

## B-Plan 23 „An der Beke“ Satzungs- und Abwägungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 14.08.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Papendorf (Entscheidung)	04.09.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat die während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 23 vorgebrachte Stellungnahme mit folgendem Ergebnis geprüft:

s. Anlage.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bürgern, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ gemäß § 10 BauGB als Satzung.

4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 wird gebilligt.

5. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

6. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 23 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

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 Planunterlagen.  
Immissionsschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich.

Der Umweltbericht und die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan wurden erarbeitet.

Nach der Durchführung des formalen Beteiligungsverfahrens wurden insbesondere der Umweltbericht mit seinen fachlichen Grundlagen sowie die Ausgleichsbilanzierung ergänzt und überarbeitet.

#### *Hinweis der Verwaltung:*

Das BauGB hat die - erstmalige (BVerwG Beschl. v. 6. 5. 2008 - 9 B 18/08, NVwZ 2008, 905 sowie zum Erschließungsbeitrag § 128 Abs. 1 S. 1 Nr. 2) - Erschließung im Grundsatz als Aufgabe der Gemeinde ausgestaltet. Diese Aufgabe liegt jedoch nach dem Gesetz nicht im freien kommunalpolitischen Ermessen. Es handelt sich somit um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde ist daher nicht nur ermächtigt, sondern in gewissem Umfang auch verpflichtet, von ihr planerisch vorgesehene Baugebiete zu erschließen (hierzu Weyreuther DVBl. 1970, 3 (4 ff.); Schrader BWGZ 2008, 228 ff.).

Eine Erschließungspflicht ergibt sich bereits durch den Erlass eines qualifizierten Bebauungsplanes, wie es bei dem Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Fall ist. Die Erschließungspflicht geht auf den Investor über, sobald Dieser der Gemeinde ein zumutbares Angebot für die Erschließung macht. Nimmt die Gemeinde dieses Angebot nicht an, ist sie selbst gem. § 124 zur Erschließung verpflichtet.

Das Angebot muss so konkret sein, dass es auf seine Eignung überprüft werden kann, einen Zustand herbeizuführen, der die gleiche Gewähr der Verlässlichkeit bietet, als wenn das Baugrundstück bereits erschlossen wäre (BVerwG Urt. v. 20. 5. 2010 - 4 C 7/09, BVerwGE 137, 74 Rn. 40; dass. Beschl. v. 13. 2. 2002 - 4 B 88/01, ZfBR 2002, 503 f.; VGH München Urt. v. 17. 9. 2001 - 26 B 99/2654, BauR 2002, 54 (56 f.)). Regelmäßig setzt dies voraus, dass das Angebot mit hinreichenden Sicherheiten (z.B. Bürgschaften) verbunden wird.

Aus Wirtschaftlichkeitsgründen und aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher eindringlich empfohlen, vor dem Satzungsbeschluss den Erschließungsvertrag als notariellen Vertrag abzuschließen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die finanziellen Auswirkungen sind bisher nicht final absehbar. Im vorliegenden Entwurf des Erschließungsvertrages ist eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde beabsichtigt, deren Höhe aber noch nicht beziffert ist. Sollte der Erschließungsvertrag gar nicht zustande kommen, würden der Gemeinde Kosten durch die Erschließungspflicht entstehen die ebenfalls noch unbekannt sind. Finanzielle Mittel stehen im Haushalt der Gemeinde diesbezüglich bisher nicht zur Verfügung.

Gemäß § 31 Abs. 2 S. 2 KV M-V müssen Anträge, durch die der Gemeinde Mehraufwendungen, Mehrauszahlungen, Mindererträge oder Mindereinzahlungen entstehen, bestimmen, wie die zu ihrer Deckung erforderlichen Haushaltsmittel aufzubringen sind; der Teilhaushalt ist zu benennen.

Wird der Beschluss in der vorliegenden Form gefasst, wäre er formell rechtswidrig

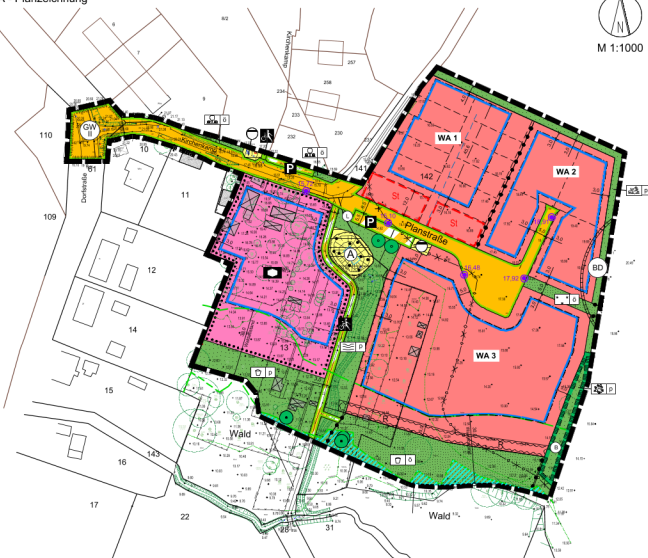
und ihm wäre nach § 33 Abs. 1 S. 1 KV M-V bzw. § 142 Abs. 5 KV M-V zu widersprechen.

**Anlage/n**

1	25-08-08 Papendorf B-Plan Nr. 23 Satzungsbeschluss (öffentlich)
2	2025-08-08 Papendorf B-Plan Nr. 23 Begründung Satzungsbeschluss (öffentlich)
3	250808_B23-Papendorf-UB_Satzung-1_mAnlage (öffentlich)
4	2025-08-08 Papendorf B-Plan Nr. 23 Abwägung neu (öffentlich)

# SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF über den Bebauungsplan Nr. 23 "An der Beke"

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

WA 1	WA 2	WA 3	a	Fläche für den Gemeindeford
GRZ 0,4 GH 10,0 DN 12° - 38°	GRZ 0,3 GH 10,0 DN 38° - 50°	GRZ 0,4 GH 12,0	II - III	GRZ 0,6 GH 12,0

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

**Flächen für den Gemeindeford (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)**

**Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. Abs. 6 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

## Hinweise

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

Nach allgemeinem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Abtragungen oder Abstellungsverordnungen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt von mineralischen Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abgasgerüche) angetroffen, ist der Ortsbürgermeister nach § 1 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr von einem Grundgefahr drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Auf die Anzeigepflicht bei der untern Aufklärung des Landesamtes Rostock wird hingewiesen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verfall der Verwitterung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllabfälle, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilsbaumabnahmen Munitionsladungen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Teilsbaumarbeiten 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 Munitionsbegrenzungsdienst zu verständigen. Im Falle der Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuverufen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten dergleichen Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Zur Vermeidung einschneidender Vorbereitungsarbeiten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BmSchG müssen die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus dem Artenschutzfachbesitz (§ 65 ff) beachtet werden, die nachfolgend in Kurform wiedergegeben sind:

V.1. Baustellenregelung und ökologische Baustellenregelung (ÖBB) für Feldmaulwürfe: Der Areal von Gebäuden sollte innerhalb der Zeit der Winterruhe (November bis März) im Besonderen ökologische Baustellenregelung (ÖBB) erfordern, die Gebäude auf Fortpflanzung und Ruhestellen der Feldmaulwürfe im Vorfeld kontrolliert.

Alternativ kann eine Kontrolle vor Beginn der Ruhephase (Oktober/November) durchgeführt werden. Dieses Vorgehen muss durch die zuständige Naturschutzbehörde genehmigt werden. Im Fall von Befunden (Nest, Besiedelungsspur) ist ein Ausgleich der Feldmaulwürfe in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

V.2. Baustellenregelung und ÖBB für Brühlvögel: Die Durchführung der Abbruch- sowie der Bauarbeiten ist in der Kernzeit vom 1. März bis 31. August nicht gestattet. Abweichungen der Baustellenregelung sind gegenüber der schriftlichen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und in Zusammenarbeit mit einer ÖBB möglich.

M.1. Feldmaulwürfe: Eine Störung von lebenswichtigen Feldmaulwürfen zu minimieren, ist an den Verkehlungen und in den Baugruben eine Feldmaulwürfe-Behandlung einzusetzen. Nach Möglichkeit sind dynamische Beleuchtungsanlagen, eine minimale Anzahl von Lampen und Leuchten und gereinigte Lampen einzusetzen. In Bodennähe sollten Leuchten vermeiden werden, die verfall abstrahlen. Auf die Beleuchtung von Fassaden sollte verzichtet werden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbttemperatur > 2.700 K sollen nicht eingesetzt werden. M.2. - innerhalb der geplanten Heckenanpflanzung außerhalb des Plangebietes sind auf der gesamten Stützlinie zwei Leuchtmittel mit einem Volumen von 2,0 bis 3,0 m³ und einer oberirdischen Höhe von 0,8 bis 1,20 m und einer unterirdischen Tiefe von 0,8 bis 1,0 m anzulegen. Der Ausbau ist abzufahren oder an der Nordseite abzugeben. In die angrenzende Fläche ist eine 10 cm starke Kies-Drainage-Schicht einzubringen. Zum Verfall der Müde und Anlage des Bienenhaufens ist ortstypisches Gestein nach Möglichkeit aus den umliegenden Acker zu verwenden. Rund 80 % des Materials muss eine Korngröße von 20 - 40 cm aufweisen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleich für die Waldumwandlung auf einer Fläche von 384,43 m² (Gemarkung Papendorf, Flur 3, Flurstück 13 (bzw.); Gemarkung Papendorf, Flur 3, Flurstück 142 (bzw.)) und den Biotopverlust von Waldflächen werden 1072 Waldpunkte aus dem Waldkompensationspool Nr. 205 Bröhlwegen erworben. Die Anzahl der Punkte im Waldumwandlungsverfahren ermittelt.

Als Ausgleich für die Funktionseinschränkung der Feldhecke im Plangebiet wird die bestehende Hecke durch die Anpflanzung eines 7,0 m breiten und 79,0 m langen Heckenabschnittes im Flurstück 142 verlängert. Es sind die Angaben zu Planung und Pflege im Umweltbericht zu beachten. Als Ausgleich für die Rodung von Einzelbäumen sind im Gemeindeford 30 Bäume als dreimal vergrößerte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,0 m und mit Stammumfängen von 16-18 cm im Gemeindeford anzupflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Es werden folgende Arten empfohlen: Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Feld-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Feld-Ahorn (Acer platanoides). Es sind zwei Bäume im Flurstück 12, Flur 1 in der Gemarkung Norddorf, 19 Bäume im Flurstück 113, Flur 3 in der Gemarkung Sildow und 9 Bäume im Flurstück 302 in der Flur 3 und der Gemarkung Sildow anzupflanzen und mit einem Deckbau zu sichern.

Für das verbleibende Ausgleichsformens von 42.924 Eingriffsfächern in m² werden Ökoprokte aus dem Ökoprojekt LFD-088 „Morand-Weiler“ erworben. Die Maßnahmenreihe befindet sich im Landes Rostock.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Baumst des Amtes Warnow-West, Schulweg 14, 18198 Kitzrow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksgrenzen und Gebäude aus Luftbild/LASIS

Flurstücksummen

vorgeschlagene Parzellierung

Höhenangaben in m ü. DHHN2016

Böschung

vorn. Baum aus Vermessung

Bemalung in m

künftig fortfallend

3. Nachhaltige Maßnahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Waldbestandsgrenze

Flächen zur Waldumwandlung

Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone II

Umgrenzung von Bereichen mit Bodenkundent

Planlegungen:

Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DENA-V, 2021; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Gohlitz, Rostock, eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stück und Reproduktion

Das Foto ist in der

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

PROJEKT AREA

## Priamel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2021 (BGBl. I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung vom 15.12.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Papendorf vom ..... folgende Satzung beschlossen:

Die Satzung ist im Nordosten der Ortsgemeinde Papendorf, südlich der Straße Am Kirchenkamp und östlich der Wohnbauzone an der Dorfstraße, umfasst im Wesentlichen die ehemalige Kleingartenanlage sowie angrenzende Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften einfließen:

## Teil B – Text

Es gilt die Bauzuvorverordnung (BauZuvV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.2017 (BGBl. I S. 376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB, §§ 1, 4, 13a BauNVO)**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Betrieben des Beherbergungswesens, Ferienanlagen, Ferienbaubetriebe und Ferienbetriebe, die ausnahmsweise nicht zulässig § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

1.2 In der baulichen Nutzung Fläche für den Gemeindeford mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ ist die Errichtung von Einrichtungen zur Kinderbetreuung einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**

2.1 Geländeausgleichungen oder -abtragungen sind ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,0 m und eine eigene Abstandsfläche zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Gebäude- und Erschließungsflächen (Planum) im Plangebiet notwendig sind.

2.2 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 Gebäudeschluss. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die festgesetzte Höhenlage der Fahrbahnkante der Verkehrsfläche in Metern über DHHN2016, die der Entscheidung des jeweiligen Baugrundstückes dient, senkrecht gemessen in der Mitte zur nächstgelegenen Gebäudehöhe. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Fallt bei der Ermittlung der Gebäudehöhe die Höhe des Punktes zur nächstgelegenen Gebäudehöhe, sind die festgesetzten Gebäudehöhen über dem unteren Bezugspunkt um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO).

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Abtragungen und Aufschüttungen sind in allen Gebäuden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäude bis zu 2,2 m und für Terrassen bis zu 2,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche (Gebäudeaufwand) zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3 In dem WA gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzfläche der offenen Bauweise, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten darf.

**4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 450 m², für Doppelhäuser 450 m² und für Reihenhäuser 210 m².

**5. Flächen für Stellplätze und Garagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)**

5.1 Stellplätze dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

6.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegrünung“ ist als Bäume oder Wege zu gestalten.

6.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünhof“ ist zu erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Ausnahme unterschiedlicher Erschließungsanlagen und einer Quering auf Zwang zum öffentlichen Spielplatz unzulässig. Auf den Anpflanzenstand sind Bäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist eine naturnaher Wiese als Grünfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ordnungsbegrünung“ ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Arten auszuwählen und abwechselnd zu pflanzen. Die Struktur ist in einem Abstand von 1,0 m zueinander zu pflanzen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

6.5 Die Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldhecke“ sind im Sinne des Naturschutzes einschließlich des Wurzelbereiches (Kronenbreite zzgl. 1,5 m) geschützt und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Feldhecke ist zum Wohngebiet durch einen Zaun abzugrenzen. Der Zugang zur freien Landschaft ist zu gewährleisten.

6.6 Die private Grünfläche „Kleingarten“ ist mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und mit Wiesenflächen als Regassoget zu gestalten. Als Baumartenpaarungen sind maximal 4 Obstbäume als Halb- oder Hochstämme vorzusehen. Das Auflaufen von nicht überbaubaren Spielgeräten ist zulässig.

6.7 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist das Auflaufen von nicht überbaubaren Spielgeräten sowie die Schaffung von Stütz- und Stützgeräten und Wegen zulässig. Die Anpflanzung von Bäumen ist unzulässig. Als Sträucher dürfen nur heimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Wiesenflächen sind naturnah zu belassen und dürfen eine maximal zweischichtige Mahd zu pflegen.

6.8 Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Wohngebiete sind zu mindestens 40 % mit heimischen Gehölzen oder Obstbäumen aller Kulturarten zu begrünen.

6.9 Innerhalb der Grünflächen innerhalb der Waldstandflächen ist die Errichtung von Pavillons oder anderen baulichen Anlagen, die dem längeren Aufenthalt dienen, unzulässig.

6.10 Auf allen Grünflächen sind Einrichtungen zur Rückhaltung von Regenwasser unter Berücksichtigung des Hauptzweckes zulässig.

6.11 Pflanzliste 1: Bäume als Hochstämme in der Mindeststammhöhe 18-20 cm

Schwedische Malbeere (Sorbus intermedia)

Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzliste 2: Sträucher in der Mindeststammhöhe 20-60 cm, 3-ährig

Waldobst (Crataegus monogyna/laevigata)

Schlehe (Prunus spinosa)

Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Hunds-Rose (Rosa canina)

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Hartriebe (Carpinus betulus)

Hartriebe (Carpinus betulus)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

Blaube (Myrtillus europaea)

## Verfahrensvermerk

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 23 wurde am 21.02.2023 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf sowie durch Veröffentlichung im Internet erfolgt.

2. Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.11.2022 und 09.08.2024 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09.08.2024 bis zum 09.08.2024 durch eine öffentliche Auslegung der Planung sowie die Bereitstellung der Planung im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden, sind gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12/15.08.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Öffentlichkeitsbeteiligung aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) der Begründung des einschließlich Umweltberichts wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite des Amtes Warnow-West veröffentlicht und waren in zentralen Bau- und Planungsort des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amt Warnow-West öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf sowie im Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Papendorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet.

..... den ..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Papendorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der öffentlichen Baubeschreibungen, wurden am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 23 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

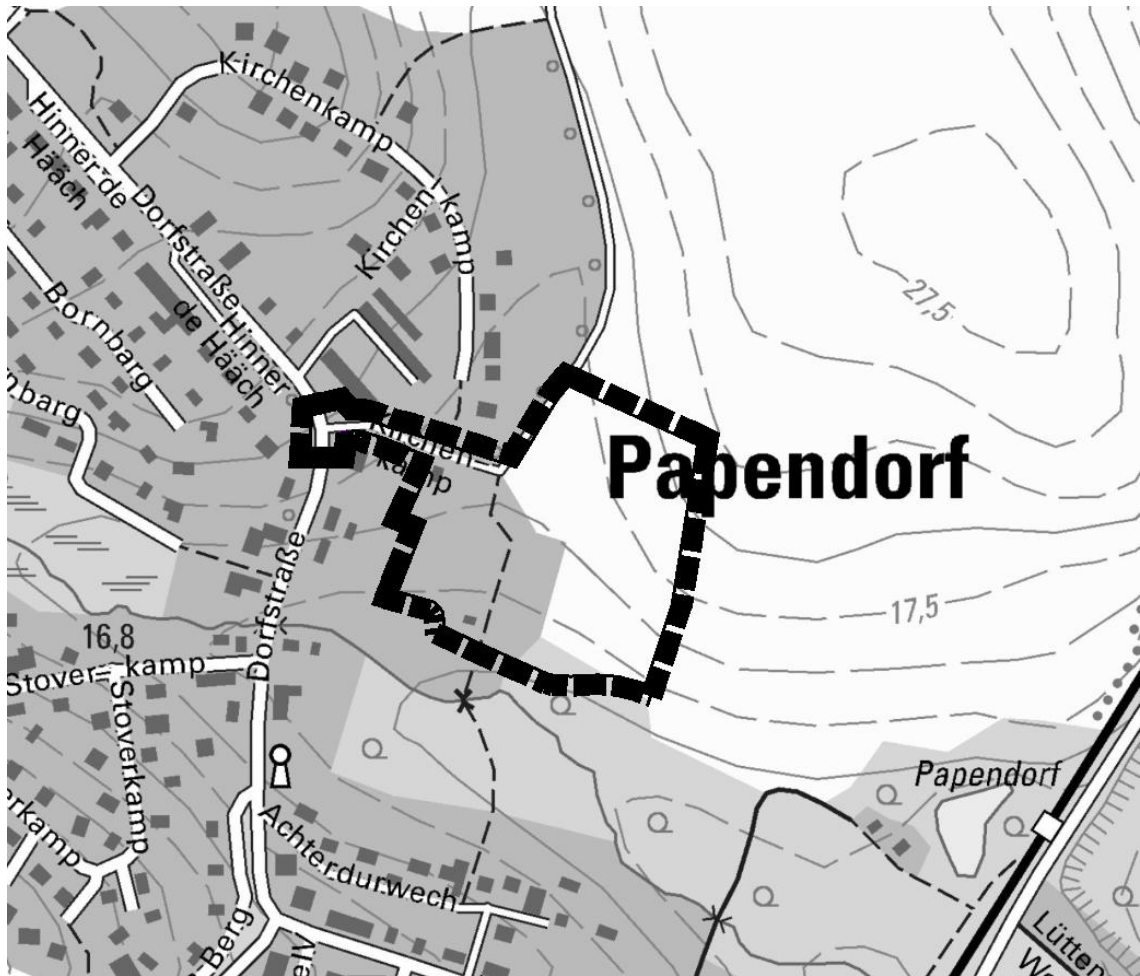
Papendorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der öffentlichen Baubeschreibungen, wurde, werden hiermit ausgestellt.

Papendorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eing





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

Bearbeitungsstand 08.08.2025

## 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:



## 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 den Mietswohnungsbau 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](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



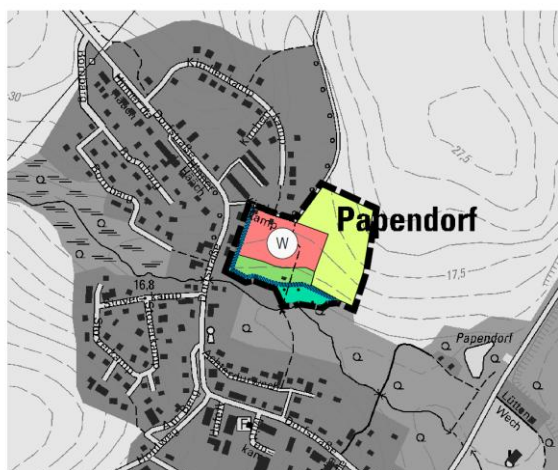


Abbildung 2: Planausschnitt aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20

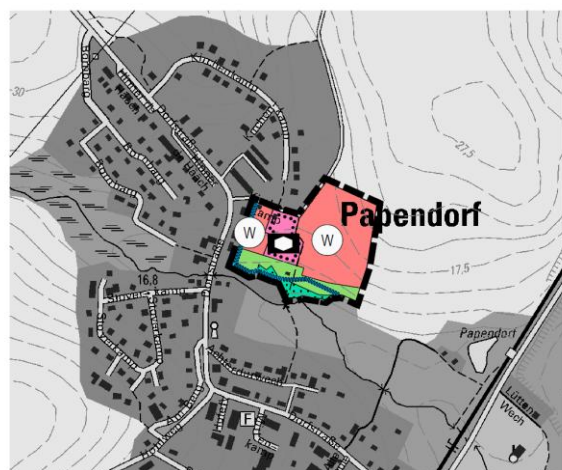
### 1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

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.



Geltungsbereich 2:  
Bisherige Flächennutzungsplanung  
Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen, Grünflächen, Wald



Geltungsbereich 2:  
8. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Grünflächen, Wohnbauflächen, Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte, Wald

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 Bündelfunktion 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 Eigehbedarfsregelung 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 5000 m<sup>2</sup> 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 Fahrbahnoberkante 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 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften und Kettenhäuser 450 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser 210 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>12610</b>
WA 1	3313
WA 2	2808
WA 3	6489
<b>Flächen für den Gemeinbedarf / KITA</b>	<b>3874</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>3002</b>
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>372</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>4773</b>
<i>Öffentliche Grünflächen</i>	<i>1837</i>
<i>Private Grünflächen</i>	<i>2900</i>
<b>Gesamt</b>	<b>24631</b>

### **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 m<sup>3</sup> Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden.

Über das öffentliche Trinkwassernetz kann lediglich maximal Löschwasser in einer Menge von 24 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 h bereitgestellt werden. Es wird daher ergänzend eine unterirdische Löschwasserzisterne mit einer Fassung von 48 m<sup>3</sup> 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 unbekannte 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 BPlanes 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 DIN 18005 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 .....

.....  
Der Bürgermeister

---

# UMWELTBERICHT

---

**Projekt**      **Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“**

**Gemeinde**   **Papendorf**

Landkreis      Rostock

Stand            Satzung

Datum           08.08.2025

Bearbeitung



**Freiraum &  
Landschaft**

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Lohmann  
Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung .....	4
1.1	Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung .....	4
1.2	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.3	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	5
1.4	Wirkungen der Planung .....	6
2.	Fachgesetze und Fachplanungen .....	6
2.1	Fachgesetze .....	6
2.2	Fachplanungen .....	7
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	8
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18
3.1	Schutzgut Mensch .....	18
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	19
3.3	Schutzgut Boden .....	27
3.4	Wasser .....	34
3.5	Schutzgut Fläche .....	38
3.6	Schutzgut Klima und Luft .....	38
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	38
3.8	Schutzgut Landschaftsbild .....	39
3.9	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	41
3.10	Art und Menge vorhandener Emissionen .....	41
3.11	Risiko für Unfälle oder Katastrophen, Einsatz von Techniken und Stoffe .....	41
3.12	Abfallentsorgung .....	41
3.13	Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	41
4.	Alternative Planungen .....	42
4.1	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	42
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	42
5.	Eingriffsregelung .....	42
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik .....	42
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung .....	42
5.3	Eingriffsbilanzierung .....	52
5.4	Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen .....	60
6.	Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen .....	68



7.	Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben .....	69
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	69
9.	Literatur und Quellen .....	71
ANLAGE 1 – BESTANDSPPLAN DER BIOTOPTYPEN .....		72

## **1. Einleitung**

### **1.1 Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher ist, wie in § 2 (4) BauGB vorgegeben, eine Umweltprüfung auf Grundlage von Anlage 1 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde legt dabei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) darstellt, ist der Verursacher nach § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Nach § 1a (3) BauGB ist dies in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Für den Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

### **1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Papendorf und erstreckt sich über eine nahezu vollständig aufgegebene Kleingartenanlage, Ackerflächen und offene als Grünland geprägte Waldrandflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen außerdem eine Strauchhecke als Feldgehölz, ein Pfad als Verbindungsweg zwischen Ortszentrum und Wohngebiet am Kirchenkamp sowie ein Graben, der als Überlauf eines Absetzbeckens dient und am Bach 13 Land südlich des Plangebietes entwässert.

Ausgehend von der Hauptstraße führt eine Stichstraße (Kirchenkamp) von Westen Richtung Osten in das Plangebiet hinein und endet an einem Schlagbaum vor dem Acker bzw. Wirtschaftsweg. Straßenbegleitend sind Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten vorhanden, die in angrenzenden Wohngebieten wachsen.

Das Plangebiet ist im Norden und Osten von Ackerflächen umgeben. Im Süden schließt sich ein Eschen-Erlenbruch-Wald mit dem naturnahen Bach 13 Land an. Die westlich und nordwestlich angrenzenden Bereiche sind von Wohngebieten mit lockerer Einzelhausbebauung oder Zeilenbebauung mit dazugehörigen Hausgärten und Grünanlagen geprägt.

Das Plangebiet verfügt über eine markante Topografie. Es ist ein Geländeabfall von Westen 20,0 m (DHHN 2016) nach Osten (15,1 m) sowie im östlichen Plangebiet von Norden (18,0 m) in Richtung Wald (10,0 m) zu verzeichnen.

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftszone 01 „Ostseeküstenland“ innerhalb der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“ und der Landschaftseinheit „Häger Ort“.

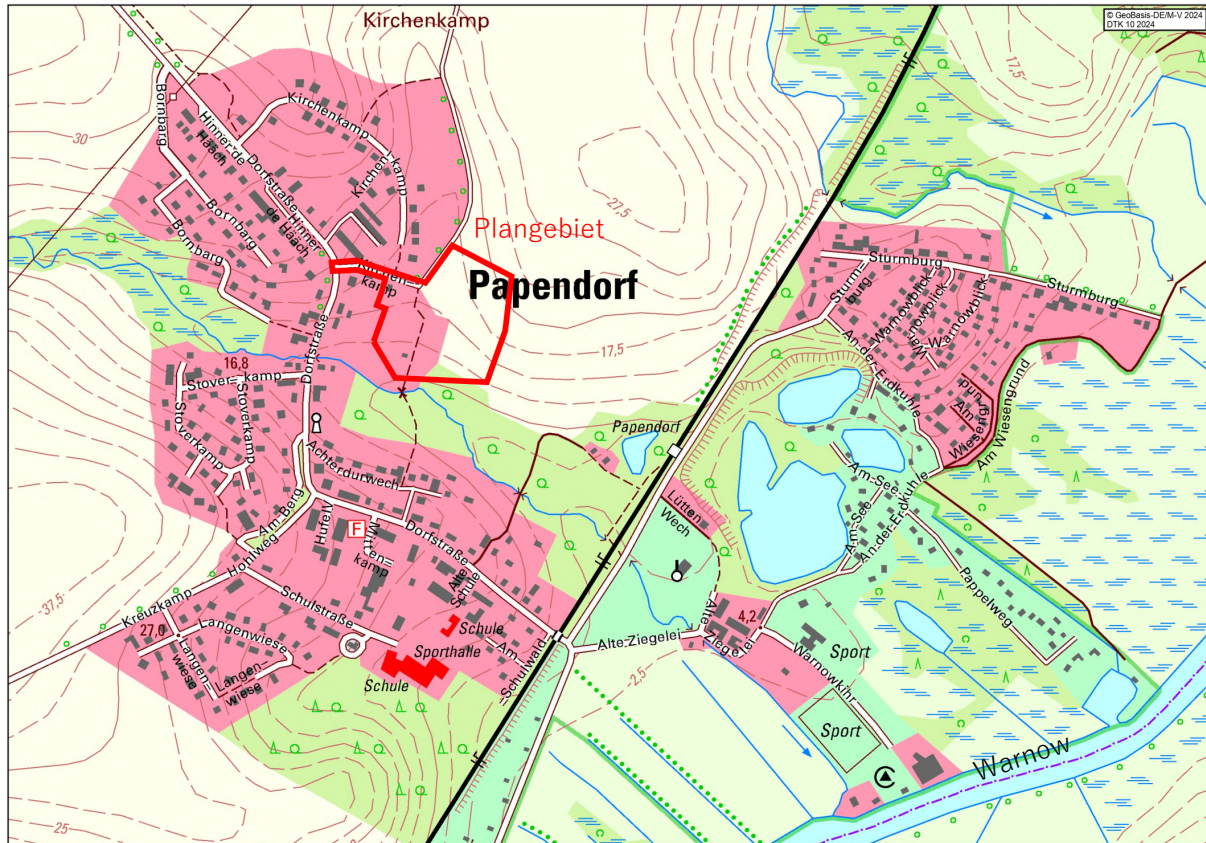


Abb. 1: Lage des Plangebietes (DTK10: Geoportal M-V)

### 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

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 hat die Gemeinde das Ziel, Grundstücke für Eigenheim- und den Mietswohnungsbau sowie für eine Kita zu entwickeln. Dabei soll eine gemischte Gebietsstruktur mit Wohnen (individueller Wohnungsbau und Mietwohnungsbau) und einer sozialen Einrichtung (Kindertagesstätte) entstehen.

Dazu werden drei unterschiedliche Wohngebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausgewiesen. Es wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

WA1	GRZ 0,4	GH 10,0 m
WA2	GRZ 0,3	GH 10,0 m
WA3	GRZ 0,4	GH 12,0 m
Gemeinbedarfsfl.	GRZ 0,6	GH 12,0 m

Die maßgebliche Ausgangshöhe für Gebäude ist der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe und wie dieser im Gelände anzusetzen ist, ist der Festsetzung 2.2 zu entnehmen. Der untere

Bezugspunkt richtet sich nach den festgesetzten Höhen der Verkehrsflächen. Bei Geländeabstieg muss die Höhendifferenz zwischen Bezugspunkt und Gelände von der festgesetzten Gebäudehöhe abgezogen werden. Bei Geländeanstieg darf die festgesetzte Gebäudehöhe entsprechend um diese Differenz erhöht werden.

Zur Erschließung der Flächen wird die vorhandene Stichstraße (Kirchenkamp) in Richtung Osten verlängert und ergänzt durch einen Wendehammer und Stellplatzanlagen. Der vorhandene Pfad, der aus dem Ortszentrum von Süden nach Norden führt, wird zu einem Geh- und Radweg ausgebaut. Infolge der Waldnähe sind Waldabstandsflächen zu berücksichtigen. Diese werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt und in ihrer Funktion als Außenraum für die Kita und als öffentlicher Spielplatz zum Tragen kommen. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Graben soll weiterhin als Retentionsfläche und Überlauf für das vorhandene Absetzbecken genutzt werden. Weitere öffentliche und private Grünflächen werden als Abstands- und Wegebegleitgrün sowie als naturnahe Eingrünung zum offenen Landschaftsraum festgesetzt.

## 1.4 Wirkungen der Planung

Folgende umweltrelevante Wirkungen sind mit der Planung zu erwarten:

**Baubedingte Wirkungen:** Für den Zeitraum der Bauphase kann es bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke zu baubedingten Wirkungen in Form von visuellen Störwirkungen und Lärm- und Staubemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge kommen. Bei der Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation, Bodenab- und -auftrag, Verdichtung und Veränderung der Bodenoberfläche) ist ein Verlust von Habitaten der vorkommenden Arten nicht auszuschließen. Weiterhin ist eine Tötung von Tieren durch Kollisionen möglich. Des Weiteren erfolgt eine baubedingte Flächeninanspruchnahme zur Lagerung von Baumaterial und -maschinen.

**Anlagebedingte Wirkungen:** Durch die Versiegelung von Flächen und die Beseitigung von Gehölzen zur Errichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen kommt es zu Habitatverlusten vorkommender Arten. Eine Fragmentierung von Lebensräumen ist ebenfalls nicht auszuschließen. Die Bodenversiegelung wird sich hemmend auf natürliche Prozesse der Bodenteilfunktionen und des Wasserhaushaltes auswirken. Die Entnahme von Gehölzen, einhergehend mit der Flächenversiegelung wird zu einer Erwärmung des Lokalklimas führen.

**Betriebsbedingte Wirkungen:** Infolge der Planung wird es zu einer signifikante Verkehrszunahme im Gebiet kommen aufgrund von Anwohner- sowie Hol- und Bringverkehr an der Kita. Dies führt zu akustischen und optischen Reizen, die Scheu- und Vergrämungswirkungen auf Tiere haben können. Gleiches gilt für die künstliche Beleuchtung an den Verkehrswegen und Gebäuden. Die mit Realisierung der Planung entstehende Verkehrszunahme kann potenziell zur Tötung von Individuen und zur Verunreinigung der Luft führen.

## 2. Fachgesetze und Fachplanungen

### 2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen für die Schutzgutprüfung

Schutzgut	Fachgesetze
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li> <li>▪ FFH-Richtlinie</li> <li>▪ Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)</li> <li>▪ Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V)</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG,</li> <li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li> <li>▪ Bewirtschaftungsplan Flussgebietseinheit Warnow/Peene</li> <li>▪ Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer (OGewV)</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)</li> <li>▪ BImSchG</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

## 2.2 Fachplanungen

### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock (GLRP MM / R)

Da das Plangebiet nicht im Bereich wertgebender Natur- oder Kulturlandschaftsräume liegt, werden für das Plangebiet im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan keine spezifischen Aussagen zu Zielstellungen für Naturschutz und Landschaftspflege getroffen.

Der südlich liegende Bach wird als Fließgewässer ohne Strukturbewertung aufgeführt. Vorkommen besonderer Arten und Lebensräume sind im Niederungsgebiet der Warnow östlich der Bahngleise vermerkt. Diese Flächen liegen rund 600 m östlich des Plangebietes. Hier befinden sich naturnahe Feuchtlebensräume mit einem Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung.

Für die Planung ergeben sich aus dem GLRP keine übergeordneten Zielstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die zu beachten sind.

### Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Papendorf

Die Gemeinde Papendorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beschlossen.



Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen von den Zielen des Bebauungsplanes ab, daher wurde 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 und Grünflächen ausgewiesen.

### Landschaftsplan der Gemeinde Papendorf

Der Landschaftsplan der Gemeinde Papendorf liegt als Entwurf aus dem Jahr 1998 vor (Eckhart Mumm – Beratende Ingenieure und Architekten) und beinhaltet einen allgemeinen Überblick über das Gemeindegebiet, eine Bestandsaufnahme des Zustandes von Natur und Landschaft, Ziele und Erfordernisse sowie örtliche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Auch wenn der Landschaftsplan nur im veralteten Stand vorliegt, sind die Aussagen zum Bestand überwiegend als aktuell anzusehen und können für die Schutzgutbeschreibung und -bewertung genutzt werden. Die Ziele für Naturschutz und Landschaftspflege sind hinsichtlich des Vorhabens zu prüfen.

Als Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft wird für den Plangeltungsbereich auf die mäßig wassererosionsgefährdete Böden hingewiesen, aufgrund der Sanderauflage des anstehenden Substrates (Vgl. Kap. 3.3). Des Weiteren ist das geplante Baugebiet schon seinerzeit als geplante Siedlungserweiterung berücksichtigt worden. Der Plangeltungsbereich wird als geplante Siedlungserweiterung, etwas größer als mit dem vorliegenden B-Plan vorgesehen, dargestellt.

Als Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und zur Pflege des Landschafts- und Ortsbildes werden die Pflanzung einer Feldhecke am Übergang zwischen geplanter Siedlungserweiterung zur freien Landschaft vorgeschlagen.

Die Ergebnisse aus den Bestandskarten und die angegebenen Konfliktpotentiale werden in die Schutzgutbetrachtung einfließen. Die Maßnahmenvorschläge werden im Umweltbericht beachtet.

## **2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts. Die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete befinden sich in der Nähe des Plangebietes.

### **2.3.1 Natura 2000 – Gebiete**

#### Europäisches Vogelschutzgebiet Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz (DE\_2137-401)

Das Schutzgebiet liegt 500 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt und hat eine Größe von 10.818 ha. Es umfasst Teile des vermoorten Urstromtals der Warnow mit seinen vielfältigen Lebensräumen, wie kalkreiche Niedermoore, naturnahe Gewässer, Röhrichte, Pfeifengraswiesen, Grünländer und Wälder.

Es handelt sich um eine natürliche und naturnahe Fließgewässerstrecke mit reich strukturierten und störungsarmen Uferlebensräumen mit internationaler Bedeutung für brütende und rastende Wasservögel. Die Landschaft des jungpleistozänen Talmoors wurde stark geprägt durch die frühe Besiedlung und Mähweidenutzung sowie durch Handtorfstiche auf dem Niedermoor, die ab 1920 bis 1969 maschinell abgebaut wurden. Hinzukommen Wiesenentwässerungen durch Gräben (SDB DE 2137-401).

Das ist für eine Vielzahl von Anhang I Arten der FFH-Richtlinie als Lebensraum relevant, darunter auch Wasser- und Zugvogelarten. Es sind gemäß Standarddatenbogen zu nennen: Eisvogel, Rohrdommel, Weißstorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Mittelspecht, Schwarzspecht, Zwergschnäpper, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Blaukehlchen, Schwarzmilan,

Rotmilan, Fischadler, Wespenbussard, Tüpfelsumpfhuhn, Flusseeschwalbe und Sperbergrasmücke.

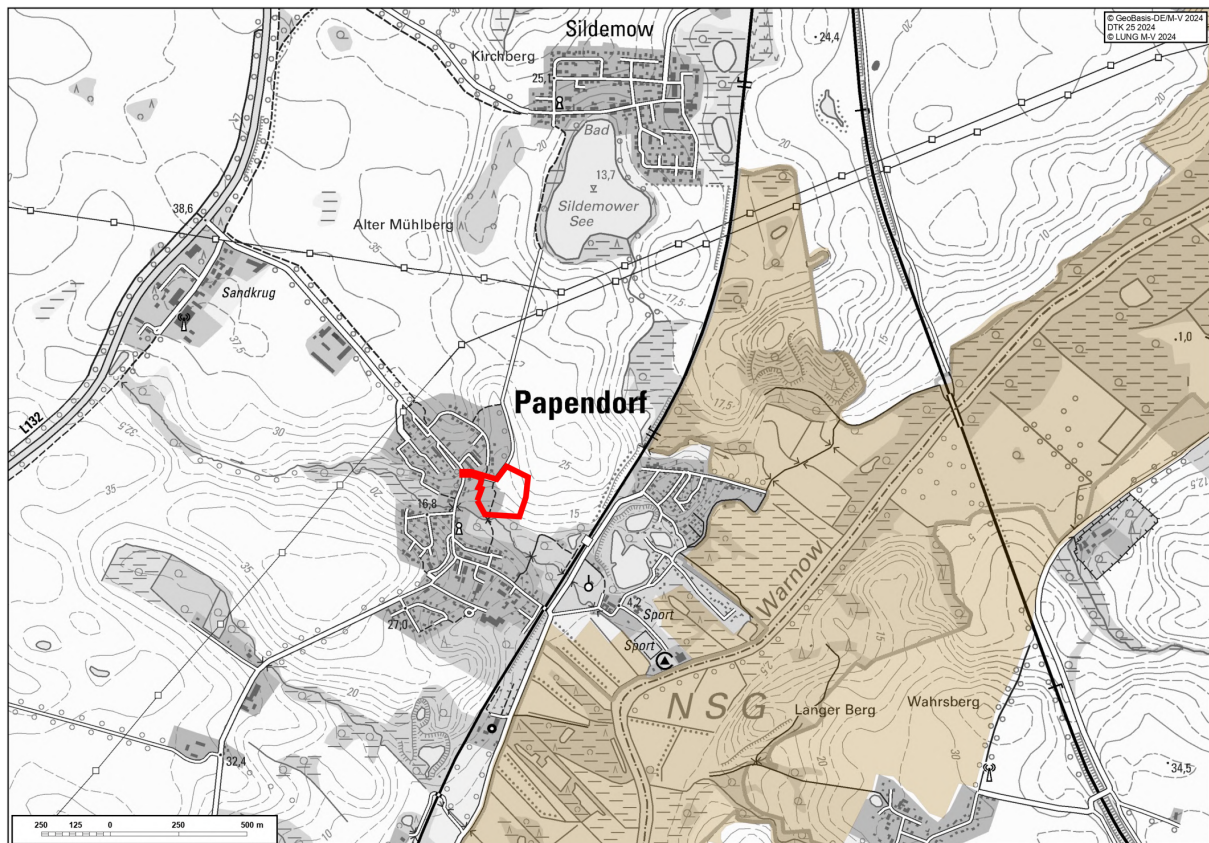


Abb. 2: Lage des Plangebietes (rot) und des Europäischen Vogelschutzgebietes (braun)

#### FFH-Gebiet Warnowtal mit kleinen Zuflüssen (DE\_2138-302)

Das FFH-Gebiet auf Höhe der Gemeinde Papendorf hat eine ähnliche Ausdehnung wie das o.g. VSG und ist 6.480 ha groß. Für das Schutzgebiet wurde ein Managementplan (STALU MM 2011) erstellt zur Festlegung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen für die im Gebiet vorkommenden geschützten Lebensraumtypen und Arten.

Im 3 km Umkreis des Plangebietes kommen folgende geschützte Lebensraumtypen vor:

- Natürliche eutrophe Seen
- Flüsse der planaren oder montanen Stufe
- Flusstalmoor der Warnow mit Durchströmungs- oder Auenüberflutungsmoor

Desweiteren sind folgende Vorkommen von nach Anhang II der FFH-Richtlinie geschützten Arten zu nennen:

- Säugetiere: Biber und Fischotter (Erhaltungszustand hervorragend)
- Mollusken: Schmale und bauchige Windelschnecke (guter Erhaltungszustand)
- Fische und Rundmäuler: Bitterling und Steinbeißer (guter Erhaltungszustand)

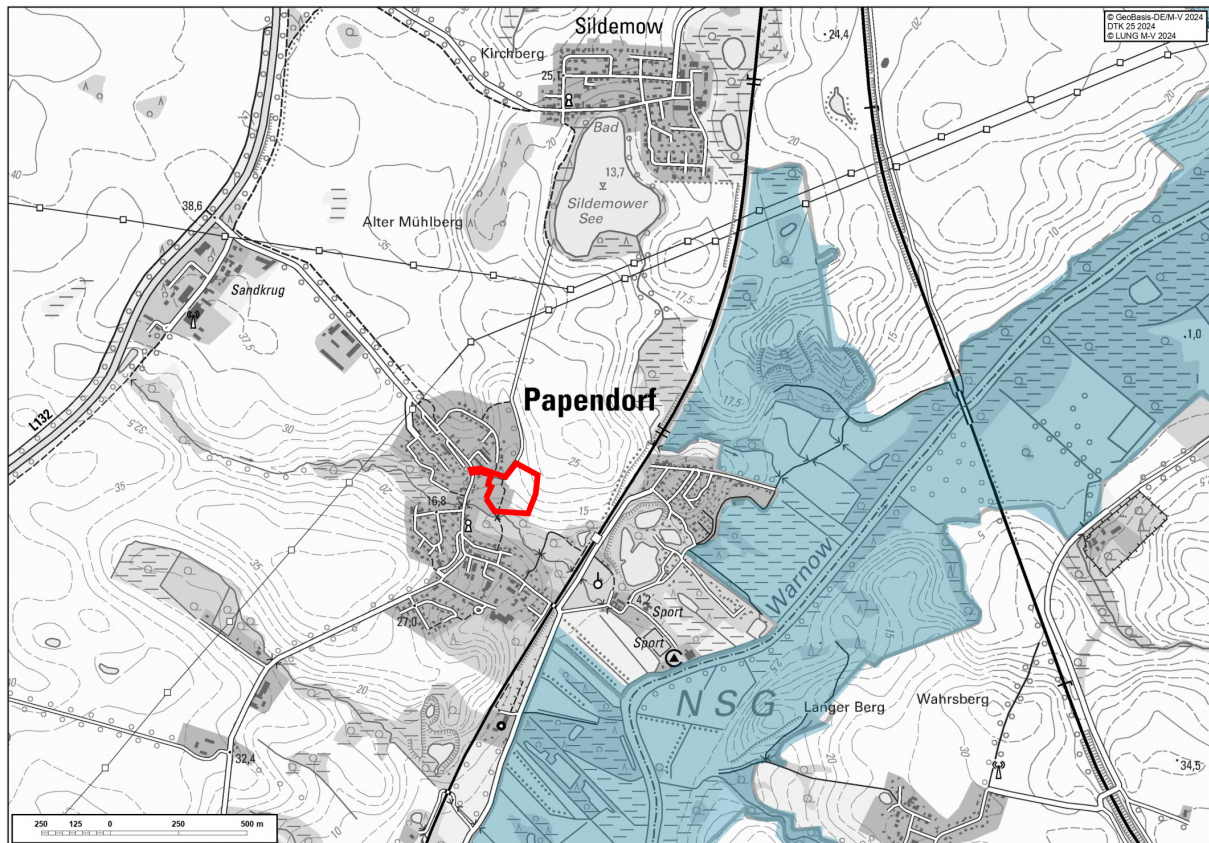


Abb. 3: Lage des Plangebietes (rot) und des FFH-Gebietes (blau)

### Planung und Bewertung

Das Plangebiet liegt mit ausreichendem Abstand zu den Flächen der Schutzgebiete, so dass eine direkte Beeinträchtigung, z.B. durch Flächen- bzw. Lebensraumtzug sicher ausgeschlossen ist. Auch mittelbare Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden: ein indirekter Schadstoffeintrag in die Warnow ist durch die Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Essenzielle Teillebensräume von geschützten Arten, die außerhalb der Schutzgebiete liegen, sind ebenso nicht betroffen. Die im Plangebiet vorhandene Grünlandfläche hat für die Art Weißstorch (*Ciconia ciconia*) keine Bedeutung, da sie sich als Saum direkt am Wald befindet und Waldränder von der Art gemieden werden.

Scheuch- und Vergrämungswirkungen durch bau-, anlage- oder betriebsbedingte Wirkungen werden ebenso ausgeschlossen, da sich zwischen Plangebiet und Schutzgebieten Wirkungsbarrieren in Form von Wäldern, Gehölzen und Bahngleisen befinden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass infolge der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der für die Gebiete genannten Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer maßgeblichen Lebensraumelemente im VSG verursacht werden.

### 2.3.2 Nationale Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

#### Naturschutzgebiet Unteres Warnowtal (NSG 224)

In ähnlicher Lage und Ausdehnung wie das o.g. FFH-Gebiet befindet sich östlich des Plangebietes das Naturschutzgebiet „Unteres Warnowtal“ (Verordnung vom 08.08.2021). Aufgrund der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.



### 2.3.3 Geschützte Biotope

#### Feldhecke (DBR06880)

Innerhalb des Plangebietes am östlichen Rand befindet sich eine naturnahe Feldhecke aus Purgier-Kreuzdorn, Weißdorn, Rose und Holunder (DBR06880). Im nördlichen Teil überschirmt eine Stiel-Eiche die Feldhecke. Die Anzahl der Strauchreihen ist nicht mehr nachvollziehbar. Es scheinen zwei bis drei Reihen zu sein. Nördlich der Hecke schließt sich ein krautiger Saum aus nitrophiler Staudenflur an. Dieser Krautsaum ist als Bestandteil der Hecke anzusehen (Vgl. LUNG 2013: 85). Die Länge der Hecke beträgt 56 m. Sie fällt damit unter den Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Den Erhalt der Feldhecke sichert eine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“.



Abb. 4: Feldhecke am östlichen Plangebietsrand (April 2024)

Durch die heranrückende Wohnbebauung wird die Lebensraumfunktion der Hecke infolge von akustischen und optischen Störwirkungen sowie der Silhouetten-Wirkung der künftigen Bebauung eingeschränkt. Dieser Funktionsverlust unterliegt der Eingriffsregelung und ist als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung nach § 20 Abs. 1 Satz 1 NatSchAG M-V zu bewerten und demnach unzulässig. Gemäß Absatz 3 kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen des Biotops ausgeglichen werden können.

Da für eine Realisierung des Planungsziels dieser mittelbare Eingriff in die Feldhecke unvermeidbar ist, wurde ein Ausnahmeantrag gestellt werden, der im Ausnahmeverfahren unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände von der UNB positiv beschieden wurde. Die Anpflanzung einer neuen Feldhecke nach den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Maßnahme 2.21 gewährleistet den fachgerechten Ausgleich dieses Eingriffs (siehe Kap. 5.4).

#### Weitere geschützte Biotope innerhalb von Wirkzone I

Innerhalb der Wirkzone 1 (50 m) befindet sich nördlich des Plangebietes das stehende Kleingewässer „Langen Soll“, das einschließlich seiner Ufervegetation geschützt ist (DBR06891). Das Gewässer liegt vollständig im Einflussbereich bzw. innerhalb des Störradius des Wohngebietes am Kirchenkamp. Erhebliche bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Wirkungen, die von der Planung ausgehen könnten, sind deshalb nicht zu erwarten. Die Planung rückt mit nur wenigen Metern an

den südlichen Teil des Kleingewässers heran. Zwischen dem Plangebiet und dem Kleingewässer liegt ein einspuriger Wirtschaftsweg mit Betonspurbahnen sowie eine Siedlungshecke, die als Einflussbarriere wirken.

Weiterhin sind südlich des Geltungsbereiches Teilflächen des Biotoptyps Erlen-Eschenwald auf überflutungsfeuchten, eutrophen Standorten (WFÜ) vorhanden, der auch dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt. Das als naturnaher Bach (FBN) kartierte Fließgewässer ist ebenfalls ein geschütztes Biotop. Die beiden zuletzt genannten Biotoptypen sind durch vorgelagerte andere Waldbiotoptypen vor einer erheblichen mittelbaren Beeinträchtigung geschützt. Außerdem liegen sie bereits in Wirkzone 2 der örtlichen Wohnbebauung westlich und südlich des Waldes. Die zusätzliche mittelbare Beeinträchtigung durch die heranrückende Wohnbebauung wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

#### Geschützte Biotope in Wirkzone 2 (50-200 m):

- DBR06882: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
- DBR06884: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
- DBR06875: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschließlich der Ufervegetation (großer Erlen-Quellwald bei Papendorf)
- DBR06862: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschließlich der Ufervegetation

Die Biotope liegen alle bereits innerhalb der Wirkzonen vorhandener Wohngebiete und Verkehrsanlagen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird nicht erwartet.

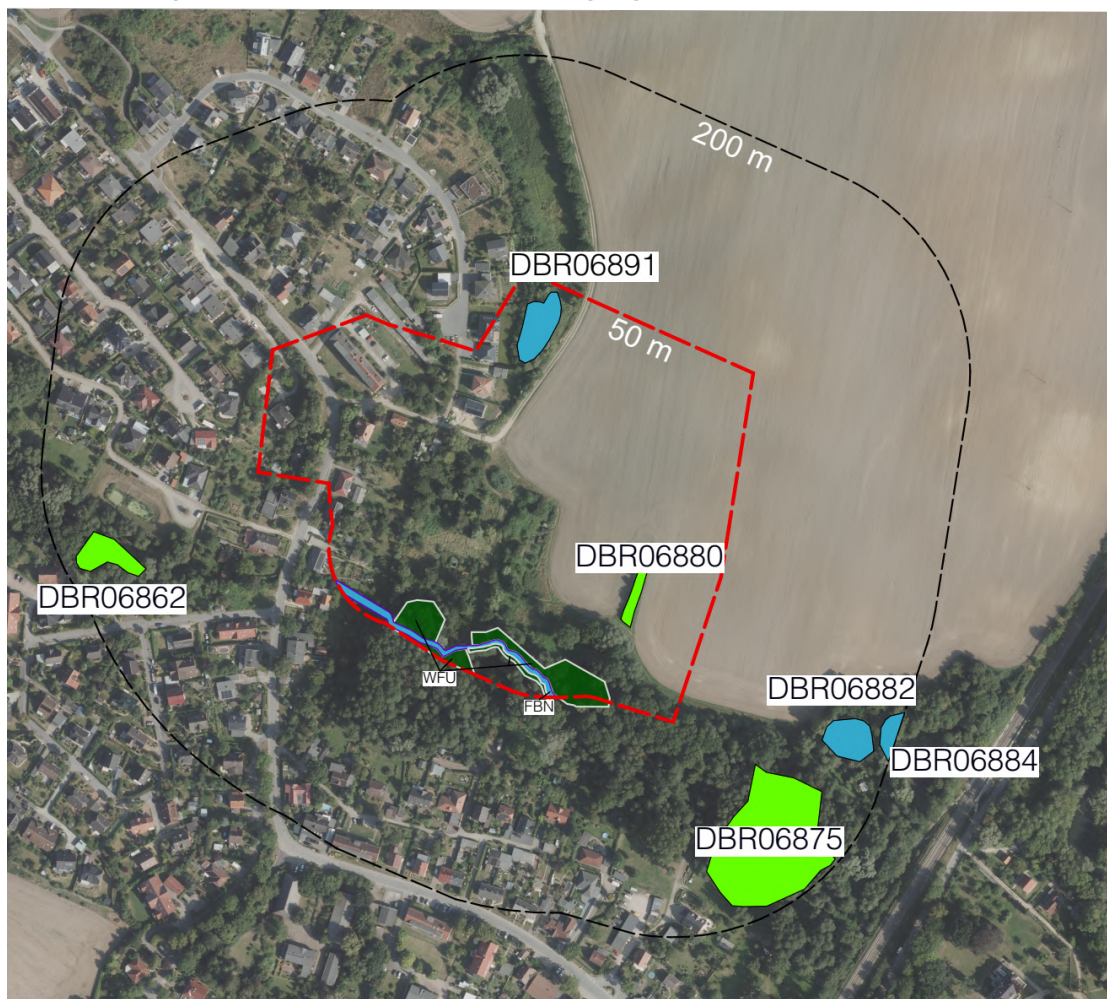


Abb. 5: Geschützte Biotope in Wirkzone 1 und 2 des Vorhabens (Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2024)

### 2.3.4 Geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein umfangreicher Baumbestand, der sich vor allem in den ehemaligen Kleingärten entwickelt hat. Einzelne dieser Bäume unterliegen dem gesetzlichen Einzelbaumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Demgemäß sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts (…)

Weitere Bäume, die im Zuge der Planung gerodet werden müssen, sind nach Baumschutzkompensationserlass M-V ebenso auszugleichen, sofern sie als Einzelbäume angesprochen werden. Bäume, die Teil von Gehölzbiotopen sind, wie zum Beispiel Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) und einen Stammumfang von < 1,0 m haben, werden über die Fläche und den Biotopwert bilanziert (siehe Kap. 5).

Bei der Einzelbaum-Bilanz sind die Vorgaben für das Ausgleichsverhältnis aus dem Baumschutzkompensationserlass zu berücksichtigen:

Tabelle 1: Ausgleichsverhältnis für Bäume (aus BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS M-V)

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1:1
> 150 bis 250 cm	1:2
> 250 cm	1:3

Tabelle 2: Erfasster Baumbestand im Plangebiet und daran angrenzend (grau markiert: Bäume, die voraussichtlich entfallen)

Lfd. Nr.	Baumart	StU. in cm	Kronen-durchm. in m	Schutz nach § 18 NatSchAG M-V	Biotoptyp	Planwirkungen	Ausgleich bei Einzelbaum-Verlust
1	Kirsche	45	4		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	0
2	Weide, mehrstämmig	350	11	x	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	3
3	Weide, mehrstämmig	200	10	x	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	2
4	Weide	90	8		Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)	außerhalb des Plangebietes	
5	Weide	210	12	x	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	2
6	Weide	200	8	x	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	2



7	Gem. Esche	115	8	x	Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)	Gemeinbedarfsfläche	1
8	Fichte	120	8	x	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	Gemeinbedarfsfläche	1
9	Kirsche	80	8		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	0
10	Weide, mehrstämmig	80-200	15	x	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	2
11	Gem. Esche	75	4		Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)	Gemeinbedarfsfläche	1
12	Hänge-Birke	140	7	x	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	1
13	Spitz-Ahorn	230	10	x	Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)	Gemeinbedarfsfläche	2
14	Fichte	160	8	x	Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)	Gemeinbedarfsfläche	2
15	Gem. Esche	140	7	x	Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)	Gemeinbedarfsfläche	1
16	Kirsche	110	6		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	1
17	Apfel	60	3		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	0
18	Birne	80	3		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	0
19	Apfel	60	4		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	0
20	Kirsche	50	3		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	0
21	Gem. Esche	40	3		Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)	Gemeinbedarfsfläche	0
22	Gem. Esche	40	3		Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)	Gemeinbedarfsfläche	0
23	Stiel-Eiche	90	9		Strauchhecke (BHF)	Erhalt Festsetzung	
24	Weide	450	10	x	Eschen-Mischwald (WFE)	außerhalb des Plangebietes	
25	Weide	500	10	x	Eschen-Mischwald (WFE)	außerhalb des Plangebietes	
26	Gem. Esche	180	12	x	Eschen-Mischwald (WFE)	außerhalb des Plangebietes	
27	Gem. Esche	300	14	x	Eschen-Mischwald (WFE)	außerhalb des Plangebietes	
28	Fichte	190	12	x	Ruderaler Kriechrasen (RHK)	Grünfläche Spielplatz	2

29	Weide	165	7	x	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	Erhalt Festsetzung	
30	Weide	175	8	x	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	Erhalt Festsetzung	
31	Weide	100	6	x	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	außerhalb des Plangebietes	
32	Schw. Erle	70	6		Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	außerhalb des Plangebietes	
33	Europ. Lärche	180	10	x	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	Erhalt Festsetzung	
34	Fichte	190	12	x	Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)	Erhalt Festsetzung	
35	Hänge-Birke	140	9		Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)	Lage im Hausgarten; Wurzelbereich evtl. bei Straßenausbau betroffen	
36	Weide	80	6		Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)	Gemeinbedarfsfläche	1
37	Kirsche	110	8		Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)	WA 3	1
38	Kirsche	110	8		Strukturreiche ältere Kleingartenanlage (PKR)	WA 3	1
39	Apfel	80	6		Nutzgarten (PGN)	außerhalb des Plangebietes	0
40	Fichte	130	6	x	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	Gemeinbedarfsfläche	1
41	Fichte	110	6	x	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	Gemeinbedarfsfläche	1
42	Fichte	80	6		Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	Gemeinbedarfsfläche	0
43	Fichte	130	10	x	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	Grünfläche Kitagarten	1
44	Fichte	130	10	x	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	außerhalb des Plangebietes	
45	Weide	230	18	x	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	außerhalb des Plangebietes	
46	Fichte	70	7		Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	außerhalb des Plangebietes	
47	Weide	110	10	x	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	außerhalb des Plangebietes	
48	Fichte	130	10	x	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	Gemeinbedarfsfläche	1
49	Fichte	120	7	x	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	Gemeinbedarfsfläche	1
50	Fichte	150	11	x	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	Gemeinbedarfsfläche	2

51	Fichte	90	12		Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	Gemeinbedarfsfläche	0
52	Apfel	60	6		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	0
53	Apfel	50	3		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	0
54	Apfel	60	4		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	Gemeinbedarfsfläche	0
						<b>Summe Baumausgleich</b>	<b>32</b>

Es werden 22 Einzelbäume, davon 17 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt, für das Vorhaben gerodet. Dazu sind vor Baubeginn Fällanträge zu stellen.

Für die 22 Einzelbäume sind 32 Ersatzbäume im Gemeindegebiet anzupflanzen.

Angaben zu den Anpflanzstandorten werden unter Kap. 5.4 gemacht.

### 2.3.5 Wald

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Waldbestand, der als Wald nach § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) anzusprechen ist.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30,0 m zum Wald einzuhalten (§ 20 Abs. 1 Satz 2 LWaldG M-V). Dies gilt vor allem für bauliche Anlagen, die dem längeren Aufenthalt dienen. Nach § 2 der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) können für folgende bauliche Anlagen Ausnahmen genehmigt werden:

1. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätze, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
2. Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuches dienen, höchstens 150 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben und zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
3. unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind,
4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen,
5. Bebauungen, die ihrer Zweckbestimmung entsprechend notwendigerweise unmittelbar im oder am Wald stehen und dem allgemeinen Besucherverkehr dienen, wie Wanderhütten ohne Übernachtungsmöglichkeiten, Aussichtshütten und -plattformen oder Rastplätze,
6. Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.



Abb. 6: Waldkante mit Schwarz-Erlen (April 2024)



Abb. 7: Aufwuchs junger Erlen prägen stellenweise den Waldrand

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB legte das zuständige Forstamt eine aktualisierte Waldgrenze vor, wobei unter anderem durch Naturverjüngung aufgewachsene Erlen mit in die Waldflächen miteinbezogen wurden.

### Planung und Bewertung

Aus der festgestellten und aktualisierten Waldgrenze ergibt sich eine Waldabstandsfläche, die weit in für die Wohnbebauung bedachten Flächen hineinreicht und vor allem die Bebaubarkeit des Baugebietes WA3 stark einschränken würde. Aus diesem Grund hat die Gemeinde für kleinere Teilflächen am Waldrand, die ausschließlich Jungerlen-Aufwuchs oder nicht bestockte Freiflächen beinhalten, eine Waldumwandlung beantragt. Das zuständige Forstamt hat die Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Der Verlust der Waldfunktionen wird ausgeglichen über den Kauf von Waldpunkten.

Im Ergebnis wurde die Waldgrenze in der Planzeichnung angepasst. Dadurch kann die Raumwirkung der Waldabstandsflächen effektiv gemindert werden.

Naturschutz: Artenschutzrechtlich ergeben sich mit der Waldumwandlung keine Konflikte (siehe Kap. 3.2 und BUE GMBH 2025). In der westlichen Teilfläche für die Waldumwandlung stehen zwei

ältere Korkenzieher-Weiden mit Stammumfängen von 1,65 bis 1,75 m. Es ist vorgesehen, die Bäume zum Erhalt festzusetzen, da sie raumprägend sind und für die Aufenthaltsqualität des geplanten Spielplatzes als wichtig angesehen werden.

Festsetzungen: In der Planzeichnung wird der sich aus der neuen Waldgrenze ergebene 30,0 m Waldschutzabstand dargestellt. Die Baugrenzen werden entsprechend daran ausgerichtet und liegen vollständig außerhalb des Waldschutzabstandes.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für die Waldabstandsflächen Vorgaben aufgenommen, die eine künftige Waldentwicklung in diesen Flächen unterbinden, wie die Begrenzung von Gehölzanpflanzungen und das Freihalten von offenen Flächen.

Die Beantragung der Waldumwandlung ist erfolgt. Es wurde in der Waldbilanz ein forstrechtliches Ausgleichserfordernis von 1.073 Waldpunkten ermittelt. Der Ausgleich erfolgt durch den Waldkompensationspool Nr. 205 „Brodhagen“. Eine Reservierung über die Waldpunkte liegt vor. Eine Inaussichtstellung über die Zustimmung der Waldumwandlung liegt ebenso vor. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, ist dies dem Forstamt anzuzeigen. Sodann kann die Waldumwandlungsgenehmigung durch das Forstamt ausgestellt werden.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

##### Bestand

*Lärm:* Im Umfeld des Plangebietes wurde als einzige mögliche Lärmquelle der ca. 300 m entfernte Schienenverkehr identifiziert. Zur Ermittlung und Bewertung bestehender Lärmemissionsquellen wurde eine Schalltechnische Einschätzung (LS LÄRMSCHUTZ SEEBURG, 06.02.2025, Rostock) erstellt, um zu prüfen, ob die Lärmschutz-Anforderungen für die schützenswerten Nutzungen des Bebauungsplanes (Wohngebiete) hinsichtlich des Schienenverkehrs eingehalten werden.

Eine Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Lärms durch die vorhandenen Acker- und (aufgelassenen) Gartenflächen nicht gegeben.

*Naherholung:* Das Plangebiet besitzt für die Naherholung keine besondere Bedeutung. Derzeit wird nur eine Kleingartenparzelle bewirtschaftet. Ein Fußweg führt nach Süden Richtung Wald bzw. den südlichen Teil der Ortslage und ein weiterer inoffizieller Fußweg führt von Norden Richtung Südosten zum Bahnhof. Der Wert des betroffenen Teil-Landschaftsraums wird aufgrund der Naturnähe und der unterschiedlichen Landschaftselemente als hoch bewertet (Vgl. Kap. 3.8).

##### Planung

*Lärm:* Die Schalltechnische Einschätzung ergibt für den Tagzeitraum Beurteilungspegel von maximal 52 dB (A) und nachts von 48 dB (A). Der Orientierungswert für Wohngebiete von 55 dB(A)

wird für den Tagzeitraum damit um 3 dB(A) unterschritten. Für den Nachtzeitraum hat der Orientierungswert eine Höhe von 45 dB(A). Er wird bei einem Beurteilungspegel von 48 dB(A) um 3 dB(A) überschritten. Für die weitere Planung ist der Außenlärmpegel maßgeblich für den Nachtzeitraum von 56 dB(A) innerhalb von Lärmpegelbereich II im östlichen Teil des Plangebietes. Für diesen Bereich sind an den Gebäuden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz zu ergreifen. Auf diese Weise können gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen erfüllt werden.

*Naherholung:* Die genannten Fußwege im Plangebiet bleiben erhalten und werden weiterhin von Grünflächen besäumt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden ausführlich im Kapitel 3.8 erläutert. Mit der Planung sind neben einer Kita auch der Bau eines Spielplatzes in einer naturnahen Umgebung vorgesehen. Diese Vorhaben werden als positiv für die Daseinsvorsorge des Schutzgutes und die Lebensqualität für Kinder und Jugendlichen in der Gemeinde bewertet.

Es entstehen durch das Vorhaben für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei zulässigen Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Das geplante Vorhaben mit Ausweisung von Erschließungsanlagen, Allgemeinen Wohngebieten, einer Gemeinbedarfsfläche und Grünflächen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Gutachterbüro *Barkowski und Engel GmbH*, Bad Doberan faunistische Erfassungen durchgeführt und darauf basierend ein Artenschutzfachbeitrag (BUE GMBH 02/2025) verfasst. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

#### **3.2.1 Faunistische Erfassung und Potenzialabschätzung**

Als planungsrelevante Artengruppen, für die eine erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten war, wurden Amphibien, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse im Jahr 2024 kartiert. Bei allen anderen planungsrelevanten Arten erfolgte die Beurteilung der potenziell zu erwartenden Beeinträchtigung auf der Grundlage einer Potenzialanalyse der Lebensraumeignung des Gebietes für entsprechende Arten. Die Ableitung der Lebensraumfunktionen erfolgt auf der Grundlage der Biotopausstattung des Geltungsbereiches zuzüglich des artspezifisch relevanten Umfeldes in Kombination mit den verfügbaren Daten zu einzelnen Arten bzw. Artengruppen.

Die Kartier-Zeiträume und die Kartier-Methodik sind dem Artenschutzfachbeitrag BUE GMBH 2025 zu entnehmen.

Auf Basis der Potenzialabschätzung konnte ein Vorkommen planungsrelevanter Arten aus den Artengruppen der Fische und Rundmäuler, der Weichtiere, der Käfer, der Schmetterlinge, Libellen und Pflanzen sicher ausgeschlossen werden. Eine weitere Betrachtung dieser Artengruppen entfällt im Umweltbericht.

#### **3.2.2 Wirkfaktoren**

Die Durchführung des Vorhabens kann bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschiedliche Wirkungen auf die streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, national streng geschützte Arten und die europäischen Vogelarten entfalten, was im Einzelfall zum Eintreten der



Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 4 BNatSchG führen könnte. Die Wirkfaktoren sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

### 3.2.3 Amphibien

Im Geltungsbereich befinden sich ein Regenrückhaltebecken (Absetzbecken) sowie ein Graben, die potenziell Habitate für Amphibien darstellen könnten. Es wurden im Rahmen der Kartierungen keine Amphibien im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Die im Rahmen der Erfassungen gewonnenen Erkenntnisse in Kombination mit den bekannten Lebensraumanprüchen der planungsrelevanten Arten lassen ein Vorkommen als sehr unwahrscheinlich erscheinen bzw. ausschließen.

Eine Beeinträchtigung, die zu einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG führen könnte, ist dementsprechend auszuschließen.

### 3.2.4 Reptilien

Es wurden im Rahmen der Untersuchungen keine streng geschützten Reptilien-Arten festgestellt. Die im Rahmen der Erfassungen gewonnenen Erkenntnisse in Kombination mit den bekannten Lebensraumanprüchen der entsprechenden Arten lassen ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten als sehr unwahrscheinlich erscheinen bzw. ausschließen.

Eine Beeinträchtigung, die zu einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG führen könnte, ist dementsprechend auszuschließen.

### 3.2.5 Fledermäuse

Im Rahmen der Erfassung der Artengruppe Fledermäuse im Jahr 2024 wurden im Untersuchungsgebiet die Arten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Mopsfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus festgestellt. Ferner wurden Rufe von Arten, die aufgrund ihrer Rufstruktur sowie aufgrund ihrer breiten Überlappungsgrenze schwer zu unterscheiden sind, den Artengruppen *Myotis spec.* (Fransenfledermaus, Wasserfledermaus) und *Nyctaloid* (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) zugeordnet.

Tabelle 3: Übersicht der im Untersuchungsgebiet festgestellten Fledermausarten (BUE GMBH 2025)

Art	Gefährdung (RL)		EG 92/43/EWG	BNatSchG
	MV	BRD		
Mopsfledermaus ( <i>Barbastella barbastellus</i> )	1	2	Anh. II + IV	streng geschützt
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	3	3	Anh. IV	streng geschützt
Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentonii</i> )	4	*	Anh. IV	streng geschützt
Fransenfledermaus ( <i>Myotis nattereri</i> )	3	*	Anh. IV	streng geschützt
Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	3	V	Anh. IV	streng geschützt
Rauhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	4	*	Anh. IV	streng geschützt
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	4	*	Anh. IV	streng geschützt
Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )	-	*	Anh. IV	streng geschützt
Braunes Langohr ( <i>Plecotus auritus</i> )	4	3	Anh. IV	streng geschützt

**Erläuterungen:**

Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (LABES et al. 1991): MV 1 = vom Aussterben bedroht, MV 2 = stark gefährdet, MV 3 = gefährdet, MV 4 = potenziell gefährdet, - = bislang wurde keine Einstufung vorgenommen, da erst nach Erscheinen der RL als eigene Art bestätigt. Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (MEINIG et al. 2020): BRD 3 = gefährdet, BRD V = Vorwarnliste, BRD D = Daten unzureichend, BRD \* = ungefährdet. Anh. 4 = Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie). Anh. 2 = Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

Ergebnisse Quartierssuche: Im Rahmen der Quartierssuche konnte eine Erle mit Astloch / Höhle eindeutig als Fledermausquartier der Arten Mücken- und Zwergfledermaus ausgemacht werden. Der Baum steht ca. 70m südlich vom Plangebiet entfernt in dem Waldgebiet. Weitere Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Grundsätzlich besteht für den südlichen Baumbestand am und im Plangebiet ein hohes Quartierspotenzial. Für die vorhandenen Gebäudestrukturen, die sich ausschließlich im Bereich der aufgelassenen oder noch genutzten Kleingärten befinden, konnten im Rahmen der Begehungen keine Sommer- oder Zwischenquartiere festgestellt werden. Eine Eignung als Winterquartier weist keines der Gebäude auf. Eine Nutzung der Gebäude als Sommer- und Zwischenquartier kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Es wurden 5 Balz- und Paarungsreviere der Arten Mücken- und Zwergfledermaus im westlichen und südwestlichen Plangebiet festgestellt und weitere außerhalb des Plangebietes. Balz- und Paarungsquartiere wurden, bis auf das oben genannte an der Erle festgestellte Quartier, nicht ermittelt.

Detektorbegehungen: Die Detektorbegehungen fanden in dem Zeitraum Mai bis Oktober 2024 statt. Während der Detektorbegehungen wurden die Arten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Rohrfledermaus und Zwergfledermaus festgestellt. Des Weiteren wurden Rufe von Fledermäusen aufgezeichnet, die nicht bis auf Artniveau bestimmt werden konnten. In diesen Fällen erfolgte eine Zuordnung zu der Gruppe Nyctaloide (*Großer und kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus*) bzw. Myotis (*Mausohren*).

Horchbox-Aufnahmen (5 Standorte): Es wurden mittels Horchbox-Aufnahmen für das Untersuchungsgebiet die Fledermausarten Großer Abendsegler, Mopsfledermaus, Mückenfledermaus, Rohrfledermaus und Zwergfledermaus sicher nachgewiesen. Des Weiteren wurden hier Rufe von Fledermäusen aufgezeichnet, die nicht bis auf Artniveau bestimmt werden konnten. In diesen Fällen erfolgte eine Zuordnung zu den Gruppen Nyctaloide (*Nyctalus noctula, N. leisleri, Eptesicus serotinus*) oder Myotis (*Myotis spec.*).

Insgesamt wurde an den Standorten eine unterschiedlich hohe Anzahl an Kontakten aufgezeichnet, wobei die Zwergfledermaus mit Abstand den größten Anteil der aufgenommenen Rufe an den fünf Untersuchungspunkten aufweist.

Das Vorkommen der unterschiedlichen Fledermausarten, einschließlich der stark gefährdeten Art Mopsfledermaus, zeigen eine hohe Wertigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Fledermäuse.

Artenschutzfachliche Betrachtung der Artengruppe Fledermäuse

**Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)**

Einzelne Wirkfaktoren können das Tötungsverbot berühren und müssen deshalb mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen flankiert werden.

- Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden in ehemaligen Kleingärten können Balzreviere von Mücken- und Zwergfledermaus beeinträchtigen oder zerstören. Um eine Tötung von im Rahmen der Bauarbeiten zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung sowie eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) (Maßnahme V\_1) erforderlich, die einen Abriss von Fledermausquartieren zur Zeit des Besatzes ausschließt.

- Für die Gebäude und Bäume im Untersuchungsgebiet wurden potenzielle Sommerquartiere nicht ausgeschlossen. Der Abriss von Gebäuden mit potenziellen Sommer- und Zwischenquartieren sowie die Fällung von Bäumen sollte im Winter erfolgen, da ein Besatz in diesem Zeitraum unwahrscheinlich ist. Für den Abbruch der Gebäude sowie die Fällung der Bäume wird eine ÖBB mit den unter Maßnahme V\_1 aufgeführten Bedingungen empfohlen.

Bei Durchführung der angeführten Maßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Vorhaben eintritt.

#### **Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)**

- Eine baubedingte Störung durch den Abriss von potenziellen Sommer- und Zwischenquartieren sollte durch den Abriss im Winter, wenn ein Besatz unwahrscheinlich ist, vermieden werden. Generell wird für den Abriss von Gebäuden sowie die Fällung von Bäumen die Begleitung durch eine ÖBB empfohlen (siehe Maßnahme V\_1).
- Eine Störung der Fledermausarten durch die Anlage und den Betrieb des Vorhabens könnte potenziell durch Lichtreize, die von der geplanten Nutzung im Geltungsbereich ausgehen, entstehen. Es wird empfohlen, die Angaben zum Schutz von Fledermäusen durch Lichtreize zu beachten (vgl. VOIGT et al. 2019). Die öffentliche Beleuchtung sollte auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- In Bezug auf die Lokalpopulation ist die Anbringung von Quartierkästen vorgesehen (siehe unten zum Zerstörungsverbot), wobei die Anlage im funktionalen Umfeld des Plangebietes erfolgen soll.

Eine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Verletzung des Verbots gemäß § 44 (1) Nr. 2 der Artengruppe Fledermäuse ist bei Durchführung der aufgeführten Maßnahmen auszuschließen.

#### **Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)**

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine Quartiere festgestellt. Im südlichen Geltungsbereich wurden zwei Balzreviere (BR-05 und BR-07) dokumentiert, die bei Umsetzung der Planung voraussichtlich beeinträchtigt werden. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgestellten Balzreviere im Nordwesten sind nur dann möglicherweise von der Umsetzung der Planung betroffen, wenn in den betreffenden Bereichen des Geltungsbereiches Bäume gefällt werden. Für den Fall, dass Bäume gefällt werden sollen, wird eine Bauzeitenregelung in Verbindung mit einer ÖBB empfohlen (vgl. Maßnahme V\_1). Sollten Quartiere im Rahmen der ÖBB festgestellt werden, ist ein entsprechender Ausgleich (Ersatz- Fledermauskästen) zu leisten.

Eine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Verletzung des Verbots gemäß § 44 (1) Nr. 3 ist bei Durchführung der aufgeführten Maßnahmen auszuschließen.

### **3.2.6 Europäische Vogelarten**

Im Jahr 2024 wurden im Rahmen der Brutvogelerfassung insgesamt 38 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt, von denen 31 Arten als Brutvögel ausgewiesen wurden. Im Geltungsbereich wurden 21 Arten als Brutvogel nachgewiesen.

Für die Artenschutzprüfung werden die Arten eingeteilt in streng geschützte bzw. gefährdete Arten und in sonstige Europäische Vogelarten zusammengefasst in Habitatnutzer-Gruppen bzw. Brütergilden.

Eine Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Zug- und Rastgeschehen ist aufgrund der Lage der Vorhabenfläche im Siedlungsgebiet auszuschließen, sodass eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben an dieser Stelle ausgeschlossen wird und eine weitere diesbezügliche Betrachtung nicht erfolgt.

## Streng geschützte und gefährdete Vogelarten

### Bestand

Tabelle 4: Streng geschützte und gefährdete Vogelarten im Untersuchungsgebiet (BUE GMBH 2025)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutz/Gefährdung*	Status**
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	MV 3	NG
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	BRD 3	BV
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	EG 338	NG
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	MV V, BRD 3	BV, NG
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	MV 2, BRD 2	NG
<b>Arten der Vorwarnliste</b>			
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	MV V	BV
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	BRD V	BV
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	MV V	BV
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	MV V, BRD V	NG

#### Erläuterungen:

##### \*) Gefährdung:

VÖKLER et al. (2014): MV 2 = in Mecklenburg-Vorpommern stark gefährdet; MV 3 = in Mecklenburg-Vorpommern gefährdet; MV V = in Mecklenburg-Vorpommern in der Vorwarnliste geführt.

RYSLAVY et al. (2021): BRD 2 = in der BRD stark gefährdet; BRD 3 = in der BRD gefährdet; BRD V = in der BRD in der Vorwarnliste geführt.

##### Schutz:

BASV-S = nach Bundesartenschutzverordnung Anhang 1 Spalte 3 „streng geschützte“ Art; EG 338 = Nach der Verordnung (EU) Nr. 338/97 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels streng geschützte Art;

EG = Nach der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

##### \*\*) Status: BV = Brutverdacht, NG = Nahrungsgast zur Brutperiode.

## Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Arten Gimpel, Mäusebussard, Mehlschwalbe und Wiesenpieper traten nur als Nahrungsgäste im Geltungsbereich auf. Lediglich bei der Mehlschwalbe ist von Fortpflanzungsstätten in der Nähe des Geltungsbereichs auszugehen (Wohnbebauung), die jedoch vom Vorhaben nicht betroffen sein werden. Alle bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens sind nicht dazu geeignet, einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG für die genannten Arten hervorzurufen.

Für die Art Kuckuck wurde ein Brutrevier im Gehölzbestand südlich außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt. Es wird eingeschätzt, dass alle bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens bei Einhaltung einer Bauzeitenregelung (vgl. Maßnahme V 2) nicht dazu geeignet sind, einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG hervorzurufen.

## Sonstige europäische Vogelarten

Für die besonders geschützten Vogelarten (alle „sonstigen“ europäischen Vogelarten, die nicht streng geschützt oder mindestens nach Roter Liste gefährdet sind) kann die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Arten aufgrund der großen Artenvielfalt der Vögel in zusammengefassten Gruppen, wie ökologischen Gilden oder bestimmten Habitatnutzer-Typen, erfolgen.

Offen- und Halboffenlandbrüter: Als beurteilungsrelevante Art wurde die *Bachstelze* ermittelt. Es wurde ein Revier der Art Bachstelze im zentralen Geltungsbereich auf den Flächen der aufgelassenen Kleingartenanlage festgestellt. Die Bachstelze nutzt ihre Brutstätte (im Verbund

mehrerer Fortpflanzungsstätten) mehrjährig. Die kleinflächige Beeinträchtigung potenziell geeigneter Bruthabitate führt außerhalb der Brutzeit i. d. R. nicht zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszuschließen ist. Insgesamt sind erhebliche Beeinträchtigungen der Offen- und Halboffenlandbrüter im Untersuchungsgebiet bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahme V\_2 (Bauzeitenregelung) auszuschließen, so dass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG vorliegt.

Gehölzbrüter: Gehölzbrüter sind Arten, die in Gehölzbiotopen nachgewiesen wurden. Hier betrachtet werden Arten, die oben noch keiner artenschutzrechtlichen Beurteilung unterzogen wurden. Dazu gehören mit einjähriger Nutzung der Fortpflanzungsstätte: Amsel, Buchfink, Fitis, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen. Und mit mehrjähriger Nutzung der Fortpflanzungsstätte: Blaumeise, Buntspecht, Kleiber, Kohlmeise.

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden Eingriffe in Gehölze erforderlich. Es ist daher von einer vorhabenbedingten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter auszugehen. Es handelt sich bei den festgestellten Arten um ungefährdete und weit verbreitete Arten mit geringen Habitatsansprüchen. Bei Umsetzung der Planung werden geeignete Habitate zerstört, wobei im näheren Umfeld – auch innerhalb des Geltungsbereiches – gleichwertige Habitate bestehen bleiben, sodass ein Ausweichen möglich ist.

Um das Tötungs- und Störungsverbot zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung, abgestimmt auf die Brutzeiten der festgestellten Arten einzuhalten. Im Gutachten wird vorgeschlagen, die Bauzeitenregelung für Bauarbeiten im 100 m Radius der Gehölze geltend zu machen. Es können die Kernbrutzeiten nach SÜDBECK ET. AL. 2005 herangezogen werden (V\_2).

Im Zuge der geplanten Gehölzentnahme werden Niststätten der Arten Blau- und Kohlmeise zerstört. Die Arten nutzen ihre Niststätten mehrjährig. Um das Eintreten des Schädigungsverbotes zu vermeiden, sollten daher Ersatznistkästen für die Arten Blaumeise und Kohlmeise angebracht werden (V\_3).

Insgesamt sind erhebliche Beeinträchtigungen der Gehölzbrüter im Untersuchungsgebiet bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahme V\_2 (Bauzeitenregelung) und Maßnahme V\_3 (Anbringen von Ersatznistkästen) auszuschließen, so dass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG vorliegt.

Siedlungs- und Gebäudebrüter: Unter der Gruppe der Siedlungs- und Gebäudebrüter werden alle siedlungstypischen Vogelarten mit gleichartigen Lebensraumansprüchen zusammengefasst.

Als beurteilungsrelevante Art wurden die Arten Hausrotschwanz und Haussperling ermittelt (mehrjährige Nutzung der Fortpflanzungsstätte).

Im südlichen Geltungsbereich wurde eine Niststätte des Hausrotschwanzes erfasst. Die Niststätten des Haussperlings liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Der Ersatz der Niststätte des Hausrotschwanzes ist bei Beseitigung zu beachten, um ein Auslösen des Schädigungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden.

Insgesamt sind erhebliche Beeinträchtigungen der Siedlungs- und Gebäudebrüter im Untersuchungsgebiet bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahme V\_2 (Bauzeitenregelung) und Maßnahme V 3 (Anbringen von Ersatznistkästen) auszuschließen, sodass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG vorliegt.

Gewässergebundene Arten/Röhrichtbrüter: Als Vertreter dieser Gilde wurde der Sumpfrohrsänger mit 2 Revieren im südlichen Geltungsbereich erfasst.

Hinsichtlich des Tötungs- und Störungsverbotes ist eine entsprechende Bauzeitenregelung einzuhalten (Maßnahme V\_2). Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gewässergebundenen Arten sowie potenziell geeignete Habitate sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand nicht direkt betroffen. Es werden im Rahmen der Baumaßnahmen nur in geringem Maß potenziell geeignete Habitate überbaut. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt für diese Art nach Abschluss der Brutperiode bzw. der Verlust von Einzelnestern außerhalb der Brutzeit stellt keine Beeinträchtigung dar, sodass bei Beachtung einer Bauzeitenregelung kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot vorliegt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Beanspruchung außerhalb der Brutperiode stattfinden wird, der Umfang der Beanspruchung insgesamt gering ist und ein Ausweichen auf benachbarte gleich- und höherwertige Flächen im funktionalen Umfeld uneingeschränkt möglich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Schädigungsverbot) nicht eintritt.

Insgesamt sind bei Einhaltung einer Bauzeitenregelung (Maßnahme V\_2) erhebliche Beeinträchtigungen der gewässergebundenen Arten durch das Vorhaben nicht anzunehmen, sodass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG vorliegt.

### 3.2.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### Vermeidungsmaßnahme V\_1 – Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung (ÖBB) für Fledermäuse

Der Abriss von Gebäuden sollte innerhalb der Zeit der Winterruhe (November bis März) im Beisein einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) erfolgen, die Gebäude auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse im Vorfeld kontrolliert.

Beim Auffinden von Individuen sind während der Aktivitätsphase von Fledermäusen (ca. April bis Ende November) die Arbeiten umgehend zu unterbrechen, die Tiere fachgerecht zu bergen und an einen geeigneten Übergangsstandort zu verbringen, von dem die Tiere selbstständig abfliegen können. Dieser Standort ist bis zum Abflug der Fledermäuse durch die ÖBB zu überwachen. Diese Funde sind zu protokollieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Wenn keine Individuen mehr im Eingriffsbereich festgestellt werden, können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Beim Auffinden von Individuen außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen (ca. Dezember bis Ende März) müssen die Arbeiten umgehend eingestellt werden, da das Bergen der Tiere in diesem Fall nicht möglich oder erschwert ist. In diesem Fall muss die zuständige Naturschutzbehörde kontaktiert und weitere Schritte müssen besprochen werden.

Alternativ kann eine Kontrolle vor Beginn der Ruhephase (Oktober/November) durchgeführt werden. Beim Auffinden von Fledermäusen sind die Tiere fachgerecht zu bergen und an einen geeigneten Übergangsstandort zu verbringen. Die Höhlen bzw. Quartierstrukturen sind zu verschließen, um einen Besatz in diesem Bereich zu verhindern. Dieses Vorgehen muss durch die zuständige Naturschutzbehörde genehmigt werden.

Im Fall von Befunden (Besatz, Besiedlungsspuren) ist ein Ausgleich der Fledermausquartiere in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.



### Vermeidungsmaßnahme V\_2 – Bauzeitenregelung und ÖBB für Brutvögel

Die Durchführung der Abbruch- sowie der Bauarbeiten ist in der Kernbrutzeit vom 1. März bis 31. August nicht gestattet. Änderungen dieses vorgegebenen Zeitraumes benötigen die schriftliche Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB).

Sollte die ÖBB feststellen, dass keine Vogelarten im Umfeld des Eingriffs brüten, ihre Brut bereits abgeschlossen haben bzw. wenn sich die entsprechenden Brutpaare aus anderen Gründen nicht mehr im Revier aufhalten sollten, kann in Absprache und mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen UNB eine Anpassung des Bauzeitenfensters erfolgen.

In Abstimmung mit der UNB können z. B. die Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit begonnen und ohne Unterbrechung in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden.

Des Weiteren kann im Fall einer technologisch bedingten Bauunterbrechung nach Abstimmung mit der UNB die Eingriffsfläche durch Abspannungen mit Absperrband rot / weiß (Flutterband) in einem Minimalabstand von 10 m zwischen den Bändern gesichert werden, sodass sie als potenzielles Bruthabitat unattraktiv wird.

*Allgemeiner Hinweis zur Ökologischen Baubegleitung:*

*Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die ökologische Baubegleitung (ÖBB) rechtzeitig einzubinden. Rechtzeitig umfasst die Möglichkeit der ÖBB sich mit der Fläche, den Ergebnissen des AFB, den Umfang und den Anforderungen an Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zeitiger Umsetzung dieser vertraut machen zu können.*

### Vermeidungsmaßnahme V\_3 – Anbringen von Ersatznistkästen

Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist für die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten der Arten Blaumeise, Hausrotschwanz und Kohlmeise entsprechender Ersatz erforderlich.

Der Ausgleich ist durch spezielle Nistkästen bzw. -hilfen im Verhältnis 1:2 zu leisten. Dementsprechend werden nach aktuellem Stand folgende Kästen für die jeweils betroffene Art vorgeschlagen:

Blaumeise: 2x Nistkasten (Kleinmeisenkasten)

Kohlmeise: 2x Nistkasten (Nisthöhle)

Hausrotschwanz: 2x Nistkasten (Hausrotschwanz)

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein Waldrand bzw. ein Baumbestand, der sich für die Anbringung von Ersatznistkästen der Gehölzbrüter anbietet. Für den Hausrotschwanz kann die Anbringung im Bereich bestehender Gebäude oder der Neubauten erfolgen. Der Ersatz sollte vor Beginn der Brutzeit, spätestens bis Ende Februar, angebracht werden. Die Maßnahme ist mit der zuständigen UNB abzustimmen.

### Minimierungsmaßnahme M\_1 – Fledermausfreundliche Beleuchtung

Um eine Störung von lichtempfindlichen Fledermausarten zu minimieren, ist an den Verkehrsflächen und in den Baugebieten eine fledermausfreundliche Beleuchtung einzusetzen. Nach Möglichkeit sind dynamische Beleuchtungssysteme, eine minimale Anzahl von Lampen und Leuchten und gerichtete Lampen einzusetzen. In Bodennähe sollten Leuchten vermieden werden, die vertikal abstrahlen. Auf die Beleuchtung von Fassaden sollte verzichtet werden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden.

### Minimierungsmaßnahme M\_2 - Lesesteinhaufen

Innerhalb der geplanten Heckenanpflanzung außerhalb des Plangebietes sind auf der besonnten Südseite zwei Lesesteinhaufen mit einem Volumen von 2,0 bis 3,0 m<sup>3</sup> und einer oberirdischen Höhe von 0,8 bis 1,20 m und einer unterirdischen Tiefe von 0,8 bis 1,0 m anzulegen. Der Aushub ist abzufahren oder an der Nordseite abzulegen. In die ausgehobene Mulde ist eine 10 cm starke Kies/Sand-Schicht einzutragen. Zum Verfüllen der Mulde und Anlage des Steinhaufens ist ortstypisches Gestein nach Möglichkeit aus den umliegenden Äckern zu verwenden. Rund 80 % des Materials muss eine Korngröße von 20 – 40 cm aufweisen.

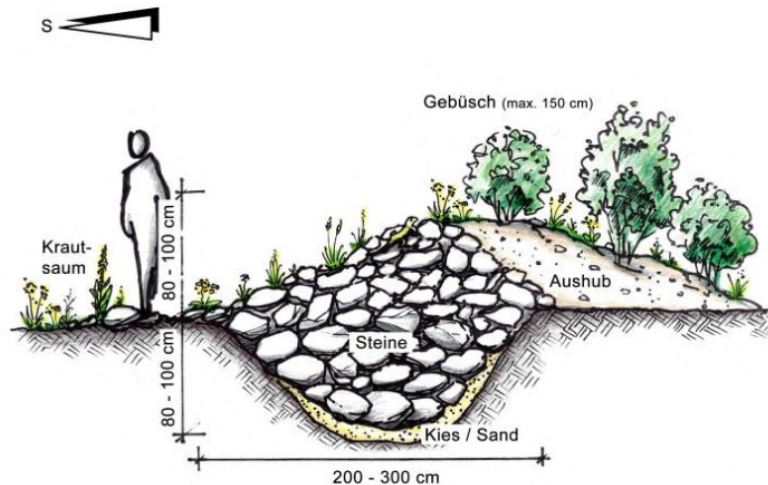


Abb. 8: Skizze für die Anlage der Steinhaufen; die Ablage des Aushubs und anschließende Bepflanzung sind optional (Quelle: [www.rheinische-kulturlandschaft.de](http://www.rheinische-kulturlandschaft.de))

## **3.3 Schutzgut Boden**

### **3.3.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz**

Die Bodenschutzklausel im BauGB ist eine wesentliche gesetzliche Grundlage, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu vermeiden.

Weiterhin sind bodenschutzrelevante Ziele aus vorgelagerten Raumplanungen und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Es werden Daten aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock, der die übergeordneten Ziele auf regionaler Ebene zusammenfasst, hinzugezogen.

### **3.3.2 Methodik**

Es werden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie verfügbaren Daten genutzt.

Die Beschreibung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange orientiert sich an dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Peter et al. 2009). Des Weiteren können Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung (Heiden Labor 2023/2024) hinzugezogen werden.

### 3.3.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung

#### Allgemeine Informationen aus den Übersichtskarten des Geoportals M-V und dem Landschaftsplan

Als Bodentyp stehen im Plangebiet Sand-Braunerden oder Braunerde-Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker) an. Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich der Grundmoräne, die überlagert ist von Hochflächensande und Sande und teilweise Grundwassereinfluss aufweist. Unterlagert ist der Boden durch tiefgründigen Geschiebemergel, der teilweise oberflächennah zu Geschiebelehm verwittert.

Die Ackerflächen haben eine Basis-Bodenwertzahl von 50. Ausschlaggebend für die Bewertung der Böden ist die endgültige Bodenwertzahl, die sich über Zu- und Abschläge für ertragsmindernde oder ertragsfördernde sonstige natürliche Ertragsfaktoren errechnet. Die endgültige Bodenwertzahl beträgt im Plangebiet überwiegend 49. Im Nordosten wird eine Ackerfläche mit einer endgültigen Bodenwertzahl von 50 einbezogen. Die Flächengröße liegt bei rund 0,18 ha.

Wenn ab einer Bodenwertzahl von 50 Böden als hochwertig klassifiziert werden, ist das somit für den Boden im Plangebiet nur für einen geringen Flächenanteil zutreffend.

Das hügelige Gelände weist markante Höhenunterschiede von 5 m (West nach Ost) bis 10 m (Nord nach Süd) auf.

Die nächstgelegenen organischen Böden sind im Warnowtal ausgewiesen.

#### Konkrete Informationen aus der Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunderkundung als Bericht mit Ergänzung vor (Heiden Labor GmbH 2023/2024). Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden entlang der geplanten Erschließungsstraße und an den geplanten Baufeldern insgesamt 7 Aufschlüsse in Form von Rammkernsondierungen (RKS) bis 3,0 m (RKS Nr. 7-9) und bis 5,0 m (RKS Nr. 3-6) unter GOK durchgeführt. Alle Aufschlüsse haben einen ähnlichen Schichtaufbau. Nach einer 1,40 bis 2,70 m mächtigen Schicht schluffig humosen Feinsand folgt entweder stark schluffiger Feinsand mit Geschiebelehm oder stark schluffiger Feinsand mit Geschiebemergel. Im nördlichen Plangebiet auf dem Acker ist die Schicht aus schluffig-humosen Feinsand geringmächtiger mit 0,3 bis 0,35 m, worauf sich eine 1,60 m Schicht aus stark-schluffigem Feinsand mit Geschiebelehm anschließt. Im dritten Meter des Aufschlusses, wurde wie bei den anderen Sondierungen Feinsand mit Geschiebemergel angetroffen.

Der Aufschluss an der Dorfstraße brachte unter dem Oberbau der Straßenanlage Feinsand mit Gebiebemergel zum Vorschein.

Gemäß des Baugrundgutachtens wurde bei der Baugrunderkundung am 22.08.2022 (RKS 3-6) im Bereich der RKS 3 bis 5 Grundwasser zwischen 2,60 und 4,40 m unter GOK angetroffen.

Bei der Baugrunderkundung am 16.04.2023 (RKS 7-9) wurde in allen Sondierungen Grundwasser zwischen 2,20 und 2,70 m unter GOK angetroffen.

In der Folge der bindigen unterlagerten Böden kann es zum Aufstau von Sickerwasser und zur Bildung von Schichtenwasser kommen, das den Boden aufweicht.

Die unter der Oberbodenschicht aufgeschlossenen Böden waren in ihrer Konsistenz breiig, weich oder steif – was auf den Schichten- und Grundwassereinfluss schließen lässt, und die Bindigkeit des Bodens belegt.



Abb. 9: Lage der Rammkernsondierungen von Heiden Labor GmbH (2023/2024)

Die potenziellen Aushubböden wurden gem. Mindestuntersuchungsprogramm für Boden bei unspezifischem Verdacht gemäß LAGA 2004 bzw. gem. Untersuchungsprogramm nach BBodSchV, Anhang 2 Tabelle 4: Vorsorgewerte untersucht.

Mischprobe P1 erfüllt die Vorsorgewerte nach BBodSchV. Mischprobe P2 wies erhöhte TOC-Werte auf und wird deshalb als Z 1.1 Boden klassifiziert.

Im Ergebnis der untersuchten Korngrößenverteilung und aller weiteren Baugrundanalysen wurde ein geringes Versickerungsvermögen des Bodens ermittelt. Außerdem ist von Stauwasserbildungen unter den geländenah anstehenden Geschiebemergelböden auszugehen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

### Bestandsbewertung

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Ackerflächen ist die natürliche Lagerung des Mutterbodens durch die Bewirtschaftung in den oberflächennahen Bereichen gestört.

Braunerden haben eine geringe bis mittlere und Pseudogleye eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit. Die Speicher- und Reglerfunktion und die natürliche Ertragsfunktion werden als mittel hoch eingestuft.

Auch die Bodenschätzung weist mit einer Ackerzahl von 49 eine mittlere Ertragsfähigkeit aus. In Mecklenburg-Vorpommern sind Böden mit geringeren Ackerwertzahlen verbreitet.

Die Topografie und die Art des Bodens mit schluffigen Anteilen lassen bei Starkregenereignissen, wenn auch gleichzeitig wenig Bewuchs auf dem Acker vorhanden ist, einen Abtrag von Boden durch Wassererosion vermuten. Schluff-Anteile im Boden gelten als erosionsanfällig. Bisher gibt es im Plangeltungsbereich jedoch keine Hinweise auf Erosion durch zum Beispiel Bodenfracht am Ackerrand. Gemäß Gutachtlichem Landschaftsplan Mittleres Mecklenburg liegt das Plangebiet auch außerhalb von besonders von Wassererosion gefährdeten Standorten. Durch die festgesetzten Hecken kann eine eventuelle Bodenfracht aufgenommen und ein Aufspülen auf Wohngrundstücke vermieden werden.



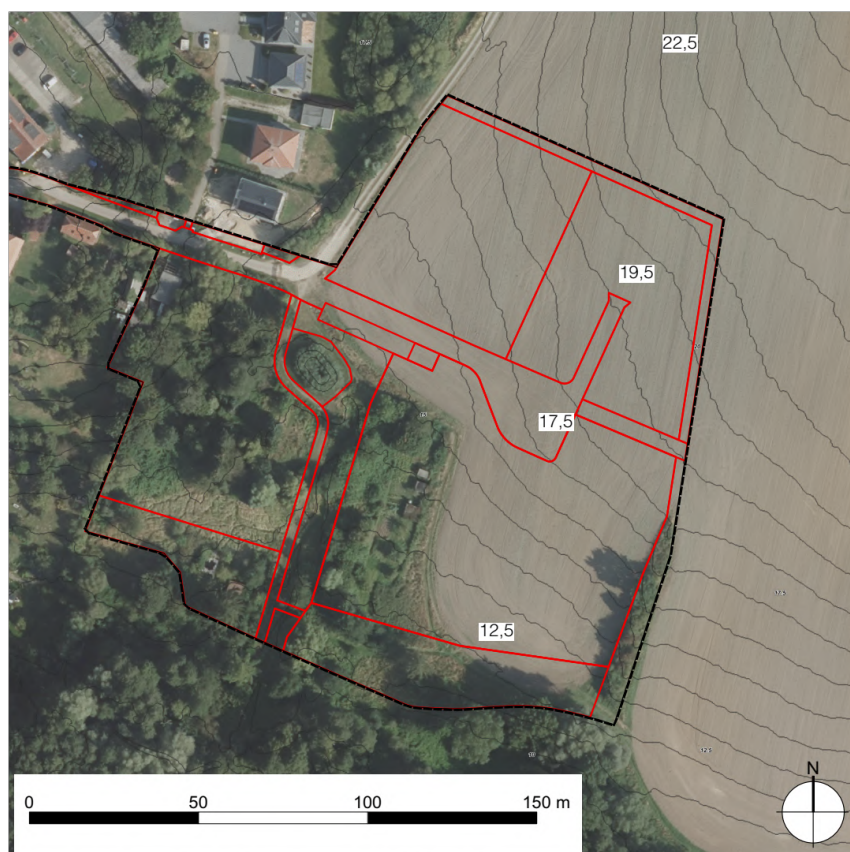


Abb. 10: Digitales Geländemodell mit Darstellung der Höhen in m DHHN2016; Geltungsbereich: schwarze Umrandungen; geplante Nutzungen: rote Umrandungen (Quelle: Geoportal M-V)

Tabelle 5: Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenteilfunktionen

Natürliche Bodenfunktionen		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Lebens- raumfunktion	Lebensgrundlage des Menschen	Hohe Bedeutung als Produktions- bzw. Versorgungsgrundlage aufgrund der Ackerzahl. Bodenbelastungen, die für den Wirkungspfad Boden-Mensch relevant sein könnten, sind nicht bekannt bzw. wurden nicht festgestellt.
	Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Überwiegend anthropogen durch Kleingartennutzung (PSM-Eintrag), landwirtschaftliche Nutzung und Verkehrsflächen geprägt und gestört. Am Waldrand, an Brachen, am Graben und an Gehölzen hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
	Lebensraum für Bodenorganismen	Verkehrsflächen und versiegelte Flächen = keine Bedeutung landwirtschaftliche Flächen = geringe Bedeutung Gehölz-, Brach- und Wiesenflächen = hohe Bedeutung Es wird in der Summe eine mittlere Bedeutung abgeleitet.
Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Da im Plangebiet bindige Mineralböden dominieren und sich Niederschlagswasser teilweise anstaut, hat der Boden eine eher geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, jedoch eine mittlere Bedeutung als Speicherfunktion.
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Gemäß Bodenfunktionsbewertung weist der Boden teilweise eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Detaillierte Analysen zum Nährstoffhaushalt wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht durchgeführt.
	Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt	Nur geringe Bedeutung als Speicher von organischem Kohlenstoff.
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	Als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium hat der Bodentyp weitgehend mittlere Kennwerte und so ist auch das Vermögen anorganische Schadstoffe zu puffern oder organische Schadstoffe umzuwandeln von mittlerer Leistungsfähigkeit. Schad- und Nährstoffe können gegenüber dem Grundwasser weitestgehend zurückgehalten werden.
	Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	
	Puffervermögen des Bodens für saure Einträge	
	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	Mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit für die tieferen bindigen Bodenschichten
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		Es sind keine natur- oder kulturgeschichtlich bedeutsamen Pedotope und Pedogenesen im Plangebiet bekannt. Nordöstlich am Plangeltungsbereich ist ein Bodendenkmal vermerkt. Generell ist stets mit dem Vorhandensein bisher noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Auch diese Bodendenkmale unterliegen dem Schutz nach § 5 Abs. 2 DSchG MV. Es wird eine mittlere Empfindlichkeit der Teilfunktion abgeleitet.



### 3.3.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wirken unterschiedliche Faktoren auf das Schutzgut Boden. Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse werden die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch vorgenommen.

#### Wirkfaktoren Bodenabtrag und Bodenauftrag

Grundsätzlich wird in der Planung angestrebt, den Eingriff in das Gelände auf ein Minimum zu reduzieren. Aufgrund der ausgeprägten Geländemorphologie müssen voraussichtlich kleinräumig im Bereich der Baufelder Geländeänderungen vorgenommen werden. Diese sind unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. So ist mit Bodenauf- und/oder -abtrag sowie der Stabilisierung mit Stützwänden zu rechnen.

Die Baugrundverhältnisse erlauben eine Flachgründung von Wohngebäuden. Ein Bodenaustausch ist nicht erforderlich.

Im Bereich des Ackers, wo sich die geplante Bebauung konzentriert, hat der Boden als Lebensraum für Bodenorganismen eine eher geringe Bedeutung.

Es ist davon auszugehen, dass im Gefüge der Bodenorganismen durch den Bodenauf- und -abtrag lediglich vorübergehende Störungen hervorgerufen werden (vorausgesetzt sie werden anschließend nicht versiegelt), die mittelfristig durch Regenerationsprozesse wieder ausgeglichen werden. Es wird insgesamt eine geringe Erheblichkeit abgeleitet.

#### Wirkfaktor Versiegelung

Durch das Vorhaben werden rund 0,6 ha Boden durch Verkehrs-, Versorgungs-, Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen versiegelt. In diesen Bereichen verliert der Boden seine Funktion als Ressource für den Menschen, als Lebensraum, seine Funktion im Naturhaushalt und seine Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Es sind überwiegend Bodenteilfunktionen von mittlerer Bedeutung betroffen. Als Lebensgrundlage des Menschen wird die Bedeutung der Teilfunktion als hoch eingestuft. Deshalb wird der Eingriff durch den Wirkfaktor Versiegelung insgesamt eine hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes durch den Wirkfaktor abgeleitet.

#### Wirkfaktor Verdichtung

Verdichtung beeinträchtigt alle Bodenteilfunktionen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Da nach Beendigung der Bauarbeiten die baubedingte Verdichtung zurückgenommen wird, ist hierbei nur von einer temporären Beeinträchtigung auszugehen.

#### Wirkfaktor Stoffeinträge

Im Bereich der Verkehrsflächen ist durch den Verkehr mit geringfügigen Stoffeinträgen in den Boden zu rechnen. Im Absetzbecken wird das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser vorgereinigt. Eine Belastung des Bodens mit schädlichen Stoffeinträgen wird somit vermieden. Aus den anderen geplanten Nutzungen ergeben sich keine beeinträchtigenden Stoffeinträge.

#### Wirkfaktor Grundwasserstandsänderungen

Grundwasserstandsänderungen sind im Rahmen des Vorhabens nicht zu erwarten.

### 3.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen tragen zu einer Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei:

#### **Maßnahmen zur Reduzierung der Bebauungsdichte und Versiegelung:**

- Es werden Grünflächen in einer Größe von insgesamt 0,48 ha festgesetzt, damit verbunden, wird ein Teil vorhandener Grünflächen erhalten. Das entspricht etwa 19,3 % des Plangebietes. Ein Großteil der Grünflächen wird als private und öffentliche Spielflächen festgesetzt. Weitere Grünflächen dienen dem Erhalt und der Entwicklung von Gehölzen. Zusätzlich entfallen rund 0,62 ha auf Flächen innerhalb der Baugebiete, die nicht versiegelt werden (25,3 %).
- Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bis 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit zugunsten von Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad reguliert.
- Bodenfunktionsbereiche mit einer hohen Bewertung werden nicht bebaut, sondern als Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen werden vor allem dort festgesetzt, wo der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine hohe bis mittlere Bedeutung hat.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen:**

- Es ist vorgesehen, das Regenwasser der Verkehrsflächen vorgereinigt dem Entwässerungssystem zuzuführen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingter Bodenverdichtung:**

- Nach Beendigung der Bauarbeiten werden baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückgenommen.

#### **Allgemeine Maßnahmen zum Bodenerhalt bzw. zur Bodenaufwertung:**

- Alle festgesetzten Grünflächen (Anlage von freiwachsenden Gehölzen, Wiesen, Spielflächen) tragen zum Erhalt der Bodenteilfunktionen bei.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.4). Hierbei werden der Funktionsverlust sowie die Beeinträchtigung durch die Versiegelung berücksichtigt.

Als Ausgleich sind die unter 5.4 beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Maßnahmen haben zum Ziel, konventionell genutzten Acker in artenreichen Wald umzuwandeln. Eine weitere Maßnahme sieht die Wiederherstellung eines degradierten Moorwaldes vor. Angrenzend zum Plangebiet wird eine Feldhecke auf dem Acker angepflanzt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die überwiegend von mittlerer Bedeutung sind, können durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, die multifunktional in Ansatz gebracht werden, in ausreichender Weise ausgeglichen werden.

#### **Maßnahmen zur Überwachung**

Die Überwachung der festgestellten erheblichen Auswirkungen ist je nach Zuständigkeit von unterschiedlichen Stellen zu gewährleisten.

Durch das Bauantragsverfahren oder im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauNVO werden die Einzelvorhaben durch die Gemeinde / das Amt Warnow-West auf eine Einhaltung der Festsetzungen (GRZ, Höhenfestsetzung) und somit der erheblichen Auswirkungen überwacht. Durch Ortsbegehungen und Luftbilddauswertungen kann die Überwachung zusätzlich unterstützt werden. Eine Überwachung der ordnungsgemäßen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist ebenso durch die Gemeinde zu gewährleisten.

Da sich im Plangebiet keine Altlasten befinden, entfällt eine Überwachung durch die Untere Bodenschutzbehörde.

### 3.4 Wasser

#### 3.4.1 Bestand Oberflächengewässer

Der vorhandene Graben innerhalb des Plangebietes, der vom Absetzbecken zum Bach südlich des Plangebietes (13 Land) führt, ist ein Gewässer II. Ordnung mit der Bezeichnung 13/3 Land. Bei den Vor-Ortbegehungen war im Graben 13/3 Land in den unterschiedlichen Jahreszeiten ein sehr geringer oder kein Wasserstand zu verzeichnen.

Der Bach mit der Bezeichnung 13 Land, der im lokalen Volksmund Beke genannt wird, ist vom Geltungsbereich 20 m entfernt. Das Plangebiet liegt vollständig in seinem Einzugsgebiet. Auf Höhe des Plangebietes hat der Bach eine naturnahe mäandrierende Ausprägung und durchfließt einen Bruch- und Sumpfwald unterschiedlicher Ausprägungen. Er dient in niederschlagsreichen Zeiten als natürliche Retentionsfläche, wenn die Aufnahmekapazität des Grabens 13 Land ausgeschöpft ist. Er ist ein Zufluss der Warnow (Wasserkörper WAMU-0100). Die Fließgewässer 13 Land und 13/3 Land sind nicht berichtspflichtig, dennoch sind die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie einzuhalten.



Abb. 11: Übersichtsplan mit Gewässern 2. Ordnung (Quelle: Geodaten-Portal M-V; Fließgewässer © GeoBasis DE/M-V 2025)

Die Warnow ist ein Gewässer 1. Ordnung und gehört zu den Rückstau- bzw. brackwasserbeeinflussten Ostseezuflüssen. Der Wasserkörper wird als natürlich eingestuft und umfasst den Abschnitt der Warnow zwischen Bützow und der Unterwarnow. Im aktuellen Bewirtschaftungszeitraum (2022-2027) wird der ökologische Zustand insgesamt als mäßig bewertet. Die meisten ökologischen Komponenten haben eine gute Bewertung zum Beispiel die benthische wirbellose Fauna und Fischfauna sowie der Sauerstoffhaushalt. Eine Komponente mit einer mäßigen Bewertung ist das Makrobenthos/Phytobenthos. Der Wasserhaushalt ist die einzige Komponente mit einer schlechten Bewertung.

Der chemische Zustand wird als insgesamt „nicht gut“ eingestuft. Als signifikante anthropogene Belastungsquellen werden unter anderem angegeben: Kommunales Abwasser, Ablauf aus Siedlungsgebieten, kontaminierte Gebiete oder aufgegebene Industriegelände, Einträge aus der Landwirtschaft und Wasserentnahme für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Im Maßnahmenprogramm sind verschiedene Maßnahmen u.a. zur Reduzierung der diffusen Quellen von Altlasten und aus der Landwirtschaft genannt (FIS M-V). Infolge des Zustandes und der naturnahen Ausprägung des Gewässers wird insgesamt eine mittlere Empfindlichkeit des Gewässers abgeleitet.

In Bezug auf die Ist-Situation des Plangebietes, ist davon auszugehen, dass durch Oberflächen- oder oberflächennahen Schichtenwasserabfluss direkt Nähr- und Schadstoffe aus der Landwirtschaft in die beiden Gewässer 13/3 und 13 Land eingetragen und somit indirekt dem Wasserkörper WAMU-0100 zugetragen werden. Durch den vorgelagerten Waldrand mit Hochstaudenflur und Gehölzen ist jedoch auch eine natürliche Filtration oder ein Rückhalt von Schadstoffen gegeben, so dass der Nähr- und Schadstoffeintrag aus dem Gebiet als eher gering eingeschätzt wird. Weitere anthropogene Vorbelastungen sind angrenzend an den Graben 13 Land nur geringfügig durch eine Weide- bzw. Gartennutzung am südlichen Ufer mit Einzäunung und Gebäude direkt am Ufer gegeben. Weitere anthropogene Vorbelastungen konnten nicht festgestellt werden.

### 3.4.2 Bestand Grundwasser

Der Plangeltungsbereich liegt über dem Grundwasserkörper WP\_WA\_9\_16 – Warnow. Dieser hat eine Größe von 365 km<sup>2</sup> und erstreckt sich über das Stadtgebiet von Rostock und angrenzender Gemeinden bis nach Schwaan im Süden.

Der chemische Zustand wird als nicht gut und der mengenmäßige Zustand wird als gut bewertet. Als Ursachen für diesen Zustand werden Verschmutzungen durch Chemikalien aus der Landwirtschaft (diffuse Quellen / Einträge) und die Entnahme von Trinkwasser für die öffentliche Versorgung mit Überschreitung verfügbarer Grundwasserressourcen (Senkung des Wasserspiegels) genannt (FIS M-V).

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß der Daten aus den Übersichtskarten des LUNG im südlichen Teil des Plangebietes 5-10 m. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde das Grundwasser bereits bei 2,20 bis 4,40 m erkundet. Im Bereich des südlichen WA 1 wurde das Grundwasser zwischen 2,20-2,60 m (RKS 3 und 8) festgestellt. Hier ist der Grundwasserleiter nicht bedeckt und gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im nördlichen Teil beträgt der Grundwasserflurabstand mehr als 10 m. Dort ist der Grundwasserleiter bedeckt und das Grundwasser geschützt.

In Verbindung mit den erkundeten Böden (siehe Kap. 3.3), die aufgrund der untersuchten Korngrößenverteilung nur eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen, ist von einer mäßigen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Das deckt sich mit den Übersichtskarten des LUNG, die für das Gebiet Grundwasserneubildungswerte zwischen 60 bis 120 mm/a angeben. Nur im westlichen Teil ist eine hohe Grundwasserneubildungsrate zu verzeichnen. Hier besteht durch Verkehrs- und Siedlungsflächen eine Vorbelastung.

Die Empfindlichkeit und Leistungsfähigkeit des Grundwassers wird für den südlichen Teil des Plangebietes als hoch und für alle anderen Teilflächen als mäßig eingeschätzt.

### 3.4.3 Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Warnow-Rostock Zone 3 (MV\_WSG\_1938\_08) und grenzt im Süden an Zone 2 an (siehe Anlage 1). Die Lage im Wasserschutzgebiet unterstreicht die Empfindlichkeit und Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

### 3.4.4 Planung von Regenwasser- und Abwasserbeseitigung

#### Regenentwässerung

Für die Regenentwässerung ist eine freie Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Regenwasser soll deshalb auf unterschiedlichen Wegen dem Graben 13 Land („kleine Beke“) kontrolliert zugeführt werden. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde und den Erschließungsplanern abgestimmt. Es wird im Bestand bereits das Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet am Kirchenkamp in den Graben 13/3 Land geleitet und vorher in dem vorhandenen Absetzbecken vorgereinigt. Die dafür genehmigte Einleitmenge beträgt 96 l/s.

Gemeinbedarfsfläche: Die Regenentwässerung erfolgt über das freie Gelände direkt in den Graben 13 Land. Infolge der Kita-Nutzung ist nicht von beeinträchtigenden stofflichen Belastungen für das Gewässer auszugehen.

Allgemeine Wohngebiet 3: Anfallendes Niederschlagswasser aus dem WA 3 wird gesammelt und einer Retentionsmulde im Süden des Wohngebietes von mindestens 39 m<sup>3</sup> zugeführt. Über einen Drosselschacht darf nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Einleitmenge von 5 l/s dem Graben 13/3 Land zugeführt werden.

Restliches B-Plangebiet: Das anfallende Regenwasser wird aufgefangen, im Absetzbecken gesammelt und gedrosselt dem Graben 13/3 Land im Rahmen der zulässigen Einleitmengen von 143,4 l/s zugeführt. Um die Reinigungswirkung bei größerem Zufluss zu gewährleisten, muss das vorhandene Absetzbecken geringfügig um 20 m<sup>3</sup> vergrößert werden.

Durch das Vorhaben wird die Einleitmenge in den Graben 13/3 Land und schließlich in den Graben 13 Land um insgesamt 52,4 l/s erhöht. Für den Graben 13/3 Land wurde im Rahmen der Erschließungsplanung der Nachweis erbracht, dass er diese Menge aufnehmen kann.

#### Abwasserbeseitigung

Das in den Haushalten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche anfallende Schmutzwasser wird dem Schmutzwassersammler DN 150 PVC in der Straße Kirchenkamp zugeführt. Von dort aus wird das Schmutzwasser zur Kläranlage in Rostock geleitet und gereinigt. Der Spitzenabfluss im Schmutzwasserkanal beträgt  $Q_S$ : 0,63 l/s. Zum Vorentwurf wurde durch die Nordwasser GmbH hydraulisch geprüft, ob das Abwasserpumpwerk und das Klärwerk die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufnehmen können. Im Ergebnis sind ausreichende Kapazitäten dafür vorhanden.

Das gereinigte Abwasser wird der Unterwarnow, also dem Mündungsbereich der Ostsee zugeführt. Die Unterwarnow gehört zu den berichtspflichtigen Küstengewässern und hat die Kennung WP\_05. Der ökologische und chemische Zustand wird als überwiegend schlecht bzw. nicht gut im Steckbrief des Gewässers angegeben.

Schadstoffeinträge werden hauptsächlich durch das angrenzende Stadtgebiet mit seinen Nutzungen verursacht, unter anderem durch die Industrie, Verkehr, Landwirtschaft und Energiewirtschaft. Einträge aus kommunalen Abwässern belasten die Unterwarnow mit Phosphor.

### 3.4.5 Voraussichtliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Mit dem Vorhaben ist eine Erhöhung der zugeführten Wassermenge in das Oberflächenwassersystem und eine Reduzierung von Stoffeinträgen in Oberflächengewässer und das Grundwasser zu erwarten. Von der Art der geplanten Bebauungen und Nutzungen in den Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche gehen keine erhöhten Nährstoff- oder Schadstoffbelastungen aus. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist anhand der geplanten Nutzungen nicht ableitbar. Es ist eher mit einer Reduzierung von Stoffeinträgen zu rechnen, da die

landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Regenwasser aus den Verkehrsflächen wird im Absetzbecken vorgereinigt, bevor es der Vorflut zugeht.

Aus diesem Grund kann sicher ausgeschlossen werden, dass das Verschlechterungsverbot des WRRL berichtspflichtigen Gewässers WAMU-0100 berührt wird. Die Vorflut 13 Land verfügt über ufernahe Retentionsflächen in Form von Bruchwäldern, die zusätzliche Wassermengen zurückhalten können. Grundsätzlich sind die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie für die nicht-berichtspflichtigen Wasserkörper 13 Land und 13/3 Land einzuhalten.

Infolge der Versiegelung wird sich die Neubildung von Grundwasser verringern. Da in den Baugebieten 25 % der Flächen unbebaut bleiben, stehen zusammen mit den Grünflächen 44 % des Plangebietes weiterhin zur Aufnahme von Niederschlagswasser und somit zur Grundwasserneubildung zur Verfügung. Am geplanten Graben bei WA3 kann das gesammelte und gespeicherte Regenwasser zudem auch versickern. Eine signifikante Verringerung der Grundwasserneubildung wird durch das Vorhaben deshalb nicht prognostiziert. Auch für das Grundwasser werden die umgewandelten Ackerflächen eine Reduzierung von Nähr- und Schadstoffeinträgen zur Folge haben. Mit dem Vorhaben wird keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers WP\_WA\_9\_16 erwartet. Auch den geplanten Maßnahmen zur Zustandsverbesserung steht das Vorhaben nicht entgegen.

Die geplante Rückhaltung des Regenwassers und die gedrosselte Abgabe in die Vorflut ist grundsätzlich als positiv anzusehen. Das Wasser bleibt dem natürlichen Wasserkreislauf der Oberflächengewässer erhalten und kann zusätzlich in den Sammeleinrichtungen verdunsten und versickern, was unter anderem für die Grundwasserneubildung bedeutsam ist. Auch wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens als gering bewertet wird, besteht das Vermögen von begrünten und mit Gehölzen bewachsenen Freiflächen ein gewisses Maß an Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und durch Verdunstung und Versickerung an den Wasserkreislauf abzugeben. Diese Freiflächen werden in den Grünflächen sowie in den unbebauten Freiflächen der Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche entstehen. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung werden deshalb als gering eingeschätzt.

Die voraussichtliche Abwassermenge im Plangebiet ergibt sich aus dem Spitzenabfluss im Schmutzwasserkanal, der  $Q_s$ : 0,63 l/s beträgt. Zum Vorentwurf wurde durch die Nordwasser GmbH hydraulisch geprüft, ob das Abwasserpumpwerk und das Klärwerk die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufnehmen können. Im Ergebnis sind ausreichende Kapazitäten dafür vorhanden. Die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie sind vom Betreiber der Kläranlage einzuhalten.

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



### **3.5 Schutzgut Fläche**

#### Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha überwiegend unversiegelten Bodens, der hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. In geringem Umfang umfasst der Geltungsbereich auch Verkehrsflächen, ein Feldgehölz, Waldflächen und genutzte sowie ehemalige Kleingärten.

#### Planung und Bewertung

Gemäß Festsetzungen ist eine Versiegelung von rund 0,63 ha geplant. Angesichts der geplanten Inanspruchnahme von Ackerflächen mit hoher Ackerzahl und der geplanten Waldumwandlung ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als erheblich anzusehen.

Eine Abmilderung der Beeinträchtigung kann durch die Nutzung bzw. Wiedernutzbarmachung von Verkehrsflächen, Kleingärten und Siedlungsbrachen erzielt werden. Außerdem werden weitere ökologisch höherwertige Flächen, z.B. der Waldrand oder das Feldgehölz von einer Überbauung frei gehalten. Es wird aufgrund der Überbauung von überwiegend unverbrauchter Fläche eine hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes abgeleitet.

### **3.6 Schutzgut Klima und Luft**

#### Bestand

Das Klima der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock wird durch die maritimen Einflüsse geprägt. Im Plangebiet mit seiner Lage weit südlich der Ostsee ist dieser Einfluss weniger stark ausgeprägt. Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) wird das Gebiet als niederschlagsnormal dargestellt. Vorbelastungen sind nur in geringem Umfang durch das benachbarte Wohngebiet am Kirchenkamp und die Dorfstraße als Emissionsquellen (Lärm, Staub, Schadstoffe) gegeben.

Für die lokale Kaltluftproduktion sind die Waldflächen und der Gehölzbestand in den aufgelassenen Kleingärten von Bedeutung.

#### Planung und Bewertung

Infolge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen werden im großen Umfang wärmeerzeugende Oberflächen geschaffen.

In Bezug auf die geplante Nutzung ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dadurch wird der Anteil an Treibhausgasemissionen ansteigen. Weitere Immissionen werden infolge der geplanten Nutzungen nicht erwartet. Es wird eine mittlere Erheblichkeit abgeleitet.

Für die Gemeinbedarfsfläche muss im nördlichen Teil der Gehölzbestand beseitigt werden, um einen Baukörper errichten zu können. Die Rodungen sollen im Gemeindegebiet durch Baumanpflanzungen im Verhältnis 1:1 bis 1:3 ausgeglichen werden. Weitere Rodungen in kleinem Umfang ergeben sich am Waldrand zur Arrondierung der Waldgrenze. Der Ausgleich wird durch den Kauf von Waldpunkten ausgeglichen. Die Gehölzrodungen verringern die Kapazitäten für die örtliche Kaltluftproduktion, die Feinstaubbindung sowie die CO<sub>2</sub>-Speicherung.

Da die Baumrodungen innerhalb des Gemeindegebietes ausgeglichen werden können, wird eine mittlere Erheblichkeit für diese Beeinträchtigung abgeleitet.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

### **3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Bestand

Das Vorkommen von Bodendenkmalen ist nordöstlich des Plangebietes zu erwarten. Bodendenkmale sind nach § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Informationen über die genaue Lage oder den tatsächlichen Bestand des Bodendenkmals liegen nicht vor.

#### Planung

Die Lage des vermuteten Bodendenkmals überschneidet sich nicht mit den geplanten Bauflächen. Es muss damit gerechnet werden, dass sich das Bodendenkmal in den Geltungsbereich hinein erstreckt.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde darf diese Art von Denkmal nach § 7 DSchG M-V verändert oder beseitigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes und demzufolge die Erheblichkeit des Eingriffs können mit dem vorhandenen Kenntnisstand nicht abschließend beurteilt werden. Es ist, gemessen an den in dieser Region zu erwartenden Bodendenkmalen, maximal von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### **3.8 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Bestand

Das Plangebiet wird gemäß „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg- Vorpommern“ (LUNG 1995) großräumig dem Landschaftsbildraum „Ackerfläche südlich von Rostock“ mit einer geringen bis mittleren Bedeutung zugeordnet.

Der Plangeltungsbereich selbst bietet im Übergang zwischen Siedlung und Kulturlandschaft mit zusätzlich vorhandenen Kleingartenbrachen, Wald- und Wiesenflächen unterschiedliche Qualitäten des Landschaftsbildes.

Als beeinträchtigende Elemente sind lediglich die Dorfstraße sowie zusammengefallene Hütten in den Kleingärten zu nennen, die jedoch aufgrund ihrer geringen Größe bzw. aufgrund des umliegenden Bewuchses keine hohe Beeinträchtigung in ihr Umfeld entfalten.

Der südlich des Plangebietes angrenzende Wald, der in der Ortslage den Bach umschließt, ist die größte zusammenhängende Grünfläche der Ortslage und wird von wichtigen Wegeverbindungen durchzogen: Einmal vom Kirchenkamp in Richtung S-Bahnstation und zum anderen vom Kirchenkamp in Richtung Schule. Die zuerst genannte Wegeverbindung verläuft im Bereich des Plangebietes noch ungeordnet über die Ackerfläche. Die zweite Wegeverbindung führt im Plangebiet über den befestigten Trampelpfad parallel zum Graben.

Ausgehend von dieser Wegeverbindung sind vor allem die angrenzenden Waldflächen mit dem Bach, die gehölzbestandenen aufgelassenen Kleingartenflächen sowie der extensiv gepflegte Graben erlebbar. Er wird häufig von der örtlichen Bevölkerung und vor allem von Schulkindern frequentiert. Der Weg mit den genannten Landschaftselementen wird im Hinblick auf die landschaftliche Alltagserfahrung als sehr bedeutsam eingeschätzt und wird als naturnahe Wegeverbindung mit, je nach subjektivem Empfinden, mittlerer bis hoher landschaftsästhetischer Qualität bewertet. Als weitere wertbestimmende Merkmale sind die Feldhecke am östlichen Plangebietsrand zu nennen, die ein wichtiges Landschaftskulturelement darstellt. Des Weiteren sind vorhandene Obstbaumbestände als typische dörfliche Ortsrandbegrünung sowie Einzelbäume als bedeutende Landschaftselemente zu nennen. Auch der Waldrand mit seiner Wiesenfläche hat eine hervorzuhebende landschaftsästhetische Bedeutung. Nicht zuletzt sind diese Landschaftselemente maßgeblich für die naturnahe Ausprägung des Orts- und Waldrandes.

Die Morphologie des Landschaftsraumes ist im Bereich des Plangebietes wellig bis kuppig mit Höhenunterschieden von bis zu 9,5 m von Süden nach Nordost und so ist auch die Geländemorphologie als Teilaspekt der Vielfalt des Landschaftsbildes bedeutsam.

Da der betroffene Teil-Landschaftsraum vielfältige wertbestimmende Merkmale aufweist, wird in Bezug auf die Vielfalt der Landschaft und des Ausdrucks des natürlichen und kulturellen Erbes eine hohe Bedeutung des Landschaftsbildes abgeleitet. Dabei ist vor allem die Bedeutsamkeit für das örtliche Landschaftsbild als hoch einzustufen. Der betroffene Landschaftsraum beinhaltet keine Wanderwege, weshalb das Landschaftsbild keine Bedeutung für eine touristische Nutzung besitzt.

#### Planung und Bewertung

Es ist eine ortstypische Bebauung von überwiegend zweigeschossigen Gebäuden geplant.

Ausgehend von der Planstraße können die Gebäude im WA 1 und WA 2 durch das nach Nordosten ansteigende Gelände 11 bis 12 m über der Planstraße liegen. Die bis zu dreigeschossigen Gebäude in WA 3 liegen mit ihren Höhen entsprechend < 12 m über der Planstraße. Im Übergang zur freien Landschaft verschattet das weiter nach Nordosten und Norden ansteigende Gelände teilweise die Sicht auf die geplante Bebauung.

Der Fußweg, der parallel zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ verläuft, folgt weitgehend dem Geländeverlauf von WA 3. Insofern werden von dort ausgehend die Gebäude 12 m über dem Weg liegen. Durch die zulässigen Aufschüttung von maximal 2,0 m ist im Worst-Case der Anblick eines 14 m hohen Bauwerks möglich, wenn die Aufschüttung beispielsweise mit einer Stützwand befestigt wird.

Die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild stark verändern und die beschriebene Naturnähe durch Siedlungsflächen überprägen. Das Vorhaben wird verfügbare naturnahe Umgebungen der Ortslage, die an den örtlichen Wegeverbindungen erlebbar sind, reduzieren. Der Verlust an Naturnähe wird in der Regel als störend empfunden. Grundsätzlich ist der Verlust bzw. die Überprägung als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten.

Folgende Festsetzungen bewirken eine Abmilderung dieser Beeinträchtigung:

Folgende Festsetzungen bewirken eine Abmilderung dieser Beeinträchtigung:

- Durch die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kitagarten und Spielplatz können Spielflächen für Kinder aller Altersklassen in naturnaher Umgebung geschaffen werden. Ziel ist es, dabei den naturnahen Charakter der Flächen weitestgehend zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Aufgrund der Auflagen aus der Waldabstandsverordnung muss ein gewisses Maß an Bäumen zurückgenommen werden, um einer Waldentwicklung in diesen Bereichen vorzubeugen.
- Die Grünfläche mit dem extensiv gepflegten Graben wird erhalten.
- Die Feldhecke am östlichen Plangebietsrand wird zum Erhalt festgesetzt und fungiert unmittelbar als naturnahe Eingrünung der neuen Bebauung.
- An weiteren Flächen, die die Grenze zur freien Landschaft bilden, wird die Anlage von Hecken festgesetzt.
- Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind hinreichend mit heimischen Gehölzen oder Obstgehölzen zu begrünen.

Die festgesetzten Spielflächen erweitern die Möglichkeiten der landschaftsgebundenen Freizeitnutzung im Ort für Kinder und Familien. Alle weiteren Grünfestsetzungen bewirken eine naturnahe Eingrünung der Baugebiete und reduzieren die Störfunktion und die optische Massivität der Gebäudekörper besonders im Übergang zur freien Landschaft.

Zusammenfassend wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. Verfremdungswirkung im Zusammenspiel mit der geplanten Nutzungsintensität mit einer mittleren Höhe bewertet.

### **3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

#### Bestand

Da die einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt als ein System bestehen und sich natürlicherweise gegenseitig beeinflussen, sind bei Eingriffen in das System auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgüter betroffen.

#### Planung und Bewertung

Die geplante Versiegelung und Überbauung führt zu einem unwiederbringlichen Verlust von Fläche und natürlichem Boden, was sich wiederum auf die Leistungsfähigkeit der Bodenteilfunktionen, den Wasserhaushalt und die Verfügbarkeit von Frei- und Lebensräumen von Tieren auswirkt. Dies führt zu einem Eingriff in das Landschaftsbild und zusätzlicher Emissionen durch Verkehr. So hängen die Umweltauswirkungen, die das Vorhaben auf die Schutzgüter hat, miteinander zusammen.

Indirekte Auswirkungen, die darüber hinaus durch Wechselwirkungen der Schutzgüter zusätzlich entstehen, werden nicht erwartet. Diesbezüglich ist nur eine geringe Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **3.10 Art und Menge vorhandener Emissionen**

Das Plangebiet ist von Wohngebieten, Wald- und Ackerflächen umgeben. Es sind keine Immissionen zu erwarten, die im relevanten Maße auf die geplanten Nutzungen einwirken könnten. Auch von den geplanten Nutzungen (Wohnen, Kita) selbst sind keine prüfrelevanten Emissionen zu erwarten.

### **3.11 Risiko für Unfälle oder Katastrophen, Einsatz von Techniken und Stoffe**

Infolge des geplanten Vorhabens sind anlage-, bau- und betriebsbedingt keine Gefahren durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Betriebe, die der Störfallverordnung des Landes M-V unterliegen, sind im näheren Umkreis des Bebauungsplans nicht vorhanden.

### **3.12 Abfallentsorgung**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung werden nach den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Teil 1 der Begründung beschrieben. Die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen ermöglicht die Müll-Abholung.

Gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Rostock ist die Müll-Abholung durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **3.13 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

In der Nachbarschaft sind keine weiteren Planungen vorgesehen. Es werden diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

## **4. Alternative Planungen**

### **4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden ein Teil der Flächen in ihrer derzeitigen Nutzung als Acker, Graben, Regenrückhaltebecken, Verkehrsfläche und Kleingarten bestehen bleiben. Der Verfall der aufgelassenen Kleingärten würde weiter voranschreiten. Es ist anzunehmen, dass sich auf den Brachflächen durch Sukzession Pioniergehölze ansiedeln und sich die bewaldeten Flächen weiter ausbreiten. Es würden sich, auch mit Wegbleiben der anlagen- und betriebsbedingten Projektwirkungen, Habitatstrukturen für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten einstellen bzw. verändern.

### **4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Es wurden unterschiedliche Varianten der Erschließung des Plangebietes geprüft, wie eine Erschließung über die Straße Kirchenkamp. Diese 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 Ringerschließung 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 gemeindeeigenen Grundstücke sind für die Errichtung der Kita vorgesehen. Alternative Anordnungen der Gemeinbedarfsfläche sind somit nicht möglich.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik**

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Er ist als Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) einzustufen.

Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Dabei wird die Vorbelastung des Naturhaushaltes anhand der Biotopwerteinstufung berücksichtigt. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten werden unter zur Hilfenahme der "*Hinweise zur Eingriffsregelung*" (HzE) (Neufassung 2018) des LUNG erstellt.

### **5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Eine Aufnahme der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) im April 2024.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Es wird nach der vereinfachten Biotopwertansprache

bewertet, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10, die Durchschnittswerte darstellen, vergeben.

Folgende Biotoptypen wurden im Untersuchungsraum (Plangebiet zzgl. 50 m) erfasst und sind im Lageplan der Biotoptypen (Anlage 1) dargestellt:

Tabelle 6: Auflistung der in der Wirkzone 1 vorkommenden Biotoptypen (grau = nur außerhalb des Geltungsbereiches)

Biotop-nummer	Code	Biotoptyp M-V	Biotop-wert	Gesetz-licher Schutz	Fläche innerhalb des Geltungsbereiches in m²
1.2.3	WFE	Eschen-Mischwald	6		214
1.2.4	WFÜ	Erlen- und Eschenwald auf überflutungsfeuchten eutrophen Standorten	6	§ 20	
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	3		141
2.3.1	BHF	Strauchhecke	6	§ 20	317
4.3.1	FBN	Naturnaher Bach	10	§ 20	0
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	3		320
5.4	SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	6	§ 20	0
5.6.5	SYW	Wasserspeicher (Absetzbecken)	1,5		227
9.2.4	GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	3		313
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3		118
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	3		2476
12.1.1	ACS	Sandacker	1		12903
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1,5	(§ 18)	654
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1,5	(§ 18)	234
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	1,5		0
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1,5		1250
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	1		397
13.7.1	PKR	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	3		782



13.7.3	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1,5		3470
13.8.3	PGN	Nutzgarten	1		1
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlagen	1		0
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0,5		14
14.2.3	OCZ	Zeilenbebauung	0,5		26
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0,5		205
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0		20
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0		59
14.7.5	OVL	Straße	0		496
14.10.5	OSS	Sonstige Versorgungsanlage	0		18

Das Plangebiet wird ausgehend vom Ortskern erschlossen. Hier befinden sich lockere Einzelhausgebiete (OEL) und nördlich der Zugangsstraße ein Wohngebiet mit Zeilenbebauung (OCZ) und angrenzenden Gehölzbeständen aus heimischen Gehölzen (PWX) mit Gemeinen Eschen und Kirschbäumen als Baumbestand, wobei in der Strauchschicht vorwiegend nichtheimische Gehölze vorzufinden sind (Berberitze, Forsythie). Besäumt wird die einspurige Straße von Zierrasen (PER) im Bereich der Wohngebiete und von ruderaler Staudenflur (RHU) aus Brennessel (*Urtica dioica*) im Bereich der Siedlungsgehölze (PWX). Nördlich des Stichweges sind weiter vorhanden eine Abwasseranlage und ein Kinderspielplatz sowie eine bepollerte Straße als Verbindung zum Wohngebiet am Kirchberg (OEL). Ganz im Norden außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich am Ortsrand ein Nährstoffreiches Stillgewässer (SE) mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen, die von Süden nach Norden das Wohngebiet eingrünt. Sie wird als Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ) u. a. mit Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Rose (*Rosa spec.*), Weide (*Salix spec.*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) aufgenommen. Östlich der Siedlungshecke verläuft eine Betonspurbahn als versiegelter Wirtschaftsweg (OVW). Der Weg schließt im Süden an die Stichstraße an. Südlich der Stichstraße erstreckt sich eine aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) aus Grundstücken mit unterschiedlichen Auflassungsstadien. Der westliche Teil ist vollständig verwildert. Ehemalige Schuppen sind verfallen und von einem Baum- und Strauchbestand aus Weiden und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) überwuchert. Weiter südlich sind von Brombeeren eingewachsene Obstbäume vorhanden. Am westlichen Geltungsbereich wachsen drei ältere Bäume aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) und einer Fichte (*Picea abies*). Der östliche Teil der aufgelassenen Kleingartenanlage (PKU) wird von Grundstücken eingenommen, die augenscheinlich erst kürzlich geräumt wurden. Hier sind Rasenflächen und vor allem ältere Gehölzbestände aus nichtheimischen Arten (Thuja, Fichte) vorhanden. Teilweise sind Gemeine Eschen aufgewachsen. Neben kleineren Obstbäumen wächst dort außerdem eine große mehrstämmige Weide. Im äußersten Südwesten hat sich vermutlich mal eine kleine Weidefläche mit Obstbäumen befunden, die nun verwildert ist, weshalb sich Ruderaler Kriechrasen (RHK) mit Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) ausgebreitet hat. In den Randbereiches dieser Freifläche befinden sich Brombeer- und Weidengebüsche und eine Baumgruppe aus heimischen Gehölzarten, die als Siedlungsgebüsch (PHX) und Siedlungsgehölz (PWX) aufgenommen werden. Bäume innerhalb der Kleingartenbrache, die in Gruppen stehen, werden entsprechend ihrer Artenausstattung dem Biotoptyp Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX, Obstbäume, Weiden, Birken) oder dem Biotoptyp Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY, Fichte, Thuja) zugeordnet. An der aufgelassenen Kleingartenanlage führt von Norden in Richtung Süden ein unversiegelter Pfad (OVD), der den

Kirchberg fußläufig mit dem Ortszentrum verbindet. Östlich des Pfades ist ein eingezäunter Wasserspeicher (SYW) vorhanden, der dem Rückhalt von Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet am Kirchberg dient. Ein Überlauf gibt das Wasser in einen naturnah angelegten Graben mit extensiver Instandhaltung (FGN) ab. Dieser führt das Wasser zum südlich gelegenen naturnahen Bach (FBN). Östlich des Grabens schließt sich ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten an, das ein ehemaliges Kleingartengrundstück vollständig überwuchert hat. Dort wachsen Brombeeren, Hasel und Silber-Weiden. Östlich daneben schließt sich ein noch genutztes Kleingartengrundstück an. Es weist einen älteren Baumbestand aus Obstbäumen auf sowie eine jüngere Eichengruppe und hat mehrere Gemüsebeete. Es wird deshalb als strukturreiche ältere Kleingartenanlage (PKR) aufgenommen. Darauf folgen nach Norden und Osten hin Sandackerflächen (ACS). Als Saumstruktur wurde hauptsächlich Ruderaler Kriechrasen (RHK) aufgenommen. Am östlichen Geltungsbereich befindet sich eine Strauchhecke aus Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*), Rose (*Rosa spec.*), Zweigriffigem Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und einer Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Im Norden schließt sich ein Saum aus Brennessel, Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Gamander Ehrenpreis (*Veronica chaemedrys*) an. Die Hecke wird als Strauchhecke (BHF) aufgenommen. Sie ist von drei Seiten von Acker umgeben und unterliegt dem Biotopschutz. Im Süden grenzt die Strauchhecke an Saumstrukturen aus ruderalem Kriechrasen (RHK) an, der in Waldflächen übergeht. Der sich südlich anschließende Wald wird geprägt von Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und Gemeinen Eschen. Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Silber-Weide (*Salix alba*) kommen am Waldrand vor. Der Wald weist eine leichte Hangneigung zum Bach hin auf. Der Standort erwies sich bei den Begehungen (Frühjahr, Herbst, Winter) als trocken bis frisch. Dieser Waldbestand wird deshalb dem Biotoptyp Eschen-Mischwald frisch-feuchter Standorte (WFE) zugeordnet. Die Waldfläche umschließt im Norden eine halbschattige Wiesenfläche mit einem hohen Anteil an Stauden und Hochstauden: Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gewöhnlicher Gundermann (*Glechoma hederacea*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Acker-Ziest (*Stachys arvensis*) Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Schafgarbe (*Achillia millefolium*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratense*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Als Störungsanzeiger wurden stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und ein Bestand an Huflattich (*Tussilago farfara*) erfasst. Die Artenzusammensetzung der Wiese entspricht dem Biotoptyp aufgelassenes Frischgrünland (GMB). Teilweise wurde die Wiese den Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V zugeschlagen.

Im westlichen Untersuchungsgebiet überschneidet sich die Bestockung mit den aufgegebenen Kleingartengrundstücken. In der Krautschicht wachsen Brennessel, Kletten-Labkraut und purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), was auf den Stickstoffreichtum des Standortes hinweist. Dieser Waldbestand wird als Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) aufgenommen. Weiter südlich stocken Schwarz-Erlen und teilweise Weiden. Waldbereiche mit Erlen- und Weidenbestockung werden als Erlen- und Eschenwald auf überflutungsfeuchten eutrophen Standorten (WFÜ) erfasst. Hier waren in der Krautschicht Kletten-Labkraut, Rasen-Schmiele, Brennessel, purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und der Neophyt Silberblättriger Goldnessel (*Galeobdolon argentatum*) vorherrschend. Zu den unterschiedlichen Begehungsterminen war der Boden überwiegend in einem feuchten Zustand. Diese Waldbiotoptyp liegt außerhalb des Geltungsbereiches.



Abb. 12: Stichstraße (OVL) an der Kreuzung mit Blick nach Osten; links Siedlungsgehölz (PWX) und Zeilenbebauung (OCZ)

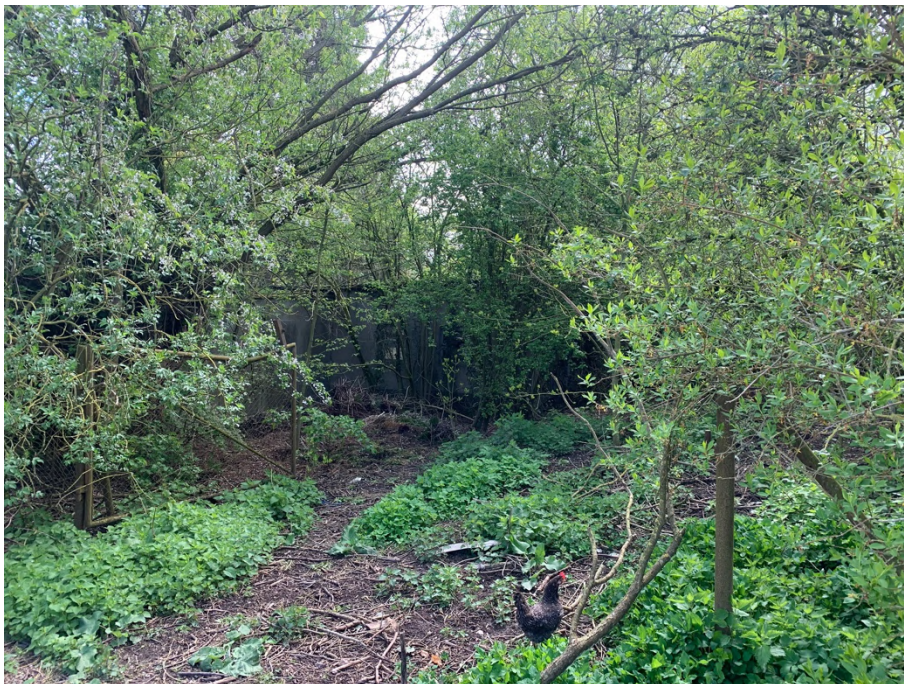


Abb. 13: Verwilderte aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) an der Stichstraße (OVL)





Abb. 14: Westliche aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) im zentralen Bereich mit Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*), Fichten, Hänge-Birken und Weiden



Abb. 15: Aufgelassene Weide mit Ruderalem Kriechrasen (RHK) im Südwesten





Abb. 16: Graben mit extensiver Instandhaltung (FGN) und Jung-Erlen (PHX), Blick nach Norden



Abb. 17: Bewirtschafteter Kleingarten (PKR) mit Gemüsebeeten und Obstbäumen





Abb. 18: Ackerfläche (ACS), Blick Richtung Waldflächen (WXS, WFE), rechts intakter Kleingarten (PKR)



Abb. 19: Strauchhecke (BHF) (Blickrichtung Süd nach Nord)





Abb. 20: zwei alte Kopfweiden am südöstlichen Waldrand (WFE) bzw. an der Geltungsbereichsgrenze



Abb. 21: Aufgelassenes Frischgrünland (GMB), Blick nach Osten Richtung Waldflächen (WFE)





Abb. 22: letzter Pfad- (OVD) und Grabenabschnitt (FGN) vor dem Erlen-Bestand (WXS, WFE)



Abb. 23: Naturnaher Bach (FBN) mit Erlen-Eschenwald (WFÜ) mit Silberblättriger Goldnessel (*Galeobdolon argentatum*) als invasiver Neophyt in der Krautschicht





Abb. 24: Pfad (OVD) mit Brücke am Übergang zum Erlen-Eschenwald (WFÜ) und Erlen-Mischwald (WFE) und zum Sonstigen Laubholzbestand heimische Arten (WXS)

### 5.3 Eingriffsbilanzierung

Innerhalb des Geltungsbereiches findet in fast allen Bereichen eine vollständige Biotopbeseitigung statt. Nur im Bereich der

- Straßenverkehrsfläche, wo sich bereits Straßenflächen befinden,
- des öffentlichen Straßenbegleitgrüns, wo bereits Artenarmer Zierrasen (PER) im Bestand vorzufinden ist
- des Künstlichen Wasserspeichers (SYW), wo in derselben Bauweise das vorhandene Absetzbecken vergrößert werden soll sowie
- der Abwasseranlage am Kirchenkamp (OSS), wo sich bereits eine Abwasseranlage befindet,

ist eine Eingriffsbilanzierung der Biotopveränderung unnötig. Für die Feldhecke, die als Gehölz erhalten bleibt, ergibt sich auch keine Biotopveränderung, jedoch sind die mittelbaren Einwirkungen infolge der heranrückenden Wohnbebauung und der damit einhergehende Funktionsverlust als Eingriff zu bilanzieren.

#### Berechnung der Biotopbeseitigung / -veränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75

> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Als Störquellen sind unter anderem zu betrachten: Siedlungsbereiche, Straßen und ländliche Wege. Im westlichen und zentralen Geltungsbereich sind unterschiedliche Siedlungsbiotoptypen vorhanden. Alle anderen Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches liegen im 100m -Radius der Störquellen, so dass für die gesamte Eingriffsbilanzierung ein Lagefaktor von 0,75 in Ansatz gebracht werden kann.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Fläche [m}^2\text{]} & & & & & & \text{Eingriffsäquivalent für} \\ \text{des} & & \text{Biotopwert des} & & \text{Lagefaktor} & = & \text{Biotopbeseitigung bzw.} \\ \text{betroffenen} & \times & \text{betroffenen} & \times & & & \text{Biotopveränderung [m}^2 \\ \text{Biototyps} & & \text{Biototyps} & & & & \text{EFÄ]} \end{array}$$

Tabelle 7: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp M-V	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup> (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	320	3	0,75	720,0
Aufgelassenes Frischgrünland	313	3	0,75	704,3
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	118	3	0,75	265,5
Ruderaler Kriechrasen	2476	3	0,75	5.571,0
Sandacker	12878	1	0,75	9.658,5
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	654,4	1,5	0,75	736,2
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1250	1,5	0,75	1.406,3
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	234	1,5	0,75	263,3
Artenarmer Zierrasen	370	1	0,75	277,5
Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	782	3	0,75	1.759,5
Aufgelassene Kleingartenanlage	3470	1,5	0,75	3.903,8
Nutzgarten	1	1	0,75	0,8
Lockeres Einzelhausgebiet	14	0,5	0,75	5,3
Zeilenbebauung	26	0,5	0,75	9,8
Pfad, Rad- und Fußweg	205	0,5	0,75	76,9
			Summe:	25.358,3

Der Verlust der Waldflächen wird gesondert bilanziert, da sie ggf. durch eine eingriffsbezogene Ausgleichsmaßnahme (Waldkompensationspool mit Eignung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich) ausgeglichen werden. Teilweise überschneiden sich die als forstrechtlich an Wald definierten Flächen mit den Biototypen Naturferner Bach (FGN) und Pfad (OVD), weshalb die Summe der zur Umwandlung beantragten Waldflächen von den in der Biotopbestandsaufnahme ermittelten Waldflächen leicht abweicht.

Tabelle 8: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung im Wald

Biotoptyp M-V	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup> (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Eschen-Mischwald	214,5	6	0,75	965,3
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	141	3	0,75	317,3
			Summe:	1282,5

### Ermittlung der Versiegelung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Teil-} & & \text{Zuschlag für Teil-} & & \text{Eingriffsäquivalent für Teil-/} \\ \text{/Vollversiegelte} & \times & \text{/Vollversiegelung bzw.} & = & \text{Vollversiegelung bzw. Überbauung} \\ \text{bzw. überbaute} & & \text{Überbauung} & & \text{[m}^2 \text{ EFÄ]} \\ \text{Fläche [m}^2 \text{]} & & 0,2/0,5 & & \end{array}$$

Verkehrsflächen sowie Entsorgungs- und Versorgungsflächen werden teilweise auf bereits versiegelten Flächen angelegt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Flächendifferenz aufgeführt, die für die Versiegelungsbilanzierung weiter zu verwenden ist.

Tabelle 9: Flächendifferenz für Verkehrs, Entsorgungs- und Versorgungsflächen

Art der baulichen Nutzung (Verkehrs, Entsorgungs- und Versorgungsflächen)	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	noch unversiegelte Flächen in m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt	2.441,0	1.870,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, teilversiegelt	357,0	357,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, vollversiegelt	203,0	199,0
Flächen für Ver- und Entsorgung	372,0	127,0

Für die Bauflächen sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

WA 1 und 3: GRZ 0,4 – mit Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen

WA 2: GRZ 0,3 – mit Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen

Gemeinbedarfsfläche: GRZ 0,6 – mit Überschreitung bis max. GRZ 0,8 für Nebenanlagen

Tabelle 10: Bilanzierung des Eingriffs durch Versiegelung

Nutzungsart	Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	geplante GRZ, inkl. 50 % Überschreitung	Flächen- verbrauch für Versiegelung in m <sup>2</sup>	Zuschlag Voll- versiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Versiegelte Flächen im WA 1 und WA 3	9.803,3	0,6	5.882,0	0,5	2.941,0
Versiegelte Flächen im WA 2	2.808,0	0,45	1.263,6	0,5	631,8
Gemeinbedarfsfläche	3.874,0	0,8	3.099,2	0,5	1.549,6
Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt			1.870,0	0,5	935,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, teilversiegelt			356,6	0,2	71,3
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, vollversiegelt			199,0	0,5	99,5
Flächen für Ver- und Entsorgung, Absetzbecken			71,0	0,2	14,2
Flächen für Ver- und Entsorgung, Abwasser			56,0	0,5	28,0
				Summe:	6.270,4

#### Mittelbare Beeinträchtigung von geschützten oder wertgebenden Biotopen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen.

Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu entnehmen. Bei Wohngebieten ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tabelle 11: Wirkzonen und Wirkbereiche (HzE, S. 5 und Anlage 5)

Wirkzone	Wirkbereich	Wirkfaktor
Wirkzone 1	50 m	0,5
Wirkzone 2	200 m	0,15

Ausschlaggebend für die Betrachtung ist das WA3, das an allen geschützten und wertgebenden Biotopen am dichtesten dran ist.

Die Feldhecke liegt vollständig in der Wirkzone 1 des neuen Wohngebietes. Somit ist ein Wirkfaktor von 0,5 anzusetzen.



Des Weiteren sind die geschützten und wertgebenden Biotoptypen südlich des Geltungsbereiches zu beachten. Dazu gehören der Eschen-Mischwald (WFE), der zwar nicht geschützt ist, jedoch eine Wertstufe von 3 besitzt sowie die geschützten Biotoptypen Naturnaher Bach (FBN) und Erlen-Eschenwald auf überflutungsfeuchten, eutrophen Standorten (WFÜ).

Bei der Bilanzierung der mittelbaren Beeinträchtigungen ist die Vorbelastung durch vorhandene Störquellen mit einzubeziehen. Als Anhaltspunkt kann Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung genutzt werden. Darin werden unterschiedliche Störquellen mit Wirkradien aufgeführt.

Demnach können als Störquellen die vorhandenen Fußwege, die durch den Wald verlaufen sowie die vorhandenen Wohngebiete bzw. die vorhandene besiedelte Ortslage in Ansatz gebracht werden. Die geschützten und wertgebenden Waldbiotope und der Bach liegen teilweise in Wirkzone 1 von Wohngebieten oder von Wegen. Diese Teilflächen müssen somit nicht für das Vorhaben bilanziert werden. Alle weiteren Teilflächen der genannten Biotoptypen liegen in der Wirkzone 2 der vorhandenen Wohngebiete. Durch das geplante Vorhaben wird die mittelbare Beeinträchtigung dort verstärkt, wo die Biotopflächen in der Wirkzone 1 des Vorhabens liegen werden.

Bei einer Überlagerung mit Wirkzone 2 (51 m -200 m) einer Störquelle und Wirkzone 1 des geplanten WA 3 wird ein verminderter Wirkfaktor von 0,35 (0,5 – 0,15) angesetzt.

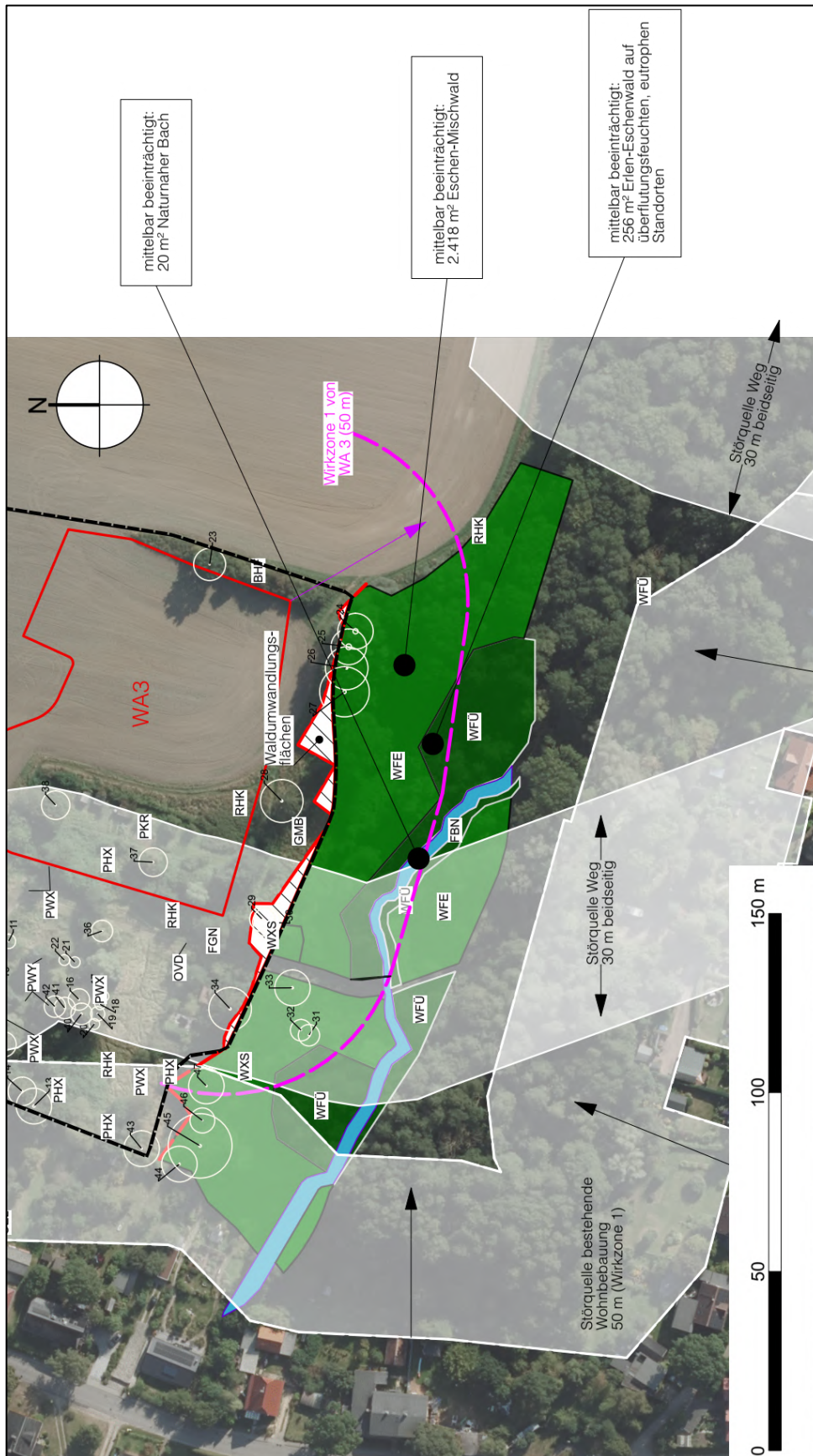


Abb. 25: Darstellung der Vorbelastungen im Bereich wertgebender und gesetzlich geschützter Biotope südlich des Geltungsbereichs (schwarze Umrandung); Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2025; ohne Maßstab

Tabelle 12: Eingriffsbilanzierung mittelbarer Beeinträchtigungen

Biotoptyp	Flächen in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für mittelbare Beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
BHF	317	6	0,5	951,0
WFE	2418	6	0,35	5.077,8
WFÜ	256	6	0,35	537,6
FBN	20	10	0,35	70,0
				6.636,4

#### Verlust vorhandener Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan Nr. 20 „Papendorf Nord“ (Satzungsbeschluss 2008) wurde eine 2.400 m<sup>2</sup> große Fläche im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 23 für Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Als Maßnahme sollte der verrohrte Graben 13/3 Land in ein offenes naturnahes Fließgewässer mit flachen Böschungen und Flachwasserzonen hergestellt werden. Der Graben wurde geöffnet und als leicht mäandrierendes Fließgewässer angelegt, jedoch fehlen flache Böschungen und Flachwasserbereiche. Die ursprünglich verfolgten Ziele des Naturschutzes sind mit dem Gewässer, wie es sich heute darstellt, nicht erfüllt. Für die Maßnahme wird im Bestand nur die Hälfte der ursprünglich angedachten Fläche in Anspruch genommen.

In der Planung für den B-Plan Nr. 23 wird die ursprüngliche Maßnahmenfläche auf weniger als 1.000 m<sup>2</sup> verkleinert. Mit der Planung rückt auf östlicher Seite das WA3 recht nah heran, was die ökologische Wertigkeit der Maßnahme zusätzlich in Frage stellt.

Es wird deshalb der Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt und die seinerzeit bilanzierten Kompensationsflächenäquivalente in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen.

Verlust der Ausgleichsmaßnahme naturnahes Fließgewässer: 5.400 EFÄ m<sup>2</sup>

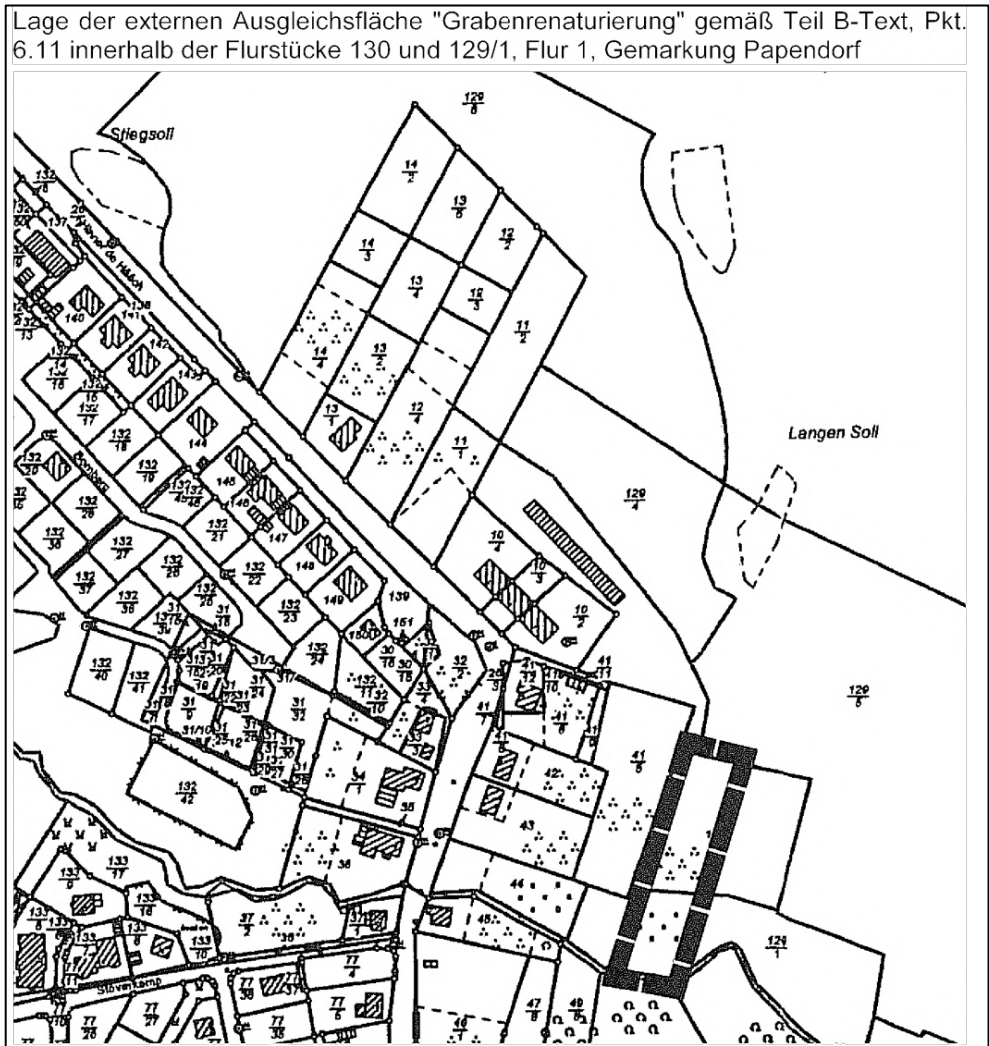


Abb. 26: Auszug aus den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. 20 „Papendorf-Nord“

## Zusammenfassung: Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Tabelle 13: Übersicht multifunktionaler Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Gesamteingriff	Eingriffsflächen- äquivalent in m <sup>2</sup>
Biotopbeseitigung bzw.- veränderung ohne Wald	25.358,3
Biotopbeseitigung bzw.- veränderung mit Wald	1.282,5
Biotopbeseitigung bzw.- veränderung gesamt	26.640,8
Versiegelung	6.270,4
Mittelbare Beeinträchtigung	6.636,4
Verlust ehem. Ausgleichsmaßnahme	5.400,0
<b>Summe EFÄ m<sup>2</sup></b>	<b>44.947,6</b>

## 5.4 Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

### 5.4.1 Ausgleich des Biotopverlustes im Wald / Ausgleich für die Waldumwandlung

Die Waldumwandlung soll durch den Kauf von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr. 205 „Brodhagen“ ausgeglichen werden. Es ist der in der Waldbilanzierung vom Forstamt ermittelte forstrechliche Ausgleichsbedarf von 1.073 Waldpunkten zu erwerben. Eine Reservierung über die Waldpunkte liegt vor. Die Waldpunkte dürfen multifunktional für die Ausgleichsbilanzierung in Ansatz gebracht werden.

Der Waldkompensationspool „Brodhagen“ beinhaltet eine Aufforstungsmaßnahme in der Gemeinde Reddelich / Landkreis Rostock in der Landschaftszone Ostseeküstenland.

Auf einem nährstoffreichen und gut wasserversorgten Acker wird durch Initialpflanzung ein Hauptbestand aus den standortgerechten Baumarten Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Bergahorn und Gemeiner Kiefer angelegt. „Daneben wird ein Vorwald aus Sandbirken angelegt, während schnellwüchsige Roterlen und Sandbirken über dem Hauptbestand gezielt als Schutzmaßnahmen gegen äußere Einflüsse wie Frost und zu viel Sonne gepflanzt werden. Am Rand der Fläche wird ein strukturreicher Waldrand etabliert, der als ökologisch wertvoller Übergang zu den angrenzenden Bereichen dient und die Artenvielfalt fördert.

Die Fläche wird durch einen Zaun von Wild abgegrenzt. Die Mitarbeiter der Landesforst sichern die Kultur durch regelmäßige Kontrollen und erforderlichenfalls geeignete Steuerung.

Durch die Maßnahmen entsteht ein vielschichtiger und stabiler Wald, der langfristig das Landschaftsbild der Region bereichert und wertvolle ökologische Funktionen erfüllt. Die Kombination aus Initialpflanzungen und natürlicher Sukzession trägt dazu bei, auf der Fläche ein stabiles, standortgerechtes Waldökosystem zu entwickeln, das sowohl den Anforderungen der Umwelt als auch den Bedürfnissen der regionalen Biodiversität gerecht wird. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines ökologisch wertvollen Waldbestandes, der langfristig natürliche Vegetationsprozesse unterstützt und Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten schafft. Die Lage im Wasserschutzgebiet zeigt die besondere Bedeutung der wasserreinigenden Funktion durch die veränderte Flächenbewirtschaftung auf.“ (LFOA 01).



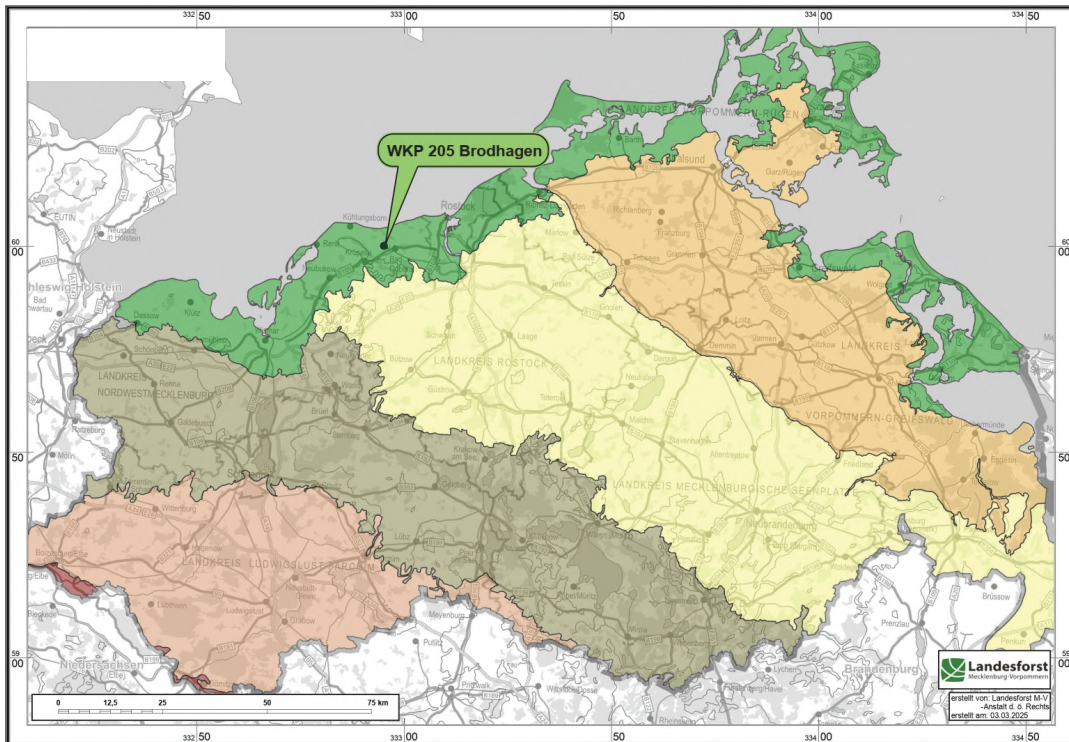


Abb. 27: Lage des Waldkompensationspools (WKP) Brodhagen innerhalb der Landschaftszonen, Grün = Landschaftszone Ostseeküstenland, ohne Maßstab (Quelle: LFOA 01)

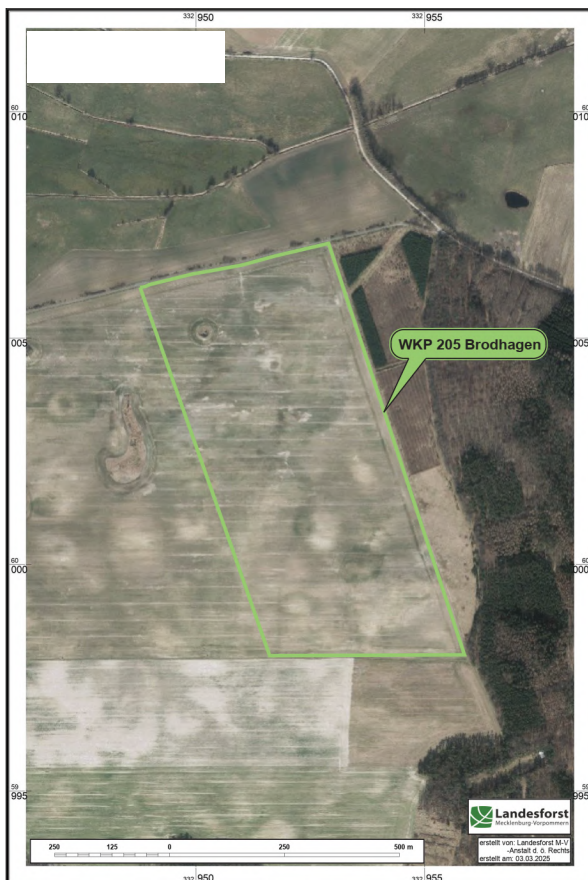


Abb. 28: Lage der Erstaufforstungsfläche des WKP Brodhagen mit Luftbild und ohne Maßstab (Quelle: LFOA 01)



### 5.4.2 Realausgleich der Feldhecke

Als Ausgleich für den Funktionsverlust der Feldhecke (private Grünfläche „Feldhecke“) am Wohngebiet ist auf einer 562 m<sup>2</sup> großen Fläche, die direkt an die Feldhecke anschließt, eine Feldhecke nach den Vorgaben aus dem Maßnahmenkatalog der Hinweise zur Eingriffsregelung Nr. 2.21 anzupflanzen.

Sie wird parallel zum bestehenden unversiegelten Fußweg, der zur S-Bahn führt, angeordnet werden. Derzeit verläuft der Fußweg am Waldrand über den Acker. Nach Anpflanzung der Hecke würde die Fläche zwischen der künftigen Hecke und dem Wald aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden und für den Fußweg weiterhin zur Verfügung stehen. Zusammen mit der bestehenden Brachfläche am Waldrand würde zwischen Wald und Hecke eine Abstandsfläche von 10 m verbleiben. Der Fußweg trennt die beiden Gehölze voneinander, so dass die Eigenschaft als Feldgehölz gesichert ist und keine Zusammenlegung mit den bestehenden Waldflächen erfolgen kann.



Abb. 29: Verlauf des aktuellen „Fußweges“ Richtung S-Bahn und künftiger Standort für die neue Feldhecke

Der Standort befindet sich nicht innerhalb eines Rastgebietes der Stufe 3 oder 4 und auch nicht innerhalb eines wertvollen offenen Trockenstandortes. Somit ist der Standort für die Anlage einer Feldhecke geeignet.

Gemäß Anforderungen aus den HzE ist ein Pflanzplan vorzulegen, was zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird. Dieser beinhaltet grafisch und in Textform die entsprechenden Anforderungen an die Anpflanzung.

Es ist eine dreireihige und 7,0 m breite und 79,0 m lange Feldhecke anzupflanzen und in den ersten 5 Jahren durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Es sind dreitriebige Sträucher der Größe 60/100 cm der Arten Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn, Schlehe, Feldahorn, Kreuzdorn und Europäisches Pfaffenhütchen zu verwenden. Die Sträucher sind in artgleichen Gruppen zu je 6 bis 8 Stück anzupflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m. In der mittleren Reihe sind im Abstand von 20 m

Stiel-Eichen, Spitz-Ahorn oder Winter-Linde in der Mindestqualität Stammumfang 12/14 cm und mit Zweibocksicherung anzupflanzen.

Es ist die artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahme M\_2 „Anlage von Lesesteinhaufen“ (siehe Kap. 3.2.7) in die Maßnahme zu integrieren.

Des Weiteren ist hinsichtlich der Pflege zu beachten:

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen

Ausgleichsbilanzierung Feldhecke

Der Kompensationswert der Maßnahme beträgt 2,5. Für die Ausgleichsbilanzierung sind Störwirkungen zu beachten.

Es sind dabei die Störwirkungen des künftigen Wohngebietes in der 50 m – Wirkzone (1) und der 200 m – Wirkzone (2) zu berücksichtigen.

Tabelle 14: Ausgleichsbilanzierung für die Anpflanzung einer Feldhecke

Maßnahme	Maßnahmen- fläche in m <sup>2</sup> (A)	Kompensations- wert	Lage- faktor	Kompensationsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. - veränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Anlage einer Feldhecke (Wirkzone I)	278	2,5	0,5	347,5
Anlage einer Feldhecke (Wirkzone II)	284	2,5	0,85	603,5
Summe:	562			<b>951,0</b>

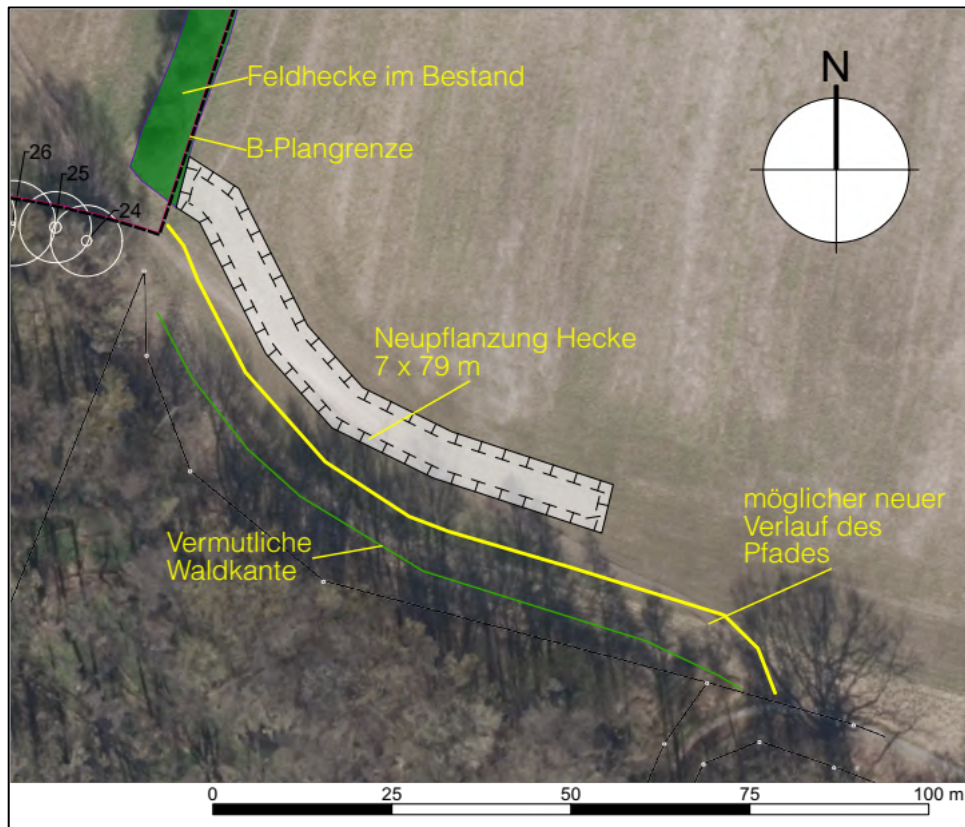


Abb. 30: Lageplan über die Anpflanzung der Feldhecke, ohne Maßstab

Auf diese Weise kann die Beeinträchtigung der Feldhecke im Bestand vollständig ausgeglichen werden.

#### 5.4.3 Ersatzpflanzungen Bäume

Es sind 32 Stück dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,0 m und mit Stammumfängen von 16-18 cm im Gemeindegebiet anzupflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Es werden folgende Arten empfohlen:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Es können zwei Bäume innerhalb des Plangebietes als Ausgleich gepflanzt werden.

Für die verbleibenden 30 Anpflanzungen kommen die nachfolgenden Standorte an Gemeindestraßen infrage. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass mindestens ein Grünstreifen von 3,0 m Breite zur Verfügung steht.





Abb. 31: Es sind zwei Bäume an dem Feldweg zwischen der Ortslage Niendorf und dem Reiterhof innerhalb des Flurstücks 12, Flur 1 in der Gemarkung Niendorf anzupflanzen.

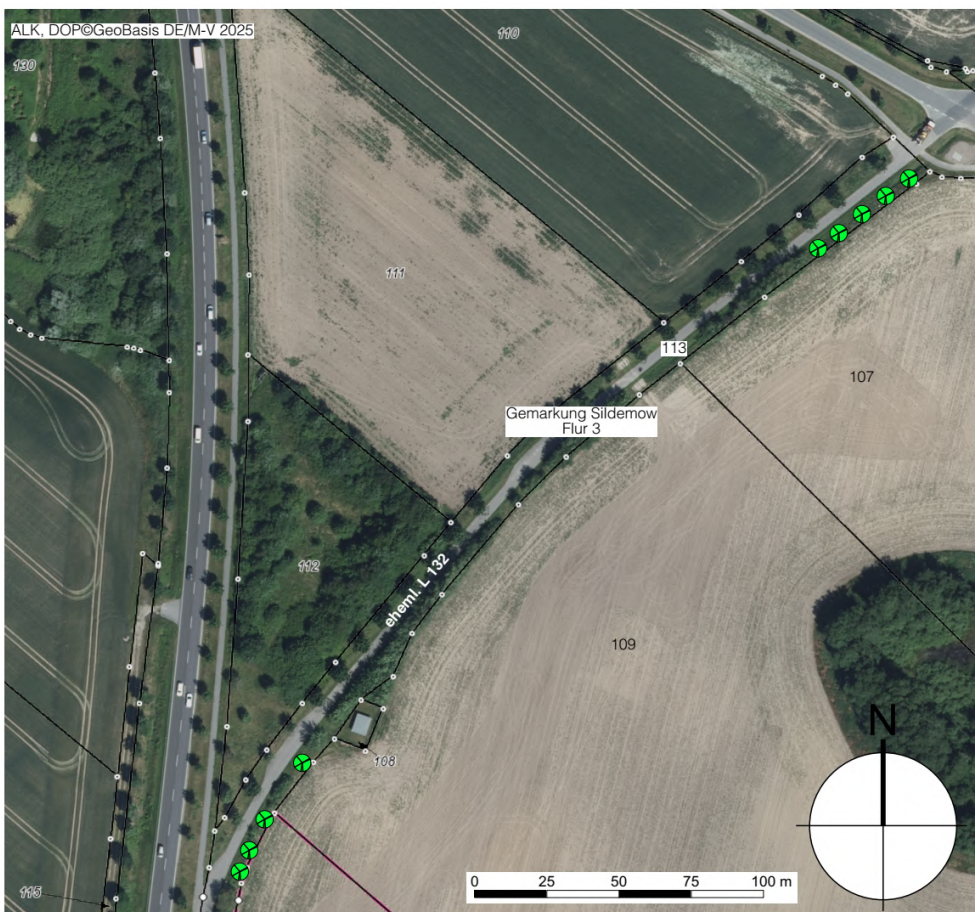


Abb. 32: 9 Anpflanzstandorte an der ehemaligen L 132 im Flurstück 113, Flur 3 in der Gemarkung Sildemow



Abb. 33: 19 Anpflanzstandorte an der ehemaligen L 132 in den Flurstücken 113 und 36/2 in der Flur 3 und der Gemarkung Sildemow

#### 5.4.4 Ökokonto für das verbleibende Ausgleichserfordernis

Nach Abzug der Ausgleichsmaßnahme Feldhecke (951 m<sup>2</sup> KFÄ) und den Waldpunkten für die Waldumwandlung (1073 m<sup>2</sup> KFÄ) verbleibt ein Ausgleichserfordernis von **42.924** Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup>. Der Ausgleich wird erbracht über den Kauf von Ökopunkten derselben Höhe aus dem Ökokonto LRO-068 „Moorwald Ivendorf I“. Die Maßnahme liegt in der Landschaftszone Ostseeküstenland und ist somit für einen Ausgleich geeignet. Die Maßnahmenfläche befindet sich im Landkreis Rostock.

„Das ca. 20 ha große Projektgebiet „Ivendorf I“ ist Bestandteil eines ca. 400 ha großen Waldkomplexes. Dieser liegt ca. 7 km südlich von Bad Doberan zwischen den Ortschaften Retschow und Hanstorf im Norden des Landkreises Rostock.

Das Waldgebiet ist geprägt von Laub- und Nadelholzbeständen mit diversen eingestreuten Kleingewässern und Mooregebieten. Diese werden durch zahlreiche Gräben teilweise stark entwässert.

Durch die Anlage dieser Gräben wurde das Wasserrückhaltevermögen des Geländes reduziert und der Grundwasserstand nachhaltig abgesenkt, dies führte insbesondere zur Austrocknung der



oberen Moorbodenschichten. Der östliche Bereich des Waldgebietes ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“ (DE 1937-301) und zählt somit zum europäischen Schutzgebietsnetzwerk Natura 2000. Zu den besonders schützenswerten Arten dieses Gebietes zählen die Bauchige Windelschnecke, Bachneunaugen, Kammolch und Rotbauchunke, sowie Mopsfledermaus, Fischotter und Große Moosjungfer. (...) Zur Umsetzung der genannten Schutzziele des Gebietes wird durch Einbau von 11 Grabenverfüllungen und 2 Dichtkörpern, sowie 7 Stützschnellen der Wasserhaushalt des Gebietes langfristig verbessert. Diese Maßnahmen tragen zusätzlich dazu bei, die verbliebenen Torfe im Sinne des Klimaschutzes zu erhalten und ggf. dauerhaftes Torfwachstum möglich zu machen. Der regionale Landschaftswasserhaushalt wird stabilisiert und Niederschlagsüberschüsse können dauerhaft im Gebiet zurückgehalten werden.

Auf allen im Projektgebiet befindlichen Waldflächen wird die forstwirtschaftliche Nutzung dauerhaft aufgegeben. Durch diese Maßnahmen werden sich in den Waldbeständen möglichst naturnah ablaufende Ökosystemprozesse etablieren. Insbesondere unter den vorliegenden Standortbedingungen können sich die vertikalen und horizontalen Strukturen dieser Flächen weiter ausdifferenzieren. Der Anteil an Tot- und Altholzstrukturen wird steigen. Damit verbunden werden sich zusätzliche Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten entwickeln und weitere positive Wirkungen auf den Waldstandort und die Verjüngungsdynamik des Waldes eintreten.“ (LFOA 02).



Abb. 34: Lage des Ökokontos in den Landschaftszonen, Grün = Ostseeküstenland, ohne Maßstab (Quelle: LFOA 02)



## 6. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Nr. der Festsetzung	Begründung
6.1	Es ist ein Mindestmaß an verkehrsbegleitender Begrünung herzustellen, die in der Pflege gut händelbar ist. Aufgrund des begrenzten Flächenangebotes bietet sich Rasenansaat an. Zur Steigerung der Biodiversität kann auch die Ansaat mit kräuterreichem und gebietsheimischen Saatgut empfohlen werden in Verbindung mit großen Mahdintervallen.
6.2	Die Festsetzung dient dem Erhalt des vorhandenen Fließgewässers. Die Anpflanzung von Bäumen dienen dem Ausgleich und der Begrünung des Plangebietes. Die Bäume übernehmen wichtige Funktionen als Schattenspender, Luftbefeuchter, CO <sub>2</sub> - und Feinstaub-Binder, wodurch Umweltauswirkungen auf das Lokalklima minimiert werden. Im Bereich ihres Standortes werten sie die Bodenfunktionen auf. Bäume sind Nahrungs- und Lebensraum für Tiere.
6.3	Die Wiese dient als Abstandsgrün zwischen den Wohngebieten. Die Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut fördert die Biodiversität und ist im Übergang zur freien Landschaft angebracht.
6.4	Die Maßnahme soll eine landschaftsgerechte Eingrünung des Wohngebietes unterstützen, die auch ökologische Funktionen für Insekten und Kleintiere übernehmen kann. Dazu gehört eine abwechslungsreiche Anpflanzung von heimischen Arten und der Ausschluss von Bebauung, z.B. durch Gartenhäuser oder Schuppen.
6.5	Um auszuschließen, dass die vorhandene geschützte Feldhecke durch angrenzende Gartengestaltung verändert oder beschädigt wird, ist eine Abgrenzung, z.B. durch eine Einzäunung zum Wohngebiet zwingend notwendig. An den drei verbleibenden Seiten ist eine Einfriedung der Hecke untersagt, damit weiterhin die Lage in der freien Landschaft gewahrt bleibt und die Hecke ihren Status als geschützte Feldhecke nicht verliert.
6.6	Die Festsetzungen für die Grünfläche Kitagarten richten sich nach den Anforderungen aus der Waldabstandsverordnung M-V. Da sich die Grünfläche innerhalb des Waldabstandes befindet, müssen einerseits die Entwicklung von Wald und andererseits die Errichtung von baulichen Anlagen, die dem längeren Aufenthalt dienen, unterbunden werden
6.7	Wie 6.6 Darüber hinaus sollte aufgrund der Waldrandlage und der Nähe zum Fließgewässer eine naturnahe Gestaltung angestrebt werden.
6.8	Die Festsetzung soll ein Mindestmaß an Begrünung in den Baugebieten sicherstellen. Die Anpflanzungen sorgen für eine optische Aufwertung der Wohngebiete, tragen positiv zur Aufenthaltsqualität, zum Mikroklima und zum Wasserhaushalt bei und sind für eine Vielzahl von Tieren Nahrungsquelle und Lebensraum.
6.9	Siehe 6.6
6.10	Die Festsetzung soll einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt, zum Lokalklima und zu den Bodenfunktionen beitragen.

6.11	Die Pflanzlisten sehen ausschließlich heimische und standortgerechte Arten vor, die auch in der freien Landschaft vorzufinden sind. Damit ist der Lage am Ortsrand sowie der Empfindlichkeit der Schutzgüter Landschaftsbild und Tiere, Pflanzen und Biodiversität Rechnung zu tragen.
6.12	Die Maßnahmen dienen dem Artenschutz und sind notwendig um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

## 7. Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben

### Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Datenquellen Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, der Lage- und Höhenplan, die genannten Gutachten sowie gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Kap. 9) verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter abgeschätzt und eine Biotoptypenbeschreibung vorgenommen.

Es verbleiben keine Schwierigkeiten oder relevanten Kenntnislücken.

### Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften wird turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 wird in der Gemeinde Papendorf die Schaffung eines neuen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kita verfolgt. Der Flächennutzungsplan wird in der 8. Änderung parallel geändert. Es werden hauptsächlich ehemalige Kleingärten sowie Acker umgewandelt, aber es sind auch Siedlungsgehölze, ruderaler Kriechrasen und Waldflächen betroffen. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (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.

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 werden.

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 (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 1073 Waldpunkten wird über den Kauf von Waldpunkten in derselben Höhe aus dem Waldkompensationspool „Brodhagen“ abgegolten. Für die Waldumwandlung hat das Forstamt eine Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, ist dies dem Forstamt anzuzeigen. Im Anschluss wird die Waldumwandlungsgenehmigung durch das Forstamt ausgestellt.

Zur Bebauung müssen 30 m Waldschutzabstand 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 durchlässiger Böden eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit und Leistungsfähigkeit auf. Die Festsetzung von naturnahen Grünflächen an der Niederung sowie das 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 Boden und der Verlust von unbebauter Fläche werden als erhebliche Eingriffe im Natur- und Landschaftshaushalt gewertet.

Es werden 22 Einzelbäume, davon 17 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt, für das Vorhaben gerodet.

Für die 22 Einzelbäume sind 2 Ersatzbäume im Plangebiet und 30 Ersatzbäume im Gemeindegebiet anzupflanzen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde nach dem Modell M-V (Hinweise zur Eingriffsregelung) bilanziert. Als Ausgleich werden Ökopunkte in Höhe 42.924 aus dem Ökokonto Moorwald Ivendorf I im Landkreis Rostock erworben. Auf diese Weise kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

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

## 9. Literatur und Quellen

BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

BUE GMBH 2025: Barkowski und Engel GmbH, Artenschutzfachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf, Bad Doberan 2025

FIS M-V: Gemeinsames Maßnahmeninformationsportal der Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt sowie des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V; <https://www.wrrl-mv.de/massnahmenportal/>; Zugriff: April 2024

GRLP MM/R: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, Stand April 2007

Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

KAS 18: Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung, November 2010

LAGA M 20: Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen; Technische Regeln; Mitteilung 20 (M20)

LFOA 01: Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern: Maßnahmenbeschreibung Waldkompensationspool Nr. 205 „Brodhagen“, Malchin, 22.05.2024

LFOA 02: Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern: Maßnahmenbeschreibung Entwurf „Ökokonto LRO-068 Moorwald Ivendorf I“, Malchin 03.03.2025

LS LÄRMSCHUTZ SEEBURG: Schalltechnische Einschätzung von der Fa. LS Lärmschutz Seeburg, 06.02.2025, Rostock

LUNG 1995: Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg- Vorpommern, Güstrow 1995

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

LUNG 2015: Konzeptionelles Bodenfunktionsbewertungsverfahren M-V, Dokumentation, Güstrow Oktober 2015

LUNG 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

PETER ET AL. 2009: Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL), zuletzt geändert am 13. Mai. 2013.

STALU MM 2011: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg: Managementplan des FFH-Gebietes Warnowtal mit Zuflüssen, nördlicher Teilbereich; Bearbeitung: biota GmbH, Grünspektrum-Landschaftsökologie und IHU Geologie & Analytik GmbH

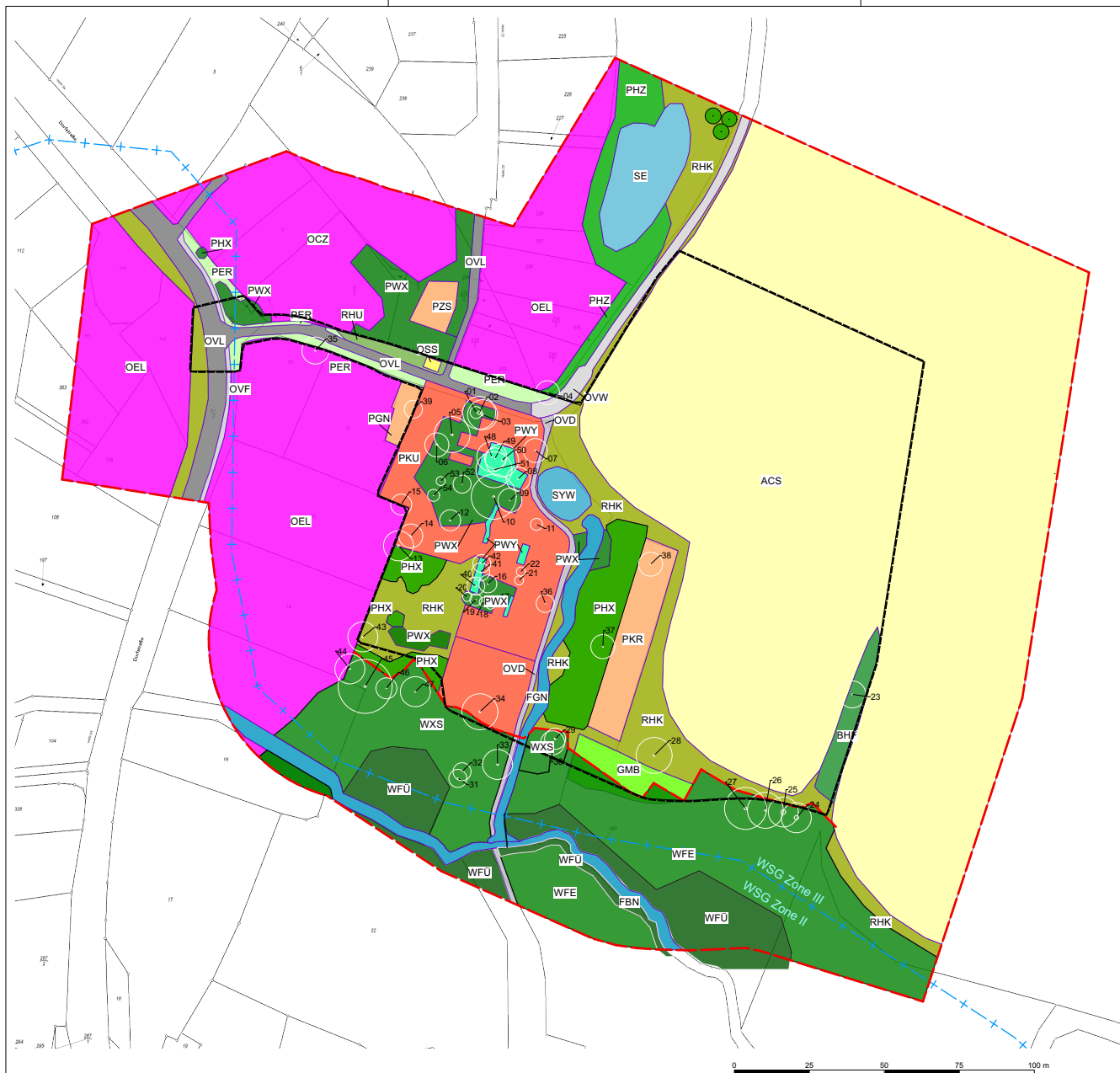
SDB DE 2137-401: Standarddatenbogen des VSG Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz, letzte Aktualisierung 05/2017

SÜDBECK ET. AL. 2005: Südbeck, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeion, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeldt, C. (Hrsg.): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands; i.A.d. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten; Radolfzell 2012

VOIGT ET. AL. 2019: VOIGT, C.C, C. AZAM, J. DEKKER, J. FERGUSON, M. FRITZE, S. GAZARYAN, F. HÖLKER, G. JONES, N. LEADER, D. LEWANZIK, H.J.G.A. LIMPENS, F. MATHEWS, J. RYDELL, H. SCHOFELD, K. SPOELSTRA, M. ZAGMAJSTER (2019): Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No.8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 68 Seiten.

#### ANLAGE 1 – BESTANDSPLAN DER BIOTOPTYPEN





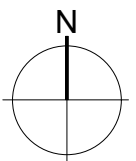
### Legende

Code Biototyp

WFE	Eschen-Mischwald
WFÜ	Erlen-Eschenwald auf überflutungsfeuchten, eutrophen Standorten
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
BHF	Strauchhecke
FBN	Naturnaher Bach
FGN	Graben mit extensiver Instandhaltung
SE	Nährstoffreiche Stillgewässer
SYW	Wasserspeicher
GMB	Aufgelassenes Frischgrünland
RHU	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
RHK	Ruderaler Kriechrasen
ACS	Sandacker
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten
PER	Artenarmer Zierrasen
PKR	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage
PGN	Nutzgarten
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlagen
OEL	Lockeres Einzelhausgebiet
OCZ	Zeilenbebauung
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt
OVL	Straße
OSS	Sonstige Versorgungsanlage

### Weitere Darstellungen

	Baum im Bestand mit lfd. Nummerierung
	Weiterer Baumbestand
	Geltungsbereich B-Plan
	Abgrenzung Untersuchungsraum
	Liegenschaftsgrenze, Flurstücke
	Abgrenzung Wasserschutzgebiet
	Waldgrenze (Stand: Okt. 2024)



Plangrundlagen: Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Golnik 03.01.2023, Rostock; B-Plan Entwurf, Stadt- und Regionalplanung 04.03.2025, Wismar; DOP, Alkis © GeoBasis DE/M-V 2024, eigene Erhebungen

SATZUNG	Maßstab 1500	
Lageplan Biototypen und Baumbestand		
PROJEKT		Bearbeitung
<b>Bebauungsplan Nr. 23</b> <b>"An der Beke"</b> <b>Gemeinde Papendorf / Landkreis Rostock</b>		Freiraum & Landschaft Alter Holzgarten 17b 23665 Wismar Tel: 03841 / 758-3420 
ERSTELLT	FORMAT	DATUM
F. LOHMANN	DIN A3	08.08.25

**GEMEINDE PAPENDORF**

**Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“**

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 08.08.2025

**Amt für Raumordnung und Landesplanung  
REGION ROSTOCK**

[ Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,  
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock ]

**Nur per E-Mail**

Amt Warnow-West  
Bauverwaltung  
für die Gemeinde Papendorf  
[F.Mueller@warnow-west.de](mailto:F.Mueller@warnow-west.de)

Bearbeiter:  
Herr Butschkau

Tel. 0385-588 89 450

E-Mail:  
[poststelle@afrr.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrr.mv-regierung.de)

Ihr Zeichen	Ihre E-Mail vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	07.04.2025	110-506.61-077/B 23	-463	22.04.2025

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans  
Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung M 1 : 1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 04.03.2025)
- Begründung zum B-Plan mit Umweltbericht (Entwurf, Stand: 04.03.2025)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Planentwurf:

**1. Planungsinhalt**

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine gemischte Gebietsstruktur mit Wohnen (individueller Wohnungsbau und Mietwohnungsbau) und einer Kindertagesstätte durch Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete (WA 1-3) gemäß § 4 BauNVO sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Gartenflächen bzw. aufgelassene Kleingärten im westlichen und südlichen Bereich sowie sich östlich und nordöstlich anschließende Ackerflächen geprägt und umfasst ca. 2,46 ha, davon ca. 1,26 ha WA und ca. 0,39 ha Flächen für den Gemeinbedarf/KITA.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde soll im Rahmen einer parallelen 8. Änderung angepasst werden.

Zu 1.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

**2. Beurteilungsgrundlagen**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

**3. Ergebnis der Prüfung**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Zur Begründung verweise ich auf die landesplanerische Stellungnahme vom 19.12.2022 zur Planungsanzeige, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält.

Zum Umweltbericht werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Der Bebauungsplan ist im Amt unter der ROK-Nr. **2\_079/22** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Michael Fengler  
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
[bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de)

Hanse- und Universitätsstadt Rostock  
Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Stadtentwicklung, Stadt-  
planung und Mobilität  
[stadtplanung@rostock.de](mailto:stadtplanung@rostock.de)

Zu 2.

Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan Nr. 23 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Die Inhalte der Begründung wurden weitgehend in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Landkreis Rostock  
Der Landrat  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleit-  
planung

LANDKREIS ROSTOCK · Am Wall 3-5 · 18273 Güstrow

Amt Warnow-West  
Der Amtsvorsteher  
Für die Gemeinde Papendorf  
Fachbereich Bauverwaltung  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN  
Außenstelle Bad Doberan  
Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
077-077n-BP02300-E250304

Silvia Boldt  
Telefon: 03843 755-61130  
Silvia.Boldt@LKROS.de

Zimmer: Haus II - Zimmer U2.12  
Datum 15.05.2025

### Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf

**hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellung-nahme zum oben genannten Entwurf (Stand: 04.03.2025) abgegeben:

Die Gemeinde Papendorf hat das Planungsziel, auf einer Fläche nordöstlich der Ortslage, eine Kindertagesstätte sowie Eigenheime und Mietwohnungen zu errich-ten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Planungszieles geschaffen werden. Es werden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertages-stätte“ und drei allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird im Regelverfahren aufgestellt.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan von den Planungsinhalten des B-Planes Nr. 23 abweicht, soll mit der Aufstellung der 8. Änderung des F-Planes dieser im Rahmen des Parallelverfahrens geändert und angepasst werden.

Der Entwurf zum o.g. Bebauungsplan wird beim Landkreis unter der Nummer 077-077n-BP02300 geführt.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

#### BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ  
Am Wall 3-5  
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0

BANKVERBINDUNG  
Ostseesparkasse Rostock  
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11  
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN  
Di 8:30–12:00 | 13:30–16:00 Uhr  
Do 8:30–12:00 | 13:30–17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE  
BAULEITPLANUNG@LKROS.DE



**Bauleitplanerische Anmerkungen:**

Die Gemeinde hat sich, in Vorbereitung des Entwurfes zum B-Plan Nr. 23, mit den bauleitplanerischen Anmerkungen zum Vorentwurf auseinandergesetzt und diese in ihrer Planung größtenteils berücksichtigt.

Aus bauleitplanerischer Sicht ist zum Entwurf folgendes mitzuteilen:

**1. Maß der baulichen Nutzung**Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der bewegten Geländetopografie hat die Gemeinde im Teil B-Text des Satzungsentwurfes unter Nr. 2 u.a. auch Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung wird aus planungsrechtlicher Sicht auch gesehen, jedoch sollte die Formulierung konkreter gefasst werden („...für die Herstellung zweckmäßiger Grundstücksflächen und Höhenverhältnisse...“). Der Begriff der Zweckmäßigkeit ist zu unbestimmt und führt daher zu unterschiedlichen Auslegungen.

Der Gemeinde wird empfohlen die Festsetzung konkreter zu formulieren.

GRZ

In der Begründung zum Vorentwurf wird unter der Nummer 2.2 auch auf das Maß der baulichen Nutzung eingegangen. In den dort enthaltenen Erläuterungen zur GRZ stimmen die angegebenen Maximalwerte der GRZ für die einzelnen Wohngebiete nicht mit den Inhalten der Satzung überein. Der Schreibfehler ist zu korrigieren.

Höhe baulicher Anlagen/ Bezugspunkte

Im Teil B-Text unter Nr. 2.2 wird die Ermittlung der Gebäudehöhe, unter Beachtung der Bezugspunkte, beschrieben. Im Vorentwurf war die Festsetzung zur Höhenermittlung zu unbestimmt und wurde daher im Entwurf überarbeitet. Die jetzige Formulierung ist konkreter und enthält den Verweis auf die in der Planzeichnung enthaltenen unteren Höhenbezugspunkte. Jedoch ist die Erläuterung inhaltlich nicht schlüssig bzw. für Jedermann nicht nachvollziehbar. Die Formulierung der Festsetzung für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe muss klar, eindeutig und verständlich gehalten werden.

Die Gemeinde wird gebeten, die Festsetzung erneut zu überarbeiten.

**2. Grundsatz der Planungserfordernis**

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Erläuterungen und Inhalte zur Bedarfsermittlung hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung ungenügend sind. Auch die Begründung zum Entwurf gibt nicht ausreichend Aufschluss darüber, ob sich die Gemeinde mit dem Bedarf ausreichend auseinandergesetzt hat. Jedoch ist in der Begründung zum Entwurf der 8. Änderung des F-Planes detaillierter auf dieses Kriterium eingegangen worden. Die Begründung zum B-Plan Nr. 23 sollte ergänzt werden oder es sollte zumindest ein Verweis auf die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen.

**3. Verfahrensvermerke**

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Gemeinde mit den bauleitplanerischen Anmerkungen zum Vorentwurf auseinandergesetzt und diese größtenteils berücksichtigt hat.

**Zu 1.**

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung lautet nunmehr: *Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,0 m und ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Gebäude- und Erschließungsflächen (Planum) im Plangebiet notwendig sind.*

Die Baugebietszuordnungen wurden korrigiert.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die nun getroffene Festsetzung eindeutig und nachvollziehbar ist. Es wird daher dem nebenstehenden Vorschlag nicht gefolgt.

**Zu 2.**

Die Aussagen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 übernommen.

**Zu 3.**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

## 4. XPlanung

XPlanung ist ein nationaler Datenaustauschstandard für bestimmte raumbezogene Plandokumente (Bauleitplanung, Raumordnung, Landschaftsplanung), der am 5. Oktober 2017 vom IT-Planungsrat verbindlich beschlossen wurde. Der § 15 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltungstätigkeit in Mecklenburg-Vorpommern (E-Government Gesetz Mecklenburg-Vorpommern - EGovG M-V i. d. F. v. 25.04.2016) regelt die verbindliche Übernahme- und Standardisierungsbeschlüsse des IT-Planungsrats für M-V (s. a. Handreichung XPlanung, S. 9).

Diesbezüglich wird auf die Arbeitshilfe XPlanung des Landkreises Rostock verwiesen (<https://www.landkreis-rostock.de/de/xplanung.html>). Die vorliegende Arbeitshilfe XPlanung soll Städten und Gemeinden im Landkreis Rostock die Erarbeitung eines eigenen kommunalen Pflichtenheftes zur Erstellung XPlanung-konformer Bauleitpläne erleichtern. Diese Arbeitshilfe ist eine Ergänzung zu den Veröffentlichungen der XLeitstelle „Handreichung XPlanung“ und „Leitfaden XPlanung“, welche zur Umsetzung des verbindlichen Standards XPlanung heranzuziehen sind.

Zudem wird auf § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen.

5. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

<u>Fachämter:</u>	<u>Fachstellungnahme:</u>
- Brandschutzdienststelle	vom 08.04.2025
- Sozialplanung	steht noch aus
- Jugendhilfeplanung	steht noch aus
- Bauamt	
o Untere Denkmalschutzbehörde	vom 16.04.2025
- Amt für Straßenbau- und Verkehr	
o SG Straßenbau	vom 10.04.2025
o SG Straßenverkehr	steht noch aus
- Umweltamt	
o Untere Naturschutzbehörde	steht noch aus
o Untere Wasserbehörde	vom 16.04.2025
o Untere Immissionsschutzbehörde	vom 25.04.2025
o Untere Bodenschutzbehörde	vom 02.05.2025

Die o.g. Fachstellungnahmen haben Sie bereits mit Schreiben vom 08.05.2025 erhalten bzw. werden Ihnen nach Erhalt nachgereicht. Die Fachstellungnahmen sind Bestandteil dieser Gesamtstellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Christian Fink  
Amtsleiter

Zu 4.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die genannten Stellungnahmen der Fachämter werden im Folgenden geprüft und erörtert.

Landkreis Rostock  
Der Landrat  
Brandschutzdienststelle



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

Vorhaben: B-Plan Nr. 23 "An der Beke"  
Gemeinde: Papendorf

RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN  
Außenstelle FTZ Beselin  
Am Weidenbruch 10  
18196 Beselin

Ihr Zeichen  
077-077n-BP02300-E250304  
Unser Zeichen

Herr Singer  
Telefon: 03843 755-37104  
Telefax: 03843 755-37805  
E-Mail: Stephan.Singer@lkros.de  
Zimmer: FTZ-01.027

Datum: 08.04.2025

#### Beteiligung zur Aufstellung des B-Plan Nr. 23 "An der Beke" Papendorf

Sehr geehrte Frau Kloerrs,  
zum oben eingereichten B-Plan erhalten Sie aus der Sicht der  
Brandschutzdienststelle die fachliche Zustimmung unter Einhaltung der  
folgenden Punkte:

- Der Löschwasserbedarf im Plangebiet wird auf 48 m³/h über 2 Stunden festgesetzt. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m zu den Bauflächen zu errichten. Die Gemeinde ist nach § 2 Abs. 4 BrSchG M-V für die Löschwasserbereitstellung zuständig.
- Sind die Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend DIN 14090 vorzusehen.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

  
Stephan Singer | SB abwehrender Brandschutz

#### BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ  
Am Wall 3-5  
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0  
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG  
Ostseesparkasse Rostock  
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11  
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN  
Di 8:30-12:00 | 13:30-16:00 Uhr  
Do 8:30-12:00 | 13:30-17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE  
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Brandschutzdienststelle der Planung zustimmt, wenn die nebenstehend formulierten Anforderungen erfüllt 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 geschaffen. Die Löschwasserentnahmestelle ist im Bebauungsplan dargestellt.

Der weitere Hinweis wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Untere Denkmalschutzbehörde  
- des Landkreises Rostock -

Az.: 02182-25-633

Auskunft erteilt: Herr du Mont

16.04.2025

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

#### Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gem. §§ 1 (3) und 7 (6) DSchG M-V

Vorhaben: B-Plan Nr. 23 Papendorf  
Hier: Denkmalschutz

Bauort:

Lage: Gemarkung Groß Stove, Flur 3, Flurstücke 13, 142

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte – blaue Markierung), die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Diese sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (Denkmäler nach Landesrecht).

Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen:

Die Farbe **Blau** (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren 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.

#### Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht ist unter Punkt 3.7 korrekt vermerkt, dass sich Bodendenkmale weiter in den Geltungsbereich und somit auch in den Bereich der geplanten Bauflächen erstrecken können. Es wird empfohlen entweder eine Voruntersuchung des Maßnahmensgebiets oder eine archäologische Begleitung der Erschließungsstraßen durchzuführen, um Verzögerungen im Bau zu vermeiden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung ein Bodendenkmal betroffen ist. Es handelt sich um einen schmalen Bereich an der östlichen Plangebietsgrenze. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich übernommen.

Plan

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen steht jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont; Tel.: 03843 755-63301; E-Mail: patrick.dumont@lkros.de) zur Verfügung.

du Mont  
SB Denkmalpflege





# Auszug aus dem Geodatenportal - Landkreis Rostock

nur für interne Zwecke

Erstellt am 16.04.2025

Papendorf (132338)

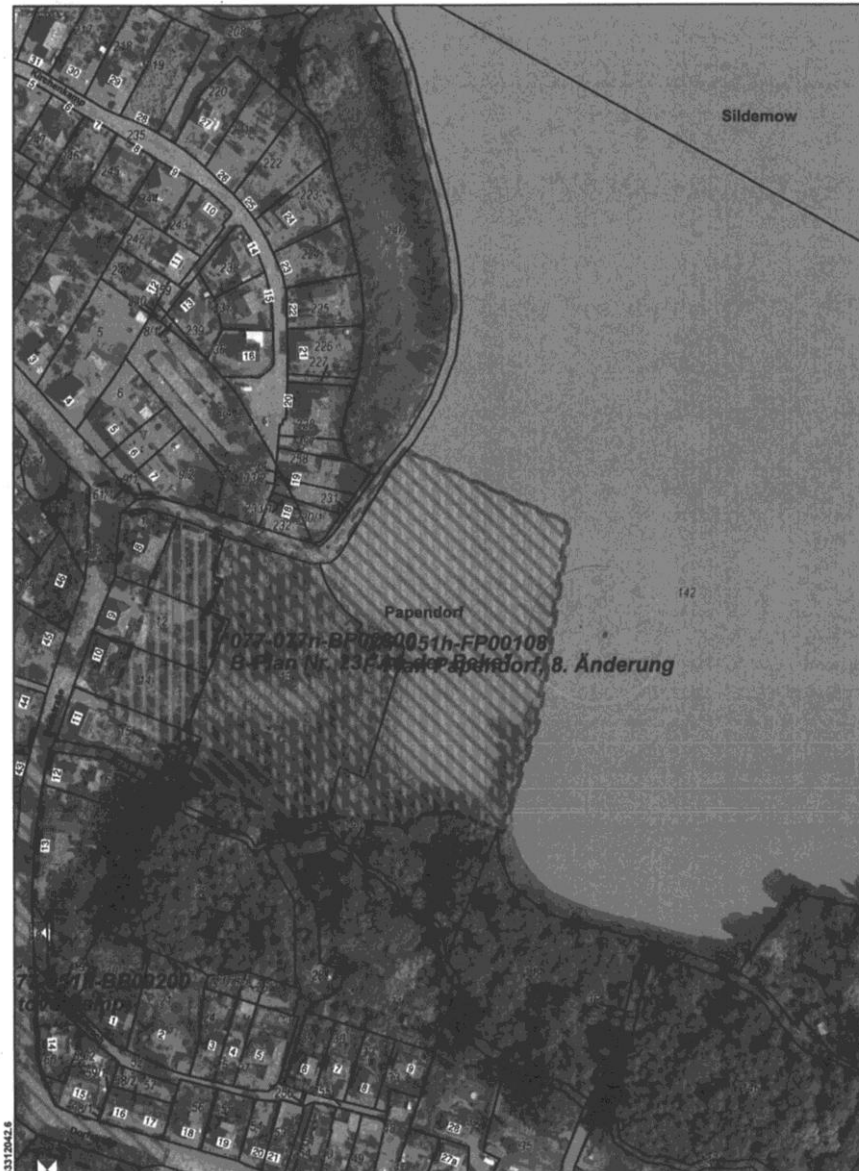
Maßstab ca. 1 : 2500

Flur 3

Erstellt durch Du Mont

8991894.7

33312679.2



33312642.6

8991297.8

© Landkreis Rostock - Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen, zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht dienstlichen Gebrauch (§34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

07. April 2025  
077-077n-BP02300-E250304

Landkreis Rostock  
Brandschutzdienststelle  
Jugendhilfeplanung  
Sozialplanung  
Amt für Kreisentwicklung – Regionalplanung  
Bauamt – Untere Denkmalschutzbehörde  
Amt für Straßenbau und –verkehr  
Umweltamt – alle SG

#### im Hause

#### Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

**Satzungsbezeichnung:** B-Plan Nr. 23 „An der Beke“

**Entwurf:** 04. März 2025

**Stadt/Gemeinde:** Papendorf

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Stadt/Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

**Frist:** 05. Mai 2025

Im Auftrag

#### Anlagen

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an [bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de):

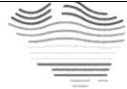
☒ keine Anregungen Amt 65, SG Straßenbau

☐ Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 10.04.2025

Amt, Unterschrift: 65102 Titzler

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des SG Straßenbau keine Anregungen bestehen.

**GEMEINDE PAPENDORF – BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „AN DER BEKE“****EINSCHÄTZUNG AUS DEM SACHGEBIET SOZIALPLANUNG UND QUALITÄTSENTWICKLUNG**

Die Gemeinde Papendorf plant, im Nordosten der Ortslage Papendorf, Standorte für den Eigenheim- und den Mietswohnungsbau sowie einen Standort für eine Kindertagesstätte (mit rund 36 Krippen- und 98 Kindergartenplätzen) zu entwickeln. Des Weiteren wurde die südliche Grünfläche nunmehr als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Neben öffentlichen Plätzen, wie einem öffentlichen Spielplatz in naturnaher Umgebung, natürlichen Freiflächen sowie einem Mix aus Einzel-, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Höhen, entsteht ein Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten. Insgesamt sollen zwischen 20 und 30 Wohneinheiten entstehen.

Der Fachbereich Sozialplanung begrüßt das grundlegende Anliegen der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen und weist an dieser Stelle auf folgende Punkte hin:

Hinsichtlich der Bauweise empfehlen wir strikt **Barrierefreiheit** zu verfolgen. Diese Bauweise entspricht den nachhaltigen Anforderungen unserer Zeit aber vor allem den Bedarfen einer älter werdenden Bevölkerung. Die Barrierefreiheit sollte nicht nur innerhalb des Gebäudes selbstverständlich sein, auch die Zuwegung, beispielsweise zum Spielplatz oder zu Orten der Begegnung, sowie die dazugehörige Infrastruktur sollte mitgedacht werden.

Innerhalb der Beteiligungsprozesse von Bürgerinnen und Bürgern seitens der Sozialplanung wurde deutlich, dass sich Menschen im Landkreis Orte der Begegnung wünschen. Gemäß den Ausführungen wurde stets beschrieben, dass auf diese Weise vor Ort ein solidarisches Miteinander entsteht, der ein Nährboden und einen Umsetzungsraum für **ehrenamtliche Strukturen** bildet. Besonders in reinen Wohngebieten sollten deshalb auch verschiedene **Räume der Begegnung** geschaffen werden, in denen sich generationenübergreifend getroffen werden kann – ob als Spielplatz, Parkbank, öffentlichem Ort der Naherholung oder gar als Gemeinderaum. Dennoch ist es hier wichtig, dass diese Orte **konsumfrei** sind, damit Personen unterschiedlichsten sozioökonomischer Standards aufeinander treffen können.

Zu alledem sollte, trotz der aktuellen Entwicklungen (Inflation, Wohnungsnot, Fachkräftemangel und teurer Einsatz von Materialien) auf die **Bezahlbarkeit** von (sozialem) Wohnungsbau angestrebt werden. Auf diese Weise kann der sozioökonomischen Situation der potentiell Nutzenden Rechnung getragen werden.

Zusätzlich zum geplanten öffentlichen Spielplatz könnte die Außenanlagen der Kita als öffentlicher Bereich Bewegungsangebote und Gemeinschaftsplätze für Anwohnende zur Verfügung stellen und somit auch außerhalb des regelhaften Kitabetriebes ein **Ort der Begegnung und Gemeinschaft** sein.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel ist es wichtig, dass auch Kindertageseinrichtungen zukunftsfähig gestaltet werden. Hier spielen vor allem **multifunktionale Räume** eine bedeutende Rolle. Diese können gleichwohl zu einer **Vernetzung der Generationen** beitragen als auch eine **flexible Nutzung** je nach demografischer Lage ermöglichen. Bereits bei der Planung der Räumlichkeiten sollte deshalb eine **effiziente Nutzung** der Räume für unterschiedliche Zwecke mitgedacht werden – von Betreuung, zu Veranstaltungen und gemeinschaftlichen Aktivitäten für alle Altersgruppen oder gar zu einer späteren Umfunktionierung.

Vielen Dank für unsere Möglichkeit der Beteiligung!

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Prinzipien werden durch die Gemeinde Papendorf seit vielen Jahren angewendet und dienen auch als Prüfauftrag für das neue Kita-Gebäude.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 16.04.2025  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-468

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 077-077n-BP02300-E240516**  
**Vorhaben: B-Plan Nr. 23 "An der Beke"**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Papendorf**

TWSZ: III Warnow & II Warnow angrenzend

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ergeht folgende Stellungnahme:

Zur Erschließungsplanung Wasser/Abwasser fanden mündlich Abstimmungen zwischen den Erschließungsplanern VEA-Plan und der Unteren Wasserbehörde statt. Dem angedachten Entwässerungskonzept wird seitens der Unteren Wasserbehörde zugestimmt. Die erforderlichen abgestimmten Unterlagen (Nachweise der Aufnahmekapazität der Einleitgewässer, Berechnungen/Bemessungen, Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, Wasserhaushaltsbilanzierung, etc.) liegen derzeit (Stand: 16.04.2025) bei der Unteren Wasserbehörde noch nicht vor. Weitere wasserrechtliche Belange werden in der Erschließungsplanung geklärt.

Der unterhaltungspflichtige Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“ hat in seiner Stellungnahme vom 26.08.2024 auf einen zur Unterhaltung erforderlichen freizuhaltenen Gewässerrandstreifen beidseitig von 7 Metern ab Böschungsoberkante hingewiesen. In der Planzeichnung sind die Abstände nicht dargestellt. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass die Abstände nicht eingehalten werden. Dahingehend ist die Planung anzupassen. Die Bezeichnung des Grabens 13/3 Land mit „Graben, privat“ ist ebenso zu korrigieren. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung und nicht um einen privaten Graben.

In der Planzeichnung ist die Grenze zur TWSZ II Warnow dazustellen. Für jegliche bauliche Maßnahme in der TWSZ II Warnow ist eine Ausnahmegenehmigung beim StALU MM zu beantragen.

#### Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

#### Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.
3. Die geplante Gewässerkreuzung des Gewässers II. Ordnung mit der Bezeichnung 13/3 Land im südlichen Bereich des Plangebietes ist gesondert bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Koch

Es wird zur Kenntnis genommen, das dem vorabgestimmten Entwässerungskonzept seitens der unteren Wasserbehörde zugestimmt wird.

Die weiteren wasserrechtlichen Belange werden im Rahmen der Erschließungsplanung und der wasserrechtlichen Genehmigung geklärt.

Der Bebauungsplan greift nicht wesentlich in die bestehenden Gewässerrandstreifen ein. Schon im Bestand sind die nebenstehend formulierten Anforderungen nicht gewährleistet. 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 aufweitert.

Die Planzeichenerklärung wird durch Zusatz „Gewässer II. Ordnung“ ergänzt. Die Widmung als private Grünfläche bleibt erhalten, da eine Zugänglichkeit durch die Öffentlichkeit nicht vorgesehen ist.

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

Die weiteren Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 25.04.2025  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-468

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 077-077n-BP02300-E240516**  
**Vorhaben: B-Plan Nr. 23 "An der Beke"**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Papendorf**

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

Der Schalltechnischen Einschätzung des Ingenieurbüros LS Lärmschutz Seeburg, Rostock vom 06.02.2025 wird gefolgt. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken bestehen.



Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 02.05.2025  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-468

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 077-077n-BP02300-E240516**

**Vorhaben: B-Plan Nr. 23 "An der Beke"**

Entwurf / Stand: 04.03.2025

**Vorhabensträger: Gemeinde Papendorf**

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt. Sie beabsichtigt die Nutzung von Böden, die eine erhöhte und untergeordnet eine hohe Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung haben. Im Bereich des B-Plans sind darüber hinaus Böden mit einer BWZ von >50 betroffen. Sie gehören zu den hochwertigen Böden im Land. Eine Nutzung dieser Böden wird in Anlehnung an den LEP kritisch gesehen. Die Problematik der Maßnahmen zur Sicherung bedeutsamer Böden (LEP 2016 / Nr. 4.5 (2)) wurde nicht korrekt dargestellt. Hinsichtlich der Argumentation, dass die in F-Plänen festgesetzten Flächen vom Verbot einer Umsetzung freigestellt sind, ist richtigzustellen, dass es sich lt. Fußnote 105 des LEP ausschließlich um F-Pläne handelt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des LEP – mithin im Jahr 2016 – rechtsgültig waren und dass die aktuell beabsichtigte Änderung des F-Plans nicht zu dieser Freistellung führt.

Der Bewertung der vorhandenen hochwertigen Böden im Umweltbericht mit der Feststellung einer lediglich mittleren Bedeutung wird nicht gefolgt.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt. Das führt jedoch nicht dazu, dass der Landrat als untere Bodenschutzbehörde keine Aufgaben zur Überwachung hat: zur bodenschutzrechtlichen Zuständigkeit des Landrates gehören auch die Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz zur Verhinderung von schädlichen Bodenveränderungen. Insofern wird im Rahmen der Erschließung und der damit verbundenen Eingriffe in den Boden zur Herstellung der Bau- und Erschließungsflächen im vorhandenen bewegten Relief ein Bodenschutzkonzept (BSK) und die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) erforderlich.

#### **Hinweise:**

Die Rechtsgrundlagen für den Umgang mit Böden und Altlasten sind das Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V). Bodenschutzrechtliche Belange liegen in der Zuständigkeit des Landrates des Landkreises als untere **Bodenschutzbehörde**. Die Inhalte in der Planzeichnung und der Begründung sind dahingehend zu ändern.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altlastlagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Gemeinde mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt hat.

Böden mit einer Wertzahl von 50 befinden sich lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die raumordnerische Erheblichkeitsschwelle von 5000 m<sup>2</sup> wird hier jedoch nicht erreicht.

Die Aussagen zum Flächennutzungsplan und zur Wertigkeit der Böden werden im Umweltbericht berichtigt bzw. relativiert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine bekannten Altlasten vorhanden sind.

Die Hinweise und die Begründung werden angepasst.

Die weiteren Hinweise werden im Rahmen von Erdarbeiten beachtet.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.

S.O.

gez. Hadler

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 07.05.2025  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-468

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 077-077n-BP02300-E240516  
Vorhaben: B-Plan Nr. 23 "An der Beke"  
Vorhabensträger: Gemeinde Papendorf

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird zum o.g. B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung genommen:

1. Landschaftsbild / Boden / Höhen
  - a. Hinsichtlich der Nutzung hochwertiger Böden wird der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 02.05.2025 gefolgt.
  - b. Es wird um Darstellung gebeten, welche Gebäudehöhen erreicht werden sollen und welches die maßgeblichen Ausgangshöhen für die Gebäuden sind. Die Darstellungen in der Planzeichnung weichen vom Umweltbericht, S.5, WA 3 ab.
  - c. Weiterhin wird im Sinne der Darlegung des Eingriffs in das Landschaftsbild gebeten, die maximalen Höhen im Vergleich zum Umfeld darzustellen, die über dem aktuell anstehenden Gelände durch Anhebung des Baufeldes mittels Aufschüttung um 2 m und maximaler Gebäude erreicht werden können.
  - d. Aufgrund des Gefälles im Gelände und der Bodenzusammensetzung wird das Thema Erosion in Richtung Plangebiet zu beachten sein. Hier wird als Maßnahme auf die private Heckenpflanzung verwiesen.
  - e. In Abgrenzung zur freien Landschaft und der angrenzenden Ackerfläche ist die Pflanzung einer 3m breiten Heckenstruktur auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Aufgrund der vorgenannten Punkte zum Schutzgut Landschaftsbild und zum Schutzgut Boden wird der Gemeinde empfohlen, diese Maßnahme durchsetzbarer / vollzugsfähiger, nachhaltiger und breiter zu gestalten, indem die Hecke verbreitert und als öffentliche Fläche angelegt wird, um die Schutzfunktion zuzuordnen. Alternativ könnten die hängigen Ackerflächen zu Grünland umgewandelt werden, um Erosionen in Richtung des Plangebietes zu vermeiden.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass der Antrag zur mittelbaren Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope noch nicht vorliegt, eine Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen noch nicht erfolgt ist. Daher kann ein Ergebnis noch nicht in Aussicht gestellt werden.
3. Die Lage der Hecke als Ausgleich für den mittelbaren Eingriff kann anerkannt werden, wenn die Waldeigenschaft der Hecke auch künftig ausgeschlossen werden kann. Dieses könnte durch den geplanten Fußweg ausgeschlossen werden. Insoweit ist eine Planungsreife für den Fußweg sowie eine Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde erforderlich.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Waldumwandlung durch die Einvernehmensregelung gemäß § 15 LWaldG M-V zu beteiligen sein wird.
5. Hinsichtlich der Biotoptypenkartierung werden folgende Punkte hinterfragt:
  - a. Es wird um Darstellung gebeten, warum der Biotoptyp FBN nicht als gesetzlich geschützter Biotoptyp angesprochen und in der Betrachtung einbezogen wird.
  - b. Es wird um Darstellung gebeten, warum der Biotoptyp WNR (§ 20 NatSchAG M-V, FFH-LRT 2180) über den Biotoptyp WXS zum Biotoptyp WFE je nach zeitlicher Staffelung wechselt. Die untere Naturschutzbehörde behält sich eine eigene Einschätzung vor, u.a. durch eine Besichtigung vor Ort vor.
6. Bei der Pflanzung der Bäume als Kompensation für die Fällungen von Bäumen ist auf den Herkunftsnachweis als gebietseigen zu achten, § 40 Abs.1 BNatSchG.
7. Zum Satzungsbeschluss ist die Inanspruchnahme des Ökotozons gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
8. Artenschutz
  - a. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist rechtzeitig eine ökologische Baubegleitung (im Folgenden ÖBB) einzubinden. Rechtzeitig umfasst die zeitliche Möglichkeit der ÖBB sich mit

Zu 1.

1a.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht werden die Angaben zur Bodenwertzahl präzisiert. Im Umweltbericht zum Entwurf wurde die Basis-Bodenwertzahl angegeben. Ausschlaggebend für die Bewertung ist jedoch die endgültige Bodenwertzahl, die sich über Zu- und Abschläge für ertragsmindernde oder ertragsfördernde sonstige natürliche Ertragsfaktoren errechnet. Die endgültige Bodenwertzahl beträgt im Plangebiet überwiegend 49. Im Nordosten wird eine Ackerfläche mit einer endgültigen Bodenwertzahl von 50 einbezogen. Die Flächengröße liegt bei rund 0,18 ha.

Wenn ab einer Bodenwertzahl von 50 Böden als hochwertig klassifiziert werden, ist das somit für den Boden im Plangebiet nur für einen geringen Flächenanteil zutreffend. Die differenzierten Angaben zu den Bodenwertzahlen werden in den Umweltbericht aufgenommen.

1b.) Die Angabe zur Gebäudehöhe für WA 3 wurde im Umweltbericht auf 12,0 m korrigiert. Die maßgebliche Ausgangshöhe für Gebäude ist der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe und wie dieser im Gelände anzusetzen ist, ist der Festsetzung 2.2 zu entnehmen. Der untere Bezugspunkt richtet sich nach den festgesetzten Höhen der Verkehrsflächen. Bei Geländeabstieg muss die Höhendifferenz zwischen Bezugspunkt und Gelände von der festgesetzten Gebäudehöhe abgezogen werden. Bei Geländeanstieg darf die festgesetzte Gebäudehöhe entsprechend um diese Differenz erhöht werden. Die Angaben werden im Kapitel 1.3 „Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes“ im Umweltbericht ergänzt.

1c.) Es ist eine ortstypische Bebauung von überwiegend zweigeschossigen Gebäuden geplant. Grundsätzlich ist für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen das natürliche Gelände anzusetzen und nicht das zum Beispiel nach Herstellung eines Planums aufgeschüttete Gelände.

Ausgehend von der Planstraße können die Gebäude im WA 1 und WA 2 durch das nach Nordosten ansteigende Gelände 11 bis 12 m über der Planstraße liegen. Die bis zu dreigeschossigen Gebäude in WA 3 liegen mit ihren Höhen entsprechend < 12 m über der Planstraße. Im Übergang zur freien Landschaft verschattet das weiter nach Nordosten und Norden ansteigende Gelände teilweise die Sicht auf die geplante Bebauung.

Der Fußweg, der parallel zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ verläuft, folgt weitgehend dem Geländeverlauf von WA 3. Insofern werden von dort ausgehend die Gebäude 12 m über dem Weg liegen. Durch die zulässigen Aufschüttungen von maximal 2,0 m ist im Worst-Case der Anblick eines 14 m hohen Bauwerks möglich, wenn die Aufschüttung beispielsweise mit einer Stützwand befestigt wird. Die im Umweltbericht bereits beschriebene Verfremdungswirkung des Landschaftsbildes wird dadurch nicht maßgeblich gesteigert. Die Angaben werden im Kapitel 3.8 zum Landschaftsbild im Umweltbericht ergänzt.

Zu 1.

1d.) Der Hinweis zur Bodenerosion wird zur Kenntnis genommen. Es wird zugestimmt, dass bei Starkregenereignissen und wenig Bewuchs auf dem Acker Boden durch Wassererosion abgetragen werden könnte. Es ist überschlägig ein Gefälle von 6 % im Gelände vorhanden und im Boden befinden sich Schluff-Anteile, die als erosionsanfällig gelten. Bisher gibt es im Plangeltungsbereich jedoch keine Hinweise auf Erosion durch zum Beispiel Bodenfracht am Ackerrand. Gemäß Gutachtlichem Landschaftsplan Mittleres Mecklenburg liegt das Plangebiet auch außerhalb von besonders von Wassererosion gefährdeten Standorten.

1e.) Der Hinweis zur Verbeerung der geplanten Heckenanpflanzung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht davon ab, die Heckenanpflanzung in eine öffentliche Grünfläche umzuwandeln und sie zu verbreitern. Die landschaftsgerechte Eingrünung und der Schutz durch Erosion sind durch die Maßnahme aus Sicht der Gemeinde hinreichend gegeben.

Zu 2.

Der Ausnahmeantrag wurde mittlerweile nachgereicht und die Verbandsbeteiligung durch die UNB durchgeführt. Im Ergebnis wird seitens der UNB der Ausnahme von den Verboten des § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V zugestimmt. Es sind die Nebenbestimmungen zu beachten.

Zu 3.

Im Zustimmungsbescheid zum Ausnahmeantrag wurde der Heckenanpflanzung als Kompensation für die mittelbare Beeinträchtigung abschließend zugestimmt.

Zu 4.

Der Hinweis, dass die UNB am Waldumwandlungsverfahren beteiligt wird, wird zur Kenntnis genommen.

- der Fläche, den Ergebnissen des AFB, den Umfang und den Anforderungen an Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zeitiger Umsetzung dieser vertraut machen zu können.
- b. Im Rahmen der Waldumwandlung bzw. der Flächen angrenzend des geplanten Geltungsbereiches sind Bäume bzw. Gehölzstrukturen zu erhalten. Im Ergebnis der Kartierungen sind die Standortbedingungen außerhalb des Geltungsbereiches bestmöglich zu erhalten.
  - c. Ausweichhabitatkästen für Fledermäuse und Vögel sind fachgerecht, rechtzeitig und dauerhaft anzubringen und die jeweiligen Standorte zu dokumentieren.
  - d. In der geplanten Heckenstruktur, die als Kompensationsmaßnahmen für die mittelbare Beeinträchtigung geschützter Heckenstrukturen vorgesehen ist, sind zwei Lesesteinhaufen auf und bei grabbarem Untergrund vorzusehen. Diese sind als Minimierungsmaßnahme für Reptilien vorzusehen.
  - e. Es wird auf die Naturschutzgenehmigung zur Beräumung der Flächen vom 13.02.2025 unter dem Aktenzeichen 66.1-55.40.22-14-411 hingewiesen. Die dort benannten Maßgaben zur Beräumung der Flächen gelten in Ergänzung der Festlegungen des AFB, dieser Stellungnahme und der Festlegungen der ÖBB fort.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Zu 5.

5a.) Der Schutzstatus des Biotoptyps Naturnaher Bach (FBN) wird im Umweltbericht ergänzt.

5b.) Im Verlauf des Planverfahrens wurde am Bestandsplan der Biotoptypen im Bereich der Biotoptypen des Waldes eine Änderung vorgenommen. Sie hängt einmal mit der Feststellung der Waldgrenze durch die Forstbehörde im Zeitraum nach Auslage des Vorentwurfs zusammen. Bei der Waldfeststellung wurden weitere Flächen als Wald definiert. In diesem Zuge erfolgten eine neue Begehung und eine Neubetrachtung der Waldbiotoptypen. Zum anderen erfolgte zum Vorentwurf eher eine pauschale Zuordnung der Waldbiotoptypen überwiegend zum Biotoptyp Erlenbruch nasser, eutropher Standorte (WNR). Bei der erneuten Begehung im Januar 2025 wurden die innerhalb des Waldes und die umliegenden Siedlungseinflüsse mit einbezogen sowie in Ermangelung nasser Böden der Biotoptyp angepasst. Der Baumbestand, der noch ein Relikt der ehemaligen Kleingartennutzung ist, wurde als Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) erfasst. Weiterer Erlen- und Weidenbestand wurde als Erlenwald stark entwässerter Standorte (WFD) kartiert. Der Baumbestand östlich des Weges wurde als Eschen-Mischwald (WFE) aufgenommen, da oberhalb der Böschung und südlich des Baches in der Mehrheit Eschen vorhanden sind. Eine weitere Begehung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde, auf Anlass dieser Stellungnahme, im Juni 2025 hat eine Korrektur von Biotoptypen im Bereich der Kleingartenbrachen ergeben, was eine Anpassung der Eingriffsbilanzierung zur Folge hat. Außerdem wurden wieder die Waldbiotoptypen neu abgegrenzt. Der bachbegleitende Baumbestand wird nun abschließend überwiegend als Erlen-Eschenwald auf überflutungsfeuchten, eutrophen Standorten (WFÜ) aufgenommen. Dieser Biotoptyp ist ebenso ein nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützter Biotoptyp. Alle wertgebenden (ab Wertstufe 3, siehe Hinweise zur Eingriffsregelung) und geschützten Biotope sind innerhalb der Wirkzone 1 (50 m) von WA 3 hinsichtlich der mittelbaren Beeinträchtigungen in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen. Es ergibt sich ein zusätzliches Eingriffsflächenäquivalent von 6.855 m² EFÄ, was über den Kauf von zusätzlichen Ökopunkten in gleicher Höhe ausgeglichen werden kann.

Zu 6.

Der Hinweis wird von der Gemeinde beachtet. Es wird auf die gebietseigene Herkunft bei Ersatzpflanzungen geachtet.

Zu 7.

Der Hinweis wird von der Gemeinde beachtet. Die Inanspruchnahme des Ökokontos wird gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.



Zu 8.

8a.) Der Hinweis wird von der Gemeinde beachtet. Die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) wird vor Beginn der Umsetzung des Vorhabens und somit rechtzeitig eingebunden. Ihr werden alle relevanten Dokumente rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

8b.) Der Hinweis wird von der Gemeinde beachtet. Außerhalb des Geltungsbereiches ist keine Veränderung an den Gehölzstrukturen oder anderer Vegetationsstrukturen vorgesehen.

8c.) Der Hinweis zur Anbringung der Ersatzkästen wird beachtet.

8d.) Der Hinweis zur Anlage der Lesesteinhaufen in der geplanten Hecke wird beachtet und als Minimierungsmaßnahme unter Hinweise aufgenommen.

8e.) Der Hinweis zur Naturschutzgenehmigung zur Beräumung der Flächen und der darin benannten Maßgaben wird von der Gemeinde beachtet.

Amt für Straßenbau und Verkehr  
SG Straßenverkehr  
Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan, 12.05.2025  
III 65.2.12-01-18  
Auskunft erteilt: Herr Adler  
Tel.: 03843 755 65213

Amt für Kreisplanung  
SG Regional- und Bauleitplanung  
Frau Kloerss

**B-Plan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf  
Entwurf vom 04.03.2025**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in  
Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Es wird auf die Stellungnahme vom 22.08.2024 zum Entwurf vom 02.09.2024  
verwiesen. Es scheint, dass die dort benannten Anregungen und Hinweise  
lediglich ein geringes Maß an Berücksichtigung gefunden haben.
2. Die Untere Straßenverkehrsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.  
Die Erschließungsplanung ist zum gegebenen Zeitpunkt über das Amt für  
Kreisplanung der Unteren Straßenverkehrsbehörde zur Abgabe einer  
Stellungnahme zuzuleiten.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

  
Adler  
SB Verkehrsangelegenheiten

Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 22.08.2024 ist im Folgenden beigelegt.

Amt für Straßenbau und Verkehr  
SG Straßenverkehr  
Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan, 22.08.2024  
III 65.2.12-01-18  
Auskunft erteilt: Frau Franz  
Tel.: 03843 755 65212

Amt für Kreisplanung  
SG Regional- und Bauleitplanung  
Frau Kloerss

**B-Plan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf  
Entwurf vom 02.09.2024**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in  
Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Es wird angeregt, die Querschnittsaufteilung der 6,50 m breiten erschließenden Planstraße ab Einmündung in die Dorfstraße anhand der entsprechenden Nutzungsansprüche im B-Plan darzustellen. Die Fahrbahnbreite muss dem maßgeblichen Begegnungsfall entsprechen und darüber hinaus die Anlage eines normgerechten Gehweges erlauben. Es wird angeregt, diesbezüglich die festgesetzte Breite der Planstraße/des Kirchenkampes von 6,50 m zu überdenken.

Weiterhin wird angeregt, die Breite des Weges für Fußgänger und Radfahrer Richtung Dorfzentrum zur Klarstellung zu bemaßen.

2. Die Untere Straßenverkehrsbehörde begrüßt die textliche Festsetzung zu den örtlichen Bauvorschriften Nr. 8.2, nach der in den allgemeinen Wohngebieten 1-3 pro WE zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken zu errichten sind. In Hinsicht auf die im B-Plan für das WA 1 dargestellten Stellplätze wird jedoch gegen die o.g. Regelung verstoßen. Es wird angeregt, dies zu beachten und klarzustellen.

3. In Bezug auf die Kindertagesstätte mit geplanten 36 Krippen- und 98 Kitaplätzen wird um Klarstellung gebeten bezüglich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den „Bringe- und Holdienst“ der Eltern per PKW. Es darf nicht zu chaotischen Zuständen auf der erschließenden Straße durch das Abstellen von Fahrzeugen mangels Stellplätzen für die Kita kommen.

Bezüglich der öffentlich nutzbaren 12 Stellplätze der Planstraße wird darauf hingewiesen, dass pro 3-6 WE ein öffentlicher nutzbarer Stellplatz im öffentlichen Straßenraum angelegt werden soll. Inwieweit hier insbesondere in Bezug auf den Wohnungsbau im WA 1-3 Überlagerungen des Stellplatzbedarfes mit der Kita erfolgen, ist im B-Plan nicht dargelegt. Es wird daher angeregt, die Begründung diesbezüglich zu erweitern und in dieser Hinsicht auf etwaige Konfliktpunkte mit Lösungsansätzen aufmerksam zu machen.

Zu 1.

Der konkrete Ausbau der Planstraßen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Insofern erfolgt auch keine Bemaßung innerhalb der Festgesetzten Verkehrsflächen.

Zu 2.

Inwieweit im WA1 gegen die Regelung zur Stellplatzanzahl verstoßen wird lässt sich nicht nachvollziehen.

Zu 3.

Die Verkehre für den „Bringe- und Holdienst“ der Kita wir auf dem eigenen Grundstück abgewickelt. Es gibt somit keine Überlagerung bzw. Konfliktlage mit den öffentlichen Stellplätzen.

4. Es wird angeregt, zumindest für die rückwärtigen Grundstücke des WA 1 und WA 2 einen durch die Müllabfuhr erreichbaren Mülltonnenstellplatz für den Abfuhrtag festzusetzen. Dieser darf sich nicht auf Fahrbahnen und nicht im Sichtfeld ausfahrender Fahrzeugführer befinden.
5. Wendeanlagen sollen aus lenktechnischen Gründen asymmetrisch linksseitig angelegt werden. Dies gibt die Planung nicht wieder. Es wird angeregt, die Planung entsprechend zu ändern.
6. Weiterhin wird angeregt, die Wendeanlage zur Klarstellung zu bemaßen und in der Planbegründung näher zu erläutern. Sie muss für eine Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge und entsprechenden Lieferverkehr für die Kita nutzbar sein.
7. Die Untere Straßenverkehrsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. Die Erschließungsplanung ist zum gegebenen Zeitpunkt über das Amt für Kreisplanung der Unteren Straßenverkehrsbehörde zur Abgabe einer Stellungnahme zuzuleiten.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Franz  
SB Verkehrsangelegenheiten

Zu 4.

Entsprechende Flächen werden im Rahmen der Erschließung abgegrenzt. Eine räumliche Zuordnung schon auf der Ebene des Bebauungsplanes ist städtebaulich nicht erforderlich.

Zu 5. u. 6.

Die Ausrichtung des Wendehammers wurde aufgrund der Zielsetzung, nördlich zweckmäßige Grundstücke zu bilden, gewählt. Die Wendeanlage hat einen ausreichenden Durchmesser von 22,0 m.

Zu 7.

Der Hinweis wird beachtet.

Landkreis Rostock  
Amt für Jugend und Familie  
Sachgebiet Jugendhilfeplanung / Haushalt

Güstrow, 02.09.2024

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung  
– Im Hause –

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

**Satzungsbezeichnung:** B-Plan Nr. 23 „An der Beke“

**Bemerkung:** Entwurf: 16. Mai 2024

**Stadt/Gemeinde:** Papendorf

Gemäß § 79 SGB VIII (Sozialgesetzbuch Achtes Buch Kinder- und Jugendhilfe) haben die Träger der öffentlichen Jugendhilfe für die Erfüllung der Aufgaben nach dem SGB VIII die Gesamtverantwortung, einschließlich der Planungsverantwortung. Entsprechend ist gemäß § 80 Abs. 1 SGB VIII durch die Träger der öffentlichen Jugendhilfe im Rahmen ihrer Planungsverantwortung der Bestand an Einrichtungen und Diensten festzustellen, der Bedarf unter Berücksichtigung der Wünsche, Bedürfnisse und Interessen junger Menschen und deren Erziehungsberechtigten für einen mittelfristigen Zeitraum zu ermitteln und die zur Befriedigung des Bedarfs notwendigen Vorhaben rechtzeitig und ausreichend zu planen; dabei ist Vorsorge zu treffen, dass auch ein unvorhergesehener Bedarf befriedigt werden kann. Zudem sollen die Träger der öffentlichen Jugendhilfe nach § 80 Abs. 5 SGB VIII darauf hinwirken, dass die Jugendhilfeplanung und andere örtliche und überörtliche Planungen aufeinander abgestimmt werden und die Planungen insgesamt den Bedürfnissen und Interessen der jungen Menschen und ihrer Familien Rechnung tragen.

Für die Jugendhilfeplanung des Landkreises Rostock gibt es wichtige Berührungspunkte zu anderen kommunalen Planungen, durch welche die Lebensbedingungen junger Menschen und ihrer Familien wesentlich bestimmt werden (z.B. die Bauleitplanung gem. §§ 1 ff., 5 ff., 5 ff. BauGB; Verkehrsflächenplanung; Stadtentwicklungs- bzw. Dorfsanierungsplanung; Planung des öffentlichen Personennahverkehrs; Schulversorgungsplanung usw.).

Damit die Jugendhilfe ihren „Querschnittsauftrag“ nach § 1 Abs. 3 Nr. 5 SGB VIII wahrnehmen kann, muss sich die Jugendhilfeplanung mit den Planungszielen und -Interessen all dieser im Zweifel konkurrierenden Planungen auseinandersetzen und abstimmen (vergl. LPK-SGB VIII/Reinhard Joachim Wabnitz SGB VIII § 80 Rn. 24-26).


Die Gemeinde Papendorf im Amt Warnow-West beabsichtigt mit dem Entwurf des B-Plans Nr. 23 „An der Beke“ zusätzliche Standorte für den Eigenheim- sowie den Mietswohnungsbau zu schaffen. Angeführt wird hierfür der große Bedarf an Wohnraum durch die eigene Bevölkerung und durch den Zuzug aus dem Umland, hier insbesondere der Hansestadt Rostock. Die Gemeinde plant zudem die Schaffung einer gemischten Gebietsstruktur, sodass zusätzlich zu den geplanten Wohneinheiten ebenfalls der Bau einer Kindertagesstätte beabsichtigt ist. Diese soll eine Kapazität von 36 Krippen- und 98 Kindergartenplätzen aufweisen.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.



Das Amt für Jugend und Familie hat in diesem Zusammenhang die Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen bereits zu einem früheren Zeitpunkt geprüft. Mit Schreiben vom 23.10.2023 wurde der hier geplante Bedarf des Kitaneubaus bestätigt.

Das Vorhaben der Gemeinde Papendorf steht folglich im Einklang mit den Zielen der Jugendhilfeplanung des Landkreises Rostock.



U. Grämnitz  
Sachgebietsleiterin Jugendhilfeplanung / Haushalt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kapazität der KITA den Zielen der Jugendhilfeplanung entspricht.

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg  
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Amt Warnow-West  
Der Amtsvorsteher  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

bearbeitet von: Susann Puls  
Telefon: 0385 588-67122  
E-Mail: Susann.Puls@stalumm.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: StALU MM – 12c-032-25  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)  
Rostock, 09.05.2025

**Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf**

**Ihr Schreiben vom 07.04.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu oben genanntem Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Landwirtschaft

Zu dem o.g. Vorhaben wird seitens der Landwirtschaft hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft) um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. Der Grundsatz der sparsamen Flächeninanspruchnahme gewinnt, wegen der begrenzten Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen bei gleichzeitig stetigen und allgemein hohen Flächenverlusten für verschiedenste andere Nutzungen, zunehmend an Bedeutung. Werden landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen bzw. wird eine extensive Nutzung vorgeschrieben, kann das auch Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes und die Sicherung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum haben.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen. Mit der Umwandlung von Ackerflächen in Grünland im Rahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen verlieren die Flächen ihren Ackerstatus und werden zu Dauergrünland. Dies kann mit einem Wertverlust der landwirtschaftlichen Grundstücke verbunden sein.
- Betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und möglichst einvernehmliche Regelungen über die Flächeninanspruchnahme herzustellen. Im Falle von Flächenverlusten, bei Nutzungseinschränkungen oder bei negativen Auswirkungen auf die Einhaltung von

Der Hinweis zu den Auswirkungen bei Entzug oder Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, die an das Plangebiet angrenzen, wird gewährleistet. Der Hinweis zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Eine Umwandlung von Ackerflächen in Grünland ist bei keiner der geplanten Maßnahmen vorgesehen, siehe Kap. 5.4 im Umweltbericht.

Betroffene Landwirtschaftsbetriebe wurden bereits beteiligt. Die Hinweise zu erforderlichen Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

**Post- und Hausanschrift sowie  
Sitz der Amtsleiterin:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg  
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

**Besucheranschrift  
Dienstgebäude Bützow:**  
Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670  
Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)  
0385/588-67899 (Bützow)  
E-Mail: [poststelle@stalumm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@stalumm.mv-regierung.de)  
Internet: [www.stalu-mv.de/mm](http://www.stalu-mv.de/mm)

im Zusammenhang mit Fördermaßnahmen bestehenden Verpflichtungen (deren Nichteinhaltung Rückforderungen zur Folge haben können) sind erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen zu treffen.

#### Wasserwirtschaft

#### **Trinkwasserschutzgebiet**

#### **Lage B-Plangebiet teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) II der Wasserversorgung Warnow-Rostock:**

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 23 liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone II der Oberflächenwasserversorgung Rostock-Warnow.

In der Schutzzone II der Warnow gilt ein Verbot von Neubebauungen. Das ursprünglich im Schutzzonenbeschluss aufgeführte Verbot „Neubau von Bungalows, Bootshäusern, Wochenendsiedlungen und für alle Maßnahmen, die den Zustrom von Besuchern fördern“ wurde durch die TGL 43850 1989 erweitert. Gemäß TGL 43850/06, Ziffer 2.11 in Verbindung mit TGL 43850/01 sind seit 1989 alle Neubebauungen in der Zone II verboten.

Der Verbotstatbestand nach TGL ist ein allgemeiner Grundsatz und gilt in jedem Trinkwasserschutzgebiet, das auf der Grundlage der TGL festgesetzt wurde. Der Grundsatz findet sich auch in der aktuellen technischen Norm, die der Festsetzung neuer Trinkwasserschutzgebiete zugrunde liegt. Nach der Norm ist jegliche Nutzungsverdichtung in der Schutzzone II als Gefährdung des Trinkwasserschutzes anzusehen und damit grundsätzlich verboten. Die Ausweisung neuer Bauflächen oder Baugebiete hat regelmäßig die Bebauung großer Flächen mit Infrastruktur, Wohnhäusern usw. zur Folge. Damit einher gehen in der Regel ein hohes Maß an Flächenversiegelung, ein verstärkter Anfall von Abwasser und Abfall sowie ein erhöhtes Kfz- und LKW-Verkehrsaufkommen. Dies gilt auch für die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung der Anlagen. Die weiteren Folgen sind eine höhere Versiegelung, die Erhöhung des Oberflächenabflusses, die Störung der belebten Bodenzone, Erdaufschlüsse, Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den dazugehörigen Grundstücken usw. Auf vorher wenig frequentierten Flächen findet ein verstärkter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen statt. Durch neue Bauflächen und Baugebiete steigen somit die Risiken für die Menge und Qualität des zur Trinkwasserversorgung genutzten Gewässers.

Eine Zustimmung des StALU MM als zuständige Behörde für die Zulassung von Ausnahmen von den Verboten und Nutzungseinschränkungen in der Trinkwasserschutzzone der Warnow kann nicht in Aussicht gestellt werden, da sich der Geltungsbereich des B-Planes in der Schutzzone II des TWSG Warnow befindet und die Festsetzungen zu baulichen Nutzungen (Sondergebietsfläche) insofern den Regelungen der SGVO (Bauverbot) widersprechen.

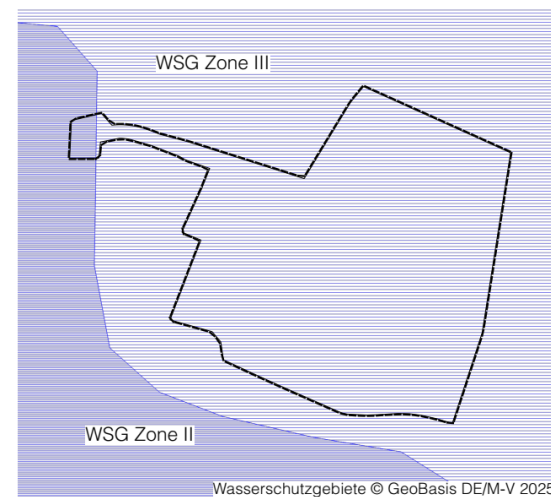
*Siehe auch: Landmann/Rohmer UmweltR/Hünnekens WHG § 52 Rn. 19-28: „Bebauungs- oder Flächennutzungspläne im Geltungsbereich einer Wasserschutzgebietsverordnung, deren Festsetzungen den Regelungen der Verordnung (etwa Bauverboten) widersprechen, verstoßen gegen bindendes Recht; sie sind vollzugsunfähig und daher unwirksam“ (vgl. VGH München Urt. v. 13.6.1996 – 22 N 93.2863, 22 N 94.270, 22 N 94.1569 –, ZfW 1997, 178 (181); für eine Landschaftsschutzverordnung BVerwG Beschl. v. 28.11.1988 – 4 B 212/88 –, NuR 1989, 225; Czychowski/Reinhardt Rn. 22; → § 51 Rn. 10.“*

#### **§ 27 WHG WRRL**

Im Folgenden wird nochmals die Stellungnahme zur TÖB 089-24 (03.09.2024) angeführt:

Trinkwasserschutzgebiet: Die Gemeinde nimmt die Abhandlung über die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II zur Kenntnis und erlaubt sich die nachfolgende Korrektur:

Gemäß Datenabfrage des Geodatenportals Mecklenburg-Vorpommern liegt der Großteil des B-Plangebietes in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Warnow. Lediglich der einbezogene und bereits bestehende Verkehrsknotenpunkt im Westen des Plangebietes liegt in der Schutzzone II.



Die Beantragung einer Ausnahme von den Verboten und Nutzungseinschränkungen in der Trinkwasserschutzzone II der Warnow ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich, da überwiegend schon bestehende Verkehrsflächen betroffen sind.

Die vorhandenen und vom geplanten Vorhaben betroffenen Oberflächenwasserkörper werden benannt, eine Beschreibung der aktuellen Bewertung des berichtspflichtigen Wasserkörpers

[...] das Vorhaben betrifft über die Niederschlagsentwässerung die nach WRRL berichtspflichtige Warnow Wasserkörper WAMU-0100 und den Grundwasserkörper WP\_WA\_9\_16. Die Wasserkörper werden im Umweltbericht dargestellt. Eine Prüfung der Ziele der WRRL erfolgt aber nicht. Der naturnahe Zulauf zur Warnow unterliegt ebenfalls den Zielen der WRRL. Auch hierzu werden keine Angaben gemacht. Im Umweltbericht unfertig. Es fehlen konkrete Angaben zur Niederschlagsentwässerung (Anfall/Belastung) und Abwasserentsorgung (EW, KA Kapazität, Vorflut) sowie die Prüfung der Umwelteinwirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser. Eine Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der WRRL und des Gewässerschutzes ist aktuell nicht möglich.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rostock-Warnow. Die Trinkwasserschutzzone II grenzt südlich direkt an. In den Unterlagen ist die genaue Lage der Flächen in der TWSZ der Warnow darzustellen.

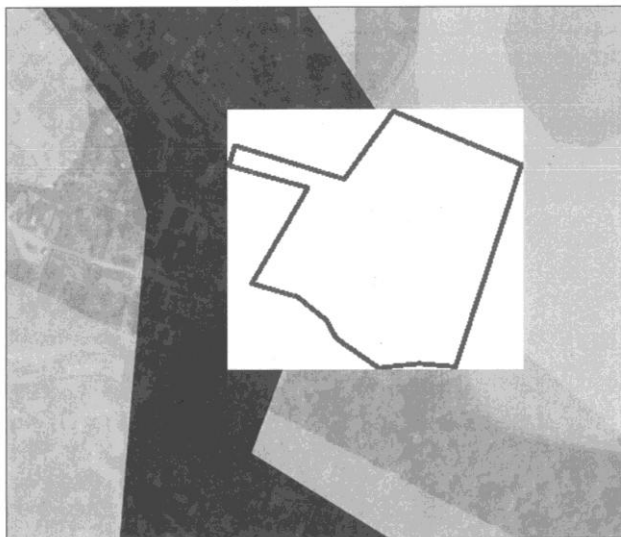
Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 der Gemeinde Papendorf befinden sich keine Grund- oder Oberflächenwassermessstellen, die vom StALU MM betrieben oder beobachtet werden.

Sofort im Zuge der Baugrundschielung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig. ([§ 8, § 9, § 10 u. § 13 Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19.06.2020 i.d.F. des BGBl. I, S. 1387]). Auf diese Meldepflicht wird hingewiesen.“

WAMU-0100 der Warnow erfolgt. Allerdings wird der mäßige Gesamtzustand des Wasserkörpers insbesondere durch die mäßige Ausprägung der Makrophyten und des Phytoplanktons bestimmt und nicht – wie angegeben – durch die mäßige bis schlechte Bewertung des Makro-/Phyto-benthos. Wäre eine Qualitätskomponente als „schlecht“ bewertet worden, wäre auch die Gesamtbewertung „schlecht“ (Pessimismusprinzip). Richtig ist, dass einige Vorgaben hinsichtlich der Wassergüte nicht eingehalten werden. Der chemische Zustand des Wasserkörpers wird mit „nicht gut“ angegeben (vgl. WK-Steckbrief). Hinweis: Ohne Berücksichtigung der ubiquitären Schadstoffe (v.a. Quecksilber) ist der Zustand „gut“.

Der vorhandene Grundwasserkörper WP\_WA\_9\_16 wird benannt, eine Beschreibung der aktuellen Bewertung erfolgt. Aufgrund des geringen GW-Flurabstands wird von einer hohen Grundwasserneubildungsrate gesprochen. In Kap.3.3.3 des Umweltberichts wird im Ergebnis der untersuchten Korngrößenverteilung allerdings ein geringes Versickerungsvermögen des Bodens ermittelt. Dies widerspricht sich. Mit Werten zwischen etwa 60 mm/a und etwa 120 mm/a (entsprechend Kartenportal MV, Abb. 1) liegt die Grundwasserneubildungsrate eher im mittleren Bereich, lediglich im westlichen Plangebiet ergeben sich mit etwa 215 mm/a etwas höhere Werte. Dies ist zu aktualisieren.

Abb. 1: Grundwasserneubildungsrate entsprechend Kartenportal M-V und ungefähre Lage des Plangebiets



#### WHG WRRL:

Die Angaben aus der Stellungnahme vom 03.09.2024 werden zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserschutzzonen wurden schon im Entwurf des Bestandsplanes zum Umweltbericht dargestellt.

Beschreibung des berichtspflichtigen Wasserkörpers WAMU 0100: Die Angaben zur ökologischen Bewertung des Wasserkörpers WAMU 0100 werden korrigiert und ergänzt.

Die Angaben zum chemischen Zustand sind im Umweltbericht enthalten.

Beschreibung des berichtspflichtigen Grundwasserkörpers WP\_WA\_9\_16: Die Angaben zur Grundwasserneubildungsrate werden korrigiert und ergänzt.

Eine Prüfung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser erfolgt im Umweltbericht, Aussagen hinsichtlich des Verschlechterungsverbots sowie des Verbesserungsgebots werden gemacht (Kap.3.4.5). Von einer Verschlechterung des Zustands des Wasserkörpers WAMU-0100 sowie des Grundwasserkörpers wird folgerichtig nicht ausgegangen. Die Ziele der WRRL sind auch für die nicht berichtspflichtigen Wasserkörper „13 Land“ sowie „13/3 Land“ zu beachten und einzuhalten, Aussagen dazu sind im Umweltbericht zu ergänzen.

Im Entwurf zur Begründung zum B-Plan Nr. 23 „An der Beke“ sind folgende Aussagen hinsichtlich der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung enthalten:

Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen neuen Freigefällekanal einer neuen Hebeanlage und schließlich in ein vorhandenes Abwasserpumpwerk und von dort aus in Richtung Kläranlage in Rostock geplant.

Das Niederschlagswasser (WA1, WA2, Gemeinschafts- und Verkehrsflächen) soll dem vorhandenen Absetzbecken (Regenrückhaltebecken), welches etwas vergrößert wird, und dem Graben innerhalb der Grünfläche zugeführt werden. Von dort aus gelangt es in die Beke und anschließend weiter in den berichtspflichtigen Wasserkörper WAMU-0100 der Warnow (Abb.2).

Das Niederschlagswasser aus dem WA3 soll in einer Retentionsmulde im südlichen Bereich gesammelt und von dort aus gedrosselt (max. Einleitmenge 5 l/s) in den vorhandenen Graben und von dort aus in die Beke abgeleitet werden.

Entsprechend Umweltbericht ist das Entwässerungskonzept u.a. mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Vertiefende Angaben zu den o.g. Anstrichpunkten sowie Angaben zur Erweiterung des vorhandenen Absetzbeckens (pauschale Aussage) und zur Menge und Qualität erfolgen im Umweltbericht (vgl. Kap.3.4.4 und Kap.3.4.5). Es fehlen jedoch weiterhin Aussagen zur anfallenden Schmutzwassermenge und diesbezüglich zur Kapazität der Rostocker Kläranlage. Es erfolgt lediglich die Angabe, dass sich die Abwassermenge erhöht und die Kläranlagen im EZG der Unterwarnow bis 2027 für die Reduzierung der Phosphoreinträge technisch nachgerüstet werden. Es handelt sich somit nur um eine technische Nachrüstung und nicht um eine Nachrüstung, um ein größeres Wasservolumen zu klären. Alle genannten Angaben sind zu ergänzen.

Abb.2: Teilbereiche des geplanten Vorhabens und geplante Niederschlagsentwässerung (blaue Pfeile) entsprechend Begründung zum B-Plan



Die Wiedergabe der Inhalte aus dem Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen und bestätigt. Im Umweltbericht wird ergänzt, dass auch für die nicht-berichtspflichtigen Wasserkörper 13 Land und 13/3 Land die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie einzuhalten sind.

Die Angaben zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Die Angaben zum Entwässerungskonzept werden zur Kenntnis genommen und bestätigt. Der Umweltbericht wird um folgende Aussagen ergänzt: Der Spitzenabfluss im Schmutzwasserkanal beträgt  $Q_s$ : 0,63 l/s. Zum Vorentwurf wurde durch die Nordwasser GmbH hydraulisch geprüft, ob das Abwasserpumpwerk und das Klärwerk die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufnehmen können. Im Ergebnis sind ausreichende Kapazitäten dafür vorhanden. Die Angaben werden im Umweltbericht ergänzt.



**Straßenbauamt Stralsund**

Straßenbauamt Stralsund Greifswalder Chaussee 63 b 18439 Stralsund

Amt Warnow-West  
Bauverwaltung  
Herr Müller  
Schulweg 1a

18198 Kritzmow

Bearbeiter: Koos, Christina

Telefon: +49 385 588 82-328

Aktenzeichen: 555-00000-2025/0580

Geschäftszeichen: 3331-555-23-2025-073

E-Mail: Christina.Koos@sbv.mv-regierung.de

Stralsund, 06.05.2025

**Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf**

hier: Stellungnahme als Behörde gem. § 4 BauGB

Sehr geehrter Herr Müller,

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 07.04.2025 zu dem o.g. Vorgang wird wie folgt Stellung genommen:

Durch den Bebauungsplan Nr. 23 "An der Beke" der Gemeinde Papendorf werden die Belange der Straßenbauverwaltung nicht berührt. Daher sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht **keine Anregungen oder Bedenken** vorzubringen.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.

Im Auftrag

Christina Koos

Verteiler:

1 x Empfänger

1 x 312a

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Straßenbauamt keine Anregungen und Bedenken hat.

Straßenbauamt Stralsund  
Greifswalder Chaussee 63 b  
18439 Stralsund

Telefon: 0385 588 82-000  
Telefax: 0385 588 82-200  
E-Mail: sba-hst@sbv.mv-regierung.de

**Landesamt für Kultur  
und Denkmalpflege  
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Amt Warnow-West  
Der Amtsvorsteher  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

Florian Müller  
per Mail an amt@warnow-west.de

Bearbeitet von: LAKD  
Telefon: 0385-58879340  
Telefax: 0385-58879344  
e-mail: beteiligung@lakd-mv.de  
Unser Zeichen: 2025\_2132 und 2025\_2133  
Schwerin, den 12.05.2025

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf vom 03.02.2025  
sowie Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf**

Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde

Ihr Zeichen: [keines]

Ihr Schreiben vom: 07.04.2025 und 07.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

**Belange der Bodendenkmalpflege**

Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

**1. Auskunft zum Bestand**

1.1 Im Bereich des Vorhabens sind bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden (blaue Markierungen in beigefügter Karte). Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass in den betreffenden Bereichen unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind.

1.2 Die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde stellt jedoch keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale dar. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale muss immer mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden.

**2. Fachbehördliche Bewertung**

2.1 Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes (§ 7 Abs. 4 DSchG M-V) sind aus Sicht der Denkmalfachbehörde nicht gegeben. Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung betroffener Bodendenkmale ist deshalb aus Sicht der Denkmalfachbehörde genehmigungsfähig (vgl. § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. § 7 Abs. 6 DSchG M-V).

Das genannte Bodendenkmal wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung genehmigungsfähig ist.

Hausanschriften:

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege**

**Zentrale Dienste**  
Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 111  
Fax: 0385 588 79 344  
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

<https://www.kulturwerte-mv.de>

**Landesbibliothek**  
Johannes-Stelling-Str. 29  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 221  
Fax: 0385 588 79 224  
E-Mail: lb@lbmv.de

**Landesdenkmalpflege**  
Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 101  
Fax: 0385 588 79 344  
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

**Landesarchiv**  
Graf-Schack-Allee 2  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 111  
Fax: 0385 588 79 344  
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

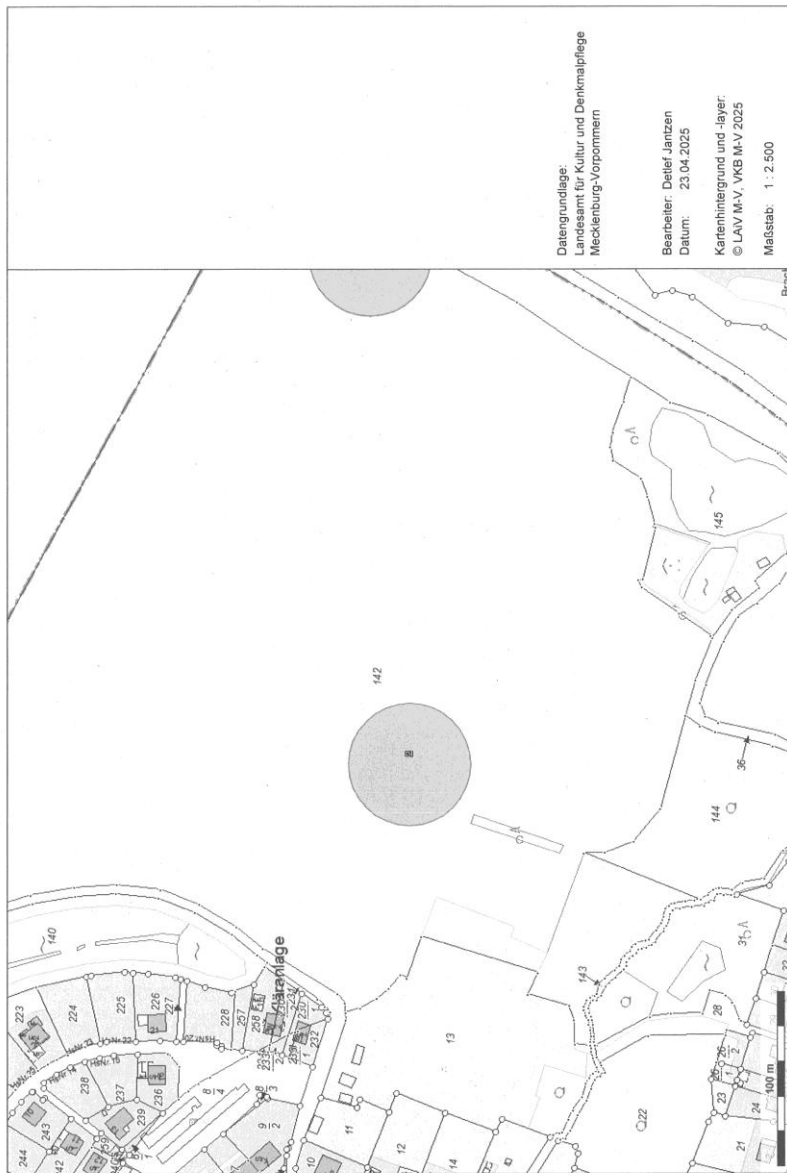
**Landesarchäologie**  
Schloß Willigrad  
19069 Lübstorf  
Tel.: 0385 588 79 101  
Fax: 0385 588 79 344  
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

5.2 Eine Beratung zur fachgerechten Durchführung archäologischer Voruntersuchungen (Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale, Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Bodendenkmale) ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen

Dr. René Wiese  
(m. d. W. d. G. b.)



Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-VorpommernAmt für Geoinformation,  
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 SchwerinAmt Warnow West  
Fachbereich Bauverwaltung  
Schulweg 1a  
DE-18198 Kritzmowbearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodaten-service@laiv-mv.de  
Internet: http://www.laiv-mv.de  
Az: 341 - TOEB202500263

Schwerin, den 07.04.2025

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**hier: B-Plan Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf - Entwurf  
vom 04.03.2025

Ihr Zeichen: 7.4.2025

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden.

Vermittlung: (0385) 588 56966  
Telefax: (0385) 588 56039  
Internet: www.laiv-mv.deHausanschrift: LAIV, Abteilung 3  
Lübecker Straße 289  
19059 SchwerinÖffnungszeiten Geoinformationszentrum  
Mo-Do: 9.00 - 15.30 Uhr  
Fr: 9.00 - 12.00 UhrBankverbindung: Deutsche Bundesbank,  
Filiale Rostock  
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561  
BIC: MARKDEF1130



**Landesforstanstalt**  
Mecklenburg-Vorpommern  
Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan · Neue Reihe 46 · 18209 Bad Doberan

### Forstamt Bad Doberan

**Amt Warnow-West**  
z.H. Herr Müller  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

EINGEGANGEN

24. APR. 2025

Amt Warnow-West

Bearbeitet von: Herrn Speck

Telefon: 0 3 82 03/22 63-21

Fax: 0 3 99 4/235 - 422

E-Mail: baddoberan@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-14/2025  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, 17. April 2025

Anlage: 1 Übersichtskarte

**Bauort:** Papendorf, Flur 3, FLST 13 und 142  
**Vorhaben:** B-Plan Nr. 23 „An der Beke“  
**Antragsteller/in:** Gemeinde Papendorf

**Gemarkung:** Papendorf  
**Flur:** 3  
**Flurstück/e:** 13, 142

- Ihr Schreiben vom 07.04.2025 – Posteingang 07.04.2025 per E-Mail

Sehr geehrter Herr Müller,

soweit sich das Vorhaben „B-Plan Nr. 23 „An der Beke““ aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **forstrechtliche Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

#### Entscheidung:

Entsprechend § 20 Abs. 2 LWaldG<sup>1</sup> wird für das Vorhaben „B-Plan Nr. 23 „An der Beke““ in der Gemarkung Papendorf, Flur 3, Flurstück 13, 142 das **Einvernehmen** zum Bebauungsplan zum aktuellen Zeitpunkt **nicht erteilt**.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Forstbehörde das Einvernehmen nicht erteilt wird.

<sup>1</sup> Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforstanstalt  
Mecklenburg-Vorpommern  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0  
Telefax: 03994 235-400  
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058  
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883



**I. Begründung:**

Laut den vorliegenden Unterlagen befindet sich das Bebauungsplangebiet und explizit das Baufeld WA3 in unmittelbarem Abstand zu Wald im Sinne des § 2 LWaldG und unterschreitet somit den gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG gesetzlich einzuhaltenden Waldabstand von 30 Metern. Der Wald befindet sich auf der südlichen Seite zum dargestellten B-Plangebiet. Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dieser Abstand wird zwischen der Projektionslinie der mittleren Traufkante des Waldes bis zur Bebauungsgrenze/Bebauung gemessen. Darüber hinaus hat gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG<sup>4</sup> die oberste Forstbehörde zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes Ausnahmen in Form einer Rechtsverordnung (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V<sup>2</sup>) geregelt.

Waldumwandlung:

Die Gemeinde hat bislang keinen Antrag auf Waldumwandlung der betroffenen Waldfläche gestellt. Durch die Waldumwandlung würde der gesetzliche Mindestabstand (§20 LWaldG M-V) von 30 Metern zur Bebauungsgrenze wie in der Planzeichnung dargestellt eingehalten werden.

Bei der Prüfung des Satzungsblattes wurde festgestellt, dass die betroffene Waldumwandlungsfläche grafisch korrekt dargestellt wurde. Es fehlt jedoch die Flächenangabe der vorgesehenen Waldumwandlungsfläche. Für die forstrechtliche Stellungnahme und die spätere Nachvollziehbarkeit ist es notwendig, dass aus dem Satzungsblatt des B-Planes die Waldumwandlungsfläche (Gemarkung, Flur und Flurstück/e) sowie die dazugehörige Flächenangabe (Größe der Waldumwandlungsfläche) eindeutig hervorgeht.

Forstrechtlicher Ausgleich:

Im Satzungsblatt wird unter „Hinweise“ im Absatz „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ aufgeführt, dass für den Ausgleich der Waldumwandlung Waldpunkte aus dem Waldkompensationspool Nr. 205 Brodhagen erworben werden sollen. Diese Angabe muss um die errechnete Anzahl der Waldpunkte aus dem Waldumwandlungsverfahren ergänzt werden.

Waldumwandlungserklärung:

Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine andere Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die Forstbehörde unbeschadet der Bestimmungen des § 10 LWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 15 LWaldG vorliegen (siehe § 15a LWaldG). Die Untere Naturschutzbehörde wird dabei angehört und ins Benehmen gesetzt. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, erteilt die Forstbehörde im Rahmen der forstrechtlichen Stellungnahme zum B-Plan eine

Der Antrag liegt nun der Behörde vor.

<sup>2</sup> Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 01. Februar 2025 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790- 2- 30; GVOBl. M-V Nr. 4 2025, S. 55)

Waldumwandlungserklärung und stellt damit die Waldumwandlung für das separate Waldumwandlungsverfahren nach § 15 LWaldG in Aussicht.

Da die o.g. forstrechtlichen Belange nicht im Satzungsblatt vollständig aufgeführt sind, kann zum vorliegenden Entwurf (04.03.2025) zum aktuellen Zeitpunkt keine Waldumwandlungserklärung nach § 15a LWaldG abgegeben sowie das Einvernehmen nach § 10 LWaldG nicht erteilt werden.

## II. Hinweise:

Ein formloser Waldumwandlungsantrag liegt dem Forstamt Bad Doberan zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Durch das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro Freiraum & Landschaft wurden dem Forstamt am 03.04.2025 Shape-Dateien der betroffenen Waldumwandlungsfläche zur Verfügung gestellt. In Erwartung eines Waldumwandlungsantrages wurde das Aktenzeichen 7444.21-05/2025 für das Waldumwandlungsverfahren angelegt.

Unabhängig vom B-Planverfahren ist ein formloser Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG schriftlich bei der Forstbehörde an der o.g. Adresse einzureichen. Im Antrag ist die Begründung zum öffentlichen Interesse sowie die Notwendigkeit der Umwandlung darzustellen. Die flurstücksbezogene Waldbilanz ist tabellarisch nach Flurstück und Fläche aufzuführen. Eigentümersachweise sind für die betroffenen Flächen vorzulegen. Im Fall von Fremdeigentum ist eine Einverständniserklärung des Eigentümers und dessen Eigentümersachweis vorzulegen.

S.O.

## III. Zusammenfassung:

Für die weitere Bearbeitung bitten wir Sie folgende Punkte zu korrigieren bzw. zu ergänzen und den geänderten Entwurf erneut zu übermitteln:

- Formlosen Waldumwandlungsantrag nach o.g. Kriterien bei der Forstbehörde an o.g. Adresse einreichen
  - Eigentümersachweise beilegen
  - tabellarische Auflistung der betroffenen Flurstücke mit Flächenangaben zum umzuwandelnden Waldbestand
- Die vorgesehene Waldumwandlungsfläche (Gemarkung, Flur und Flurstück/e) sowie Größe der umzuwandelnden Fläche ist im Satzungsblatt vollständig darzustellen und zu beschreiben
- Die vorgesehene Kompensation ist vollständig darzustellen (Anzahl Waldpunkte und Kompensationspool)

Der entsprechende Antrag liegt der Forstbehörde nunmehr vor.

**Bitte beachten Sie, dass die korrigierten Unterlagen vor dem Satzungsbeschluss nachgereicht werden müssen, ansonsten kann im Nachhinein kein Waldumwandlungsverfahren nach § 15 LWaldG durchgeführt werden.**

Entscheidung zum Sachverhalt:

Für den B-Plan Nr. 23 „An der Beke“ wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung des o.g. Waldumwandlungsantrages das Einvernehmen erteilt. Ist der Waldumwandlungsantrag mit dem AZ: 7444.21-05/2025 positiv beschieden, stehen dem B-Planvorhaben Nr. 23 „An der Beke“ aus forstrechtlicher Sicht keine Versagensgründe entgegen.

Wird der o.g. Waldumwandlungsantrag negativ beschieden, dann kann das Einvernehmen zum B-Plan Nr. 23 „An der Beke“ nicht erteilt werden. In dem Fall unterschreitet die Baugrenze des Baufeldes WA3 den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Genehmigung des Waldumwandlungsantrages das Einvernehmen zur Planung erteilt werden kann.

Zuständigkeit:

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen. Gemäß § 32 Abs. 3 und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der Landesforstanstalt. Entsprechend des Geschäftsverteilungsplans der Landesforstanstalt liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Speck unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Hartmut Pencz  
Forstamtsleiter  
Forstamt Bad Doberan

**Betreff:** STN2025-237: Bebauungsplan Nr. 23 "An der Beke" der Gemeinde Papendorf - Entwurf vom 04.03.2025

**Von:** Stellungnahmen <wbv-rostock-stellungnahmen@wbv-mv.de>

**Datum:** 09.05.2025, 08:56

**An:** Florian Müller <F.Mueller@warnow-west.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Baumaßnahme betrifft nachfolgende Gewässer II. Ordnung (siehe Übersichtskarte):

1. Gewässer II. Ordnung Nr.: 13/3 Land

Aktuell ist im Entwurfsplan keine Trasse zur Unterhaltung des Gewässers 2. Ordnung 13/3 Land erkennbar. Links vom Graben schließt sofort der Rad-/Gehweg an und rechts vom Graben beginnt direkt das Wohngebiet. Die Forderung der Abstände wurde bereits in STN2024-415 (siehe Anhang) gestellt. In der Regel sind beidseitig ab Böschungsoberkante 7m freizuhalten.

Somit ist die Unterhaltung weiterhin stark erschwert. Das Gewässer kann nach dieser Planung nur durch Handmäh (Motorsensen, Minibagger, Mähraupe) unterhalten werden. Für die erschwerte Unterhaltung fallen Mehrkosten an.

Die dafür erforderliche Technik muss über den Rad-/Gehweg zum Graben gelangen können. Das muss bei der Planung bzw. dem Bau des Weges berücksichtigt werden.

Ein Zugang zum Graben von der rechten Seite (Bereich zwischen Graben und Wohngebiet) ist nach Plan aufgrund des geringen Platzes schwierig. Problematisch dafür sind außerdem die beiden neu zu pflanzenden Bäume neben dem Regenrückhaltebecken.

Im Falle einer Havarie oder Instandsetzung des Grabens wird es nach aktueller Planung schwer werden große Technik an den Graben zu bekommen ohne fremde Anlagen zu beschädigen bzw. zurückbauen zu müssen.

Allgemeine Hinweise/Forderungen:

*Falls von uns nicht angegeben, ist die genaue Tiefenlage vor Ort anhand der Schächte zu ermitteln.*

*Kreuzungen des Gewässers sollen 1 Meter unter der Gewässersohle bzw. unter der Rohrleitung im Schutzrohr erfolgen. Die Kreuzung soll senkrecht zum Gewässer erfolgen.*

*Es muss auf jeden Fall auf einen ausreichenden Abstand zum Gewässer geachtet werden, da sonst bei Unterhaltungsmaßnahmen die Gefahr besteht, dass fremde Bauteile beschädigt werden.*

*Es ist ein Abstand von mind. 7 Metern seitlich zum offenen und verrohrten Gewässer einzuhalten, damit Gewässerunterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden können.*

*Bauliche Anlagen, Versiegelungen und Anpflanzungen über Gelände-Oberkante sollen einen Mindestabstand von 7 Metern einhalten.*

Die weitere Planung/Ausführung ist mit dem WBV abzustimmen. Bitte schicken Sie uns nach Beendigung der Baumaßnahme Bestandspläne in digitaler Form (als PDF- und dxf/dwg-Datei).

Mit freundlichen Grüßen  
Daniel Bartsch

Telefon: 0381 – 63 72 93 66 // 01577 – 136 77 59

E-Mail: [bartsch@wbv-mv.de](mailto:bartsch@wbv-mv.de)

Internet: [www.wbv-untere-warnow-kueste.de](http://www.wbv-untere-warnow-kueste.de)

Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“  
-Körperschaft öffentlichen Rechts-

Der Bebauungsplan greift nicht wesentlich in die bestehenden Gewässerrandstreifen ein. Schon im Bestand sind die nebenstehend formulierten Anforderungen nicht gewährleistet. 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 Bäume am Regenrückhaltebecken werden entfernt.

Die Planzeichenerklärung wird durch Zusatz „Gewässer II. Ordnung“ ergänzt. Die Widmung als private Grünfläche bleibt erhalten, da eine Zugänglichkeit durch die Öffentlichkeit nicht vorgesehen ist.

Die Bäume am Regenrückhaltebecken werden verschoben.



**Warnow-Wasser- und Abwasserverband**  
Wasser- und Bodenverband  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock

Amt Warnow West  
Fachbereich Bauverwaltung  
Für die Gemeinde Papendorf  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

Verwaltungshelfer: Nordwasser GmbH



Kundenservice  
Post: Carl-Hopp-Str. 1, 18069 Rostock  
Telefon: +49 381 81715-0  
E-Mail: [info@nordwasser.de](mailto:info@nordwasser.de)  
Internet: [www.nordwasser.de](http://www.nordwasser.de)

**Ansprechpartner Fachabteilung**  
Abteilung Investitionen  
Frau Josephine Merten  
+49 381 81715-522  
[Josephine.merten@nordwasser.de](mailto:Josephine.merten@nordwasser.de)

Rostock, 09.05.2025

**Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf**  
**hier: Entwurf vom 04.03.2025**

Sehr geehrter Herr Müller,

zum oben genannten Bebauungsplanverfahren haben wir uns mit einer Stellungnahme zum Vorentwurf beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 09.09.2024 behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Aktuell liegt uns keine Erschließungsplanung vor. Eine Übernahme der in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Hebeanlage durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband wird nicht in Aussicht gestellt. Die Schmutzwasserentwässerung aller Teilflächen ist im Zuge der Erschließungsplanung mit uns sowie der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Eine Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der WA3 und des angrenzenden Spielplatzes kann seitens des WWAV nur über die neu zu errichtenden Anlagen der Planstraße zugesagt werden. Eine anderweitige direkte Ableitung in das naheliegende Gewässer verbleibt in privater Hand.

Hinweisen möchten wir darauf, dass das Ergebnis der Erschließungsplanung (insbesondere der Ausführungsplanung) der Nordwasser GmbH zur Abstimmung und Freigabe vor der Bauausführung vorzulegen ist.

Die genannte Stellungnahme ist im Folgenden beigelegt.

Die Schmutzwasserentsorgung wird mit dem Zweckverband abgestimmt. Dabei wird auch die Zuordnung der Technischen Anlagen geregelt.

Die Regenwasserentsorgung im WA3 verbleibt bei den zukünftigen Grundstückseigentümern.

Die Erschließungsplanung wird mit dem Zweckverband abgestimmt.





Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
i. A. Uwe Wetzel

  
i. A. Antje Koepeke

Warnow-Wasser- und Abwasserverband  
Wasser- und Bodenverband  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1, 18099 Rostock

Amt Warnow West  
Fachbereich Bauverwaltung  
Für die Gemeinde Papendorf  
Schulweg 1 a  
18198 Kritzmow

Verwaltungshelfer: Nordwasser GmbH



Kundenservice  
Post: Carl-Hopp-Str. 1, 18099 Rostock  
Telefon: +49 381 81715-0  
E-Mail: info@nordwasser.de  
Internet: www.nordwasser.de

Ansprechpartner Fachabteilung  
Abteilung Investitionen  
Frau Josephine Merten  
+49 381 81715-522  
Josephine.merten@nordwasser.de

Rostock, 09.09.2024

**Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf**  
**hier: Vorentwurf vom 16.05.2024**

Sehr geehrter Herr Müller,

im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wurde der Vorentwurf aus Sicht der zukünftigen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung für die Erschließung des Plangebietes geprüft. Zu der oben genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

#### Trinkwasserversorgung

Entlang der Straße „Dorfstraße“ ist eine Trinkwasserleitung da 125x11,4 PE 80 aus dem Jahr 2009 verlegt. Über die vorhandene Trinkwasserleitung kann die Versorgung des Plangebietes abgesichert werden.

#### Löschwasserbereitstellung

Über das öffentliche Trinkwassernetz können wir maximal Löschwasser in Höhe von 24 m³/h über einen Zeitraum von 2 h bereitstellen. Für die Deckung des darüber hinausgehenden Löschwasserbedarfes sind Alternativmöglichkeiten zu konzipieren und umzusetzen. So ist zum Beispiel eine Entnahme aus einem Löschwasserteich oder Löschwasserbehälter möglich.

#### Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine neu zu errichtende Freigefälleleitung in der Planstraße dem Schmutzwassersammler DN 150 PVC in der Straße „Kirchenkamp“ zuzuleiten.

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Die nebenstehenden Aspekte der technischen Erschließung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird eine Zisterne mit einer Löschwasserkapazität von 96 m³ errichtet. Die Löschwasserentnahmestelle wird im B-Plan festgesetzt.

Verstärkt: als Gründel in Fundament	Geschäftsführerin: Katja Gödke	Amtsgericht Rostock: HRA 1852 St. Nr. 070/173/00270	Deutsche Kreditbank AG IBAN DE20 1203 0000 1020 5814 90 BIC BKWV33HAN
---	-----------------------------------	---	---

Infolge der Höhenverhältnisse ist eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem WA3 voraussichtlich nicht im Freigefälle möglich. Gegebenenfalls muss die Entwässerung des WA3 eigenverantwortlich über eine private Hebeeinrichtung in die Planstraße erfolgen.

Eine Lösung zur Sicherstellung der Entwässerung des WA3 ist im Zuge der weiteren Erschließungsplanung zu erarbeiten.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zu zuleiten. In der weiteren Planung ist zu untersuchen, ob das vorhandene Regenrückhaltebecken vergrößert werden muss.

Das Planungsziel muss ein mengenmäßig stark reduzierter Gebietsauslass von gemäß Regelwerk DWA A-102 vorgereinigtem Niederschlagswasser sein. Ein Ablaufwert von 1 l/s\*ha (natürlicher Gebietsabfluss) darf dabei nicht überschritten werden.

#### Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und grenzt im Süden unmittelbar an die Trinkwasserschutzzone II der Warnow. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehem. Bezirks Rostock vom 27.03.1980) konsequent einzuhalten.

#### Vertragliche Regelung

Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger der Gemeinde Papendorf sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist.

#### Allgemein

Innerhalb des B-Plangebietes (Straße „Kirchenkamp“) befinden sich öffentliche Einrichtungen und Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Wir weisen darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Diese dienen der örtlichen Versorgung und sind somit auch weiterhin erforderlich.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Uwe Wetzel

i. A. Antje Koepke

Anlagen

Planauskunft Trinkwasser

Planauskunft Abwasser

S.O.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

Amt Warnow West  
Bauverwaltung, Herr Florian Müller  
Schulweg 1a  
**18198 Kritzmow**

Ansprechpartner **Ute Hiller**  
Telefon 0341/3504-461  
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de  
Unser Zeichen PE-Nr.: 03867/25  
Reg.-Nr.: 03867/25

**PE-Nr. bei weiterem  
Schriftverkehr bitte unbedingt  
angeben!**

Datum 09.04.2025

### Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:  
E-Mail mit Download-Link 07.04.2025 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1)</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2)</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die nebenstehend genannten Anlagenbetreiber von der Planung nicht betroffen sind.



## Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf - Entwurf**

PE-Nr.: 03867/25

Reg.-Nr.: 03867/25

ONTRAS Gastransport GmbH  
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  
VNG Gasspeicher GmbH  
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

## Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -



STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

Amt Warnow West  
Fachbereich Bauverwaltung  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

Ihr Zeichen: Herr Müller  
Ihre Nachricht vom: 07.04.2025  
Unser Zeichen: NEPG  
Registriernummer: 25\_0933  
  
Telefon: 0381 805-1999  
E-Mail: Netzauskunft@swrag.de

Rostock, 14.04.2025

**Stellungnahme für Ihr Vorhaben:  
Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf - Entwurf  
vom 04.03.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“ und die zusätzlichen Auflagen.

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock
- Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock
- Informationskabel des Amtes für Digitalisierung und IT Rostock

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.  
Vor Baubeginn ist durch die bauausführende Firma ein Schachtschein bei uns einzuholen.

Freundliche Grüße

i.A. Susanne Rattey  
Teamleiterin Geo-Service

i.A. Felix Patzenhauer  
Team Geo-Service

Anlagen

Die Leitungsbestände werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine der nebenstehend genannten Leitungsbestände befinden.







Deutsche Telekom Technik GmbH, Am Rowaer Forst 1,  
17094 Burg Stargard

Amt Warnow-West  
Schulweg 1a

18198 Kritzmow

Marie Hundt | PTI 23, Team Betrieb 1, Wegesicherung

030 8353 78255 | M.Hundt@telekom.de

10.04.2025 | Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf - Entwurf vom 04.03.2025

Vorgangsnummer: 1040-2025

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Guten Tag,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung des B-Plan interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bezüglich konkreter Informationen zu Ihrem Projekt, sowie vertraglichen Aspekten wird unser Projektmanager Neubaugebiete, mit Ihnen in Kontakt treten.

Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung beachtet.



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Warnow-West  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

**Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf - Entwurf vom 04.03.2025 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Müller,

Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

**Hinweis zur Digitalisierung:**

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

50Hertz Transmission GmbH

OGZ  
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2  
10557 Berlin

Datum  
08.04.2025

Unser Zeichen  
2024-004331-02-OGZ

Ansprechpartner  
Team Fremd- und Bauleitplanung

Telefon-Durchwahl  
030/5150-6710

Fax-Durchwahl

E-Mail  
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
07.04.2025

Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Catherine Vandenborre

Geschäftsführer  
Stefan Kapferer, Vorsitz  
Dr. Dirk Biermann  
Sylvia Borchertding

Sitz der Gesellschaft  
Berlin

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 84446

Bankverbindung  
BNP Paribas, NL FFM  
BLZ 512 106 00  
Konto-Nr. 9223 7410 19  
IBAN  
DE75 5121 0600 9223 7410 19  
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der 50hertz befinden.

**Florian Müller**

**Von:** Krollmann, Sebastian <Sebastian.Krollmann@rostock.ihk.de>  
**Gesendet:** Montag, 12. Mai 2025 19:05  
**An:** Florian Müller  
**Cc:** Krollmann, Sebastian  
**Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf - Entwurf  
**Signiert von:** sebastian.krollmann@rostock.ihk.de

Sehr geehrter Herr Müller,

vielen Dank für die erneute Beteiligung der IHK zu Rostock im Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf.

Nach Prüfung der geänderten Entwurfsunterlagen hat sich kein Erfordernis ergeben, unsere Stellungnahme vom 09.09.2024 zum Vorentwurf anzupassen. Sie gilt uneingeschränkt fort.

Für die Aufstellung des B-Plans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen der 8. Änderung des FNP. Hierzu hatte sich die IHK zuletzt am 12.05.2025 mit separater Stellungnahme positioniert.

Lediglich zum Thema Immissionsschutz möchten wir unsere Stellungnahme leicht ergänzen:

Wir nehmen zur Kenntnis, dass keine Festsetzungen zum Lärmschutz im B-Plan erforderlich sind (S. 14 der Begründung). Grundlage ist das Lärmgutachten von Lärmschutz Seeburg (Februar 2025). Darin heißt es: „Die Prognosedaten für den Streckenabschnitt DB 6446 der Deutschen Bahn sind angefragt worden. Eine Bereitstellung kann in ca. 3 Wochen erfolgen. Ersatzweise wird mit dem Verkehrsaufkommen einer ähnlich befahrenen Strecke gerechnet.“ (Kapitel 5.2). Bedeutet das, dass aktuelle Streckendaten tatsächlich nicht in das Gutachten eingeflossen sind?

Gerechnet wurde mit einer Streckengeschwindigkeit von 120 km/h. Berücksichtigt ist dabei aber nicht, dass mit einem Streckenausbau die Geschwindigkeit mittelfristig auf 160 km/h erhöht werden soll. Der Abschnitt Schwaan – Rostock Hbf ist noch unausgebaut, aber Teil der VDE 1 Hagenow Land – Schwerin – Rostock – Stralsund. Die IHK zu Rostock fordert bereits seit längerer Zeit die vollständige Umsetzung des Verkehrsprojekts Deutsche Einheit Nr. 1 zwischen Rostock und der Metropolregion Hamburg ein, um die Erreichbarkeit von Mecklenburg-Vorpommern zu verbessern und den Personen- und Güterverkehr auf der Schiene zu beschleunigen. Daher sind – sofern erforderlich – passive Schallschutzmaßnahmen in erster Linie vorzusehen.

Freundliche Grüße

**Sebastian Krollmann**  
 Referent Raumordnung und Regionalentwicklung  
 Geschäftsbereich Innovation, Umwelt, Verkehr, Maritime Wirtschaft

IHK zu Rostock  
 Ernst-Barlach-Straße 1-3  
 18055 Rostock

T +49 381 338 140  
 Sebastian.Krollmann@rostock.ihk.de

[www.ihk.de/rostock](http://www.ihk.de/rostock)  
 Folgen Sie uns auf: LinkedIn, Facebook und Instagram

In der Stellungnahme zum Vorentwurf stimmt die IHK der Planung zu.

Die aktuellen Zahlen der Bahn liegen inzwischen vor. Das Ergebnis der Lärmermittlung bleibt bestehen. Es sind keine Lärmfestsetzungen notwendig.

Die Lärmbetrachtung „Schiene“ wurde auf der Basis der Streckenbelegung der Deutschen Bahn für den Prognosehorizont 2030 durchgeführt. Hierbei wird noch nicht von Geschwindigkeiten von 160 km/h ausgegangen.

**Betreff:** WG: Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf - amtsinterne Beteiligung am Entwurf - Gesprächsnotizen

**Von:** Florian Müller <F.Mueller@warnow-west.de>

**Datum:** 23.05.2025, 10:04

**An:** 'Volker Zielke' <zielke@srp-wismar.de>

**Gemeinde Papendorf**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „An der Beke“**

**Amtsinterne Beteiligung am Verfahren der Bauleitplanung – Entwurf vom 04.03.2025**

Guten Tag Herr Zielke,

am 22.05.2025 fand die amtsinterne Beteiligung am Entwurf zum o. g. Verfahren statt. Die folgenden Anregungen und Hinweise wurden zusammengetragen:

1. Die private Gartenfläche für die Kita (Kitagarten) befindet sich auf der gemeindeeigenen Fläche. Die Fläche sollte vom Vorhabenträger der Kita über Erbbaurecht mit verpachtet werden.
2. Die Bezeichnung Kindertagesstätte sollte in Kinderbetreuung umformuliert werden.
3. Werden die privaten Grünflächen in die Ausgleichsbilanz einfließen? Lt. Umweltbericht wird die Grünfläche nicht mit in die Ausgleichsbilanz eingerechnet.
4. Der Wassergraben zum Regenrückhaltebecken befindet sich auf Gemeindeflächen, deshalb ist der Graben als Privatfläche ausgewiesen. Die Pflege und Wartung wird durch den Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ gewährleistet. Um dies sicherzustellen, ist auf einen ausreichend großen Abstand von der Böschungsoberkante zu achten. Der Fuß- und Radweg ist ggf. zu verschieben. Die Planung sollte auch mit dem WBV abgestimmt werden.
5. Die private Ortsrandbegrünung sollte als öffentliche Fläche dargestellt und für die Pflege breiter geplant werden. Nur so ist sichergestellt, dass die Grünfläche auch hergestellt wird. Die Breite der Grünfläche sollte mit der Verwaltung abgestimmt werden.
6. Bei der Darstellung der Verkehrsflächen ist nicht klar ob es sich um Privatstraßen oder öffentliche Straßen handelt. Es wird vermutet, dass es sich um eine öffentliche Straße handelt, da auch die Kita mit angebunden ist.
7. Die private Feldhecke in Festsetzung Teil B Text Nr. 6.5: Es wäre besser die Grünfläche als öffentliche Fläche festzulegen um einen dauerhaften Schutz zu gewährleisten.
8. Teil B Text Nr. 6.8: Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Wohngebiete sind zu mindestens 40 % mit heimischen Gehölzen oder Obstbäumen alter Kultursorten zu begrünen. Die Verwaltung sieht die Kontrolle und Umsetzungspflicht als schwierig an.
9. Eine Zuwegung zum öffentlichen Spielplatz ist für die Pflege und Wartung für die Grünanlagen und Spielgeräte durch den Bauhof ist mit technischem Gerät nicht vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Florian Müller**  
Bauverwaltung

Amt Warnow-West  
Der Amtsvorsteher  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

Tel.: 038207 633-43  
Fax: 038207 633-29

Zu 1.

Die private Grünfläche wird Bestandteil des Kita-Geländes und nimmt somit an den geplanten grundstückrechtlichen Gegebenheiten teil.

Zu 2.

Der Anregung wird gefolgt.

Zu 3.

Die Grünflächen fließen nicht in Ausgleichsbilanzierung ein.

Zu 4.

Der Bebauungsplan greift nicht wesentlich in die bestehenden Gewässerrandstreifen ein. Schon im Bestand sind die vom Wasser- und Bodenverbandes formulierten Anforderungen nicht gewährleistet. 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. Ein Verschieben der Baugrenze auf der Kita-Fläche ist nicht möglich, da das Baufenster schon jetzt sehr knapp bemessen ist.

Zu 5.

Eine öffentliche Widmung der Ortsrandbegrünung ist nicht vorgesehen. Die Nutzung dieser Flächen durch die Öffentlichkeit führt in der Regel zu Konflikten mit den Anwohnern.

Zu 6.

Private Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Zu 7.

Eine öffentliche Widmung ist hier nicht vorgesehen, da die gewachsen Gehölzstrukturen erhalten werden sollen.

Zu 8.

Der Hinweis zur Kontrolle von Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9.

Für den öffentlichen Spielplatz ist im Bebauungsplan eine Zuwegung vorgesehen.