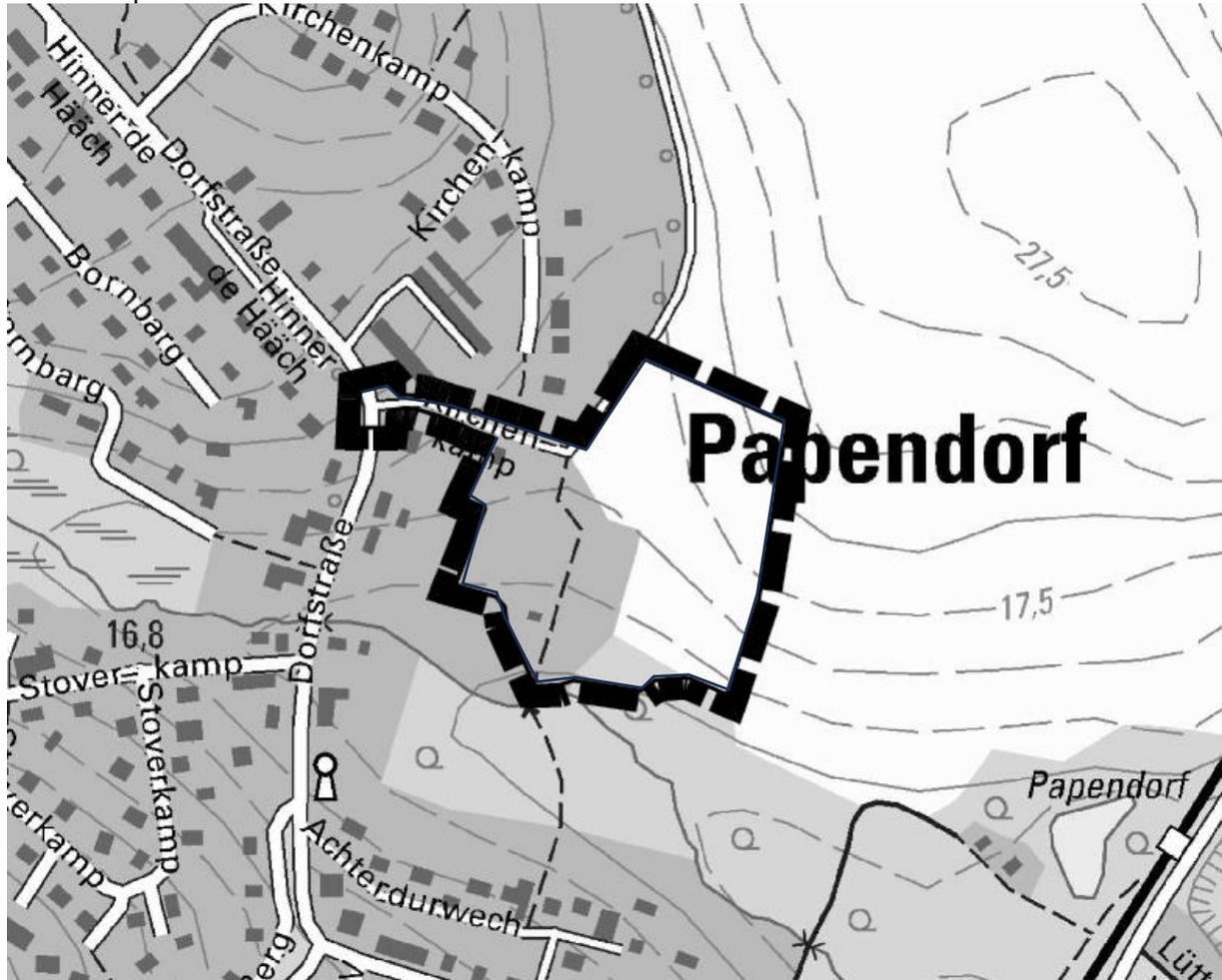


Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen Topografischen Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2024

SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“

gelegen im Nordosten der Ortslage Papendorf, südlich der Straße Am Kirchenkamp und östlich der Wohnbebauung an der Dorfstraße, umfassend im Wesentlichen die ehemalige Kleingartenanlage sowie östlich angrenzende Ackerflächen

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 07.05.2024

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

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 – Städtebaulicher Teil	2
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	9
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	10
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Verträge	12
5. Immissionsschutz	12
6. Sonstiges.....	12
Teil 2 - Umweltbericht.....	13

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat am 21.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Gebietsbezeichnung „An der Beke“ gemäß § 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, Standorte für den Eigenheim- und den Mietswohnungsbau sowie einen Standort für eine Kita zu entwickeln.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung einer gemischten Gebietsstruktur mit Wohnen (individueller Wohnungsbau und Mietwohnungsbau) und einer sozialen Einrichtung (Kindertagesstätte).

Die Gemeinde hatte schon mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ihre ursprüngliche Zielsetzung teilweise wieder aufgenommen, im Norden der Ortslage eine homogene Siedlungserweiterung "Papendorf-Nord/Nordost" vorzunehmen. Die Zielsetzung bestand zum Zeitpunkt der genannten Planänderung allerdings noch darin, Wohnbauflächen für den mittelfristigen Bedarf an Familieneigenheimen vorzuhalten. Der Umfang der Wohngebietsausweisung orientierte sich an den Flächen, die sich im kommunalen Eigentum befinden.

Zwischenzeitlich haben sich kommunalpolitische Zwänge ergeben, die sich aus der notwendigen Erweiterung des Schulstandortes sowie aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ergeben. Aus diesem Grund muss eine neue Kita errichtet werden. Dazu wurden mehrere Standorte geprüft. Die übrigen Standorte lassen sich allerdings aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit nicht realisieren.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die nördliche Begrenzung des vorhandenen Wegeflurstücks bzw. den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 „Papendorf-Nord“ (s. Abb. 2) sowie durch Ackerflächen. Im Osten bilden die Abgrenzung ebenfalls Ackerflächen und ein Gehölzstreifen. Im Süden folgt der Geltungsbereich der Waldgrenze und im Westen den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Dorfstraße.

Für die Realisierung der Planstraße sind westlichen Bereich zusätzlicher Grunderwerb und ggf. ein Grundstückstausch notwendig.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23; © GeoBasis-DE/MV 2024

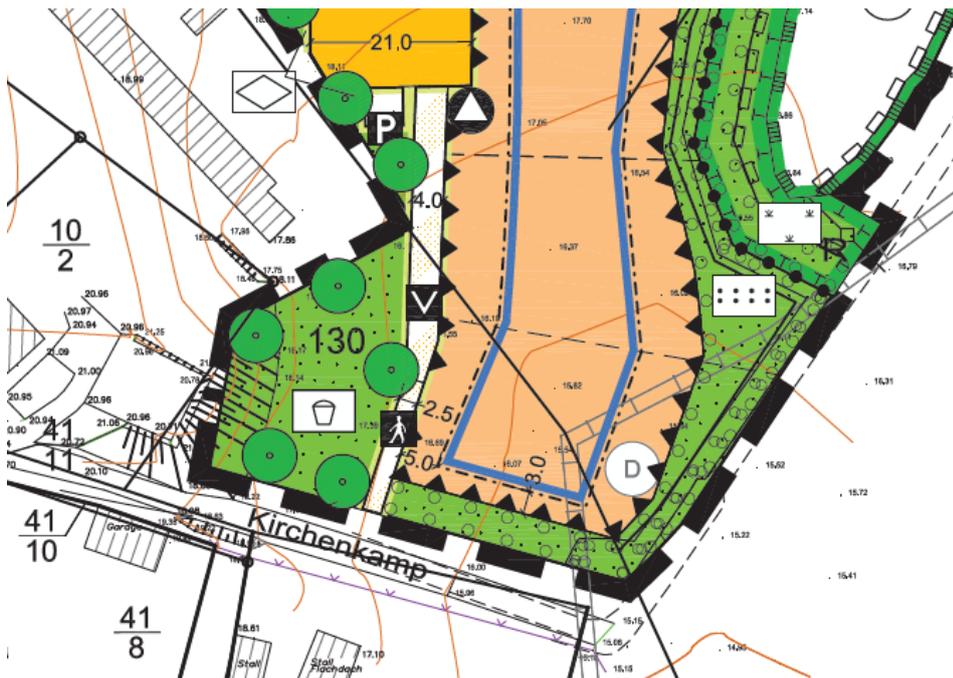
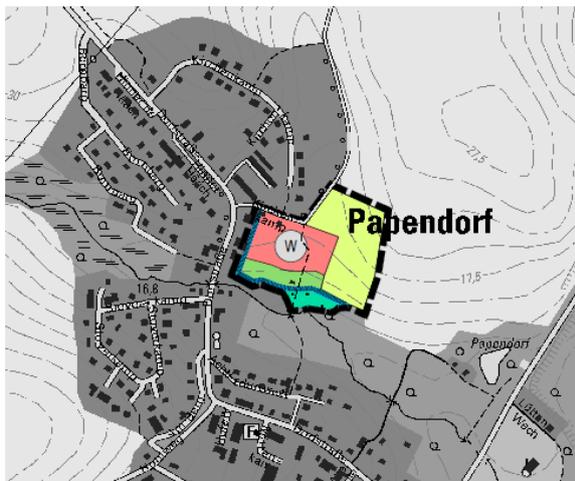


Abbildung 2: Planausschnitt aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20

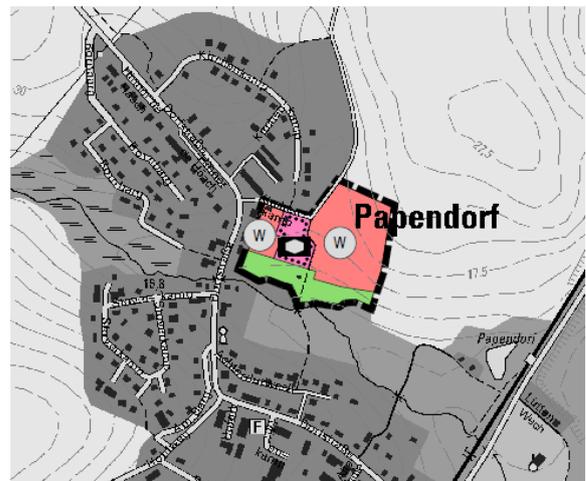
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

Die Gemeinde Papendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 7. Änderung. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Aufstellung.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen von den Zielen des Bebauungsplanes ab, daher wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 8. Änderung parallel geändert und es werden künftig vorrangig Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf und Grünflächen ausgewiesen.



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



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

Abbildung 3: Planausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf, Stand 04.01.2024)

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet Papendorf sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011) verankert.

Im RREP MM/R ist die Gemeinde Papendorf als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum (SUR) Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot aufgrund des Stadt-Umland-Konzeptes.

Die Gemeinde Papendorf liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock-Schwaan (RREP MM/R, G 4.1 (4)) und ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen (LEP, 4.5 (3), RREP G 3.1.4. (1)).

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie landesweit reduziert werden (LEP, Programmsatz 4.1 (1)). Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu konzentrieren (LEP, Z 4.2 (1), RREP MM/R, G 4.1 (1) und (2)).

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei

der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (LEP, Z 4.2 (2), RREP MM/R, Z 4.1 (2) und (3)).

Von der Eigehbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP, Z 4.2 (3)). Dies ist hier der Fall.

Eine Grundlage der grundsätzlichen raumordnerischen Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum ist die „Fortschreibung des Stadt-Umland-Raum-Entwicklungsrahmens Rostock“ für den Zeitraum 01/2017 - 12/2025 vom Juni 2018. Der Gemeinde Papendorf wird darin ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von rund 41 Wohneinheiten zugestanden. Ein Teil des Kontingentes in einer Größenordnung von rund 20 Wohneinheiten wurde im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Niendorf Süd“ in Anspruch genommen. Die übrigen Wohneinheiten werden nunmehr im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 23 realisiert. Durch die Zielsetzung der Gemeinde auf rund der Hälfte der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete Mietwohnungsbau zu realisieren, wird das verbleibende Kontingent ggf. geringfügig um bis zu 10 Wohneinheiten überschritten. Aufgrund des erhöhten Bedarfs an Mietwohnungen im Stadt-Umland-Raum ist dies jedoch zu rechtfertigen. Eine Einstufung als geeigneter Standort für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung (Entwicklungskontingent „Privilegierung“) wurde zwar nicht vorgenommen. Weiterhin können kommunale Planungsabsichten aber jeweils im Einzelfall bewertet werden, wenn es dadurch zu einer Überschreitung des Grundbedarfs kommt.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.12.2022 zum Bebauungsplan Nr. 24 wird seitens des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock (AfRL RR) festgestellt, dass für eine Wohnbauflächenentwicklung südöstlich von Biestow die Eigenbedarfsregelung der Gemeinde Papendorf nicht zur Anwendung kommen würde, da diese Flächen städtebaulich dem Siedlungskörper der Kernstadt, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zuzuordnen sind.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien. Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale Topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2024, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Januar 2023 sowie eigene Erhebungen

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet erhält seine Prägung durch die aufgelassenen Kleingärten im westlichen Bereich sowie die sich östlich und nordöstlich anschließenden Ackerflächen. Im Osten bildet ein Gehölzstreifen den Abschluss des Plangebietes.

Nördlich der vorhandenen Erschließungsstraße bzw. der zukünftigen Planstraße befindet sich im Zufahrtsbereich zum neuen Quartier an der Dorfstraße ein „Wohnblock“ mit Mietwohnungen und im weiteren Verlauf dann die Bebauung des Wohngebietes Papendorf-Nord (Bebauungsplan Nr. 20). Im Rahmen der Erschließung des genannten Bebauungsplangebietes wurde ein Regenrückhaltebecken mit einem naturnah gestalteten Grabenablauf in die südlich gelegenen Beke geschaffen. Parallel zum Graben verläuft ein Gehweg, der im Weiteren die Waldfläche an der Beke quert und eine fußläufige Verbindung zu Ortsmitte bildet (Schule, Mehrgenerationenhaus, u.a.).



Bestehende Erschließungsstraße in Richtung Westen.



Blick auf das südöstliche Plangebiet.



Der vorhandene Weg entlang des Grabens in Richtung Süden zur Beke.



Angrenzende Wohnbebauung (B-Plan Nr. 20).

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird unter Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen in drei deutlich zu unterscheidende Teilbereiche gegliedert.

Südlich der Planstraße, im Eingangsbereich des Quartiers, wird eine neue Kindertagesstätte mit Rund 36 Krippen- und 98 Kindergartenplätze errichtet. Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen soll ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden. Südlich des Kita-Standortes wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die sich aufgrund der noch vorhandenen ehemaligen Kleingartenstrukturen für eine gleichartige Gartennutzung durch die Kindertagesstätte anbietet.

Das Gelände der Kindertagesstätte wird von den allgemeinen Wohngebieten durch die o.g. vorhandene Grünzäsur abgegrenzt. Durch den vorhandenen Gehweg hat der Grünstreifen eine quartiersübergreifende Verbindungsfunktion für die Gebiete Papendorf-Nord, an der Beke und den südlichen Teil der Ortslage Papendorf. Der Grünfläche selbst wird keine öffentliche Funktion zugewiesen, da diese überwiegend der Retention dient und naturnah gestaltet ist.

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nördlich der Planstraße sollen individuelle Bauformen im Vordergrund stehen. Zulässig sind hier maximal zweigeschossige Einzelhäuser und Reihenhäuser.

Südlich der Planstraße fällt das Gelände in Richtung Beke um rund 3,0 m bis 5,0 m ab. In diesem Bereich können maximal dreigeschossige Wohngebäude mit Mietwohnungen entstehen, ohne dass das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Die Ferienwohnnutzung wird ausgeschlossen, um Wohnraumangebote für das Dauerwohnen schaffen zu können.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl bestimmt.

In der Fläche für den Gemeinbedarf, im WA1 und im WA2 sind maximal zwei Geschosse zulässig. Im WA1 und WA2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,0 m. In der Fläche für den Gemeinbedarf wurde aufgrund der besonderen Gebäudeanforderungen eine geringfügig größere Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

Im WA3 sind maximal drei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 13,0 m zulässig. Damit soll die Errichtung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen ermöglicht

werden.

Die Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe und wird durch die Oberkante des Baukörpers definiert. Als unterer Höhenbezugspunkt dient die hergestellte Grundstücksoberfläche.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Während im Normalfall ein Maß 1,0 m bis 1,5 m für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines Gebäudeplanums und den zweckmäßigen Anschluss der Grundstücke an die Erschließungsstraßen ausreichend sind, wurde im Bebauungsplangebiet aufgrund der bewegten Geländetopografie ein geringfügig höheres Maß angenommen.

In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 650 m², für Doppelhaushälften und Kettenhäuser 450 m² und für Reihenhäuser 210 m².

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Diese wird im Plangebiet nach den verschiedenen Gebäude- bzw. Nutzungstypen gestaffelt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 in der Fläche für den Gemeinbedarf wird der erhöhte Bedarf an die Nutzung der Freiflächen berücksichtigt. In den allgemeinen Wohngebieten wird die GRZ nach den Bebauungsformen gegliedert. Im WA1 und WA2 beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4 und im WA2 0,3. Im WA2 sind Einzelhäuser auf größeren Grundstücken zulässig, sodass hier die Bebauungsdichte begrenzt werden soll.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

In dem WA3 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 25,0 m nicht überschritten werden darf. Dadurch soll verhindert werden, dass in dem Bereich übermäßig große Baukörper entstehen. Auf eine restriktivere Festsetzung von Baufenstern wurde hier verzichtet, um eine flexiblere Gestaltung der Fläche für den Wohnungsbau zu ermöglichen.

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge (Gebäudeaußenwand) zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Selbstständige Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Grundstücksflächen und Höhenverhältnisse im Plangebiet notwendig sind (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Gebietes sichern. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen

Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Dabei ist durchaus ein einheitliches Gestaltungsbild beabsichtigt.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 16° nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Nutzung für Solaranlagen und Dachbegrünungen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sollen minimiert werden, um eine Auflockerung der Bebauung und damit positive Wirkung im Ortsbild zu erreichen. Daher sind Schottergärten unzulässig. Begrünungen wirken darüber hinaus positiv auf das Lokalklima.

Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen. Als Einfriedungen im WA sind nur be-ranke Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gabionen sind unzulässig.

Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird auch eine Verkehrssicherheit bzgl. Der Grundstückszugänge und Zufahrten gewährleistet.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Damit soll ebenfalls ein dem Wohngebiet angemessener Charakter gewährleistet werden.

Mit diesen Festsetzungen wird Einfluss auf die positive, optische Gestaltung des Straßenraumes sowie des Ortsbildes genommen.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Ausbau und die Verlängerung des vorhandenen Erschließungsweges. Da bis zur Kindertagesstätte bzw. bis zum vorhandenen Fußweg am Graben ein separater Gehweg errichtet werden soll, ist im Kreuzungsbereich zur Dorfstraße ein zusätzlicher Flächenerwerb notwendig.

Am östlichen Ende der Planstraße wird eine Wendeanlage geschaffen, die durch Müllfahrzeuge befahren werden kann.

Der aus dem Wohngebiet Papendorf-Nord kommende Geh- und Radweg wird baulich an die Planstraße angeschlossen.

Es werden ca. 12 öffentliche Parkplätze zentral im Plangebiet geschaffen.

Alle weiteren Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Die betrifft auch die Schaffung von weiteren Gästestellplätzen. Es wird daher festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden müssen. Im WA 1 werden Flächen für Stellplätze festgesetzt, da sich bei Hausgruppen/Reihenhäuser individuelle Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken nur schwer schaffen lassen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 beträgt rund 2,6 ha.

Bezeichnung	Fläche(m ²)
Allgemeine Wohnbaugebiete	12614
WA 1	3317
WA 2	2808
WA 3	6489
Flächen für den Gemeinbedarf / KITA	3874
Verkehrsflächen	3060
Flächen für Ver- und Entsorgung	291
Grünflächen	6011
<i>Öffentliche Grünflächen</i>	288
<i>Private Grünflächen</i>	5723
Gesamt	25851

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets ist durch auszubauende Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des Bauleitplanverfahrens werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Eine Konkretisierung erfolgt mit dem Fortschreiten der Planung.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung gemäß dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Ausbau des Leitungsnetzes des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) mit Anschluss an die Dorfstraße. Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH.

Die Löschwasserversorgung soll aus dem öffentlichen Versorgungsnetz erfolgen. Dadurch müssen 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Im weiteren Planungsablauf wird geprüft, ob sich für die Kindertagesstätte ggf. ein höherer Löschwasserbedarf ergibt.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Ausbau des Leitungsnetzes des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH.

Die Beke als örtliche Vorflut, ist bezüglich des einleitbaren Regenwassers ausgelastet. Die Einleitmenge ist somit weitgehend auf die Bestandsmenge beschränkt. Das Regenwasser soll dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Ob das Fassungsvermögen ausreicht und inwiefern der vorhandene Graben für einen Rückstau genutzt werden kann, wird im weiteren Planverfahren geprüft. Darüber hinaus können die südlich ausgewiesenen Grünflächen der Retention dienen.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung der e.dis AG sowie die Versorgung mit den Anlagen zur Telekommunikation erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes.

Im weiteren Planungsprozess wird die Energieversorgung näher betrachtet.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraße gewährleistet.

Dauerstellplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Verträge

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz und im Besitz der Gemeinde. Zur Übernahme der Kosten für Planung und Erschließung werden städtebauliche bzw. Erschließungsverträge zwischen dem Eigentümer und Erschließungsträger sowie der Gemeinde geschlossen.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Papendorf hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Bahnverkehr als relevante Lärmquellen auf das Plangebiet einwirken können.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung wird daher zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Lärmgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden ggf. als Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen.

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Teil 2 - Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 vorgelegt. Eine Bestandserfassung ist bereits erfolgt.

Gemeinde Papendorf, den

.....
Der Bürgermeister