

# Satzung der Gemeinde Papendorf

über den Bebauungsplan Nr. 28

„Mittenkamp“

## BEGRÜNDUNG

ENTWURF



Übersichtsplan, © 2024 Geoportal Mecklenburg-Vorpommern

**VUS** Planergemeinschaft GmbH & Co.KG

Bäckerstraße 17  
19053 Schwerin



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

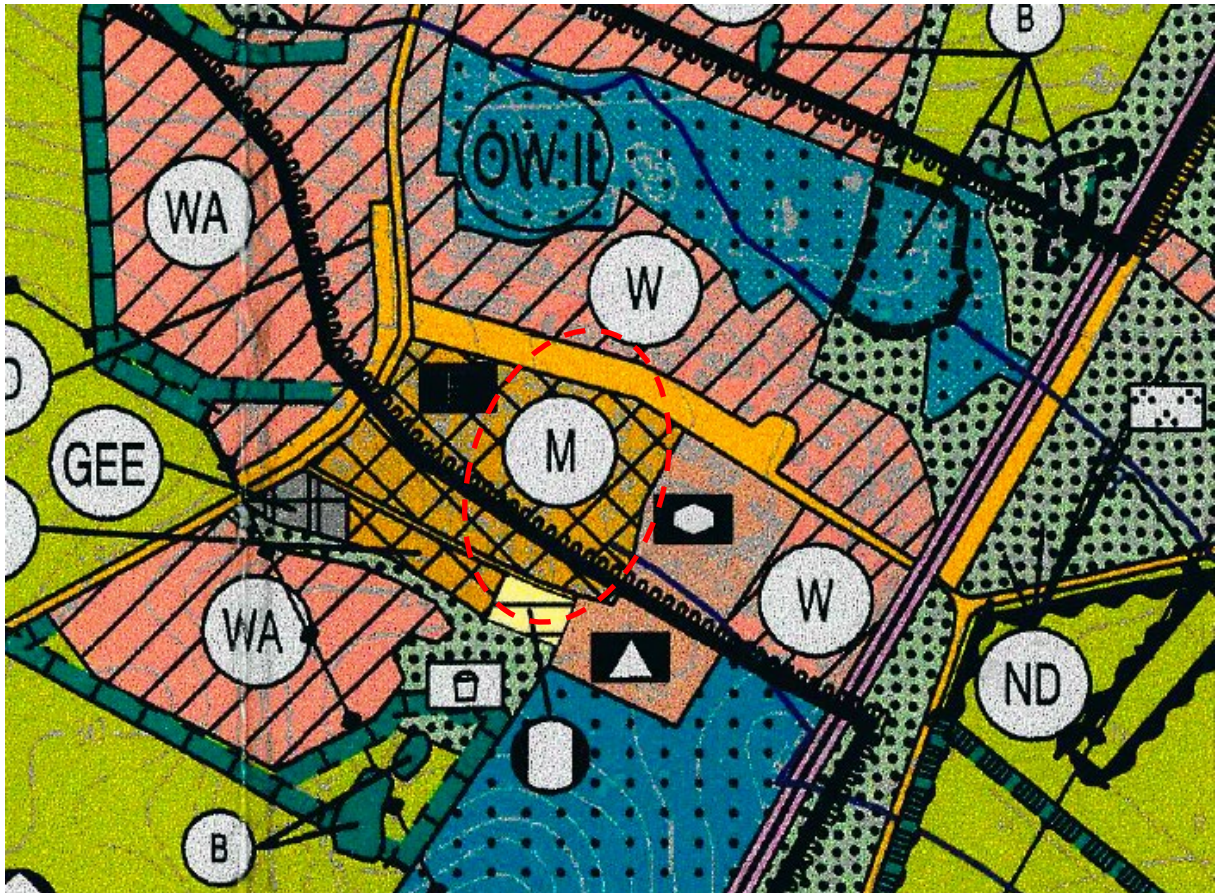
In den zeichnerischen Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV, 2016) ist das Plangebiet, die gesamte Gemeinde sowie dessen Umgebung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 <sup>2</sup> |
| 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