



Auszug aus der digitalen Topografischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

GEMEINDE PAPENDORF

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 03.02.2025

TEIL 1: BEGRÜNDUNG	3
1. EINLEITUNG	3
1.1 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE, PLANVERFAHREN	3
1.2 BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG, PLANGRUNDLAGEN	4
2 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
3. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
3.1 GELTUNGSBEREICH 1	8
3.2 GELTUNGSBEREICH 2	9
3.3 GELTUNGSBEREICH 3	11
3.4 GELTUNGSBEREICH 4	13
4. FLÄCHENBILANZ	14
5. SONSTIGES	14
TEIL 2: UMWELTBERICHT	15

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: Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass, Planungsziele, Planverfahren

Die Gemeindeentwicklung ist ein dynamischer Prozess und führt zu fortlaufenden Veränderungen, die ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan finden. So wurden seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf verschiedene Planungen eingeleitet bzw. Maßnahmen durchgeführt, die geänderten städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen. Dabei handelt es sich v.a. um Wohnbauvorhaben, gewerbliche Entwicklungen und Infrastrukturmaßnahmen. Soweit diese neuen oder geänderten Planungsziele bzw. Ergänzungen nicht mit den dargestellten Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit von Planungsvorhaben zu erreichen oder die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu aktualisieren.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält Flächenentwicklungen für 5 Teilbereiche in insgesamt 4 Geltungsbereichen, die schon über einen längeren Zeitraum diskutiert wurden und für die, soweit erforderlich, Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne gefasst wurden. Aufgrund des Entwicklungsgebotes der § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, ist hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Geltungsbereich 1:

Vorrangige Ausweisung von Wohnbauflächen an der nördlichen Gemeindegrenze in Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, westlich der L 132. Die Ausweisung erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“.

Geltungsbereich 2:

Erweiterung der Wohnbauflächen und Schaffung eines KITA-Standortes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „An der Beke“ in Papendorf.

Geltungsbereich 3:

Bestimmung einer Waldfläche zu einem Bestattungswald westlich der Ortslage Groß Stove. Die Darstellung einer Waldfläche in diesen Bereich bleibt erhalten. Da rechtlich auch die Waldeigenschaft gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) nicht tangiert wird, ist keine Waldumwandlung erforderlich.

Geltungsbereich 4:

Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen. Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Ausweisung eines Gewerbegebietes für Flächen, die aktuell bereits im Außenbereich gewerblich genutzt oder absehbar nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, im Bereich westlich des Gutshofes Groß Stove, nördlich des Weges „Landgut“ (Teilbereich 4). Die bebaute Gutshoffläche südlich des Weges soll künftig als gemischte Baufläche einbezogen werden (Teilbereich 5).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat am 20.02.2024 den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt.

Zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Vorentwurf mit dazugehöriger Begründung vom 18.03.2024 bis zum 18.04.2024 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Gleichzeitig standen die Planunterlagen im Internet zur Verfügung. Parallel wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde im Süden des Geltungsbereichs 2 eine Waldfläche dargestellt.

Eine ursprünglich im Geltungsbereich 1 bzw. im B-Plan Nr. 24 geplante Kindertagesstätte wurde aufgrund entfallenden Bedarfs nicht mehr dargestellt bzw. in Wohnbaufläche geändert.

Weiterhin wurden im Plan nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen ergänzt. Dies hat keine Auswirkungen auf die Flächenausweisungen.

Zum Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der zugehörige Umweltbericht erstellt (Umwelt & Planung, B. Lebahn; Stand 12/24). Der Umweltbericht ist externer Bestandteil dieser Begründung.

1.2 Bisherige Flächennutzungsplanung, Plangrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf ist seit 1999 wirksam. Seitdem wurden Teilbereiche durch die 1. bis 7. Änderung geändert. Die 1., 2., 3., 5., 6. und 7. Änderung des F-Planes sind wirksam. Die 4. Änderung wurde aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Die letzte, umfangreichere Änderung war die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 8. Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

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

Als Plangrundlagen wurden die amtliche topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

Der Flächennutzungsplan unterliegt der Genauigkeit der amtlichen Topografischen Karte im Maßstab 1:10.000. Dies betrifft die Genauigkeit, die Lagerichtigkeit und den Generalisierungsgrad.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan bzw. den wirksamen Änderungen. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 8. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

2 Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten

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-Konzeptes (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)).

Die Gemeinde liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock - Schwaan (RREP-Programmsatz G 4.1 (4)).

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.

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.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze allgemein zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

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 Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

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. 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. 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)).

Die Regelungsinhalte der LEP-/RREP-Kapitel 3.1, Demografischer Wandel und Daseinsvorsorge, bzw. 6.1, Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge.

Bezüglich der Entwicklungsziele im Geltungsbereich 1 wurde schon im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 2014 in einer landesplanerischen Stellungnahme dargelegt, dass eine interkommunal abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung südöstlich von Biestow erfolgen kann. Gleichzeitig wurde in Aussicht gestellt, dass für eine solche Entwicklung auf Papendorfer Gemeindegebiet im konkreten Fall die Eigenbedarfsregelung nicht zur Anwendung kommen würde, da diese Flächen städtebaulich dem Siedlungskörper der Kernstadt Rostock zuzuordnen sind. Die Gemeinde muss dafür Sorge tragen, dass diesbezüglich im weiteren Planverfahren Einvernehmen mit der Kernstadt besteht.

Das Amt für Raumordnung stimmt im Rahmen der Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 24 im Schreiben vom 19.12.2022 dem Entwicklungsvorhaben zu:
„Die in Aussicht genommenen Flächen zeichnen sich durch eine sehr gute Verkehrserschließung (ÖPNV) und ihre Anbindung an Infrastrukturen der Daseinsvorsorge aus. Potenziellen Wohnbauerweiterungsflächen des Rostocker Ortsteils Biestow grenzen unmittelbar an die Gemeinde Papendorf an. Aus raumordnerischer Sicht könnte einer gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung auf Papendorfer und Rostocker Gebiet hier nicht nur weiterhin zugestimmt werden. Diese wäre regionalplanerisch zudem ausdrücklich zu befürworten. Voraussetzung dafür ist allerdings eine intensive interkommunale Abstimmung entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.3.3 (3) und SUR-Entwicklungsrahmen [...], die durch das AfRL RR zu begleiten ist. Dies gilt insbesondere auch für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts, bei der sichergestellt sein muss, dass sie mit den Regelungsinhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Rostock und denen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock vereinbar ist.“

Eine intensive interkommunale Abstimmung entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.3.3 (3) und SUR-Entwicklungsrahmen, die durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock begleitet wird, hat im laufenden Bebauungsplanverfahren stattgefunden.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt in ihrem Schreiben vom 03.08.2023 fest, dass sie durch die Planung der Ansiedlung von individuellem und Mietwohnungsbau in einer Größenordnung von 400 Wohneinheiten, Versorgungseinrichtungen, sozialen Einrichtungen, eines Verbrauchermarkts und evtl. ergänzende, kleinere Einzelhandels oder Gewerbebetriebe und Büros sowie Servicewohnen (z.B. betreutes und Pflegewohnen, Sozialstation), in ihren Belangen nicht beeinträchtigt wird und ihre Interessen gewahrt werden. *„Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Wohnbauentwicklung über den gemäß RREP Ps. 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb zentraler Orte, festgelegten kommunalen Eigenbedarf hinaus, jedoch wird der Kern der Regiopolregion Rostock gestärkt und einer Abwanderung zahlungskräftiger Einwohner in das weiter entfernte Umland vermieden. Mit der Planung wird u.a. auch der städtischen Mangellage an einfamilienhausgerechtem Wohnungsbau entgegengewirkt.“*

Zum Geltungsbereich 2, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23, nimmt das Amt für Raumordnung und Landesplanung in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 19.12.2022 wie folgt Stellung:

„Mit meiner landesplanerischen Stellungnahme vom 06.02.2014 zum Vorentwurf der 6. Änderung ihres Flächennutzungsplans hatte ich der Gemeinde Papendorf für den Geltungsbereich 1 „Papendorf-Nordost“ bereits eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt. Diese Einschätzung wird nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange für die hier angezeigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „An der Beke“ bestätigt.“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 soll die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines bereits im Vorentwurf der 6. FNP-Änderung gesteckten gemeindlichen Planungsziels an einem städtebaulich gut integrierten Standort erfolgen. Damit werden die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung auf den Gemeindehauptort und einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Infrastrukturen (z. B. Schule, Schienenhaltepunkt, Sportverein) erfüllt.“

Diese landesplanerische Einschätzung zum Geltungsbereich 2 wird in der Stellungnahme zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.04.2024 bestätigt.

Durch die Bestimmung der Waldfläche im Geltungsbereich 3 als Bestattungswald werden die Belange der Raumordnung nicht berührt.

Zum Geltungsbereich 4 (Flächenumwidmungen in Groß Stove) kommt das Amt für Raumordnung in der genannten Stellungnahme vom 15.04.2024 zu folgenden Bewertungsergebnis:

„Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt und dem Stadt-Umland-Raum Rostock wird die vorgesehene Entwicklung auf der bereits gewerblich bzw. landwirtschaftlich vorge nutzten Fläche aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Entsprechend Leitlinie 2 im Kapitel II.A2 Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist die Gemeinde Papendorf eine Schwerpunktgemeinde zur Flächenbedarfsdeckung für überörtliche Gewerbeansiedlungen

im Stadt-Umland-Raum Rostock. Der SUR ist als wirtschaftliches Zentrum des Landes weiter auszugestalten. Das Plangebiet stellt durch die vorhandenen Nutzungsstrukturen eine geeignete Entwicklungsfläche für Gewerbebetriebe dar und ist zudem verkehrstechnisch über das örtliche Straßennetz mit Verbindung zur Landesstraße L 132 sehr gut an die Autobahn A 20 angebunden.

Die F-Planänderung in diesem Bereich dient damit nicht nur der zukunftsfähigen Sicherung der betrieblichen Existenz bereits ortsansässiger Unternehmen sowie der Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (Brachflächen mit Fundamentresten). Sie kann vielmehr auch einen wertvollen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung des Stadt-Umland-Raumes und somit der gesamten Region leisten.

Südlich der Straße „Landgut“ sind im rechtswirksamen FNP Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ ausgewiesen, die im Rahmen der 8. Änderung als gemischte Bauflächen dargestellt werden sollen. Dem stehen Belange der Raumordnung nicht entgegen.“

3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Geltungsbereich 1

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an. Es schließt sich der Ortsteil Biestow mit einer verdichteten Einfamilienhaus-, Reihenhau- und Mehrfamilienhausbebauung an.

Nordöstlich befindet sich der „Park & Ride Parkplatz“ mit dem Haltepunkt „Südblick“ der Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) und einem Wall mit einem Fußweg direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Mit der Landesstraße L132, der ca. 4,5 km südlich verlaufenden Autobahn A 20 mit der Anschlussstelle „Rostock-Südstadt“ sowie dem Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs und vorhandenen Geh- und Radwegen besteht für das Plangebiet eine sehr gute verkehrliche Anbindung.

Städtebauliche Zielsetzung ist v.a. die Schaffung einer gemischten Gebietsstruktur mit Wohnen (individueller Wohnungsbau und Mietwohnungsbau), altersgerechtem Wohnen, sozialen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock plant gleichzeitig eine umfassende Siedlungsentwicklung südlich des Ortsteils Biestow im direkten Anschluss an das Papendorfer Gemeindegebiet. Voraussetzung dafür ist die Anbindung dieser zukünftigen Siedlungsflächen an die Landesstraße L 132 in Höhe des Abzweiges nach Sildemow über eine Trasse, die das Papendorfer Gemeindegebiet quert. Durch die Errichtung dieser neuen Erschließungstrasse wird eine ergänzende, gemeindegebietsübergreifende Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auch auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf möglich und sinnvoll.

Die beiden Entwicklungsgebiete stellen sich raumordnerisch dabei als Siedlungsergänzung der Stadt Rostock dar und sollen insbesondere dringend nachgefragten Wohnraum bereitstellen.

Das Plangebiet ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen von den Zielen des Bebauungsplanes ab, daher wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 8. Änderung geändert. Es werden künftig vorrangig Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, sowie sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sowie Grünflächen ausgewiesen. Die Sondergebietsflächen dienen der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermarktes sowie der Schaffung von Angeboten für ein Pflegeheim, betreutes Wohnen, einer Sozialstation und weiterer sozialer Einrichtungen. Große Grünflächen gliedern das Baugebiet. Sie dienen der Vernetzung und der Regenrückhaltung.

Die Planstraße wird als überörtliche Verkehrsverbindung und Hauptverkehrsstraße, die die beiden Teilgebiete verbindet, in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Flächenausweisungen berücksichtigen auch eine mögliche zukünftige Weiterführung der Straßenbahntrasse ins angrenzende Rostocker Stadtgebiet.

Ein Bodendenkmal wird nachrichtlich im Plan dargestellt.

3.2 Geltungsbereich 2

Mit der 8. Änderung soll eine Erweiterung der Wohnbauflächen und die Schaffung eines Standortes für eine Kindertagesstätte im Hauptort Papendorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „An der Beke“ erfolgen.

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 zu Lasten der dort vorhandenen Kita ergeben. Aus diesem Grund muss eine neue Kita errichtet werden. Für diesen Zweck werden Flächen im Geltungsbereich 2 zur Verfügung gestellt.

Da in der Zwischenzeit auch für bisher bestehende Entwicklungshemmnisse, wie mangelnde Anbindungsmöglichkeit an die Dorfstraße und fehlende Flächenverfügbarkeit, Lösungen gefunden wurden, soll der ursprüngliche Geltungsbereich, unter Berücksichtigung der o.g. Flächenbedarfe, in Richtung Osten bzw. Nordosten erweitert werden.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde für den Geltungsbereich 2 die Zielsetzung, Standorte für den Eigenheim- und den Mietswohnungsbau sowie einen Standort für eine Kita zu entwickeln.

Ein Teil des Änderungsbereichs wurde im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,0 ha dargestellt. Zu der

südlich liegenden Waldfläche wurde eine 30 m breite Grünfläche dargestellt. Damit wurde der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand gewährleistet. Die nunmehr mit- einbezogenen Flächenteile sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewie- sen.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Grünflächen, Wohnbauflächen sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte dargestellt. Die dargestellte Waldfläche entspricht der Zielsetzung der Gemeinde und weicht vom Bestand ab. Im Rahmen der Aufstellung des Bebau- ungsplanes Nr. 23 wird eine Waldumwandlung durchgeführt.

Die vorhandenen Trinkwasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen berücksichtigen zum einen den Ersatz der be- stehenden Wohnbauflächen, die nun durch das Kita-Gelände genutzt werden sollen und zum anderen einen Erweiterungsbedarf von rund 0,6 ha, der aus einer hohen Nachfrage an Mietwohnungen in der Ortslage resultiert. Weitere Flächenpotenziale in städtebaulich ähnlich integrierter Lage sind im Hauptort nicht mehr vorhanden. Im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung hat die Einrichtung zur Kinderbetreuung die höchste Priorität. Die Entwicklung der Wohnbauflächen soll ab 2026 erfolgen.

Der hier abgebildete, begrenzte Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Mietwoh- nungsbau ergibt sich aus mehreren Faktoren. In den letzten 20-30 Jahren lag der Schwerpunkt der Siedlungsflächenentwicklung in Papendorf im Eigenheimbau. Da parallel zu dieser Entwicklung nur wenig Alternativangebote aufgebaut wurden, ergibt sich ein deutlicher Bevölkerungsschwerpunkt für die Altersgruppe von 45 bis 64 Jah- ren von 38,7% (Stand 2022; Quelle: <https://regionalatlas.statistikportal.de/>). Der An- teil der über 65-jährigen ist mit 17% dagegen noch leicht unterdurchschnittlich (Stand 2022; Quelle: <https://regionalatlas.statistikportal.de/>). Signifikant ist darüber hinaus, dass der Anteil der Altersgruppe zwischen 18 und 24 Jahren mit 4,8% unter dem bundesweiten Durchschnitt von 7,3% liegt (Stand 2022; Quelle: <https://regionalatlas.statistikportal.de/>).

Für Papendorf gilt:

Zahl der Wohnungen im Gebäude				
1 Wohnung	2 Wohnun- gen	3 - 6 Wohn- ungen	7 - 12 Wohn- ungen	13 und mehr Wohnungen
783	48	33	7	5

(Stand 2022, Quelle https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude_Wohnungen_VOE.html)

Das geringe Angebot an Mietwohnungen, das sich aus der vorstehenden Tabelle ableiten lässt, ist ein wichtiger Grund, dass jüngere und ältere Einwohner einen un- terdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbevölkerung aufweisen, da diese Gruppen durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen geprägt sind. Aufgrund der demo- grafischen Entwicklung wird sich in Zukunft diese Problemlage verschärfen, da ältere Einwohner insbesondere (altersgerechte) Mietwohnungen nachfragen.

Der Mangel an geeigneten Wohnungsangeboten trägt im Ergebnis auch zu einer ne-

gativen Bevölkerungsentwicklung bei. Von 2022 bis 2023 erfolgten mehr Fortzüge als Zuzüge. Der Wanderungsverlust betrug 29 Personen (Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik>).

Mit den ausgewiesenen Wohnbauflächen soll das Wohnangebot im Hauptort weiter ausdifferenziert werden.

Die Erschließung erfolgt nach einer entsprechenden Ertüchtigung und Erweiterung über die anliegende Straße.

3.3 Geltungsbereich 3

Zielsetzung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich 3 ist die Bestimmung einer Waldfläche in einen Bestattungswald westlich der Ortslage Groß Stove.

Ein Bestattungswald ist eine rechtlich festgelegte Waldfläche, auf der eine Beisetzung von Urnen meist im Wurzelbereich der Waldbäume möglich ist. Die Grabstelle ist örtlich fixiert, jedoch nicht als solche erkennbar. Eine individuelle Gestaltung und Pflege sind unzulässig. In einem Bestattungswald ist die forstliche Nutzung integraler Bestandteil des forstlichen Betriebskonzeptes zum Bestattungswald. In einem Bestattungswald bleiben Schutz- und Erholungsfunktionen erhalten. Anders als auf einem Friedhof, der i. d. R. durch eine Mauer oder einen Zaun begrenzt wird, sind in einem Bestattungswald die Außengrenzen des Areals lediglich markiert. Das freie Waldbetretrungsrecht bleibt uneingeschränkt erhalten.

Seit Einrichtung des ersten Bestattungswaldes in Deutschland vor 20 Jahren fühlen sich immer mehr Menschen von dieser Form der naturnahen Ruhestätte im Wald angesprochen, bei der Verstorbene am Fuße eines Baumes ihre letzte Ruhe finden. Das steigende Interesse an Baumwurzelbestattungen hat dazu geführt, dass sich diese Form der Bestattung mittlerweile zu einem festen Bestandteil in der Bestattungskultur entwickelt hat. Dies ist auch in der Gemeinde Papendorf der Fall. In der Gemeinde Papendorf gibt es bisher weder einen Friedhof noch einen Bestattungswald. Durch die Schaffung eines Bestattungswaldes wird daher die kommunale Infrastruktur in einem weiteren Sinne ergänzt.

Der Niendorfer Forst ist gut angebunden an bestehende öffentliche Straßen und Wege. Gelegen ist der Wald ca. 1 km Luftlinie südwestlich von Groß Stove, sehr gut mit dem PKW zu erreichen, entweder aus Kritzmow über den Stover Weg/ Heidweg oder über den Klein Stover Weg abgehend von der L 132. Die Waldfläche selbst ist bereits durch Waldwege erschlossen und hat neben der forstlichen eine Naherholungsfunktion. Diese wird durch die Einrichtung eines Bestattungswaldes nicht eingeschränkt. Bis auf die Errichtung eines kleinen Andachtsplatzes ist keine wesentliche Erweiterung der sich schon aus der forstlichen Nutzung ergebenden Infrastruktur (teilbefestigte Wege im Wald, Lager- und Standflächen am Waldrand) notwendig.

Obwohl die allgemeine Flächennutzung in dem betroffenen Bereich nicht geändert wird, soll durch die Konkretisierung der Zweckbestimmung die zukünftige Nutzung bzw. sollen die notwendigen Genehmigungen planungsrechtlich vorbereitet werden (soweit erforderlich). Es besteht kein weiteres Planungserfordernis nach BauGB. Die

Darstellung einer Waldfläche in diesen Bereich bleibt erhalten. Da rechtlich auch die Waldeigenschaft gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) nicht tangiert wird, soll keine Waldumwandlung erfolgen.

Die Zulässigkeit richtet sich daher im Wesentlichen nach § 2 LWaldG, in dem die Waldeigenschaft und die Waldbestandteile geregelt sind, sowie nach dem § 29 Abs. 5 LWaldG, in dem die weiteren Formen der Waldnutzung bestimmt werden. Diese können mit Zustimmung des Waldbesitzers durch die Forstbehörde genehmigt werden, sofern das Betretungsrecht nach § 28 Absatz 1 LWaldG nicht eingeschränkt wird und die übrigen Waldfunktionen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Gemäß dem § 14 Abs. 6 Bestattungsgesetz M-V (BestattG M-V) bedarf die Einrichtung oder Erweiterung von Friedhöfen der Genehmigung, die die Landräte oder die Oberbürgermeister der kreisfreien Städte im Benehmen mit den zuständigen Wasserbehörden erteilen. Dies bezieht sich aber auf eine formelle Widmung, die unabhängig vom Bau- und Planungsrecht zu sehen ist.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zur Abschätzung der Machbarkeit des Vorhabens ein Geotechnischer Bericht und ein vorgezogener Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Beide Gutachten gehen von einer generellen Genehmigungsfähigkeit des Bestattungswaldes aus.

Die Untere Bodenschutzbehörde benennt in ihren Schreiben vom 20.01.2023 Auflagen, die unabhängig vom gewählten Genehmigungsverfahren gelten:

Wasser/Boden

Die Einbringung von Urnen mit der enthaltenen menschlichen Asche ist als potentielle Schadstoffquelle zu betrachten. Menschliche Asche enthält einen nicht unerheblichen Teil an Schwermetallen, sodass die maximale Bestattungsanzahl auf 1100 Urnen pro Jahr begrenzt werden muss.

Aufgrund der Lage in der TWSZ III ist eine Befestigung der Wege und Flächen mit Recycling-Baustoffen nicht möglich.

Naturschutz

Ggf. notwendige Eingriffe (Parkplätze, Wege, Plätze jeglicher Art) müssen erhoben und ausgeglichen werden.

Artenerfassung: Erfassung von Horsten; ggf. Wanderrouen für Amphibien in Bezug auf künftige Trassen/Frequentierungen; Erfassung von Arten, die auf Altbäume und Totholz spezialisiert sind, soweit aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherheit eine Entnahme von Tot- und Altholzbeständen erforderlich ist.

Nichtinanspruchnahme der Gewässerbiotopfläche (ggf. Abstimmung des Abstandes) und der Flächen der Freihaltetrasse für die Freileitung.

Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen einer Naturschutzgenehmigung (§ 14 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 12 Abs.1 Nr. 3, 11 NatSchAG M-V, die über die Baugenehmigung erteilt wird. Dabei ist es erforderlich, die infrastrukturelle Ausgestaltung

(Straße, Plätze, Parkplätze, etc.) ebenfalls zu berücksichtigen. Soweit diese nicht über das Baugenehmigungsverfahren erfasst werden, ist die Naturschutzgenehmigung gesondert zu beantragen.

Die o.g. Belange werden beachtet.

3.4 Geltungsbereich 4

Der Geltungsbereich 4 befindet sich in Groß Stove im Bereich der ehemaligen Gutsanlage und besteht aus zwei Teilflächen.

Die erste Teilfläche liegt nördlich der Straße „Landgut“. Aufgrund der ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung wurde in diesem Bereich im Ursprungsplan aus den 1990er Jahren eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In den nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden befinden sich heute allerdings zum großen Teil bereits Gewerbebetriebe. Für den Bereich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Landgut“ beabsichtigt.

Die derzeitige Situation im Plangebiet ist geprägt durch eine unzureichende, bisher private und auszubauende Erschließung. Einige Betriebe wollen Betriebsteile verlagern, andere Betriebe wollen sich erweitern. Bisher landwirtschaftlich genutzte Bereiche sollen ebenfalls verlagert werden und die Flächen künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Für die angestrebten Betriebserweiterungen soll eine Ergänzung der Gewerbeflächen im westlichen Teil erfolgen, die ehemals bebaut waren und heute durch Brachflächen mit Fundamentresten geprägt sind. Durch den Bebauungsplan soll auch die schon vorhandene gewerbliche Nutzung und Erschließung planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Gewerbeflächenausweisung über den Bestand hinaus reagiert die Gemeinde überwiegend auf Bedarfe die aus den Reihen der ansässigen Gewerbetreibenden geäußert werden.

Darüber hinaus wird die städtebauliche Ordnung für diesen Bereich der Ortslage Groß Stove auch für die zukünftige bauliche Entwicklung gewährleistet.

Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen werden die nördlichen Flächen als Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Weiterhin werden Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Untersuchungen zu Art und Umfang der Ablagerungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Gleiches gilt für die zulässigen gewerblichen Emissionen bezüglich der Wohnbebauung in der Ortslage.

In dem Bereich südlich der Straße „Landgut“ sind im geltenden Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ ausgewiesen. Insbesondere in der Grünfläche sind jedoch einige Gebäude vorhanden. Im Rahmen von Bauantragsverfahren (nach § 35 BauGB) hat es hier in der Vergangenheit Unsicherheiten gegeben, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein öffentlicher Belag nach § 35 Abs. 3 Satz1 BauGB sind. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die angesprochenen Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt, um dem Bestand zu entsprechen.

In dem im Ursprungsplan als Grünflächen ausgewiesenen Bereich werden klarstel-

lend ausschließlich bereits genutzte Grundstücke in die gemischten Bauflächen einbezogen. Es sind bereits gewerbliche und Wohnnutzungen vorhanden. Im Zuge von baulichen Veränderungen südöstlich des Guthauses wird eine Fortschreibung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes für den Gutspark Groß Stove erarbeitet. Das Gutshaus mit Park unterliegt dem Denkmalschutz und wird entsprechend gekennzeichnet.

Die Altlastenstandorte sind gemäß der Ursprungsplanung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet.

4. Flächenbilanz

Geltungsbereich 1

Bisherige Nutzung	149.407 m²	8. Änderung	149.104 m²
Landwirtschaft	144.929 m ²	SO 1	9.187 m ²
Hauptverkehrsstrasse	4.478 m ²	SO 2	10.786 m ²
		WA	77.238 m ²
		Hauptverkehrsstrasse	10.661 m ²
		Grünflächen	41.232 m ²

Geltungsbereich 2

Bisherige Nutzung	29.583 m²	8. Änderung	29.584 m²
Landwirtschaft	13.718 m ²	WA	19.182 m ²
WA	9.774 m ²	Gemeinbedarfsfläche	4.002 m ²
Grünfläche	4.117 m ²	Grünfläche	4.870 m ²
Wald	1.974 m ²	Wald	1.530 m ²

Geltungsbereich 3

Bisherige Nutzung	84.734 m²	8. Änderung	84.043 m²
Wald	84.734 m ²	Wald - Bestattungswald	84.043 m ²

Geltungsbereich 4

Bisherige Nutzung	68.192 m²	8. Änderung	68.268 m²
Grünfläche	9.878 m ²	GE	47.781 m ²
Landwirtschaft	58.314 m ²	M	20.487 m ²

5. Sonstiges

Die Änderungsflächen sind 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 Lagerstel-

len derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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.

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.

Teil 2: Umweltbericht

Der Umweltbericht ist dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Papendorf, den

.....
Bürgermeister