA1 und WA2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,0 m. In der Fläche für den Gemeinbedarf wurde aufgrund der besonderen Gebäudeanforderungen eine geringfügig größere Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

Im WA3 sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 12,0 m zulässig. Damit sollen zielgerichtet Mehrfamilienhäuser ermöglicht und z.B. eingeschossige Wohnhäuser vermieden werden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist über die Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Metern festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die festgesetzte Höhenlage der Fahrhahnoberkante der Verkehrsfläche in Metern über DHHN2016, die der Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dient, senkrecht gemessen in der Mitte zur nächstgelegenen Gebäudeseite. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Fällt bzw. steigt das vorhandene Gelände von dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite, sind die festgesetzten Höhen über dem unteren Bezugspunkt um das Maß des Gefälles des vorhandenen Geländes zu verringern bzw. um das Maß der Steigung des vorhandenen Geländes zu erhöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO).

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m und ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig. Während im Normalfall ein Maß 0,5 m bis 1,0 m für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines Gebäudeplanums und den zweckmäßigen Anschluss der Grundstücke an die Erschließungsstraßen ausreichend sind, wurde im

Bebauungsplangebiet aufgrund der z.T. sehr bewegten Geländetopografie höheres Maß zugelassen, da dieses zur Herstellung zweckmäßiger Grundstücksflächen und Höhenverhältnisse im Plangebiet erforderlich sein kann. Im WA 3 fällt das Gelände z.T. von 16 m auf 12 m ü.DHHN ab, wodurch Geländemodellierungen erforderlich werden, um ein Gebäudeplanum, Zufahrten, Stellplatzflächen usw. herzustellen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind daher ohne eigene Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken zulässig, ggf. sind z.B. steile Böschungen oder Palisadenwände erforderlich.

In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 650 m², für Doppelhaushälften und Kettenhäuser 450 m² und für Reihenhäuser 210 m². Damit soll eine dem ländlichen Raum angepasste Bauweise gewährleistet werden.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Diese wird im Plangebiet nach den verschiedenen Gebäude- bzw. Nutzungstypen gestaffelt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 in der Fläche für den Gemeinbedarf wird der erhöhte Bedarf an die Nutzung der Freiflächen berücksichtigt. In den allgemeinen Wohngebieten wird die GRZ nach der den Bebauungsformen gegliedert. Im WA1 und WA3 beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4 und im WA2 0,3. Im WA2 sind Einzelhäuser auf größeren Grundstücken zulässig, sodass hier die Bebauungsdichte begrenzt werden soll.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

In dem WA3 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 25,0 m nicht überschritten werden darf. Dadurch soll verhindert werden, dass in dem Bereich übermäßig große Baukörper entstehen. Auf eine restriktivere Festsetzung von Baufenstern wurde hier verzichtet, um eine flexiblere Gestaltung der Fläche für den Wohnungsbau zu ermöglichen.

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge (Gebäudeaußenwand) zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO), um großzügigere Gestaltungsmöglichkeiten zu gewähren.

Stellplätze dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden. Die Festsetzung macht diesbezügliche Baugenehmigungen nicht mehr erforderlich.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Gebietes sichern. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Dabei ist durchaus ein einheitliches Gestaltungsbild beabsichtigt.

Bei Gebäuden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind nur Flachdächer zulässig. Dies ist im Bereich der Kita zweckmäßig. Im WA 3 sind Gebäude entweder mit Flachdächern oder mit einer Dachneigung zwischen 35° und 40° zu errichten. Dadurch sollen Gebäude im Stil von Stadthäusern, auch mit Staffelgeschossen, Dachterrassen oder Gründächern ermöglicht werden, aber auch Gebäude mit geneigten Dächern im traditionelleren Stil.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 16° nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Damit soll die ortstypischen Dachgestaltung gewährleistet werden. Spiegelnde oder bunte Dächer sollen am Ortsrand ausgeschlossen werden.

Ebenso zulässig ist die Nutzung für Solaranlagen und Dachbegrünungen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze, im WA 3 je Wohneinheit 1,5 PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten, um ein Zuparken der öffentlichen Erschließungsstraße zu vermeiden.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sollen minimiert werden, um eine Auflockerung der Bebauung und damit positive Wirkung im Ortsbild zu erreichen. Daher sind Schottergärten unzulässig. Begrünungen wirken darüber hinaus positiv auf das Lokalklima. Zur positiven Gestaltung wird weiterhin vorgeschrieben:

Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Als Einfriedungen im WA sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig.

Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gabionen sind unzulässig. Damit sollen ortsuntypische Materialien vermieden werden.

Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird auch eine Verkehrssicherheit bzgl. der Grundstückszugänge und Zufahrten gewährleistet.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Damit soll ebenfalls ein dem Wohngebiet angemessener Charakter gewährleistet werden.

Mit diesen Festsetzungen wird Einfluss auf die positive, optische Gestaltung des Straßenraumes sowie des Ortsbildes genommen.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Ausbau und die Verlängerung des vorhandenen Erschließungsweges. Da bis zur Kindertagesstätte bzw. bis zum vorhandenen Fußweg am Graben ein separater Gehweg errichtet werden soll, ist im Kreuzungsbereich zur Dorfstraße ein zusätzlicher Flächenerwerb notwendig.

Am östlichen Ende der Planstraße wird eine Wendeanlage geschaffen, die auch durch Müllfahrzeuge befahren werden kann.

Der aus dem Wohngebiet Papendorf-Nord kommende Geh- und Radweg wird baulich an die Planstraße angeschlossen.

In südliche Richtung führt der Weg entlang des Grabens und wird durch eine Zuwegung zur öffentlichen Spielplatzfläche ergänzt.

Es werden ca. 12 öffentliche Parkplätze zentral im Plangebiet geschaffen.

Alle weiteren Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Die betrifft auch die Schaffung von weiteren Gästestellplätzen. Es wird daher festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken hergestellt werden müssen. Im WA 1 werden Flächen für Stellplätze festgesetzt, da sich bei Hausgruppen/Reihenhäusern individuelle Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken nur schwer realisieren lassen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 beträgt rund 2,5 ha.

Bezeichnung	Fläche(m ²)
Allgemeine Wohngebiete	12610
WA 1	3313
WA 2	2808
WA 3	6489
Flächen für den Gemeinbedarf / KITA	3874
Verkehrsflächen	3002
Flächen für die Ver- und Entsorgung	372
Grünflächen	4773
<i>Öffentliche Grünflächen</i>	<i>1837</i>
<i>Private Grünflächen</i>	<i>2900</i>
Gesamt	24631

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets ist durch auszubauende Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung gemäß dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Ausbau des Leitungsnetzes des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) mit Anschluss an die Dorfstraße. Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH.

Die Löschwasserversorgung soll aus dem öffentlichen Versorgungsnetz erfolgen. Dadurch müssen 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden.

Über das öffentliche Trinkwassernetz kann lediglich maximal Löschwasser in einer Menge von 24 m³/h über einen Zeitraum von 2 h bereitgestellt werden. Es wird daher ergänzend eine unterirdische Löschwasserzisterne mit einer Fassung von 48 m³ im öffentlichen Straßenraum zu schaffen sein. Die Löschwasserentnahmestelle ist im Bebauungsplan dargestellt.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Ausbau des Leitungsnetzes des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neuen Freigefällekanal einer neuen Hebeanlage und schließlich in ein vorhandenes Abwasserpumpwerk geleitet. Von dort aus erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage in Rostock.

Die Regenwasserableitung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Das Regenwasser aus der Fläche für den Gemeinbedarf, den Wohngebieten WA1 und WA2 sowie von den Verkehrsflächen soll dem vorhandenen Absatzbecken, das etwas vergrößert wird, und darüber dem Graben innerhalb der Grünfläche mit Retentionsfunktion zugeführt werden. Von dort erfolgt die Überleitung in die Beke.

Das Regenwasser aus dem WA3 soll zunächst in einem Graben bzw. in einer Mulde im südlichen Bereich gesammelt werden und von dort gedrosselt mit einer zulässigen Einleitmenge von 5 l/s in den vorhandenen Graben (Gewässer II. Ordnung) abgeleitet werden.

Der Bebauungsplan greift nicht wesentlich in die bestehenden Gewässerrandstreifen des genannten Grabens ein. Der Zugang zum Graben wird auch zukünftig über den vorhandenen Weg auf der westlichen Seite des Gewässers gesichert. Der Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und ist somit jederzeit zugänglich. Somit wird ein Mindestabstand von 3,5 m gewährleistet, der sich, je nach Wegeabschnitt auf 5,0 m bis 9,0 m aufweitet.

Die Trinkwasserschutzzone II liegt lediglich im Bereich der Dorfstraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Fläche wird nachrichtlich dargestellt.

Die übrigen Flächen liegen in der Trinkwasserschutzzone III.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung der e.dis AG sowie die Versorgung mit den Anlagen zur Telekommunikation erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes. Eine vorhandene Glasfaserleitung von Global Connect muss umverlegt werden und ist daher als künftig fortfallend im Bebauungsplan dargestellt.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraße gewährleistet.

Dauerstellplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von seinem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Verträge

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz und im Besitz der Gemeinde. Zur Übernahme der Kosten für Planung und Erschließung werden städtebauliche bzw. Erschließungsverträge zwischen dem Eigentümer und Erschließungsträger sowie der Gemeinde geschlossen.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgen für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 entsprechend der DIN 18005. Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ein.

Für den Straßenverkehr sind die Dorfstraße und die Planstraße von Relevanz. Auf der Grundlage der Abschätzung des gemeindlichen Verkehrs auf der Dorfstraße und des durch das Plangebiet erzeugten Verkehrs nach Bosserhoff (2024) werden die Emissionswerte für den Straßenverkehr nach den RLS-19 berechnet. Die Geräuschemissionen werden nach den RLS-19 ermittelt und nach der DIN 18005 beurteilt.

Für den Schienenverkehr ist der Verkehr auf der Bahnstrecke der Deutschen Bahn DB 6446 zwischen Rostock-Dalwitzhof und Pölchow relevant. Auf der Basis der Streckenbelegung der Deutschen Bahn für den Prognosehorizont 2030 werden die Emissionen und Beurteilungspegel des Schienenweges nach der Schall 03 (2014) ermittelt und nach der DIN 18005 beurteilt. Es werden drei Immissionsorte innerhalb und zwei Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanes für die Geräuschbeurteilung herangezogen. Die Geräusche des Schienenverkehrs bestimmen maßgeblich die Gesamt-Geräuschemissionen. Die Gesamt-Beurteilungspegel des Schienenverkehrs und des Straßenverkehrs liegen im Plangebiet am Tage zwischen 50 und 51 dB(A) und in der Nacht zwischen 48 und 49 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN18005 für allgemeine Wohngebiete von tags / nachts 55 / 45 dB(A) werden um bis zu 5 dB am Tage unterschritten und um bis zu 4 dB in der Nacht überschritten. Nach aktueller Rechtsprechung sind gesunde Wohnverhältnisse bei der Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete (tags / nachts 60 / 50 dB(A)) gegeben. Dies stellt im Rahmen der Bauleitplanung die Zumutbarkeitsgrenze bei der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete dar. Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) um mindestens 9 dB unterschritten, im Nachtzeitraum wird er um 1 dB unterschritten (50 dB(A)).

Es sind somit keine Festsetzungen bezüglich des Schutzes gegenüber Verkehrslärm (Schiene +Straße) notwendig.

Die räumliche Verteilung der Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum mit Angabe der Lärmpegelbereiche ist in der folgenden Übersicht dargestellt:



6. Sonstiges

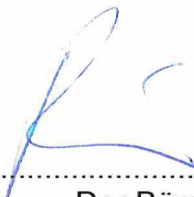
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal bekannt, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gem. § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Teil 2 - Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein externer, gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 (Planungsbüro Freiraum und Landschaft, Wismar).

Gemeinde Papendorf, den 16.01.2026


.....
Der Bürgermeister