

Gemeinde Papendorf

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat in ihrer Sitzung 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.

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

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 gemeindeeigenen Grundstücke sind für die Errichtung der Kita vorgesehen. Alternative Anordnungen der Gemeinbedarfsfläche sind somit nicht möglich.

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 begrenzte Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Mietwohnungsbau ergibt sich aus mehreren Faktoren. In den letzten 20 bis 30 Jahren lag der Schwerpunkt der Siedlungsflächenentwicklung in Papendorf im Eigenheimbau.

Das geringe Angebot an Mietwohnungen 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.

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes wurden ebenfalls unterschiedliche Varianten geprüft. Eine Erschließung über die Straße Kirchenkamp wurde verworfen, da sich die Verkehrsbelastung im Wohngebiet am Kirchenkamp in relevantem Maße erhöht hätte. Weiterhin wären die erschließungstechnischen Erfordernisse für die Ent- und Versorgungsleitungen sehr aufwendig geworden. So hätte zum Beispiel das Abwasserpumpwerk verlegt werden müssen. Ferner wurde auch eine Ringschließung im Baugebiet erwogen. Der damit verbundene Flächenverbrauch und die Herausforderungen, die sich aus der Geländetopografie ergeben, standen nicht im Verhältnis zu den erschließungstechnischen Vorteilen.

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 wurden die Flächen gekennzeichnet, für die eine Waldumwandlung angestrebt wurde. Es handelt sich dabei vor allem um eine Begradigung der Waldgrenze, um künftig eine zweckmäßige Bebauung 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 erfolgten keine wesentlichen Änderungen der Planung. Immissionsschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich. Der Umweltbericht und die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan wurden erarbeitet.

Mit dem Entwurf, der am 18.03.2025 seitens der Gemeindevertretung gebilligt wurde, erfolgte im Zeitraum April/Mai 2025 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Nach der Durchführung des formalen Beteiligungsverfahrens wurden insbesondere der Umweltbericht mit seinen fachlichen Grundlagen sowie die Ausgleichsbilanzierung ergänzt und überarbeitet.

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

Die Gemeinde Papendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 7. Änderung. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 6. Änderung weichen von den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 23 ab, daher wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 8. Änderung parallel geändert und es werden künftig vorrangig Wohnbauflächen sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte, Grün- und Waldflächen ausgewiesen.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 wird in der Gemeinde Papendorf die Schaffung eines neuen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kita verfolgt. Der Flächennutzungsplan wurde in der 8. Änderung parallel geändert. Es werden hauptsächlich ehemalige Kleingärten sowie Acker umgewandelt, aber es sind auch Siedlungsgehölze, ruderaler Kriechrasen und Waldflächen betroffen.

Die Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan kommt zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:

In den übergeordneten Fachplanungen werden für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Entwicklungsziele benannt.

Umweltauswirkungen auf nationale oder europäische Schutzgebiete sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Als naturschutzrechtliches Schutzobjekt ist eine in den Geltungsbereich einbezogene Feldhecke betroffen, die erhalten wird, jedoch durch die heranrückende Wohnbebauung in ihrer ökologischen Funktion und Gestalt eingeschränkt wird. Durch diese mittelbare Beeinträchtigung wird das Beschädigungsverbot nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V berührt. Es wurde ein Ausnahmeantrag gestellt, der unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände positiv von der Unteren Naturschutzbehörde beschieden wurde. Die Beeinträchtigung wird durch die Anpflanzung eines neuen Heckenabschnitts, der sich an die Hecke in südöstlicher Richtung anschließt, ausgeglichen.

Alle weiteren Biotoptypen im Plangebiet haben, bis auf den Acker und die Verkehrsflächen, eine mittlere Wertigkeit, wie die Gehölzbestände in den aufgelassenen Kleingärten, Siedlungsgehölze oder die Saumstrukturen aus aufgelassenem Frischgrünland oder Ruderalem Kriechrasen.

Entsprechend wertig ist das Plangebiet als Lebensraum für streng geschützte Tiere, wie zum Beispiel unterschiedliche Fledermausarten. Der Eingriff in Niststätten von Brutvögeln, die ihre Niststätten mehrere Jahre nutzen, kann über die Anbringung von Nisthilfen ausgeglichen werden. Das betrifft die Arten Blau- und Kohlmeise sowie Hausrotschwanz. Es sind ansonsten Bauzeitenregelungen zu beachten in Verbindung mit einer Ökologischen Baubegleitung für die Artengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse. Auf diese Weise kann das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterbunden werden.

Am Waldrand sind kleinere Teilflächen für die Waldumwandlung vorgesehen. Es sind junger Erlenaufwuchs und nicht bestockte Waldflächen betroffen. Das forstrechtliche Ausgleichserfordernis von 1.073 Waldpunkten wird über den Kauf von Waldpunkten in derselben Höhe aus dem Waldkompensationspool „Brodhagen“ abgegolten. Für die Waldumwandlung hat das zuständige Forstamt die Genehmigung erteilt.

Ein Waldschutzabstand von 30 m muss zur Bebauung eingehalten werden. Innerhalb des Waldschutzabstandes sind die Anforderungen aus der Waldabstandsverordnung M-V zu beachten, was sich insbesondere in den Festsetzungen der beiden Grünflächen widerspiegelt.

Das Schutzgut Wasser weist durch vorhandene Fließgewässer, die Nähe zur Niederung, die Nähe zum Wasserschutzgebiet Zone II und teilweise durchlässige Böden eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit und Leistungsfähigkeit auf. Die Festsetzung von naturnahen Grünflächen an der Niederung sowie das eingeschränkte Maß und die Art der geplanten baulichen Nutzung tragen der Schutzwürdigkeit Rechnung. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Als ebenfalls empfindlich einzustufen ist das Schutzgut Landschaftsbild. Die Festsetzungen zur Begrünung minimieren den geplanten Eingriff.

Die Versiegelung von fruchtbaren Böden und der Verlust von unbebauter Fläche werden als erhebliche Eingriffe im Natur- und Landschaftshaushalt gewertet.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung bilanziert. Als Ausgleich werden 42.924 Ökopunkte aus dem Ökokonto LRO-068 „Moorwald Ivendorf I“ im Landkreis Rostock erworben. Auf diese Weise kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Es werden 22 Einzelbäume, davon sind 17 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt, für die Realisierung der Vorhaben gerodet. Für die 22 Einzelbäume sind zwei Ersatzbäume im Plangebiet und 30 Ersatzbäume im Gemeindegebiet anzupflanzen.

Es verbleiben unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen.

Mit den Zielen des Bebauungsplan Nr. 23 hat die Gemeinde Papendorf ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

Papendorf, den 16.01.2026


.....
Der Bürgermeister