# SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF über den Bebauungsplan Nr. 24 "Am Schwanen-Soll"

## Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Nutzungsschablonen

Erläuterung Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---|---|
| Zahl der Vollgeschosse | Gebäudehöhe |
| Grundflächenzahl | Dachneigung |

| WA 1 - s | o | |
|---|---|---|
| II | GH 9,0 | |
| GRZ 0,4 | DN=max.36° | |

| WA 6, 7, 8, 11 | o | |
|---|---|---|
| III | GH 11,0 | |
| GRZ 0,4 | FD=max.6° | |

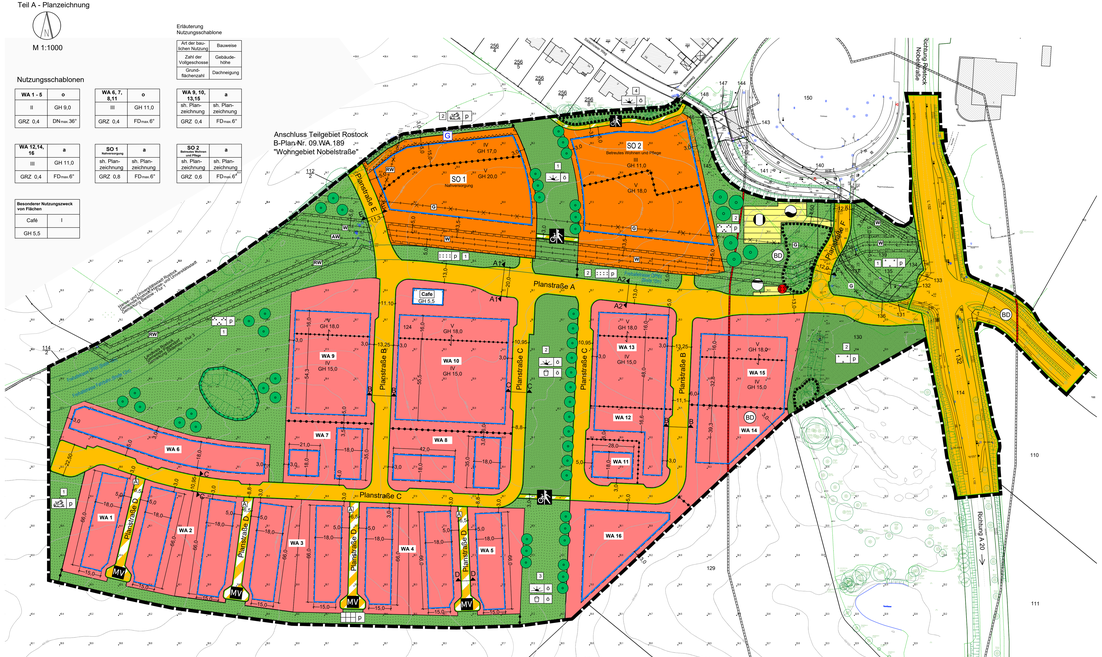
| WA 9, 10, 13, 15 | s | |
|---|---|---|
| sh. Plan-zeichnung | sh. Plan-zeichnung | |
| GRZ 0,4 | FD=max.6° | |

| WA 12,14, 16 | s | |
|---|---|---|
| III | GH 11,0 | |
| GRZ 0,4 | FD=max.6° | |

| SO 1 | a | |
|---|---|---|
| sh. Plan-zeichnung | sh. Plan-zeichnung | |
| GRZ 0,4 | FD=max.6° | |

| SO 2 | a | |
|---|---|---|
| sh. Plan-zeichnung | sh. Plan-zeichnung | |
| GRZ 0,6 | FD=max.6° | |

| Besonderer Nutzungszweck von Flächen | |
|---|---|
| Café | I |
| GH 5,5 | |




**Beiplan: maßgeblicher Außenpegelbereich**
i.V.m. Punkt 8.1 im Teil B-Text

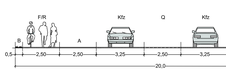
**Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109**
in dBa(A)

| | |
|---|---|
| I | <= 55 |
| II | 56 - 60 |
| III | 61 - 65 |
| IV | 66 - 70 |
| V | 71 - 75 |
| VI | 76 - 80 |

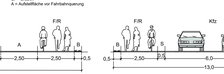
## Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A1 - A1

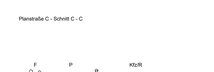



Planstraße A - Schnitt A2 - A2

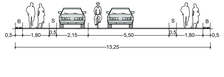



Planstraße B - Schnitt B - B

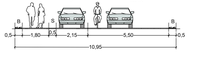
Planstraße C - Schnitt C - C




Planstraße D - Schnitt D - D




Planstraße E - Schnitt E - E




Planstraße F - Schnitt F - F




## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 a – § 11 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit Ref. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO 1 — Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Nahversorgung
- SO 2 — Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen und Pflege

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
- FD — Flachdach mit max. Neigung
- DN — Dachneigung mit max. Neigung
- GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß.

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

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- Fuß- und Radweg
- Mischverkehrsfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Ver- und Entsorgungsfläche
- Abwasser
- Wasser
- Nahwärme / BHKW
- Stellfläche für Abfallbehälter am Tage der Abholung

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 15 BauGB)

- Grünflächen, mit Nummerierung
- Spielplatz, öffentlich
- Freizeit und Erholung, öffentlich
- naturnahe Grünfläche, privat
- Ortsrandbegrünung, privat
- Parkanlage, privat
- Abstandsgrün, privat
- Hausgarten, privat

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- W — Wasser
- Gas
- AW — Abwasser
- RW — Regenwasser

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- Café — Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hier: Nutzungszweck Café
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Gewässerrandstreifen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Standort Werbepylon
- zusammengehörige Gebiete
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 124 — Flurstücksnummern
- 10 — Höhenangaben in m ü. NHN (DHHN 2016)
- Böschung
- vorh. Baum aus Vermessung
- 5,0 — Bemaßung in m
- konfig fortfahrend
- Straßenquerschnitt

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2, des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oct. 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 LG 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll", gelegen westlich der L 132 sowie südlich und südöstlich der Gemeindegrenze zur Hansestadt Rostock, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B-Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl.2023 I Nr.6).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 9 BauGB, §§ 1, 4, 11, 13a BauNVO)

1.1 Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Die Sonstige Sondergebiet 1 (SO1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung" dient der Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs. Zulässigkeitsvoraussetzung ist, dass die Verkaufsfläche und Geschossfläche jeweils 1.200 m² nicht überschreiten. Zulässig sind Läden, die nach Art, Lage und Umfang zur Versorgung des Gebiets, der Bewohner des Plangebiets und der Beschäftigten im Gebiet bestimmt sind, Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Im Z ba 1 "Lärmschutzbereich" darüber hinaus nicht störende Gewerbebetriebe, Büroräume, Dienstleistungen und Beherbergungsbetriebe zulässig. Ferienwohnungen sind unzulässig.

1.3 Das Sonstige Sondergebiet 2 (SO2) nach § 11 BauNVO dient betreuten Wohneinrichtungen und Einrichtungen für die Pflege. Zulässigkeitsvoraussetzung ist, dass die Einrichtungen nach Art und Umfang entsprechende Betreuungseinrichtungen, allerdings keine Krankenhäuser, sondern gesundheitliche und kirchliche Einrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen, die diesen Nutzungszwecken dienen, zulässig. Darüber hinaus sind Wohnungen als Personal-Wohnungen zulässig.

1.4 Innerhalb des Plans mit dem besonderen Nutzungszweck „Café" ist die Errichtung und der Betrieb eines Cafés zulässig. Das Café wird als kleine Speisegaststätte definiert, in dem Kaffee und andere Getränke sowie Speisen, Eisspezialen oder kalte Getränke angeboten werden.

1.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche für einen Werbepylon ist ein Werbepylon für den Lebensmittelmarkt bis 10 m ist einer Höhe von max. 6,0 m zulässig.

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

2.1 In den Baugebieten WA6 bis WA10 und WA13 darf die GRZ durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Gleiches gilt für Tiefgaragen, die im Mittel bis zu 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn diese mit einer Vegetationsstruktur von mindestens 0,2 m überdeckt sind, sowie für Tiefgaragenzufahrten.

2.2 Selbstständige Gebäudeaufschüttungen oder -abgrabungen sind ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Grundstückszuschnitte und Höhenverhältnisse sowie zur Einbindung in das Gelände (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) entsprechen der Oberkante der Gebäude einschließlich Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Höhenbezugspunkt dient die Fahrbahnkante der Verkehrsfläche, die der Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks dient. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für Gebäudetechnik, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen, u.ä. um max. 3,0 m überschritten werden.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

3.2 Tiefgaragen sind im Plan WA10 und W 12 bis WA15 ist ausschließlich in Tiefgaragen mit mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit abzustellen. Im WA16 sind mindestens 2 Stellplätze je 3 Wohneinheiten herzustellen.

3.3 Die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bekiesungen der Vorgarten- und Gartenflächen (sogenannte Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten, Wege und Zuwegungen.

3.4 Stellplätze dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden.

3.5 Die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bekiesungen der Vorgarten- und Gartenflächen (sogenannte Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten, Wege und Zuwegungen.

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

3.7 Als Einfriedungen im WA sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Zw Baugrundstücksfläche zulässig. Einfriedungen der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

3.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

3.9 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 bewegtem Licht sind unzulässig.

3.10 Es wird auf § 54 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.

## Hinweise

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eingriffsbedingt eine fachgerechte archäologische Untersuchung durchgeführt wird. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist des 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 Arbeit, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung **keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt**. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrunds (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablatagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigtümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Erkundung des bekannten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverdichtungen, welche eine Verdichtung des Bodens, Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Mülablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuführen.

Das Plangebiet ist **nicht als kampfmittelbelastet bekannt**. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit empfindlichen Geräten grundsätzlich zu vermeiden. Bei den Arbeiten sind aufmerksam zu beobachten. Gegebenenfalls vorhandene Munition ist unverzüglich zu melden. Die Arbeiten sind in der Umgebung der Fundstelle oder der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Anlässlich ist der Polizei und der örtliche Ordnungsbehörde unverzüglich Meldung zu erstatten. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, das unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

**Externe Ausgleichsmaßnahmen**

*Anlage von zwei Feldheckenabschnitten in Groß Stove:*
Lage: Gemarkung Groß Stove, Flur 1, Flurstück 62/11

Anlage von zwei Feldheckenabschnitten mit einer Länge von 380 m und 460 m. Die Breite beträgt 7 m. Zu verwenden sind standortheimische Baum- und Straucharten. Der umlaufende Krautsaum ist mit 2 m Breite auszubilden. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Hochstämme sind als Überhälter in der mittleren Reihe im Abstand von 15 m bis 20 m anzuordnen. Im Bereich eines Feldwegkreuzes einer Freilerung sind ausschließlich Sträucher zu pflanzen. Die Maßnahme entspricht auch der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF) FCSAF8 (s.3).

ca. 2.464 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
ca. 43 Stk. Hochstämme, 12 14 cm StU., 3 x v., m. B.
Eiche (*Quercus robur*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Hochstämme sind mit einem Zweibock als Standsicherung zu versehen und nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die gesamte Hecke ist mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Während der Ausführung ist in beiden Abschnitten jeweils ein Wilddurchlass von mindestens 4 m Breite zu errichten. Nach Rückbau des Schutzzaunes ist die Pflanzung einschließlich des Krautsaums zu landwirtschaftlichen Flächen mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

*Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiesen*
Lage: Gemarkung Hasdorf, Flur 3, Flurstück 91

Die ca. 1,6 ha (15.700 m²) große Ackerfläche um den Erlebnisstand ist in eine Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese umzuwandeln. Dabei erfolgt die Erstentwicklung durch Selbstbegrünung. Die Fläche ist mindestens 1 x jährlich oder mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Die Mahdhöhe mit Messerbalken beträgt 10 cm über der Geländeoberkante. Jegliche Bearbeitung der Fläche wie Düngung, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u. ä. sind auszuschließen. Eine dauerhafte Unterhaltung ist auszuführen.

*Anlage eines Extensiveschers mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung*
Lage: Gemarkung Stäbelow, Flur 3, Flurstück 124/2

Auf der 3,6 ha (35.540 m²) großen Ackerfläche um die geschützten Biotope ist in ein Extensiveacker zu entwickeln mit dem Ziel einer dauerhaft naturschutzgerechten Pflege zur Aufwertung des Landschaftsbildes und Anreicherung der Artenvielfalt. Dadurch sollen Lebensräume für Ackerwildkräuter und anderen Vertretern extensiv genutzter Felder. Mögliche Kulturen sind Getreide mit Ausnahme von Mais, Olsaaten, Feldfutter mit Leguminosen oder Gräsern. Die Düngung hat max. 50 % der konventionellen Saat zu betragen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralischen Düngern und Gülle ist untersagt. Eine mechanische Bodenbearbeitung ist im Zeitraum von 1. Mai bis 15. Juli des Jahres zu unterlassen. Die Bodenbearbeitung und Bestellung haben mindestens alle 2 Jahre zu erfolgen. Beim Anbau von Luzerne spätestens nach 3 Jahren. Alle 3 bis 6 Jahre ist eine einjährige selbstbegrünte Brache anzulegen. Eine zusätzliche Pflanzung von Ackerwildkräutern als Maßnahme entspricht auch der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF) CEFarf14 (s.4).

*Anlage eines 10 m breiten Blühstreifens mit einer Gesamtfläche von 4.000 m².*
*Lage: Gemarkung Stäbenow, Flur 3, Flurstück 124/2 (CEFarf2).*

Erdlang der westlichen Maßnahmenfläche CEFarf1 erfolgt die Anlage eines 10 m breiten Blühstreifens auf einer Gesamtfläche von 400 m. Ziel ist eine dauerhaft naturschutzgerechte Pflege zur Ansiedlung und Erhaltung von Ackerwildkräutern. Es werden keine Kulturen angebaut. Ziel ist die Ausbildung einer artenreichen Ackerbrache. Es ist eine Selbstbegrünung zulässig. Es ist eine Ansaat mit einer zertifizierten, regionalen Saatgut für das Norddeutsche Tiefland (z. B. Regiosaatgutmischung Feldrane und Säume der FA Regiozert), Pflegeschnitte sind zur Erhaltung der Struktur- und Blühvielfalt nur außerhalb der Hauptbrutzeit zulässig (von Ende August bis Mitte Februar).

*Pflanzung von zwei Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) (Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B.) an der Straße nach Stäbenow*
*Lage: Gemarkung Stäbenow, Flur 3, Flurstück 166 (Straßenflurstück)*

Pflanzung in die Lücken des Bestandes. Innerhalb der Reihe ist ein Abstand von ca. 8 m bis 15 m vorgesehen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

*Bauzeitenbeschränkungen*
Bauarbeiten zur Errichtung des Plangebietes sind nicht als Dunkelhaufbetriebe bzw. in den Nachtzeiten umzusetzen. In der Zeit von 1 Stunde vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang sind keine Arbeiten durchzuführen. Eine Nachtbeleuchtung der Baustelle ist ausschließlich (Vor1).

Unvermeidbare Gehölzrodungen bzw. Schnittmaßnahmen an Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres nach vorheriger Baumkontrolle durch Fachpersonal durchzuführen (Vor30).

Erschließungsbeginn auf landwirtschaftlichen Flächen nach Brutzeit im Anschluss der Erntearbeiten bzw. im Zeitraum vom 01.09. bis 28./29.02. des Folgejahres (Vor41). Um eine Besiedlung durch durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachlegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. März - 31. August) zu vermeiden. Fallen die Baumaßnahmen in die Brutperiode der Bodenbrüter sind frühzeitig vor Brutbeginn Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen.

*Artspezifische Maßnahmen*
Installation eines Bedarfsmaßhandlichen Lichtmanagements/ Keine Beleuchtung im direkten Umfeld nachgewiesener Quartierkolonie (Vor13): im gesamten Plangebiet, Kombinierte Wirkung von mit abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten um die Störwirkung durch Lichtimmissionen zu begrenzen.

Anlage treiter Dunkelkorridore im Bereich der Grünflächen mit Anpflanzgebiet im Bereich der Straßenquerungen (Vor44).

Vor Erschließungsbeginn Abfangen von Amphibien durch geeignetes Fachpersonal und Umsiedeln/Umsetzen in zuvor umzäunte Ausgleichsflächen bzw. geeignete Habitate in > 1.000 m Entfernung (Vor45).

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (Vor46).

Hinweise zur Vermeidung/Verringerung von Kleinterfallen und Vogelschlag im Plangebiet (Vor48).

**Sonstiges**

In der Baugenehmigungsplanung für den großflächigen Einzelhandel im Baugebiet SO1 sind schalltechnische Rückwirkungsreflexen gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen zu beachten, die sich aus den getroffenen Annahmen im Rahmen einer dazu angestellten Schallschutzprognose ergeben. Diesbezüglich wird auch auf die im BPlan Nr. 13.WA.189 der Hansen- und Universitätsstadt Rostock vorgesehene Wohnnutzung nördlich des Baugebietes SO1 hingewiesen. Die schalltechnischen Anforderungen sind zu beachten, auch wenn sich dieser Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens noch in der Aufstellung befindet.

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.

Plangrundlagen:
Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2021; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Gohlke, Rostock; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lutz Fisher

Lübecker Straße 65
17033 Neubrandenburg
Tel. 0395-5809700

info@stadtplanung-fisher.de www.stadtplanung-fisher.de

## Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 24 wurde am 15.06.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Amtsbereich Warnow-West gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.11.2022 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.07.2023 bis zum 04.08.2023 durch eine öffentliche Auslegung der Planung während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West und Veröffentlichung im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.- 07.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

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

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2024 bis zum 24.08.2024 im Internet veröffentlicht. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist durch Auslage der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 01.08.2024 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde nach der Veröffentlichung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2025 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung gebilligt und die erneute Veröffentlichung beschlossen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu wurden gemäß § 4a Abs