

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“ der Gemeinde Papendorf

Hier: Abwägungsbeschluss und Billigung des Entwurfs

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 21.08.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

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

Beschlussvorschlag

1. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Papendorf unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit folgendem Ergebnis, wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) dargestellt, geprüft.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Papendorf zu Eigen, beides ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mittenkamp“ sowie den Entwurf der dazugehörigen Begründung, gemäß Anlagen. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die Gemeindevertretung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung in Kenntnis zu setzen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat in ihrer Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“ aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung im

Amt Warnow-West vom 28.10.2024 bis 28.11.2024.

Mit Schreiben vom 14.10.2024 wurden die TÖB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Gemeinde Papendorf hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gesammelt, bewertet und gewichtet.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen und
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Darüber hinaus liegen Stellungnahmen vor, die keine abwägungserheblichen Belange beinhalten und somit zur Kenntnis genommen werden. Die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Über die Abwägungsvorschläge wurde im Bauausschuss beraten.

Die Planunterlagen werden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt.

Nach Billigung und Beschluss des Entwurfs sind die Öffentlichkeit und die TÖB erneut zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja, gemäß Haushaltsplanung

Anlage/n

1	25-08-14 Mittenkamp B28 Abw_LPh1_4_1 (öffentlich)
2	24-08-20 Papendorf Mittenkamp BP28-B-Plan_A0 (öffentlich)
3	24-08-18_23V053S_LPh1_BP28_Begründung (öffentlich)

Gemeinde Papendorf

Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“

Abwägungsempfehlungen zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie zu den Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringen:

- Straßenbauamt Stralsund, 17.10.24
- E.DIS Netz GmbH, 15.10.24

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Siehe nachfolgende Seiten.

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
1	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 14.10.24	
	<p>„[...]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).</p> <p>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. [...]“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis wurde ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
2	GDMcom GmbH, Leipzig, 17.10.24	
	<p>„[...] bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <p>[...]</p> <p>Erdgasspeicher Peissen GmbH Halle nicht betroffen</p> <p>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), Schwaig b. Nürnberg nicht betroffen</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH Leipzig nicht betroffen</p> <p>VNG Gasspeicher GmbH Leipzig nicht betroffen</p> <p>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! [...]"</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“ ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht. Dementsprechend ist eine Änderung der Bauleitplanung nicht erforderlich.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
3	50 Hertz, Berlin, 21.10.24	
	<p>„[...] Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.“</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“ ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht. Dementsprechend ist eine Änderung der Bauleitplanung nicht erforderlich.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
4	Forstamt, Bad Doberan, 24.10.24 <p>„[...]soweit sich das Vorhaben „Vorentwurf B-Plan Nr. 28 .Mittenkamp“ aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme keine forstrechtlichen Belange festgestellt. Aus diesem Grund ergeht folgende Entscheidung: Entsprechend § 10 LWaldG wird für das geplante Vorhaben „Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 28 .Mittenkamp“ - Entwurf April 2024 das Einvernehmen erteilt.</p> <p>I. Begründung: 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.</p> <p>II. Hinweise an die Bauaufsichtsbehörde: Bei dem „Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 28 .Mittenkamp“ ist kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Der nächste Waldbestand befindet sich mehr als 40 Meter südlich der beplanten Fläche aus dem Vorentwurf von April 2024. [...]“</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“ ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht. Dementsprechend ist eine Änderung der Bauleitplanung nicht erforderlich.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
5	Deutsche Telekom Technik GmbH, Dresden, 16.10.24 <p>„[...]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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.</p> <p>Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Im Planungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bereits Anlagen der Telekom (siehe Lageplan). 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).</p> <p>Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im westlichen Abschnitt der Zufahrt Mittenkamp verlaufen Leitungen der Telekom. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht. Dementsprechend ist eine Änderung der Bauleitplanung nicht erforderlich.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
5	Deutsche Telekom Technik GmbH, Dresden, 16.10.24 Sollten Sicherungs- bzw. Umverlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) über unser Funktionspostfach unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T_NL_Ost_PTI_23_Betrieb_1@telekom.de. Eigene Baumaßnahmen der Telekom im angezeigten Bereich sind momentan nicht geplant. [...]“	

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
6	<p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 06.11.24</p> <p>„[...] in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt: <u>Belange der Bodendenkmalpflege</u> Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde. 1. Auskunft zum Bestand 1.1 Im Bereich des Vorhabens sind bislang keine Bodendenkmale bekannt geworden. 2. Hinweise 2.1 Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss gleichwohl stets mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt. 2.2 Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). <u>Belange der Baudenkmalpflege</u> Es sind keine baudenkmalfachlichen Belange betroffen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung/Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

[illegible]

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
8	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, 01.11.24 <p>„[...] ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zur o. g. Planung:</p> <p><u>1. Planungsinhalt [...]</u></p> <p>Das Plangebiet wird in der rechtswirksamen Fassung des FNP als Mischgebiet dargestellt.</p> <p>Aktuell ist auf der Fläche ein Gewerbebetrieb ansässig.</p> <p><u>2. Beurteilungsgrundlagen</u></p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Mittenkamp“ der Gemeinde Papendorf wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen 2 Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt. Papendorf ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)).</p> <p>Die Gemeinde liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock – Schwaan (RREP-Programmsatz G 4.1 (4)).</p> <p>Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde Papendorf als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) aus. Gemäß Leitlinie 1.2 der Ersten Fortschreibung vom Juni 2018 des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 zählt Papendorf nicht zu den Siedlungsschwerpunkten für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung.</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
8	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, 01.11.24 <p>Entsprechend Leitlinie 2 im Kapitel II.A2 Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist Papendorf jedoch eine Schwerpunktgemeinde zur Flächenbedarfsdeckung für überörtliche Gewerbeansiedlungen im Stadt-Umland-Raum.</p> <p>Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.</p> <p>Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) 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 (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden.</p> <p>Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.</p>	

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
8	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, 01.11.24</p> <p>Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)). 1 hier: SUR-Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien) 3</p> <p><u>3. Ergebnis der Prüfung</u> Nach Abwägung aller landesplanerischen Belange ist der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Mittenkamp“ der Gemeinde Papendorf dem Grunde nach mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen im FNP der Gemeinde entwickelt werden.</p> <p>Einerseits sollen erschlossene Flächen im vorhandenen Siedlungsgefüge an einem städtebaulich gut integrierten Standort einer wohnbaulichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Dabei ist die Größe der Baugebiete WA I-III innerhalb des Plangeltungsbereichs mit insgesamt weniger als 0,4 ha aus raumordnerischer Sicht geringfügig.</p> <p>Andererseits ist ein Sondergebiet mit dem Nutzungszweck „Schule/Kita“ mit Anschluss an den bestehenden Schulstandort geplant.</p> <p>Kritisch ist anzumerken, dass aus dem Begründungsteil des Bebauungsplans bisher keine konkrete Planrechtfertigung hervorgeht. Das gilt insbesondere für das Sondergebiet „Schule/Kita“, aber auch für die angestrebte vergleichsweise geringe Wohnbauflächenentwicklung.</p>	

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
8	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, 01.11.24</p> <p>Nach Auskunft des Amtes Warnow-West möchte die Gemeinde mit dem SO das bislang noch gewerblich genutzte Areal für eine zukünftige Entwicklung als Schul- oder Kitastandort sichern. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 sollte im weiteren Verfahren in der Planbegründung nachvollziehbar kommuniziert werden.</p> <p>4. Sonstige Hinweise Üblicherweise werden Flächen, die zur baulichen Nutzung für Einrichtungen vorgesehen sind, die den Gemeinbedarf decken (z. B. Kindergärten, Schulen, öffentliche Spielplätze, Sportanlagen, Kirchen usw.) in einem Bebauungsplan als auch Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Warum im vorliegenden Planvorentwurf eine Fläche für Schule/Kita als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt wird, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Amt unter der ROK-Nr. 2_049/24 erfasst.“</p>	<p>Die Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung (Seite 2 ff) entsprechend ergänzt.</p> <p>Auf Wunsch des Amtes Warnow-West sollte dieses Gebiet als Sondergebiet ausgewiesen werden. Die Gemeinde folgt jedoch der Anregung der Raumordnung und weist die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten und Schule) aus.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
9	Amt Warnow-West, 03.12.24 „[...] Liebe Kolleginnen und Kollegen, hier die Notizen aus dem Termin vom 21.11.24. <ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung vom Wendekreis für Feuerwehr zur Schulstraße sicherstellen. Ggf. mittels Poller den Verkehr begrenzen. Kann Teil der Erschließungsplanung werden. • Verkehrsflächen als öffentliche Fläche darstellen [...]“ 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wünscht jedoch eine Änderung in einen verkehrsberuhigten Bereich nach §9 Abs. 1 und 11 und Abs. 6 BauGB. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
10	<p>Warnow-Wasser- und Abwasserverband (Nordwasser), Rostock, 22.11.24</p> <p>„[...]im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wurde der Vorentwurf aus Sicht der zukünftigen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung für die Erschließung des Plangebietes geprüft. Zur oben genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Trinkwasserversorgung</u> Die Versorgung der Ortslage Papendorf mit Trinkwasser erfolgt aus dem Wasserwerk Rostock über die Druckstation „Sandkrug“ durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband (Wasser- und Bodenverband/ Körperschaft des öffentlichen Rechts), Carl-Hopp-Straße 1, 18069 Rostock. Entlang der Straße „Schulstraße“ ist eine Trinkwasserleitung da 90x8,2 PEh aus dem Jahr 1977 verlegt. Über die vorhandene Trinkwasserleitung kann die Versorgung des Plangebietes abgesichert werden. Im weiteren Planungsverlauf wird empfohlen einen Ringschluss zur Trinkwasserleitung in der Straße „Mittenkamp“ herzustellen.</p> <p><u>Löschwasserbereitstellung</u> Die Trinkwasserleitung entlang der Straße „Schulstraße“ sowie „Dorfstraße“ führt Löschwasser mit. Eine Bereitstellung als Fe = 24 m3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist möglich. In der Schulstraße vor der Hausnummer 4 und in der Dorfstraße vor der Hausnummer 40 sind Feuerlöschhydranten vorhanden.</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u> Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwassersammler ON 200 PVC aus dem Jahr 1993 in der Straße „Schulstraße“ zuzuleiten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
10	<p>Warnow-Wasser- und Abwasserverband (Nordwasser), Rostock, 22.11.24</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Im Bebauungsplangebiet befindet sich kein öffentliches Niederschlagswassernetz des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Alternative Rückhaltungen für das Niederschlagswasser sind zu prüfen. Die angrenzend an das Plangebiet befindliche Niederschlagswasserleitung befindet sich nicht im öffentlichen Anlagenbestand des WWAV. Aussagen zu einem möglichen Anschluss des Bebauungsplangebietes, hydraulische Auslastung usw. sind mit dem entsprechenden Betreiber abzustimmen. Eine Übernahme des vorhandenen NSW-Netzes wird seitens des WWAV nicht erfolgen.</p> <p><u>Trinkwasserschutzzone</u> Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes der Warnow (vgl. Beschluss des ehemaligen Bezirkstages Rostock, Schwerin Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980 und Nr. 22 vom 22. März 1982). Die räumliche Ausdehnung der Trinkwasserschutzzonen der Warnow ist den öffentlich abrufbaren Geoinformationssystemen (z. B. GeoPort.HRO) zu entnehmen. Basierend auf den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen ist Folgendes zu berücksichtigen: - In der Schutzzone II sind alle Gefährdungen für die Schutzzone I, die durch Nutzungen oder Verunreinigungen in ihr oder innerhalb der Schutzzone III eintreten können, zu unterlassen. - Entsprechend der Begriffsbestimmung in § 54 Abs. 1 (2) WHG ist von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließendes Niederschlagswasser → Abwasser. Dessen Einleitung in Oberflächengewässer ohne Reinigung ist nach Schutzstellenverordnung in die Schutzzone I und II verboten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zur Trinkwasserschutzzone werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

[illegible]

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
11	Industrie- und Handelskammer zu Rostock, 15.11.24 <p>„[...] Uns lagen zur Beurteilung die Vorentwurfsunterlagen der Satzung sowie der Begründung vor.</p> <p>Das Areal des B-Plans Nr. 28 der Gemeinde Papendorf befindet sich beidseitig der Stichstraße Mittenkamp zwischen der Dorfstraße im Norden und der Schulstraße im Süden. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha. Planungsziel des B-Plans ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schule/Kita“ (SO Schule/Kita) sowie zweier allgemeiner Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO. Eine gemischte Nutzung soll aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden zur planungsrechtlichen Umsetzung von u.a. Wohnungsbau. Hintergrund sei eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Welche Arten des Dauerwohnens geplant sind, wird nicht näher erläutert.</p> <p>Laut unserer IHK-Datenbank sind in der Gemeinde Papendorf 209 aktive Unternehmen bei der IHK gelistet; davon befinden sich zwei Unternehmen innerhalb des Plangebietes. Hierbei handelt es sich u.a. um die Tief-, Erd- und Kulturbau (kurz TEK) GmbH, tätig im Baugewerbe. Die TEK GmbH hat hier bereits mehrere Jahrzehnte ihren Firmensitz. In der näheren Umgebung sind weitere Unternehmen ansässig, die jedoch für diese Planung unberücksichtigt bleiben können. Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine Mischnutzung aus Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen (Schulen, Kita, Hort, Jugendclub) geprägt. Entsprechend erfolgte im Flächennutzungsplan die Darstellung einer gemischten Baufläche (M).</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation sehen wir insgesamt wirtschaftlich-gewerbliche Belange berührt und auch beeinträchtigt. Das Betriebsgelände der TEK GmbH liegt in diesem Plangebiet und soll durch ein allgemeines Wohngebiet (WA) überplant werden.</p> <p>Solch eine Überplanung ist grundsätzlich seitens der IHK nicht zustimmungsfähig. Aus diesem Grund lehnen wir den B-Plan und die damit verbundenen Vorhaben strikt ab.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung (A.3) ergänzt.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung (A.3) ergänzt.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
11	Industrie- und Handelskammer zu Rostock, 15.11.24 <p>Die Interessen der TEK GmbH sind für uns bei der Entscheidung ausschlaggebend. Der Gewerbebetrieb genießt Bestandsschutz. Nach Rücksprache mit der TEK GmbH können wir Ihnen mitteilen, dass das Unternehmen keine Verlagerung der Betriebsstätte plant, sondern am Standort verbleiben möchte. Die Standortinteressen der TEK GmbH sind zu berücksichtigen. Damit ist die Planung so nicht umsetzbar.</p> <p>Außerdem wurde das Vorhaben und die Bauleitplanung (also die Inhalte des B-Plans) vorab mit der TEK GmbH nicht abgestimmt und die TEK GmbH hat dem Vorhaben auch nicht ausdrücklich zugestimmt. Somit liegen keinerlei Ausnahmetatbestände für die IHK vor, die eine Überplanung des Betriebsgeländes eines Traditionsunternehmens in Papendorf rechtfertigen würden. Gegen die unabgestimmte Planung haben wir deshalb erhebliche Bedenken. Leider geht die Begründung auch auf die Thematik der Bestandsnutzungen und deren Zukunft gar nicht ein. Insgesamt müssen wir das Fortbestehen des Bestandsunternehmens als gefährdet ansehen.</p> <p>Daher ist der B-Plan in Gänze abzulehnen. Wir fordern die Gemeinde Papendorf nachdrücklich auf, die Planung grundlegend zu überdenken. Ergänzende Anmerkungen, die unabhängig von unserer Entscheidung mitgeteilt werden sollen: Textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung existieren bisher im Teil B nicht, weder zu den WA noch zum SO. Aussagen zu zulässigen Nutzungen sind auch der Begründung nicht zu entnehmen. Diese fehlenden Angaben - insbesondere zu möglichen gewerblichen Nutzungen in den beiden WA - stellen einen Planungsmangel dar. Was im SO Schule/Kita ergänzend konkret geplant ist, bleibt leider auch offen (Hort?, Schulnebengebäude für die Warnowschule?, Kindergarten?, Beziehungen zu vorhandenen Schulen und zur Bestandskita?).</p> <p>Zusammengefasst stellt die Planung die Zukunft eines Gewerbebetriebes im Bestand in Frage und kann daher von der IHK nur abgelehnt werden.“</p>	

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
12	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Rostock, 11.11.24 <p>„[...] zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu oben genanntem Vorhaben folgende Stellungnahme ab: <u>Wasserwirtschaft</u> Das Vorhaben betrifft den Grundwasserkörper WP WA_9_16 und den nach WRRL berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörper WAMU-0100 der Warnow. Das Vorhaben liegt in der TWSZ II der Warnow und nicht in der TWSZ III wie im Bericht dargestellt. Die Niederschlagsentwässerung wird nicht konkret ausgeführt, dies ist in der TWSZ II der Warnow aber in Menge und Güte erforderlich. Zum aktuellen Stand kann das Vorhaben aus Sicht der WRRL und des Gewässerschutzes nicht beurteilt werden. Zur Abwasserentsorgung werden keine konkreten Angaben gemacht. Die sich ergebenden Anforderungen aus der Lage des Vorhabens in der TWZS II der Oberflächenfassung der Warnow und die Einhaltung der Vorgaben nach § 27 WHG sind zuständigkeitshalber mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu klären. Die Unterlagen sollten entsprechend überarbeitet werden. Im Planungsgebiet befinden sich keine Grund- oder Oberflächenwassermessstellen, die vom StALU MM betrieben oder beobachtet werden. Sofern im Zuge der Baugrunderschließung 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. 1, S.1387)]. Auf diese Meldepflicht wird hingewiesen.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt, Begründung und Planzeichnung werden entsprechend ergänzt.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
13	Landkreis Rostock, Güstrow	
	Brandschutzdienststelle, 05.11.24	
	<p>„[...] zum oben eingereichten B -Plan erhalten Sie aus der Sicht der Brandschutzdienststelle die fachliche Zustimmung unter Einhaltung der folgenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Löschwasserbedarf im Plangebiet wird auf 48 mlh 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.“ 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.
	Landkreis Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde, 22.10.24	
	<p>„[...] Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.</p> <p>Daher sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M -V (DSchG M -V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und -Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung ergänzt.

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
13	Landkreis Rostock, Güstrow	
13	Landkreis Rostock, Amt für Jugend und Familie, 07.11.24	
	<p>„[...] 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.</p> <p>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.).</p> <p>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).</p>	

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
13	Landkreis Rostock, Güstrow	
	<p>Dies würde die Jugendhilfe des Landkreises Rostock gerne auch in dem hier vorliegenden B -Plan Nr. 28 „Mittenkamp“ der Gemeinde Papendorf tun. Auf Grund einer nicht aussagekräftigen Erläuterung im Vorentwurf der Satzung der Gemeinde Papendorf ist dies jedoch nicht möglich.</p> <p>Um eine fundierte Stellungnahme unsererseits abgeben zu können, wird um eine konkrete sowie detaillierte Aussage zu geplanten Bauvorhaben gebeten — insbesondere dann, wenn dies eine Kita und/oder Schule betreffen sollte.“</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Erweiterung der bestehenden Schule/Kita in der Begründung herausgearbeitet.
	Amt für Straßenbau und Verkehr	
	<p>„[...] Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird angeregt, die von jeglichen Sichthindernissen freizuhaltenden Sichtdreiecke auf die Dorfstraße für die zu verändernde Anbindung (keine Grundstücksausfahrt) zu ermitteln und zur Klarstellung in der Planzeichnung darzustellen. Die Sicht scheint in Ri. Osten durch Stellflächen eingeschränkt. Die zeitliche Beschränkung der Geschwindigkeit (Mo — Fr, 7-16 Uhr) auf 30 km/h sollte hierbei Berücksichtigung finden. 2. Es wird angeregt, die Breite des Weges für Fußgänger Richtung Schulstraße zur Klarstellung zu bemaßen 3. 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.“ 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anbindung an die Dorfstraße bleibt baulich unverändert. Sichtdreiecke werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsfläche wird nun vollständig als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
13	Landkreis Rostock, Güstrow	
	Untere Naturschutzbehörde, 12.11.24	
	<p>„[...] Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird die Bearbeitung der folgenden Punkte gebeten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es ist auf die Betroffenheit geschützter Arten zu untersuchen. Der Abriss von Gebäuden bzw. der Rückbau von Bestandsflächen ist zu berücksichtigen. 2. Es wird um die Darstellung der Gehölze (Stammumfang, Art, Standort mit Kronentraufe) gebeten. <p>Dem Plangebiet angrenzende Einzelbäume sind in der Betrachtung einzubeziehen.“</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung unter Punkt D.2 ergänzt.
	Untere Wasserbehörde, 30.10.24	
	<p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde kann keine abschließende Stellungnahme zum o.g. B -Plan -Entwurf abgegeben werden. Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (VWVAV).</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist vordergründig am Anfallort zu versickern. Es ist ein Entwässerungskonzept der Unteren Wasserbehörde vorzulegen ist. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist nachzuweisen.</p> <p>In der Begründung wird angegeben, dass das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone (TVVSZ) III Warnow läge. Dies ist falsch — das Plangebiet liegt in der TWSZ II. Das ist entsprechend zu ändern. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung (Teil B) des B -Plans wird angegeben, dass das Niederschlagswasser in das „Netz der Stadt Rostock in Reuthershaagen einzuleiten“ sei. Die Aussage ist zu berichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Gemeinde angeraten, ein Entwässerungskonzept zu beauftragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Gemeinde angeraten, ein Boden- und Entwässerungsgutachten zu beauftragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend korrigiert. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet wird in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend korrigiert.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
13	Landkreis Rostock, Güstrow	
	<p>Die geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneordnung Warnow sind zu berücksichtigen und einzuhalten. Für jegliche Bauvorhaben in der TVVSZ II ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG zu beantragen. Für die Entscheidungen über Ausnahmen und Befreiungen von den Schutzgebietsfestsetzungen ist das StALU MM als untere Wasserbehörde seit 2017 verantwortlich. Somit ist eine wasserrechtliche Stellungnahme seitens des StALU MM einzuholen. Erst nach Vorliegen dieser Entscheidungen kann sich die untere Wasserbehörde des Landkreises zur weiteren Verfahrensweise äußern.</p> <p>Aufgrund der Nähe zur Warnow sind im Umweltbericht die Belange der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu betrachten. Das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot sind einzuhalten. Die besondere Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist zu betrachten; vor allem die Lage in der TVVSZ II.“</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der StALU liegt bereits vor und ist Bestandteil dieser Abwägung.
	Untere Immissionsschutzbehörde, 29.10.24	
	„[...] Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des o.g. B -Plans.“	
	Untere Bodenschutzbehörde, 11.11.24	
	<p>„[...] 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.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt.</p>	

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
13	<p>Landkreis Rostock, Güstrow</p> <p>Es wird ein Bereich mit einer gewerblichen Vornutzung überplant: dort soll Wohnbebauung ermöglicht werden.</p> <p>Ob das bodenschutzrechtlich grundsätzlich möglich ist, muss durch die Gemeinde im Bauleitplanverfahren geprüft werden. Das Grundstück der TEK GmbH ist bisher nicht im Altlastenkataster erfasst, weil es aktuell (noch) betrieben wird. Nach Stilllegung des Betriebes an diesem Standort ist eine bodenschutzrechtliche Bewertung erforderlich. Durch eine historische Recherche ist zu klären, ob es Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gibt und wo nutzungsbedingt Schwerpunkte für eine mögliche orientierende Untersuchung sein können. Vor 1990 befand sich bereits an diesem Standort der Meliorationsbetrieb mit einem Fuhrpark, Werkstätten und ggf. Betankungsmöglichkeiten.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im weiteren Planungsverfahren darüber hinaus folgende Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und —pfaden, • Beschreibung und Bewertung des Ist -Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen, • Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, • Prüfung von Planungsalternativen, • Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen), • Maßnahmen zu Überwachung 	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter D.9 näher ausgeführt.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
13	<p>Landkreis Rostock, Güstrow</p> <p>Hinweise: Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (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. 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- Bodenschutzund Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.</p> <p>Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.</p> <p>Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M -V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreis und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p> <p>Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.“</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und in der Planzeichnung ergänzt.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
14	<p>Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung, Güstrow, 19.11.24</p> <p>„[...]“</p> <p>1. Regionalplanung Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf folgendes anzumerken: Der Ausweisung von Wohnbauflächen und Flächen für Kita/Schule im Innenbereich der Ortslage Papendorf kann grundsätzlich gefolgt werden. Allerdings ist bislang keine ausreichende Begründung für die Planung vorgenommen worden, die nachvollziehbar die Planungsziele der Gemeinde näher erläutert. Insbesondere auch zur Festlegung der Flächen für Schule/Kita ist eine konkrete Begründung bzw. ein Bezug zur Jugendhilfeplanung bzw. Schulentwicklungsplanung des Landkreises Rostock herzustellen. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>2. Flächennutzungsplan Die Gemeinde Papendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den betreffenden Bereich gemischte Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf darstellt. Im Bebauungsplan sollen dagegen zwei kleinteilige allgemeine Wohngebiete WA nach § 4 BauNVO und ein Sondergebiet Schule/Kita nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Ein direktes Entwickeltsein im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB lässt sich für die im B -Plan beabsichtigten Baugebiete vorliegend nicht erkennen. Auch aus dem Vorentwurf der Begründung können hierzu keine Angaben entnommen werden, die ein Entwickeln des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans erläutern. Die Begründung zum Bebauungsplan ist aus planungsrechtlicher Sicht dahingehend noch unzureichend.</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und die Begründung überarbeitet.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und die Begründung überarbeitet.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
14	<p>Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung, Güstrow, 19.11.24</p> <p>Sollte die Gemeinde diese Auffassung weiterhin vertreten, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist, sind der Begründung hierzu detaillierte Ausführungen beizufügen. Alternativ besteht für die Gemeinde auch die Möglichkeit den Flächennutzungsplan parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.</p> <p>3. Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung; Sondergebiet Schule/Kita Gemäß § 11 Abs. 2 S 1 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. In dem vorliegenden Entwurf werden die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung noch nicht textlich definiert. Dies ist von der Gemeinde noch zu ergänzen.</p> <p>4. Festsetzung über die Höhe Im WA wird die maximal zulässige Höhe mit 5,80 m (TH) und im Sondergebiet wird die maximal zulässige Höhe mit 13,5 m (TH) festgesetzt. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist der untere Bezugspunkt noch nicht bestimmt worden. Hierzu gibt es folgende Hinweise: [...] Der untere Bezugspunkt ist von der Gemeinde noch konkret festzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche wird in eine Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten und Schule“ gewandelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdachten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
14	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung, Güstrow, 19.11.24	
	<p>5. Begründung des Bauleitplanes</p> <p>Bei der Durchsicht der Begründung zum Bauleitplan wurde festgestellt, dass diese in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen (u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung) eine reine Wiederholung der Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellt. Dies ist aus planungsrechtlicher Sicht zu ungenügend. Hierzu gibt es folgende Hinweise:</p> <p>„Darzustellen sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Planes. Die Gemeinde hat danach die tragenden Gründe für ihre Planung darzulegen; sie muss erläutern, welche städtebaulichen Gründe ihre Planung bestimmt haben, sie hat zu den zentralen Regelungen erläuternde Aussagen zu treffen (BVerwG NJW 1971, 1626; NVwZ 1988, 54 (55 f.)). Die für die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 maßgebenden Gesichtspunkte sind darzulegen, und zwar wegen des neuen Planungsleitsatzes des § 1 Abs. 5 S. 2 und der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 einschließlich der Belange des Klimaschutzes (BerlKommBauGB/Mitschang Rn. 24; auch Frenz, Klimaschutzrecht/Schink, 2021, § 13 Rn. 60). Welche Aspekte im Einzelnen Gegenstand der Planbegründung sind, ergibt sich aus der konkreten Planungssituation; allgemeine Aussagen dazu lassen sich nicht treffen. In der Planungspraxis üblich ist eine umfassende Darstellung der einzelnen Gesichtspunkte, die die Planung bestimmt haben. Dies ist rechtlich nicht geboten, aber sinnvoll, damit das Gesamtgefüge der Planung sachgerecht erfasst und beurteilt werden kann.“ (BeckOK BauGB/Schink/Wahlhäuser, 63. Ed. 1.8.2024, BauGB § 2a Rn. 4d, beck-online)</p> <p>„In der Begründung zum Bauleitplan sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen desselben darzulegen. Damit macht der Gesetzgeber deutlich, dass die Begründung nicht bis ins kleinste Detail und umfassend darzustellen hat, welche Motivation die Gemeinde bei jeder einzelnen Festsetzung bewegt hat. Es genügt vielmehr, wenn die wesentlichen und tragenden Elemente der Argumentation in städtebaulicher Hinsicht wiedergegeben werden. Die Begründung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung überarbeitet.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
14	<p>Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung, Güstrow, 19.11.24</p> <p>darf sich allerdings nicht in Wiederholung des Gesetzestextes oder in nichtssagenden Floskeln erschöpfen (BVerwG, Urt. vom 7.5.1971 — BRS 24 Nr. 15). Welche Punkte in welcher Tiefe aufzugreifen sind, lässt sich nicht verallgemeinern; hier sind die konkreten Umstände des Einzelfalls entscheidend. Je problematischer eine bestimmte Festsetzung ist, je stärker sie in ein Schutzgut oder andere Belange eingreift, desto höher wird auch die Argumentationslast der Gemeinde (zu einzelnen Fällen vgl. z. B. OVG Niedersachsen, Urt. vom 15.7.1980 — NJW 1981 S. 1057; BGH, Urt. vom 11.6.1981 — NVwZ 1982 S. 210; BayVGh, Urt. vom 15.3.1983 — BRS 40 Nr. 26; VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.7.2001 — NVwZ-RR 2002 S. 630)." (PdK Bu F-1, BauGB § 2a 2., beck-online)</p> <p>Die Gemeinde hat ihre getroffenen Festsetzungen wie eben beschrieben näher zu erläutern bzw. zu begründen, welche städtebaulichen Motivationen die Gemeinde dazu bewegten. Dies zeigt die bisherige Begründung noch nicht auf.</p> <p>6. Aktualität der Angaben</p> <p>Bei der Durchsicht der Planunterlagen wurde festgestellt, dass neben der Präambel, auch in den textlichen Festsetzungen, den Verfahrensvermerken und den Hinweisen auf Inhalte Bezug genommen wurde, die mit der vorliegenden Planung nicht im Zusammenhang stehen. Es ist durchaus nachvollziehbar, dass durch das beauftragte Planungsbüro auf Textbausteine zurückgegriffen wird, allerdings muss vor Abgabe der Entwurfsunterlagen eine redaktionelle Überarbeitung stattfinden. Die Gemeinde Papendorf befindet sich nicht im Landkreis Vorpommern -Rügen und hat auch keine planerische Hoheit auf den B - Plan Nr. 1</p> <p>„Weitenmoor" der Gemeinde Kritzmow. Auch die Ableitung des Niederschlagswassers in das Netz von Rostock Reutershagen dürfte vorliegend nicht zutreffend sein.</p> <p>Durch die Gemeinde ist der Entwurf in Bezug auf Aktualität und Richtigkeit der Angaben zu überprüfen und entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und überarbeitet.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
14	<p>Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung, Güstrow, 19.11.24</p> <p>7. 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.</p> <p>8. 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. cl. F. v.25.04.2016) regelt die verbindliche Übernahmeverpflichtung der Standardisierungsbeschlüsse des IT- Planungsrats für M -V (s. a. Handreichung XPlanung, S. 9).</p> <p>Diesbezüglich wird auf die Arbeitshilfe XPlanung des Landkreises Rostock verwiesen (https://www.landkreisrostock.de/cle/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.</p> <p>Diese Arbeitshilfe ist eine Ergänzung zu den Veröffentlichungen der XLeitstelle „Handreichung XPlanung“ und „Leitfaden XPlanung“, welche zur Umsetzung des verbindlichen Standards XPlanung heranzuziehen sind.</p> <p>Außerdem wird auf die Beachtung § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
14	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung, Güstrow, 19.11.24	
	<p>9. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachämter wurden der Gemeinde bereits mit Schreiben vom 15.11.2024 zugesandt. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten Stellungnahmen sind Bestandteil dieser Abwägung.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Beteiligung der Öffentlichkeit

91	<p>Papendorf, 20.11.24</p> <p>„[...] hiermit nehme ich, [REDACTED] als Betroffene des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“ wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Planzeichnung (Stand März 2024) zum Bebauungsplan Nr. 28 ist für das Allgemeine Wohngebiet WA I/II eine Dachneigung von maximal 15° vorgesehen. Die Mindestneigung, ab der eine Installation von Dachziegeln möglich ist, liegt jedoch bei über 15°, während die Regeldachneigung in der Praxis bei über 25° liegt. Für Dachneigungen unterhalb dieser Regeldachneigung ist ein erhöhter konstruktiver Aufwand erforderlich, dessen Notwendigkeit aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar ist. In der Begründung des Ingenieurbüros VUS Planergemeinschaft GmbH & Co. KG im Vorentwurfsplan zur Auslegung (April 2024) wird ausgeführt: „Für das Sondergebiet und das Allgemeine Wohngebiet „WA III“ wird eine Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt, für das Allgemeine Wohngebiet „WA I-II“ werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung, dass bauliche Anlagen nur bis zu einer gesamten maximalen GRZ von 0,4 (WA) bzw. GRZ 0,6 (SO) zulässig sind sowie der Festsetzung von Traufhöhen und Dachneigung, soll einer zu starken Bebauung und Verdichtung, die dem Gebietscharakter widersprechen würde, entgegengewirkt werden.“ <p>Diese Begründung erscheint jedoch nicht nachvollziehbar, da die bestehende umliegende Bebauung im Bereich WA I/II eine deutlich höhere Dachneigung von teilweise über 30° aufweist, die den derzeitigen Gebietscharakter widerspiegelt. Zudem sind die Bereiche WA III und SO als dreigeschossige Bauten vorgesehen, was die Begrenzung der Dachneigung im WA I/II nicht rechtfertigt. Der Gebietscharakter wird wesentlich durch</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Dachneigung auf 0°-45° festgesetzt.† Dachneigung ca. 25-45°</p>
----	--	---

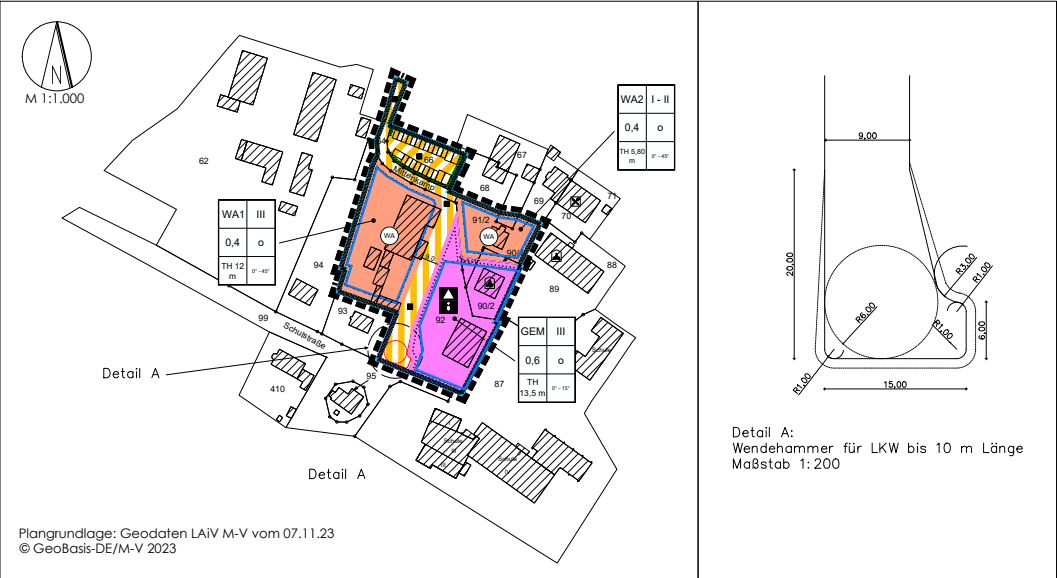
Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
91	<div> <div></div> <div>Papendorf, 20.11.24</div> </div> <p>die geplanten WA III und SO geprägt, sodass die Dachneigung im WA I/II keine maßgebliche Wirkung hat.</p> <p>2. In der Plandarstellung zum Bebauungsplan Nr. 28 ist ein Gehweg vom Parkplatz in Richtung SO über mein Grundstück vorgesehen. Diese Wegführung ist weder von mir gewünscht noch genehmigt, weshalb ich eine Anpassung anregen möchte, sodass der Weg über die angrenzenden öffentlichen Flächen verläuft.</p> <p>Ich bitte um Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Gehweg umgeplant.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
92	<p>TEK GmbH, Papendorf, 27.11.24</p> <p>„[...] hienmit möchten wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu Ihrem Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“ wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Wir sind Eigentümerin des Flurstücks 91 , das innerhalb des vorgesehenen Plangebietes liegt. Auf diesem Grundstück befindet sich seit Jahrzehnten unser Unternehmen, das sich vor allem mit Kanalbau, Straßen- und Wegebau sowie Betonarbeiten befasst. Dort befinden sich unser Hauptverwaltungsgebäude sowie Montagehallen und Lagerflächen. Nach dem Inhalt des Vorentwurfs soll dieses Betriebsgrundstück mit einer neuen Straße durchtrennt sowie mit einer öffentlichen Stellplatzanlage, einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem Sondergebiet „Schule/Kita“ vollflächig überplant werden.</p> <p>Hiergegen machen wir hiermit folgende Bedenken förmlich geltend. Die im Vorentwurf enthaltene Planungskonzeption ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der hier vorgesehene Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche (M) gekennzeichnet und erfasst diese fast vollständig. Die fast vollflächige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (W A) und eines Sondergebiets „Schule/Kita“ kann nicht mehr als nähere Ausgestaltung einer gemischten Baufläche angesehen werden. Sie stellt somit keine zulässige Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplans dar.</p> <p>Zudem wurde der Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen nicht berücksichtigt, Denn mit Ihrer Planungskonzeption wird die besonderen Schutz benötigende Wohnnutzung direkt bis an die sehr immissionsträchtige Nutzung „Schule/Kita“ herangeführt. Durch den Entfall der bisherigen abschirmenden Wirkung durch unser Betriebsgelände würde so also eine erhebliche Konfliktsituation neu geschaffen. Indem zwischen die beiden neuen Wohnnutzungen noch eine Straßentrasse sowie großflächige Stellplatzanlage geplant wird, würde sich diese Konfliktsituation noch zusätzlich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller landesplanerischen Belange ist der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Mittenkamp“ der Gemeinde Papendorf dem Grunde nach mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen im FNP der Gemeinde entwickelt werden. (Vgl. Stellungnahme Nr. 8, Raumordnung)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Flst. 87, 88, 89 und 90/2 befinden sich bereit eine Kita und eine Schule. Auf Flurstück 92 soll eine Erweiterung der bestehenden Kita bzw. Schule ermöglicht werden und kann Auswirkungen auf die Wohngebiete haben. Gleichzeitig entfielen jedoch der Gewerbelärm, sodass eine Änderung der Bauleitplanung hinsichtlich Immissionen nicht erforderlich ist.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
92	<p>TEK GmbH, Papendorf, 27.11.24</p> <p>verschärfen. So würde eine große „Lärminsel“ neu geschaffen und in eine bislang ruhige Gesamtlage eingebettet werden. Damit werden unverträgliche Nutzungen in unmittelbarer Nähe zueinander angeordnet, ohne dass für die daraus resultierenden Konflikte eine planerische Abhilfe geschaffen wurde. Mit der entsprechenden Umstrukturierung des hier betroffenen Gebiets verschärft der Planentwurf also eine schon bestehende Konfliktlage. Hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe sind dafür nicht erkennbar.</p> <p>Ferner haben Sie die zwingend zu berücksichtigenden privaten Belange, zu denen in besonderer Weise auch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG zählt, offenbar nicht hinreichend beachtet. Mit der beabsichtigten, umfangreichen Umwidmung unseres Grundstücks in Straßen-, Stellplatz- und Gemeinbedarfsflächen wird ein Grundelement der Eigentumsgarantie, die sog. Privatnützlichkeit, aufgehoben. Denn diese Umwidmung stellt eine ausschließlich fremdnützige Festsetzung dar. Für einen derartig einschneidenden Eingriff in unsere Eigentumsposition sind hinreichend gewichtige rechtfertigende Gründe nicht erkennbar. Selbst wenn man die Notwendigkeit für zusätzliche Schul- bzw. Kitaflächen anerkennen wollte, wäre es dennoch nicht gerechtfertigt, hierfür private Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen. Denn innerhalb des Gemeindegebietes gibt es genügend andere Flächen, um derartige Baulichkeiten zu realisieren. Der vor einiger Zeit erfolgte Neubau der Schulsporthalle hat zudem gezeigt, dass auch eine „ausgelagerte“ Anordnung von schulischen Funktionen bzw. Gebäuden problemlos möglich ist. Und schließlich ist offenbar überhaupt nicht geprüft worden, an welche anderen Stellen innerhalb des Gemeindegebietes eine vollständige Verlagerung und Neuansiedlung des gesamten „Schulstandortes“ möglich ist. Derartige Überlegungen würden aber besonders deshalb nahe liegen und erforderlich sein, da an einem neuen Schulstandort alle Konflikte sowie Flächen- und Erschließungsprobleme ganzheitlich gelöst werden könnten.</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt A.3 ff. behandelt.</p>

Gemeinde Papendorf: Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
92	TEK GmbH, Papendorf, 27.11.24 <p>Gegen die Plankonzeption sprechen im Übrigen nicht nur unsere Belange, sondern auch die privaten Interessen zahlreicher weiterer Grundstückseigentümer in der unmittelbaren Umgebung des vorgesehenen Planbereichs. Dies Umgebung ist bereits vollständig bebaut und - abgesehen von unserem Betrieb- praktisch ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut. Es handelt sich insgesamt um ein ruhiges, langjährig gewachsenes und bisher völlig störungsfreies Gebiet, das nahezu ausschließlich dem Wohnen dient. Inmitten dieses Gebietes sollen nunmehr Gemeinbedarfsgebäude (Schule/Kita), eine Stellplatzfläche für mindestens 25 Fahrzeuge und eine neue Hauptzufahrtsstraße für den Schulstandort hineingebaut werden. Sowohl die Bau- masse, als auch die erhebliche Unruhe, die durch die Nutzung der neuen Einrichtungen sowie des schon bestehenden Schulstandorts, insbesondere durch den Zu- und Abfahrtsverkehr über die neue Zufahrtsstraße, in das bisher ruhige Gebiet hineingetragen würden, sind uns und auch den anderen betroffenen Grundstückseigentümern nicht zumutbar. Bei dieser Gesamtsituation wäre auch die eigene Ausübung der künftigen Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet - WA) ganz erheblich entwertet. Denn eine Wohnlage unmittelbar an einer werktäglich extrem stark befahrenen Zufahrtsstraße zum Schulkomplex sowie in direkter Nachbarschaft zu einer großen öffentlichen Stellplatzanlage ist alles andere als attraktiv und wäre daher nur sehr eingeschränkt vermarktbear.</p> <p>Und schließlich gilt es noch zu beachten, dass eine Betriebseinstellung oder -verlegung unsererseits auch in den kommenden Jahren nicht beabsichtigt ist. Aufgrund des unserem Betrieb zukommenden Bestandsschutzes ist die von Ihnen angestrebte Umstrukturierung auf absehbare Zeit also nicht realisierbar, was schon für sich selbst genommen die vorliegende Planung unzulässig macht.</p> <p>Wir fordern Sie daher auf, diese Planungskonzeption aufzugeben und - sofern überhaupt erforderlich - nach einem Alternativstandort für die zusätzlichen Schul- bzw. Kitaflächen zu suchen. [...]"</p>	

SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF
über den Bebauungsplan Nr. 28 "Mittenkamp"



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen...

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (BGBl. I, S. 1353) und der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S. 1033), wird nach Bestatfestigung durch die Gemeindevertretung Papendorf vom ... die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Weitenmoor" der Gemeinde Papendorf umfassend die Flurstücke 64, 65, 67 (bzw.), 90/1, 90/2, 91, 91/2 und 92, alle Flur 3 der Gemarkung Papendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Ortslichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
1.1 In den festgesetzten Gebieten ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig.
1.2 Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdachten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinvorfahrtanlagen und Funkanlagen unzulässig.
3. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücken versickert bzw. verwertet werden.
5. Umfang der zulässigen Abragungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abragungen der Bestandshöhenlage des Bebauungsplanes bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dem zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung sowie zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen beschränken.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)
5.1. Wiege, Stellplätze und deren Zufahren sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
5.2. In den Wohngebieten sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
8. Darstellung ohne Normcharakter
9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. Sondergebiete: Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° auszubilden.
2. Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
3. Staffeleingeschosse sind unzulässig.
4. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
5. Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abfallplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.
6. Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die Ortslichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwendungen können mit Bußgeld geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom 30.08.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im ... am ... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis zum ... durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Warnow-West sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West durchgeführt worden.
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Mittenkamp" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 "Mittenkamp" sowie die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Satzung über die Ortslichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Warnow-West sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan Nr. 28 "Mittenkamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Ortslichen Bauvorschriften, wurden am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Mittenkamp" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Ortslichen Bauvorschriften werden hiermit ausgeteilt.
11. Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Papendorf den Bebauungsplan Nr. 28 "Mittenkamp" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... durch Veröffentlichung im ... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West bekannt gemacht worden.

HINWEISE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Warnow-Oberflächenwasserfassung. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und Bestimmungen, insbesondere die Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt V 101) sind zu beachten. Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verriert werden.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 keine Bodendenkmale betroffen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können.
Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Satzung der Gemeinde Papendorf

über den Bebauungsplan Nr. 28

„Mittenkamp“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF



Übersichtsplan, © 2024 Geoportal Mecklenburg-Vorpommern

A	Grundlagen der Planung	1
A.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
A.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	2
A.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
B	Bestandssituation	4
C	Planerische Rahmenbedingungen	5
C.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
C.2	Flächennutzungsplan	6
C.3	Rechtskräftige Bebauungsplanung	6
D	Planerische Rahmenbedingungen	7
D.1	Landschaftsplan	7
D.2	Artenschutz	7
D.3	Natur und Landschaft	8
D.4	Kultur- und Sachgüter	8
D.5	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigung	8
D.6	Kampfmittelbelastung	9
D.7	Störfallbetriebe	9
D.8	Boden	9
D.9	Wasser	10
D.10	Immissionsschutz	10
E	Planinhalt und Abwägung	11
E.1	Bauliche Nutzung	11
E.2	Art der baulichen Nutzung	11
E.3	Maß der baulichen Nutzung	11
E.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
E.5	Grünordnung und Grünfläche	12
E.6	Verkehr	12
E.6.1	Vorhandene Erschließung	12
E.6.2	Geplante Erschließung	13
E.6.3	ÖPNV	13
E.7	Ver- und Entsorgung	14
E.8	Sonstiges	15
F	Daten	16
F.1	Städtebauliche Werte	16

ANLAGEN:

PLANZEICHNUNG

Entwurfsplanung zur Auslegung (August 2025)

A GRUNDLAGEN DER PLANUNG

A.1 Rechtsgrundlagen der Planung

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

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

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

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

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

A.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

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

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

A.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

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

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

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

Ziel und Zweck der Planung ist, die Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und eine zukünftige gemischte Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule und Kindergarten) sowie zwei Wohnbauflächen (WA III, WA I-II) festzusetzen. Das auf Flst. 92 ansässige Unternehmen TEK GmbH genießt Bestandsschutz. Die Gemeinde möchte sich mit der Aufstellung des B-Plans das Vorkaufsrecht am Grundstück sichern. Das Vorkaufsrecht tritt nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB erst in Kraft, wenn der jetzige Eigentümer (TEK GmbH) sein Grundstück verkaufen möchte.

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

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

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

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

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

Die Aufstellung des BP28 erfolgt im Normalverfahren.

Nach einer Planungsalternative für die Fläche des Geltungsbereichs zu suchen wäre nicht sinnvoll, da die Gemeinde Papendorf mit der Fläche des Geltungsbereichs im Osten und Süden direkt an die bestehende Infrastruktur (Kindergarten und Schule) anschließen kann und gleichzeitig der steigenden Nachfrage nach Wohnraum zum Dauerwohnen Rechnung trägt. Für die Erweiterung der bestehenden Infrastruktur „Schule“ und „Kindergarten“ auf den angrenzenden Flurstücken werden mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes ca. 3.000 m² als mögliche Erweiterung vorgehalten – dies kann z. B. Schaffung neuer Räumlichkeiten oder Freianlagen bedeuten. Über die Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereichs zwischen den geplanten Flächen für Gemeinbedarf und Wohnbaufläche wird der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer „Schüler“ und „Kindergartenkinder“ und deren Begleitung Rechnung getragen. Das auf Flst. 92 ansässige Unternehmen TEK GmbH genießt Bestandsschutz und beabsichtigt nach heutigem Kenntnisstand nicht, sein Grundstück zu verkaufen. Zum heutigen Planungsstand kann die Gemeinde daher keine Aussagen einer künftigen Nutzung treffen, da sich die Gemeinde mit der Aufstellung des B-Plans lediglich das Vorkaufsrecht am Grundstück sichern möchte.

B BESTANDSSITUATION



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

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

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

C PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

C.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

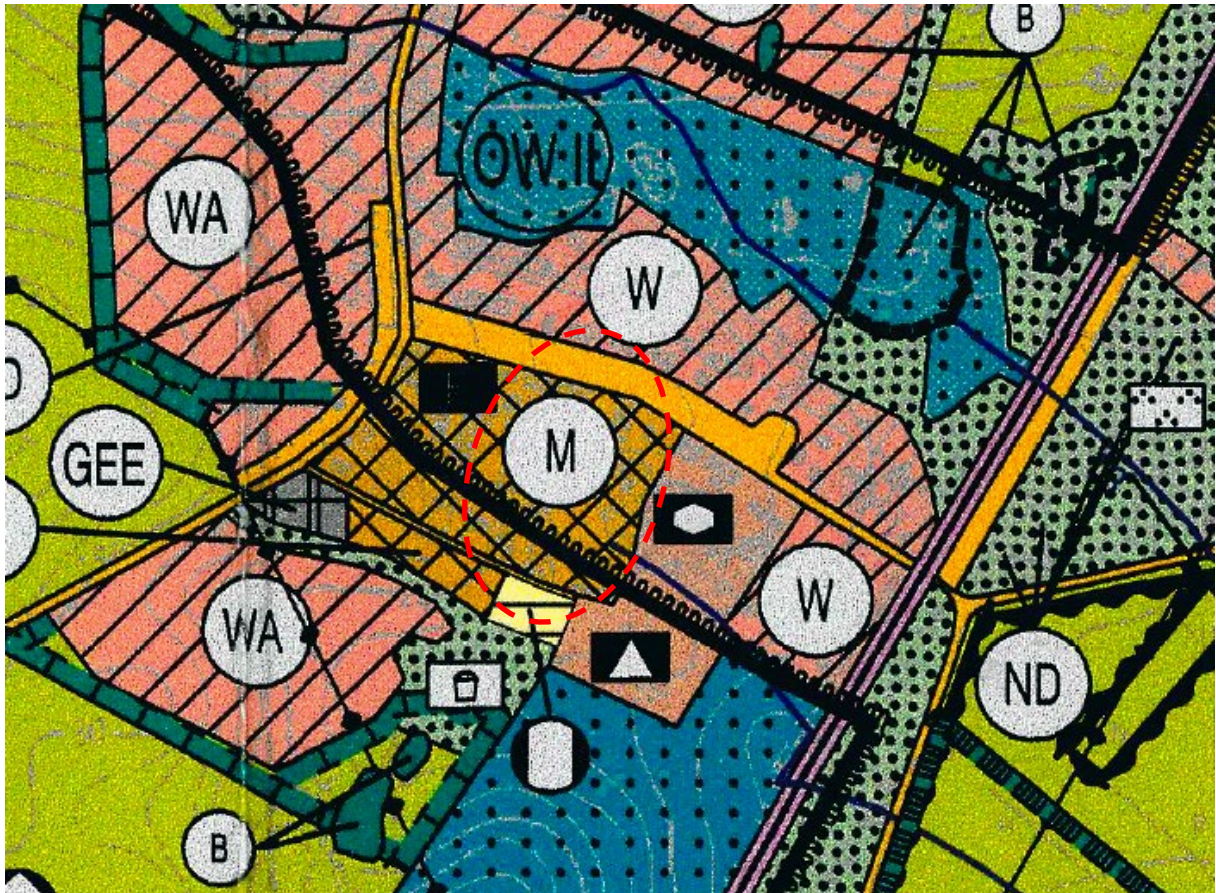
In den zeichnerischen Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV, 2016) ist das Plangebiet, die gesamte Gemeinde sowie dessen Umgebung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

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

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

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

C.2 Flächennutzungsplan



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

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

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

C.3 Rechtskräftige Bebauungsplanung

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

D PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

D.1 Landschaftsplan

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

D.2 Artenschutz

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

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

Die Gemeinde möchte sich mit der Aufstellung des B-Plans das Vorkaufsrecht am Grundstück sichern. Das Vorkaufsrecht tritt nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB erst in Kraft, wenn der jetzige Eigentümer (TEK GmbH) sein Grundstück verkaufen möchte. Daher ist eine heutige Betrachtung mit z. B. Artenschutzfachbeitrag, Biotoptypenkartierung, Baumkataster, Baumgutachten u. dgl. (vgl. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des LK Rostock vom 12.11.24) nicht erforderlich, wird jedoch, wenn der jetzige Eigentümer sein Grundstück verkaufen sollte, vollumfänglich vom Erwerber des Grundstückes berücksichtigt und vorgelegt.

D.3 Natur und Landschaft

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

D.4 Kultur- und Sachgüter

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

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

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

D.5 Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigung

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

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

D.6 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

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

D.7 Störfallbetriebe

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

D.8 Boden

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

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

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

Die Gemeinde möchte sich mit der Aufstellung des B-Plans das Vorkaufsrecht am Grundstück sichern. Das Vorkaufsrecht tritt nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB erst in Kraft, wenn der jetzige

Eigentümer (TEK GmbH) sein Grundstück verkaufen möchte. Daher ist eine heutige Betrachtung mit z. B. Bodengutachten, bodenrechtliche Bewertung, Altlastenuntersuchung u. dgl. (vgl. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des LK Rostock vom 11.11.24) nicht erforderlich, wird jedoch, wenn der jetzige Eigentümer sein Grundstück verkaufen sollte, vollumfänglich vom Erwerber des Grundstückes berücksichtigt und vorgelegt.

D.9 Wasser

Die Gemeinde möchte sich mit der Aufstellung des B-Plans das Vorkaufsrecht am Grundstück sichern. Das Vorkaufsrecht tritt nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB erst in Kraft, wenn der jetzige Eigentümer (TEK GmbH) sein Grundstück verkaufen möchte. Daher ist eine heutige Betrachtung mit z. B. Entwässerungskonzept, Entwässerungsgutachten, Belangen der Wasserrichtlinie (WRRL), Verschlechterungsverbot, Verbesserungsgebot, Lage des Plangebietes innerhalb der TWSZ II, Einholen einer wasserrechtlichen Stellungnahme u. dgl. (vgl. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des LK Rostock vom 30.10.24) nicht erforderlich, wird jedoch, wenn der jetzige Eigentümer sein Grundstück verkaufen sollte, vollumfänglich vom Erwerber des Grundstückes berücksichtigt und vorgelegt.

D.10 Immissionsschutz

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

Beim BP28 geht es um die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten/Schule) sowie zweier Wohnbauflächen. Eingebettet ist das Plangebiet in die dörfliche Struktur der Gemeinde Papendorf mit Wohn- und Mischgebieten.

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

E PLANINHALT UND ABWÄGUNG

E.1 Bauliche Nutzung

Durch die Aufstellung des BP28 der Gemeinde Papendorf soll eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten/Schule) sowie zwei Wohnbaufläche festgesetzt werden. Das Plangebiet soll dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der BP28 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geht es ausschließlich um die Anpassung der Art der baulichen Nutzung sowie ergänzende bauliche Festsetzungen von Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf, genauer die Festsetzung der Geschossigkeit, die Festsetzung von Firsthöhen und die Festsetzung von Dachneigungen.

E.2 Art der baulichen Nutzung

Der süd-östliche Teil des Geltungsbereiches des BP28 wird als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten/Schule) gem. §7 BauNVO festgesetzt, der westliche Teil als Allgemeines Wohngebiet „WA III“ gem. § 4 BauNVO und der nord-östliche Teil als Allgemeines Wohngebiet „WA I-II“ gem. § 4 BauNVO.

Die Gemeinde möchte sich mit der Aufstellung des B-Plans das Vorkaufsrecht am Grundstück sichern. Das Vorkaufsrecht tritt nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB erst in Kraft, wenn der jetzige Eigentümer (TEK GmbH) sein Grundstück verkaufen möchte.

Aus diesem Grund wird die Fläche entsprechend dem zukünftigen Nutzungsgefüge als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf (Schule/Kindergarten) und nicht mehr als Mischgebiet dargestellt.

E.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Für die Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten/Schule) und das Allgemeine Wohngebiet „WA III“ wird eine Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt, für das Allgemeine Wohngebiet „WA I-II“ werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung, dass bauliche Anlagen nur bis zu einer gesamten maximalen GRZ von 0,4 (WA) bzw. GRZ 0,6 (SO) zulässig sind sowie der Festsetzung von Traufhöhen und Dachneigung, soll einer zu starken Bebauung und Verdichtung, die dem Gebietscharakter widersprechen würde, entgegengewirkt werden. Damit verbunden ist die Festsetzung, dass Dächer mit einer zulässigen Dachneigung von 0° bis 45° auszubilden sind, die Firsthöhen dürfen 23 m (WA1) bzw. 5,80 m (WA2) bzw. 13,50 m (GEM) nicht überschreiten; als Bezugspunkt wird festgesetzt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdachten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche, wobei die Gebäudehöhe gleich der Höhenlage der Oberen Dachbegrenzungskante ist.

E.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In der festgesetzten die Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten/Schule) wird eine offene Bauweise festgesetzt, sowie dass Gebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind.

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

E.5 Grünordnung und Grünfläche

Im Norden des Geltungsbereichs sind Heckenpflanzungen vorgesehen als Parkflächeneinfriedung.

E.6 Verkehr

E.6.1 Vorhandene Erschließung

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

E.6.2 Geplante Erschließung

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

E.6.3 ÖPNV

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

E.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung der Ortslage Papendorf mit Trinkwasser erfolgt aus dem Wasserwerk Rostock über die Druckstation „Sandkrug“ durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband (Wasser- und Bodenverband/ Körperschaft des öffentlichen Rechts), Carl-Hopp-Straße 1, 18069 Rostock. Entlang der Straße „Schulstraße“ ist eine Trinkwasserleitung da 90x8,2 PEh aus dem Jahr 1977 verlegt. Über die vorhandene Trinkwasserleitung kann die Versorgung des Plangebietes abgesichert werden. Im weiteren Planungsverlauf wird empfohlen einen Ringschluss zur Trinkwasserleitung in der Straße „Mittenkamp“ herzustellen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird über den Anschluss an das zentrale Netz (Abwasserzweckverband Warnow-Wasser und Abwasserverband) gewährleistet. Es besteht Anschlusszwang. Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwassersammler ON 200 PVC aus dem Jahr 1993 in der Straße „Schulstraße“ zuzuleiten.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücken versickert bzw. verwertet werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist sachgerecht nach den geltenden Vorschriften entweder auf den Grundstücken selbst zu versickern oder gesammelt in die vorhandene Regenwasserleitung einzuleiten; die angrenzend an das Plangebiet befindliche Niederschlagswasserleitung befindet sich nicht im öffentlichen Anlagenbestand des WWAV. Aussagen zu einem möglichen Anschluss des Bebauungsplangebietes, hydraulische Auslastung usw. sind mit dem entsprechenden Betreiber abzustimmen. Eine Übernahme des vorhandenen NSW-Netzes wird seitens des WWAV nicht erfolgen.

Stromversorgung

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

Gasversorgung

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

Abfallentsorgung

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

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das Leitungsnetz gedeckt werden. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Die Trinkwasserleitung entlang der Straße „Schulstraße“ sowie „Dorfstraße“ führt Löschwasser mit. Eine Bereitstellung als Fe = 24 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist möglich. In der Schulstraße vor der Hausnummer 4 und in der Dorfstraße vor der Hausnummer 40 sind Feuerlöschhydranten vorhanden. Gem. Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des LK Rostock vom 05.11.24 muss Löschwasser als Fe = 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Bei einer zukünftigen Erschließung wird dies berücksichtigt werden.

Trinkwasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes der Warnow (vgl. Beschluss des ehemaligen Bezirkstages Rostock, Schwerin Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980 und Nr. 22 vom 22. März 1982).

- In der Schutzzone II sind alle Gefährdungen für die Schutzzone I, die durch Nutzungen oder Verunreinigungen in ihr oder innerhalb der Schutzzone III eintreten können, zu unterlassen.
- Entsprechend der Begriffsbestimmung in § 54 Abs. 1 (2) WHG ist von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließendes Niederschlagswasser → Abwasser.

Dessen Einleitung in Oberflächengewässer ohne Reinigung ist nach Schutzonenverordnung in die Schutzzone I und II verboten.

E.8 Sonstiges

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

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

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

F DATEN

F.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten und Schule“	2.994
Wohnbaugebiet „WA III“	2.740
Wohnbaugebiet „WA I-II“	1.120
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“	618
Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich	1.434
Grünflächen	380
Σ	9.286

ANHANG