

Satzung über die äußere Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen im Wochenendhausgebiet „Sedansberg“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 07.07.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Papendorf (Entscheidung)	22.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf beschließt die Satzung über die äußere Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen im Wochenendhausgebiet „Sedansberg“ gemäß Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2.

Die Satzung ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Das Wochenendhausgebiet Sedansberg ist in seiner besonderen und attraktiven Hanglage zu DDR-Zeiten als Bungalow-Siedlung entstanden. Die Wochenendhäuser sind eingeschossig mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 15° errichtet worden. Die Gebäude mit Grundflächen von heute größtenteils zwischen 40 und 70 m² stehen auf unterschiedlich großen Grundstücken, die jedoch jeweils Platz für eine ausreichende Grüngestaltung bieten. Daher wurde im Bebauungsplan Nr. 14 „Sedansberg“ eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt und zusätzlich eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf 60 bzw. 70 m² (vgl. § 17 BauNVO: dort ist die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl für Wochenendhäuser auf 0,2 begrenzt und darf nicht überschritten werden).

Die Erschließung der Parzellen erfolgt zum großen Teil über unbefestigte, schmale Wege. Die Ausstattung mit Erschließungsanlagen ist niederschwellig auf ein gering verdichtetes Wochenendhausgebiet ausgerichtet.

Ca. 80 % der Bebauung bzw. der Parzellen weisen noch diesen ursprünglichen Charakter auf. Andere Parzellen hingegen wurden durch die An-, Aus- oder Neubauten z.T. stark verdichtet und z.T. wurden sehr hohe Gebäude errichtet, die dem Gebietscharakter widersprechen und das historische Ortsbild beeinträchtigen. Dadurch ist die stark begrünte, attraktive Wochenendhaussiedlung in der prägenden Hanglage, die dadurch eine besondere städtebauliche Qualität aufweist und die einen besonderen Erholungswert bietet, in ihrer weiteren Entwicklung beeinträchtigt.

Der prägende Gebietscharakter als Wochenendhausgebiet mit der klassischen Gestaltung der Wochenendhäuser soll jedoch erhalten werden und einer zu massiven Bebauung begegnet werden.

Durch eine fortgesetzte potentielle Verdichtung verstärken sich darüber hinaus die Anforderungen an die Erschließung, wie die Ver- und Entsorgung und die Zugänglichkeit für die Feuerwehr. Besonders ausgeprägt ist die Problematik der Regenwasser-Entsorgung unter dem Aspekt der klimatisch bedingten Veränderungen durch die Zunahme von Starkregenereignisse. Die Hanglage und die unbefestigten Wege bedingen durch abfließende Regenwassermengen eine starke Erosion der Wege und Stauerscheinungen bzw. Überschwemmungen in den unteren Lagen. Erschließungstechnisch wurden bereits Möglichkeiten einer Regenwasserableitung geprüft, allerdings mit negativem Ergebnis aufgrund des hohen Grundwasserstandes in der Warnowniederung. Zukunftsweisend soll daher eine zu starke Verdichtung und damit einhergehend eine zusätzliche Versiegelung vermieden werden.

Um die Höhenentwicklung zu begrenzen und das historisch gewachsene Ortsbild zu erhalten, werden am Bestand orientiert Festsetzungen für die Dachgestaltung getroffen. Darüber hinaus werden auch die Traufhöhe und die Höhe des Kniestocks begrenzt, orientiert an der klassischen Wochenendhausbebauung. Damit werden wichtige Gestaltungselemente der klassischen Wochenendhausgestaltung aufgenommen. Darüber hinaus sollen weitere, großzügige Dachausbauten, die mehr „Wohnraum“ schaffen und nachfolgend auch mehr Versiegelung bedingen, vermieden werden.

Die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der Wochenendhaussiedlung „Sedansberg“ dient dazu, die einheitliche Gebäudegestaltung im Gebiet zu bewahren und damit den Wochenendhauscharakter zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen

Ja, gemäß Haushaltsplanung.

Anlage/n

1	Gestaltungssatzung 07.07.2025 (öffentlich)
---	--