

## Satzung der Gemeinde Papendorf über den Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“ Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 16.05.2024 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Papendorf (Entscheidung)	28.05.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Mittenkamp“ einschließlich den Vorentwurf der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V.
2. Mit dem Vorentwurf einschließlich Begründung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung im Amt Warnow-West.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Papendorf ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 vom 08.04.24 und Vorentwurf der Begründung vom 08.04.24.

### Sachverhalt

Ziel und Zweck der Planung ist, die Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und die gemischte Nutzung als Sondergebiet mit Nutzung Schule/Kita sowie Wohnbaufläche festzusetzen.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung hat die Gemeinde Papendorf am 12. Dezember 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mittenkamp“ beschlossen.

Die Fläche von ca. 0,8 ha liegt am Ende der Stichstraße Mittenkamp, zwischen der Dorfstraße im Norden und der Schulstraße im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Papendorf, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 64 (teilw.), 67 (teilw.), 90/1, 90/2, 91,1, 91/2 und 92.

Im Rahmen eines formellen bauplanungsrechtlichen Verfahrens sind nun eine frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung durchzuführen. Die öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgt für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, und ist ortsüblich bekanntzumachen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung zu informieren und die Stellungnahmen abzufordern. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“ unberücksichtigt bleiben können.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja, im Rahmen der Haushaltsplanung.

**Anlage/n**

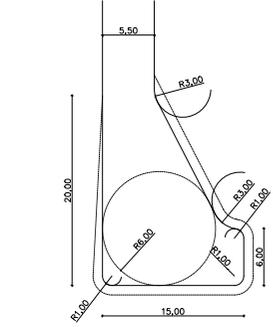
1	24-05-15 Papendorf Mittenkamp BP28-B-Plan_A0 (öffentlich)
2	24-04-08_23V053S_LPh1_BP28_Begründung (öffentlich)

# SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

## über den Bebauungsplan Nr. 28 "Mittenkamp"



Detail A:  
Wendehammer für LKW bis 10 m Länge  
Maßstab 1:200



### PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung		4. Verkehrsflächen		7. Darstellung ohne Normcharakter	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Vorhandene bauliche Anlage
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Schulterkai"		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Flurstücknummer
	Nutzungsschablone Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet Vollgeschosse, Höchstmaß: 3 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4 Bauweise: Offene Bauweise Traufhöhe in m, Höchstmaß: 12 Dachneigung in Grad, Mindest- und Höchstmaß: 0 bis 15		Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Grenzpunkt
	Nutzungsschablone Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß: 1 bis 2 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4 Bauweise: Offene Bauweise Traufhöhe in m, Höchstmaß: 5,80 Dachneigung in Grad, Mindest- und Höchstmaß: 0 bis 15		Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Flurstücksgrenze
	Nutzungsschablone Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet Vollgeschosse, Höchstmaß: 3 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4 Bauweise: Offene Bauweise Traufhöhe in m, Höchstmaß: 5,80 Dachneigung in Grad, Mindest- und Höchstmaß: 0 bis 15		Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Nutzungsschablone Bauliche Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Vollgeschosse, Höchstmaß: 3 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,6 Bauweise: Offene Bauweise Traufhöhe in m, Höchstmaß: 13,5 Dachneigung in Grad, Mindest- und Höchstmaß: 0 bis 15		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 10 Abs. 3 BauNVO)
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)		

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) und der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie nach § 86 LBAuO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Papendorf vom ... die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Weitenmoor" der Gemeinde Papendorf umfassend die Flurstücke 64, 66, 67 (teilw.), 90/1, 90/2, 91/1, 91/2 und 92, alle Flur 3 der Gemarkung Papendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V erlassen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) In dem festgesetzten Gebieten ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funarkernen unzulässig.
- Abteilung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Das innerhalb der Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, der örtlichen Vorflut zuzuführen, oder in die Sammelleitung, die aus Freigefällestrassen und aus Pumpstrecken besteht, dem Netz der Stadt Rostock in Reuteranlagen einzuleiten.
- Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen der Bestandshöhe des Bebauungsplanes bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Stabilität des Gebäudes und dessen Erschließung sowie zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhe (Bebauungsplan) des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,2 m unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 18 BauGB)
  - Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
  - In den Wohngebieten sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unverriegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind heimische Gehölze und Stauden sowie Rasen mit Blühanteil zu verwenden. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5% der Freiflächen ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Zulässige Kiesflächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu berücksichtigen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V)

- Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer, Puttdächer, Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Gewächshäusern, Terrassen, Vorbauten sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.
- Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom 30.08.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im ... am ... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West ... Papendorf, den ... Der Bürgermeister (Siegel)
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis zum ... durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Baumst des Amtes Warnow-West sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Papendorf, den ... Der Bürgermeister (Siegel)
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden. Papendorf, den ... Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Papendorf, den ... Der Bürgermeister (Siegel)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Papendorf, den ... Der Bürgermeister (Siegel)
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" sowie die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten im Baumst des Amtes Warnow-West sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Veröffentlichung im ... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West bekannt gemacht worden. Papendorf, den ... Der Bürgermeister (Siegel)
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ortsgerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Papendorf, den ... (Siegel) Offent. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Papendorf, den ... Der Bürgermeister (Siegel)
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt. Papendorf, den ... Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt. Papendorf, den ... Der Bürgermeister (Siegel)
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Papendorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... durch Veröffentlichung im ... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechte, folgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. XX ist am ... in Kraft getreten. Papendorf, den ... Der Bürgermeister (Siegel)

### HINWEISE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow-Oberflächenwasserfassung. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und Bestimmungen, insbesondere die Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vorpommern-Rügen den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdächtigkeiten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaustauschs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Verdichtung, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte 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.

## SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

### Bebauungsplan Nr. 28 "Mittenkamp"



VUS Ingenieuringenieurplanung GmbH & Co. KG  
Bäckerstraße 17  
19053 Schwentin

Vorlage zum Entwurf (Stand März 2024)

# Satzung der Gemeinde Papendorf

über den Bebauungsplan Nr. 28

„Mittenkamp“

## BEGRÜNDUNG

VOR-  
ENTWURF



Übersichtsplan, © 2024 Geoportal Mecklenburg-Vorpommern

**VUS** Planergemeinschaft GmbH & Co.KG

Bäckerstraße 17  
19053 Schwerin



<b>A</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>1</b>
A.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
A.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....	2
A.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	2
<b>B</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
C.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
C.2	Flächennutzungsplan .....	6
C.3	Rechtskräftige Bebauungsplanung .....	6
<b>D</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
D.1	Landschaftsplan .....	7
D.2	Artenschutz.....	7
D.3	Natur und Landschaft .....	8
D.4	Kultur- und Sachgüter .....	8
D.5	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigung.....	8
D.6	Kampfmittelbelastung.....	9
D.7	Störfallbetriebe .....	9
D.8	Boden .....	9
D.9	Immissionsschutz .....	10
<b>E</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>11</b>
E.1	Bauliche Nutzung .....	11
E.2	Art der baulichen Nutzung .....	11
E.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
E.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
E.5	Grünordnung und Grünfläche.....	12
E.6	Verkehr .....	12
E.6.1	Vorhandene Erschließung.....	12
E.6.2	Geplante Erschließung .....	12
E.6.3	ÖPNV .....	12
E.7	Ver- und Entsorgung .....	13
E.8	Sonstiges .....	14
<b>F</b>	<b>Daten</b> .....	<b>15</b>
F.1	Städtebauliche Werte .....	15

ANLAGEN:                   PLANZEICHNUNG

Vorentwurfsplanung zur Auslegung (April 2024)



## **A GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

---

### **A.1 Rechtsgrundlagen der Planung**

---

Der Aufstellung des Bebauungsplans 28 „Mittenkamp“ (folgend als BP28 bezeichnet) der Gemeinde Papendorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem BP28 zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Vorschriften und Richtlinien sind im Amt Warnow-West, Bauamt, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlage wurden die digitale topographische Karte, der Geodatenserver Mecklenburg-Vorpommern, der FNP der Gemeinde Papendorf sowie eigene Erhebungen genutzt.

## **A.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets**

---

Katastermäßig liegt der Geltungsbereich auf den Flurstücken 64, 66, 67 (teilw.), 90/1, 90/2, 91,1, 91/2 und 92 der Flur 3 der Gemarkung Papendorf. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,9 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Papendorf, am Ende der Stichstraße Mittenkamp, zwischen der Dorfstraße im Norden und der Schulstraße im Süden.

## **A.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

---

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat am 12.12.2023 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“ (folgend als BP28 bezeichnet) beschlossen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Papendorf, am Ende der Stichstraße Mittenkamp, zwischen der Dorfstraße im Norden und der Schulstraße im Süden.

Ziel und Zweck der Planung ist, die Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und die gemischte Nutzung als Sondergebiet mit Nutzung Schule/Kita sowie zwei Wohnbauflächen (WA III, WA I-II) festzusetzen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf am 12.12.2023 eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mittenkamp“ beschlossen. Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll während des Zeitraums der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mittenkamp“ die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes entgegenstehen würden, verhindert werden.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Eine zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich. Dabei ist die zweite Verlängerung nur zulässig, wenn besondere Umstände dies erfordern (z.B. wesentliche Gesetzes- oder Rechtsprechungsänderungen, Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes)

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist oder nach Ablauf von 4 Jahren.

Der Geltungsbereich wird in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf (folgend als FNP bezeichnet) Mischgebiet ausgewiesen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Die Darstellung des FNP muss im Rahmen dieser Änderung nicht angepasst werden.

Die Aufstellung des BP28 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit Nutzung Schule/Kita sowie Wohnbauflächen zu schaffen. Damit dient der vorliegende BP28 zur Erreichung der städtebaulichen Ziele. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der BP28 unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

Die Aufstellung des BP28 erfolgt im Normalverfahren.

Nach einer Planungsalternative für die Fläche des Geltungsbereichs zu suchen wäre nicht sinnvoll, da die Gemeinde Papendorf mit der Fläche des Geltungsbereichs im Osten und Süden direkt an die bestehende Infrastruktur (Kita/Schule) anschließen kann und gleichzeitig der steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung trägt.

## B BESTANDSSITUATION



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, © 2024 Geodatenserver Mecklenburg-Vorpommern

Das Gemeindegebiet Papendorfs liegt am westlichen Ufer der unteren Warnow und grenzt direkt an den Süden der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Gemeinde ist ein bevorzugter Wohnstandort mit vielen Eigenheimen geworden, die Einwohnerzahl ist nach 1990 entsprechend gestiegen. Die Warnowschule umfasst eine Grundschule und eine Regionale Schule.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Papendorf, am Ende der Stichstraße Mittenkamp, zwischen der Dorfstraße im Norden und der Schulstraße im Süden.

## **C PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

---

### **C.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

---

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit ebenfalls der Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie des verbindlichen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rocstock (RREP MMR, 2011) bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

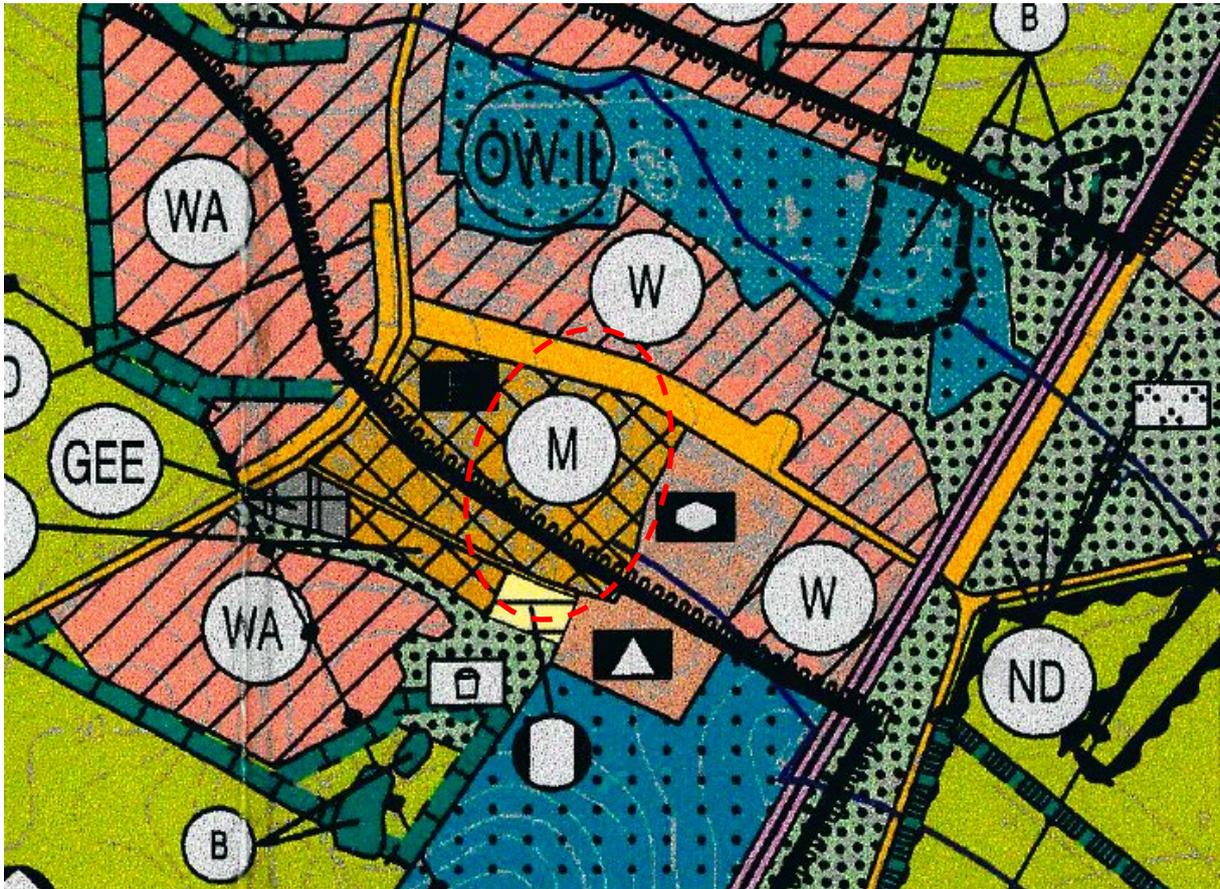
In den zeichnerischen Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV, 2016) ist das Plangebiet, die gesamte Gemeinde sowie dessen Umgebung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RREP MMR, 2011) wird der Bereich als Entwicklungsraum Landwirtschaft dargestellt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Fläche landwirtschaftlich kein hohes Ertragspotential aufweist, da die Fläche bereits als Mischgebiet definiert und dort ein Gewerbebetrieb ansässig ist. Die vom Bebauungsplan Nr. 28 betroffenen Fläche (ca. 0,9 ha) führt also zu keinem Verlust bezüglich der Landwirtschaft.

Die Gemeinde Papendorf gehört mit ca. 2.500 Einwohnern zum Nahbereich der Hansestadt Rostock (vgl. RREP MMR 2011, S. 32) und hat keine Zentralfunktion. Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Warnow-West.

## C.2 Flächennutzungsplan



Darstellung im FNP, rechtswirksame Fassung des FNP der Gemeinde Papendorf (31.01.2008)

Der Geltungsbereich des BP28 wird in der rechtswirksamen Fassung des FNP als Mischgebiet dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow-Oberflächenwasserfassung. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und Bestimmungen, insbesondere die Schutzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Der BP28 kann aus dem FNP der Gemeinde Papendorf in seinen Darstellungen entwickelt werden.

## C.3 Rechtskräftige Bebauungsplanung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden BP28 ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

---

## **D PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

---

### **D.1 Landschaftsplan**

---

Die Gemeinde Papendorf besitzt einen Landschaftsplan (Ordnungs-Nr. A/2-21).

### **D.2 Artenschutz**

---

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte aber nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes daher unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Im vorliegenden Gebiet ist Fauna vorhanden. Durch die planungsrechtliche Umwandlung des Gebietes wird diese jedoch nicht bedeutend beeinträchtigt.

### **D.3 Natur und Landschaft**

---

Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen oder nennenswerten Gehölzstrukturen.

### **D.4 Kultur- und Sachgüter**

---

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DschG M-V) herangezogen.

Nach Informationen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern befindet sich der Geltungsbereich in keinem archäologischen Interessengebiet.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

### **D.5 Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigung**

---

Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

## **D.6 Kampfmittelbelastung**

---

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte 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.

Allerdings finden durch das Vorhaben Bodenbewegungen statt, durch welche eventuell vorhandene Altlasten mobilisiert werden könnten.

Die Gemeinde Papendorf wird beim Land Luftbilder zur Auswertung anfordern, sollten Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden.

## **D.7 Störfallbetriebe**

---

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u.a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Störfallbetriebe im Umkreis von 1 km um das Plangebiet sind nicht bekannt.

## **D.8 Boden**

---

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die Ersatzbaustoffverordnung EBV zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorgaben nach EBV sowie Bodenschutzgesetz zu beachten. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche (weit unter dem gesetzlich möglichen Maß) soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

## **D.9 Immissionsschutz**

---

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die zu betrachtenden Immissionen sind zum einen die, die auf das Plangebiet selbst einwirken und zum anderen diejenigen, die ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung einwirken.

Beim BP28 geht es um die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kita/Schule“ sowie zwei Wohnbauflächen. Eingebettet ist das Plangebiet in die dörfliche Struktur der Gemeinde Papendorf mit Wohn- und Mischgebieten.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Die Gemeinde kommt daher in Abwägung aller vorliegenden Informationen zu dem Ergebnis, dass immissionsschutzrechtliche Aspekte keinen Einfluss auf den BP28 haben werden und somit keine tiefergehende, ggf. gutachterliche Auseinandersetzung mit immissions-schutzrechtlichen Fragen erforderlich ist.

## **E PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

---

### **E.1 Bauliche Nutzung**

---

Durch die Aufstellung des BP28 der Gemeinde Papendorf soll das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kita/Schule“ sowie zwei Wohnbaufläche festgesetzt werden. Das Plangebiet soll dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der BP28 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### **E.2 Art der baulichen Nutzung**

---

Der süd-östliche Teil des Geltungsbereiches des BP28 wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kita/Schule“ gem. §11 BauNVO festgesetzt, der westliche Teil als Allgemeines Wohngebiet „WA III“ gem. § 4 BauNVO und der nord-östliche Teil als Allgemeines Wohngebiet „WA I-II“ gem. § 4 BauNVO.

### **E.3 Maß der baulichen Nutzung**

---

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein, die städtebauliche Planung prägendes, Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt entscheidend das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Papendorf einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Möglichkeit belässt, sowohl das Sondergebiet als auch die Wohngebiete bedarfsorientiert weiterzuentwickeln.

Für das Sondergebiet und das Allgemeine Wohngebiet „WA III“ wird eine Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt, für das Allgemeine Wohngebiet „WA I-II“ werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung, dass bauliche Anlagen nur bis zu einer gesamten maximalen GRZ von 0,4 (WA) bzw. GRZ 0,6 (SO) zulässig sind sowie der Festsetzung von Traufhöhen und Dachneigung, soll einer zu starken Bebauung und Verdichtung, die dem Gebietscharakter widersprechen würde, entgegengewirkt werden.

## **E.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

---

In dem festgesetzten Sondergebiet SO wird eine offene Bauweise festgesetzt, sowie dass Gebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind.

Über die Festsetzung einer Grundflächenzahl als Höchstmaß wird festgelegt, wieviel Quadratmeter der Gebietsfläche bebaut bzw. versiegelt werden darf. Für die Ermittlung der Grundfläche sind neben den Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um 50 %, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig. Die Bodenversiegelung wird so auf ein notwendiges Maß begrenzt, lässt jedoch Entwicklungsspielraum für sowohl das Sondergebiet „Kita/Schule“ als auch die Wohnbaugebiete.

## **E.5 Grünordnung und Grünfläche**

---

Im Norden des Geltungsbereichs sind Heckenpflanzungen vorgesehen als Parkflächeneinfriedung.

## **E.6 Verkehr**

---

### E.6.1 Vorhandene Erschließung

Der Mittenkamp ist bereits erschlossen, aktuell befindet sich dort ein Gewerbebetrieb. Die Erschließung des Mittenkamp Dorfstraße, die nördlich entlang des Plangebietes verläuft.

### E.6.2 Geplante Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes über die Dorfstraße wird im BP28 planungsrechtlich gesichert.

### E.6.3 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Papendorf Schule“ befindet sich ca. 300 m fußläufig in Papendorf.

## **E.7 Ver- und Entsorgung**

---

### Wasserversorgung

Der Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste, Alt Bartelsdorfer Str. 18A, 18146 Rostock, versorgt die Gemeinde mit Trinkwasser. Auf der Fläche ist ein Wasseranschluss vorhanden.

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird über den Anschluss an das zentrale Netz (Abwasserzweckverband Warnow-Wasser und Abwasserverband) gewährleistet. Es besteht Anschlusszwang.

### Niederschlagswasser

Das auf Grün- und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist sachgerecht nach den geltenden Vorschriften entweder auf den Grundstücken selbst zu versickern oder gesammelt und in die vorhandene Regenwasserleitung einzuleiten.

### Stromversorgung

Die Gemeinde Papendorf wird durch die E.DIS AG Fürstenwalde mit elektrischer Energie versorgt.

### Gasversorgung

Die Gemeinde Papendorf wird durch die Stadtwerke Rostock mit Erdgas versorgt.

### Abfallentsorgung

Der Landkreis Rostock ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Veolia ist vom Kreis mit der Durchführung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben im Kreis beauftragt. Die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis sowie die dazugehörige Gebührensatzung sind gültig.

### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das Leitungsnetz gedeckt werden. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

## **E.8 Sonstiges**

---

Nach Informationen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern befindet sich der Geltungsbereich in keinem archäologischen Interessengebiet.

Mit einer Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## F DATEN

---

### F.1 Städtebauliche Werte

---

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Kita/Schule“	2.857
Wohnbaugebiet „WA III“	2.740
Wohnbaugebiet „WA I-II“	1.108
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“	618
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	422
Straßenverkehrsflächen	1.138
Grünflächen	145
Σ	9.028

# ANHANG