

Gemeinde Papendorf

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnen Dorfstraße 4“

Begründung



Anlage 1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag

Stand:

Entwurf August 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Papendorf
Der Bürgermeister
über Amt Uecker-Randow-Tal
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.1	Einwohnerentwicklung	6
2.2.2	Siedlungsentwicklung	6
2.2.3	Wohnungsbaupotenziale	6
2.2.4	Bedarf	8
2.3	Planverfahren	8
3.	AUSGANGSSITUATION	10
3.1	Stadträumliche Einbindung	10
3.2	Bebauung und Nutzung	11
3.3	Erschließung	11
3.4	Natur und Umwelt	11
3.5	Eigentumsverhältnisse	12
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Landes- und Regionalplanung	13
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	13
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	13
4.3	Flächennutzungsplan	14
5.	PLANKONZEPT	14
6.	PLANINHALT	15
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	15
6.1.1	Art der Nutzung	15
6.1.2	Maß der Nutzung	15
6.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	15
6.1.4	Stellplätze und Garagen	16
6.2	Verkehrsflächen	16
6.3	Grünflächen	16
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	16
6.5	Kennzeichnungen	17
6.6	Nachrichtliche Übernahme	17
6.6.1	Trinkwasserschutzzone	17
6.7	Hinweise	18
6.7.1	Bodendenkmale	18
6.7.2	Baudenkmal	18
6.7.3	Immissionsschutz	18
6.7.4	Wasserwirtschaft	18
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
7.2	Verkehr	19
7.3	Ver- und Entsorgung	19

7.4	Natur und Umwelt	19
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	20
7.6	Kosten und Finanzierung	20
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	20
Anlage 1	Übersicht Gebietscharakter	
Anlage 2	Übersicht Potenzialflächen	

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,34 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 61 (teilweise) und 62 der Flur 4 Gemarkung Papendorf. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Dorfstraße, eine örtliche Straße. Im Nordosten und Südwesten grenzen Wohnbebauungen (Dorfstraße 2 und 8) an den Geltungsbereich der Planung; im Südosten ein Grünbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten:	durch die Dorfstraße (Flurstück 49/17),
im Nordosten:	durch Wohnbebauung (Flurstück 60),
im Südosten:	durch einen Grünbereich (Flurstück 61) und
im Südwesten:	durch Wohnbebauungen (Flurstücke 63 und 64).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Papendorf Baurecht für Wohnungen zu schaffen.

Ein Vorhabenträger möchte am Standort Dorfstraße 4 mehrere kleine barrierefreie Wohnungen errichten.

Die zu überplanende nach Abbruch des Gebäudebestandes unbebaute Fläche liegt im Innenbereich des Dorfes Papendorf. Nach § 34 BauGB wäre jedoch nur eine Bebauung am Straßenrand der Dorfstraße möglich.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2.2.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12.	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
2008	248	2	4	13	16
2009	244	1	-	8	13
2010	246	1	2	21	18
2011	243	1	2	3	7
2012	233	-	-	4	7
2013	235	1	1	8	6
2014	227	-	1	3	7
2015	223	1	2	2	3
2016	229	-	2	15	7
2017	211	1	3	3	19
2018	205	2	2	7	13

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Publicationen/Statistische-Berichte/>, Abruf am 09.07.2018, 10.12.2018 und 07.10.2019

Dem allgemeinen Trend in Vorpommern folgend sank die Einwohnerzahl der Gemeinde Papendorf in den letzten 10 Jahren. Der Bevölkerungsrückgang liegt mit über 17 % deutlich über dem Durchschnitt.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten Jahren fast ausgeglichen. Es gibt jedoch nach wie vor einen negativen Wanderungssaldo.

2.2.2 Siedlungsentwicklung

Das Baugeschehen in der Gemeinde Papendorf ist im Wesentlichen durch Wohnungsbau getragen.

2012 wurde ein Eigenheim in der Dorfstraße 50 a fertig gestellt. 2019 wurde ein weiteres Eigenheim in der Dorfstraße 29 fertig gestellt.

Bei der Wohnraumzählung 2011 hatte Papendorf einen Bestand von 80 Wohngebäuden mit 130 Wohnungen.

Die Gemeinde hat keine Bauleitplanung und keine Satzung, so dass sich die Entwicklung nur im Innenbereich vollziehen kann. Da kaum noch Standorte vorhanden sind, beabsichtigt die Gemeinde im Innenbereich die Bebauung zu verdichten, um so dem Bedarf entsprechen zu können.

2.2.3 Wohnungsbaupotenziale

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Gleichzeitig ist die Wohnungsbauentwicklung im nicht zentralen Ort Papendorf auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde zu untersuchen und hinsichtlich der Planungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung) zu bewerten.

Zuerst wurde die tatsächliche Nutzung innerhalb der Ortslage Papendorf erfasst. Abgesetzte Splittersiedlungen wie z. B. Papendorf Ausbau wurden dabei nicht berücksichtigt.

In der Ortslage gibt es viele Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung (im Sinne eines Wohngebiets) in der Dorfstraße und an der Chausseestraße, der Bundesstraße 104, aber auch gemischte Nutzungen. (Siehe Anlage 1 Übersicht Gebietscharakter).

Die Suche der im Siedlungsbereich bestehenden Bebauungsmöglichkeiten erfolgte auf der Grundlage von Luftbildauswertungen sowie örtlichen Begehungen. Als Suchraum wurde der baulich geprägte Siedlungsbereich herangezogen. Als einschränkende Faktoren wurden Waldflächen einschließlich des erforderlichen 30 m Abstandes sowie Wasserflächen berücksichtigt.

Die aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten wurden in einem anschließenden Schritt auf Ihre Nutzungsmöglichkeiten hin untersucht.

Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Innenbereichs, welche aus Baulücken und untergenutzten Flächen bestehen. Für diese besteht Baurecht.

Tabelle 2: Bildbeispiele für Potenzialflächen

Potenzialfläche	Beispiele	
Unbebaute Fläche (Baulücke)		
		

In der Anlage 2 (Übersicht Potenzialflächen) sind die ermittelten Bauflächen dargestellt.

Da der Gemeinde bei den Flächen kaum Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung zur Verfügung stehen, wird der zu erwartende Nutzungsanteil für den Wohnungsbau entsprechend der Umgebungsnutzung bestimmt. Für Wohnnutzung wird mit 100 % gerechnet; bei gemischter Nutzung mit 50 %. Da von den Wohngebäuden im Dorf der überwiegende Teil Einfamilienhäuser sind, wird bei der Potenzialbewertung ebenfalls von Einfamilienhäusern ausgegangen. Wegen der starken Immissionsbelastung an der Bundesstraße wird der Standort 1 nicht für Wohnungsbau vorgesehen. Der Standort 3 wurde zwischenzeitlich bebaut.

Tabelle 3: Auswertung Potenzialflächen

Fläche Nr.	Art	Breite des Standortes in m	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen
1	unbebaute Baulücke liegt an der Bundesstraße B 104	80	M	-
2	unbebaute Baulücke Brache	24	W	1
3	unbebaute Baulücke Wiese	20	W	(1)
4	untergenutzte Baulücke Garten	18	W	1
5	Unbebaute Baulücke Landwirtschaftliche Nutzfläche	42	W	2
Summe				4 (5)

Rechnerisch sind in der Gemeinde Papendorf nun noch 4 Standorte für 4 Eigenheime vorhanden.

Es gibt Probleme, da die Eigentümer die Grundstücke nicht der Vermarktung zur Verfügung stellen, sondern diese in der Regel selbst nutzen z. B. als Ackerfläche oder Garten. Trotz vorhandener Standorte kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken.

2.2.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf bestimmt.

Die 211 Einwohner im Jahr 2017 bei 131 Wohnungen in der Gemeinde entsprechen einer Haushaltsgröße von 1,61 Personen. Da einige Wohnungen besonders im Wohnblock leer stehen wird von 120 Haushalten ausgegangen.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 6 Wohnungen. Entsprechend der Bestandsituation im Dorf wird von Eigenheimen mit einer Wohnung ausgegangen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in den kommenden zehn Jahren höchstens 50 % der nachgewiesenen Standorte (Baulücken) bebaut werden können. Dies würde 1 Eigenheim in den Lücken 4 und 5 entsprechen. Die Gemeinde Papendorf benötigt den Standort im Bereich der Lücke 2 um den Bedarf von insgesamt 5 Wohnungen dort decken zu können.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die Gemeinde Papendorf hat keinen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierbei erfüllt der Bebauungsplan zugleich die Funktion des Flächennutzungsplanes. Eine sonstige bauliche Entwicklung in der Gemeinde Papendorf ist nicht zu erwarten.

Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch den Bebauungsplan „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg“ nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,34 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $158 \text{ m}^2 \times 0,6 + 2.508 \text{ m}^2 \times 0,3 = 847 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2349-303 Schanzenberge bei Brietzig ist vom Standort mehr als 4 km entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt nur 46 m. Aufgrund der Nähe wurde für das Vorhaben von Kunhart Freiraumplanung eine FFH-Vorprüfung für das SPA-Gebiet erstellt. Sie liegt der Begründung als Anlage an und kommt zu folgendem Ergebnis: *„Außer als eingeschränktes potenzielles Bruthabitat für Neuntöter und Sperbergrasmücke, besteht keine Habitatfunktion für die Zielarten des Vogelschutzgebietes. Die Beseitigung dieser potenziellen Funktion wirkt sich nicht auf das Vogelschutzgebiet aus, da zu diesem kein Verbund besteht und das im Vogelschutzgebiet zu sichernde oder wieder-herzustellende Vorkommen der Arten somit keine Vernetzung zu potenziellen Vorkommen der Arten im Plangebiet aufweist. Die Wiederherstellbarkeit der Habitats ist durch die Pflanzung von Dornensträuchern im und außerhalb des südöstlichen Plangebietes möglich....“*

Das Erhaltungsziel des Natura-Gebietes, die Erhaltung und Verbesserung des Zustandes von Vorkommen der zielgebenden Arten im Vogelschutzgebiet, wird durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnen Dorfstraße 4“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Planungsanzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgte mit Schreiben vom 06.09.2018. Mit Schreiben vom 15.10.2018 wurden der Gemeinde die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben sich vom 26.11.2018 bis 07.12.2018 durch eine Auslegung des Plankonzeptes mit Begründung und FFH-Vorprüfung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

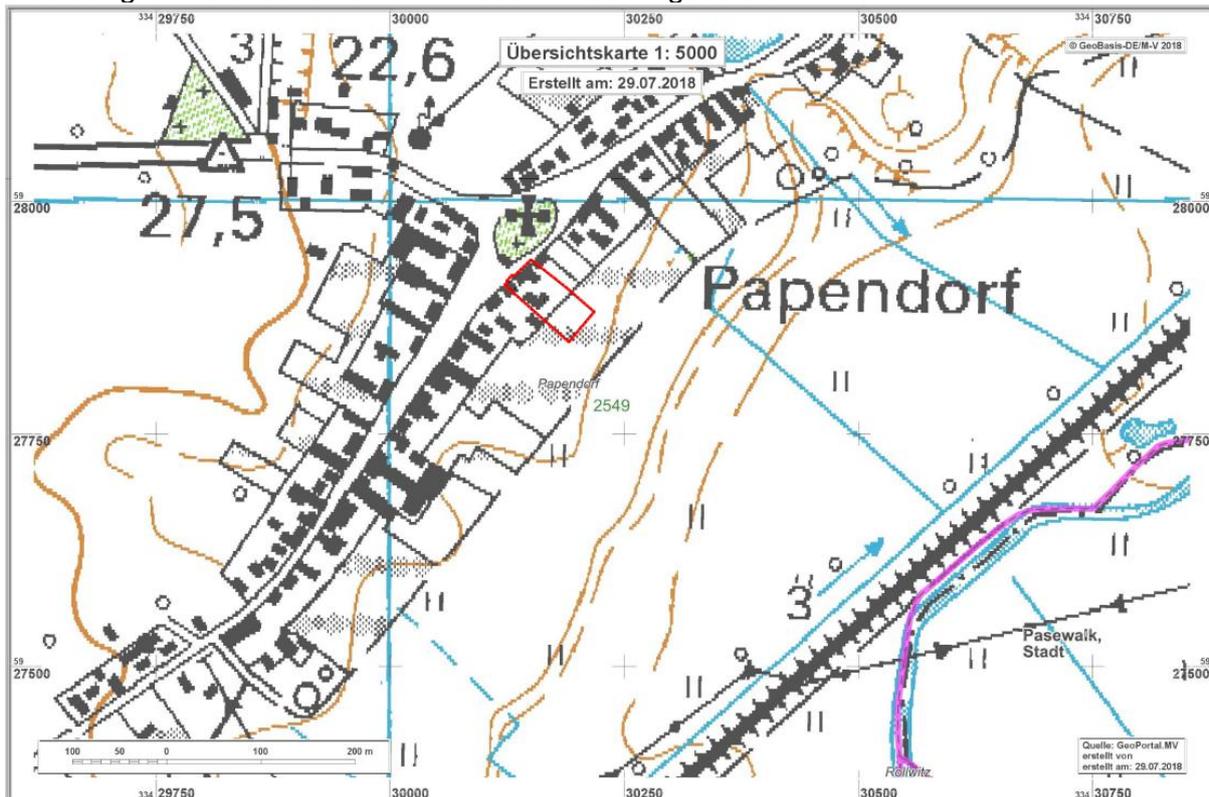
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat in ihrer Sitzung am 16.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnanlage Dorfstraße 4“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnanlage Dorfstraße 4“ befindet sich in der Ortsmitte von Papendorf unweit der Kirche.

Abbildung 1: Historische Karte um 1995 mit Geltungsbereich



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 29.07.2018

Die Kirche bildet das Zentrum der Ortsanlage. Der Straßenraum ist hier ausgeweitet und die Kirche mit dem Friedhof liegt auf einer Insel innerhalb der Verkehrsfläche. Dadurch ist sie weithin im öffentlichen Raum sichtbar und prägend. In diesem Zusammenhang sind die Raumkanten, die die Gebäude, die auf der straßenseitigen Flurstücksgrenze stehen, bilden.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist nach Gebäudeabbruch unbebaut und liegt brach. Das Wohngebäude Dorfstraße 6 ist ein leerstehendes zweigeschossiges Gebäude. Dieses Gebäude soll saniert werden.

Abbildung 2: Foto vom Bestandsgebäude



Quelle: eigene Fotos aufgenommen am 15.12.2018

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch eine örtliche Straße, die Dorfstraße im Norden erschlossen.

3.4 Natur und Umwelt

In unmittelbarer Nähe zum Plangeltungsbereich befindet sich das SPA-Gebiet DE 2549-471 „Mittleres Ueckertal“. Der Plangeltungsbereich beinhaltet keine geschützten Biotope. Auf dem Grundstück gibt es Gehölze. Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurden die Biotoptypen aufgenommen. *„ Als Vegetation herrschen im Wesentlichen von Nordwesten bis Südosten in drei Abschnitten zunächst Brombeeren, Hundsrose, Japanischer Staudenknöterich, Mirabelle, Flieder auf Landreitgras und Ruderalstauden ... dann Fichten, Hauspflaumen, Mirabelle, Brombeere, Essigbaum auf Landreitgras mit Ackerdistel ... und zum Abschluss Birnen, Apfel, Pflaumen, Birken, Pappeln, Eschen, Mirabellen auf Landreitgras und wenig Schilf vor“*

Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der Wohnnutzung gestört. Es liegt eine heterogene Bodenzusammensetzung vor.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes MV_WSG_2549_02 „Papendorf“. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal (Pos.-Nr. 535 UER) gotische Feldsteinkirche mit Friedhofsmauer und Portalen.

Tabelle 4: Fotos der Kirche mit Friedhofsmauer und Portalen von verschiedenen Standorten



Kirche mit Portal im Nordosten an der Bundesstraße



Portal in der Kirchmauer im Nordwesten an der Einmündung der Dorfstraße in die Bundesstraße



Garagen an der Südseite der Friedhofsmauer angebaut



Blick vom Süden (Dorfstraße) zur Kirche. Am rechten Bildrand ist das Bestandgebäude des Planbereiches zu sehen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich mit der Dorfstraße 3/5 ein weiteres Baudenkmal.

Im öffentlichen Grünbereich der Straße gibt es einen Spielplatz.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 61 und 62 liegen im Besitz des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnanlage Dorfstraße 4“ liegt im Innenbereich von Papendorf. Es gibt für die Gemeinde keine Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage jedoch nur für den unmittelbar an der Dorfstraße liegenden Bereich möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Papendorf keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Papendorf wird durch das internationale und überregionale Straßennetz erschlossen. Das großräumige Eisenbahnnetz verläuft durch die Gemeinde.

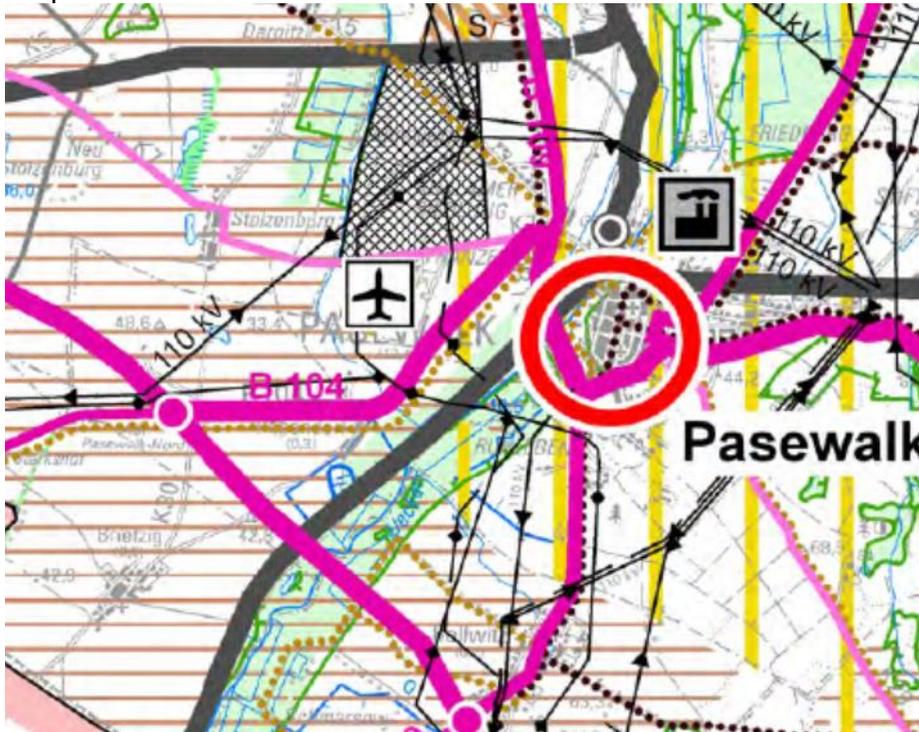
Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“ und 4.2 (2): „In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Papendorf keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Sie liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern



In der landesplanerischen Stellungnahme vom 15.10.2018 wird festgestellt, dass die gemeindliche Planung den raumordnerischen Zielen entspricht.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Papendorf hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden (5 Eigenheime). Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung wird gegenüber dem Altbestand verdichtet. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am dörflichen Charakter orientiert (größtenteils nur ein Vollgeschoss). Der Umgebungsschutz des Baudenkmals Kirche mit Mauer und Portalen ist zu beachten.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für den zurzeit unbebauten Bereich liegt mit 0,3 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen um dem dörflichen Charakter der Bebauung und dem Umgebungsschutz der Kirche gerecht zu werden.

Abweichend dazu sind nach § 16 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO die Festsetzungen für das bebaute Grundstück. Das vorhandene Wohngebäude Dorfstraße 6 soll erhalten und saniert werden. Wegen der geringen Raumhöhe im Obergeschoss, muss dabei das Dach angehoben werden. Die hier festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 entspricht dem Bestand und liegt über der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (0,4). Die Ursache ist das sehr kleine zugehörige Grundstück (158 m²), welches eine Überschreitung erfordert. Die vorhandene dichte Bebauung Hausgruppe Dorfstraße 6, 8 und 10 bildet klar eine räumliche Kante des Straßenraumes, dessen Aufweitung für die Kirche und den Friedhof hier beginnt. Diese besondere städtebauliche Situation um das Denkmal ist zu erhalten. Andererseits sichern die Beibehaltung der Zweigeschossigkeit des Bestandsgebäudes und die Festsetzung der Eingeschossigkeit der neuen Bebauung, dass sich die geplante Bebauung gegenüber dem Baudenkmal Kirche zurücknimmt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können durch die Überschreitung nicht entstehen, da es sich hier um Bestandbebauung handelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnung durch die geringe GRZ und Geschossigkeit im Plangeltungsbereich gesichert ist. Unabhängig vom Flurstück des Bestandsgebäudes wird der erforderliche Stellplatzbedarf in einer Gemeinschaftsanlage gesichert.

6.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Plangeltungsbereich werden offene Bauweise für den überwiegenden Bereich und geschlossene Bebauung für das Bestandsgebäude festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Auf der Baulinie an der straßenseitigen Grundstücksgrenze muss gebaut werden. Dabei ist es unerheblich, ob das Gebäude trauf- oder giebelseitig ausgerichtet ist. Durch die Bebauung auf der straßenseitigen Flurstücksgrenze wird die Raumkante des Straßenraumes wieder hergestellt.

Der Abstand der Baugrenze zum nördlich angrenzenden Wohngebäude (Dorfstraße 2) beträgt über 7 m. Dieses Nachbargebäude steht auf der Grundstücksgrenze und hat Fenster zum Plangeltungsbereich.

6.1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Gemeinde Papendorf hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl notwendiger Stellplätze regelt.

Bei dem Bebauungsplan wird von einem Bedarf von einem Stellplatz je Wohnung ausgegangen.

Da eine Realisierung eines Stellplatzes auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes nicht möglich ist, wurde eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze festgesetzt, die den Bedarf (6 Stellplätze) für den gesamten Geltungsbereich deckt. Garagen und Stellplätze außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche werden ausgeschlossen.

Durch die Lage der Zufahrt zu den Stellplätzen an der nördlichen Grundstücksgrenze ist am Nachbarwohngebäude (Dorfstraße 2) die Errichtung von Nebengebäuden ausgeschlossen.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Dorfstraße, eine Gemeindestraße, die von der Bundesstraße B104 abzweigt und nach Brietzig führt. Am nordwestlichen Geltungsbereichsrand wurde eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

6.3 Grünflächen

Am Südostrand des Planbereichs wurde eine private Grünfläche festgesetzt.

Die darin befindlichen gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Hier befinden sich auch Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten auswirken, so dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Vor Abriss oder Umbau des Gebäudes ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat Quartiere vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen und Quartiere zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. Er hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten

einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Stadt weiterzuleiten.

Kompensationsmaßnahme

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen sind 2 Heister der Art Holzapfel (*Malus sylvestris*) Höhe 100-200, 2 x verpflanzt; 2 Fichten (*Picea abies*) und 10 Sträucher heimischer Arten z. B. *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere) anzulegen.

CEF-Maßnahmen

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten an den Bäumen siehe Bild 13 und Abb.5 des AFB (innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche) zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

1 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm

1 Nistkasten Kohlmeise, Feldsperling, Haussperling ø 32 mm

1 Nistkasten Kleiber, Star ø 45 mm

2 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48mm hoch, 32 mm breit mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

CEF 2 Vor Fällungen und Beginn weiterer Umbauten ist 1 ein Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an der Esche siehe Bild 13 und Abb.5 des AFB (innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche) zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.5 Kennzeichnungen

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 18.10.2018 wird hingewiesen:

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“

6.6 Nachrichtliche Übernahme

6.6.1 Trinkwasserschutzzone

Der größte Teil des Plangebietes liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes MV_WSG_2549_02 „Papendorf“.

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 18.10.2018 wird hingewiesen:

„Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.“

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmale

Im Planbereich sind keine Bodendenkmale bekannt; Funde sind jedoch möglich. Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.7.2 Baudenkmal

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das unter Pos.-Nr. 535 UER erfasste Baudenkmal mit dem Listeneintrag Kirche mit Friedhofsmauer und Portalen. Weiterhin ist das Baudenkmal Dorfstraße 3/5 auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu beachten.

6.7.3 Immissionsschutz

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 18.10.2018 wird hingewiesen:

„Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.03.2013 verwiesen.“

6.7.4 Wasserwirtschaft

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird hingewiesen:

„Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung des Wohnstandortes wurde aufgegeben.

7.2 Verkehr

Der Planbereich ist durch die Dorfstraße erschlossen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgungsleitungen liegen in der Dorfstraße.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Stellflächen ist vor Ort schadlos gegen Anlieger zu versickern.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AWS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Stromversorgung

Telekommunikation

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die Fällung von geschützten Bäumen ist zu ersetzen.

Die Vermeidungs-, Kompensations- und FCS-Maßnahmen sind umzusetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 1 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

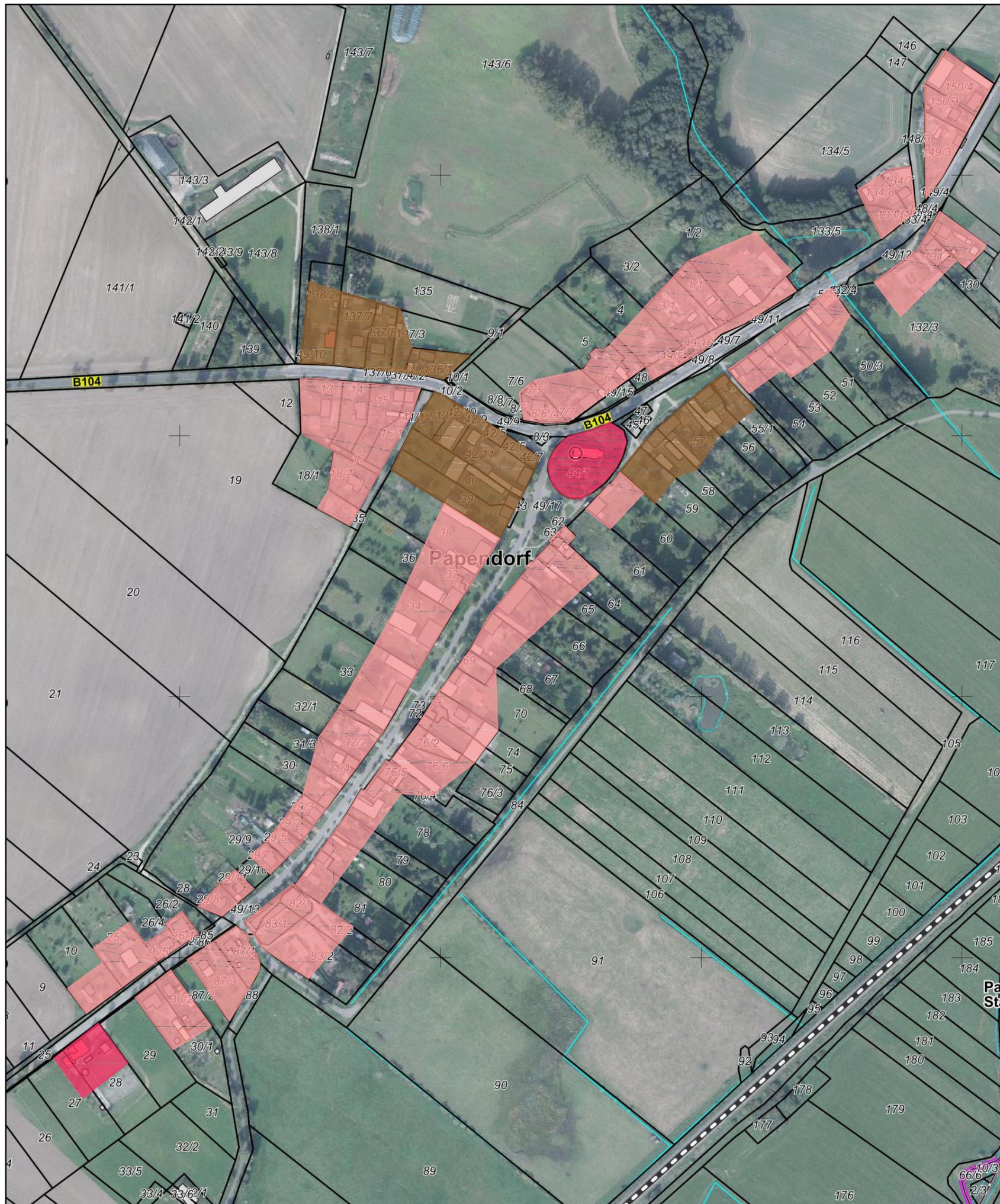
Tabelle 3: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	2.666 m ²	77,6 %
Grünflächen	770 m ²	22,4 %
Gesamt	3.436 m²	100 %

Papendorf,

Der Bürgermeister

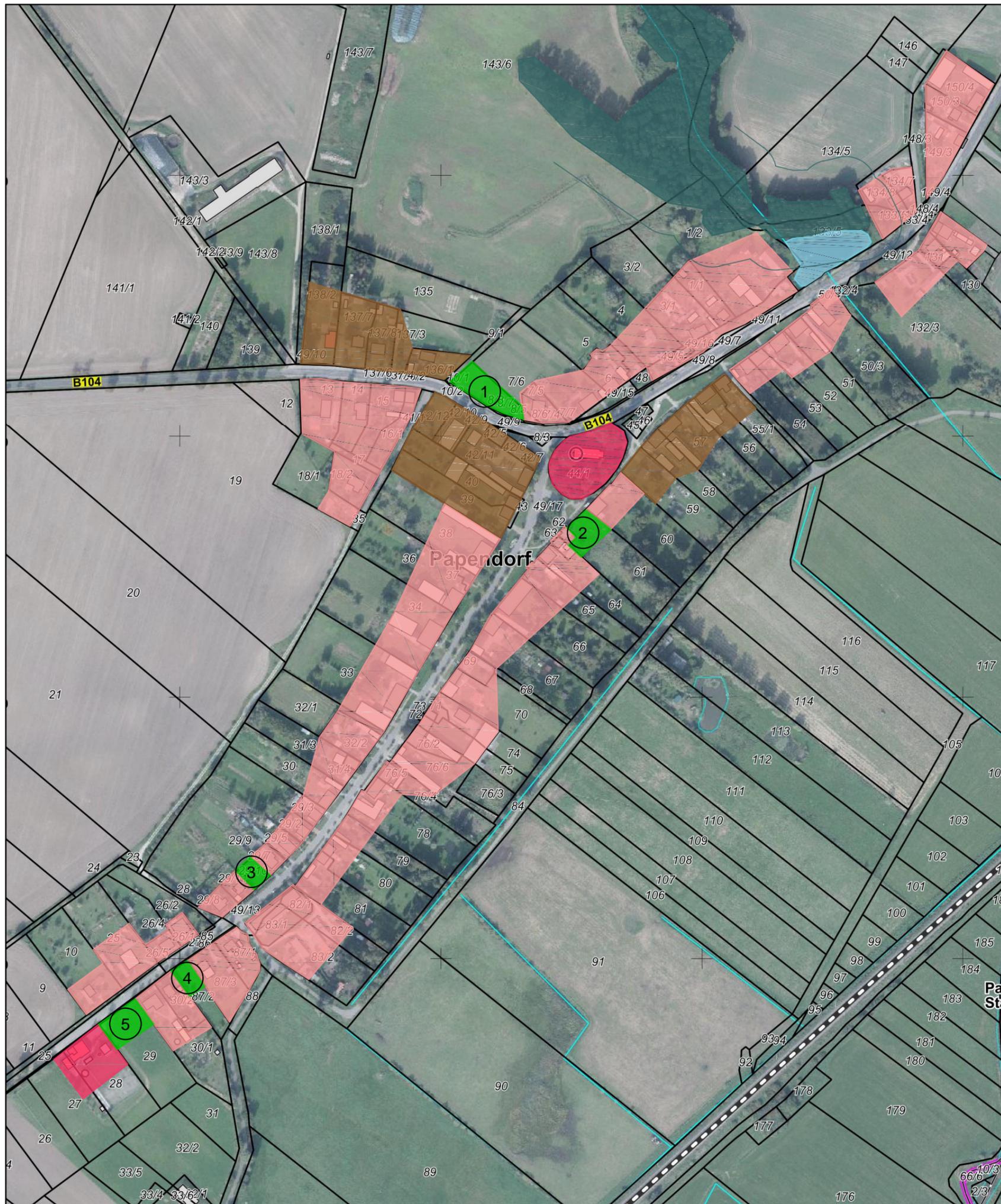
Siegel



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Wohnnutzung
-  gemischte Nutzung
-  Flächen für Gemeinbedarf

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen Dorfstraße 4-6" der Gemeinde Papendorf	
Auftraggeber:	Gemeinde Papendorf über Amt Uecker-Randow-Tal Lindenstraße 32 17309 Pasewalk	
Plan:	Übersicht Gebietscharakter	
 Gudrun Trautmann Architektin für Stadtplanung Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg fon 0395 / 5824051 mobil 0175/ 58488936 fax 0395 / 5824051 email GT.Stadtplanung@gmx.de	Datum: 07 / 2018	ohne Maßstab
	Blattnummer: 1	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Wohnnutzung
- gemischte Nutzung
- Flächen für Gemeinbedarf
- unbebaute / untergenutzte Flächen
- Wasserfläche
- Wald mit 30 m Waldabstand

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen Dorfstraße 4-6" der Gemeinde Papendorf
Auftraggeber:	Gemeinde Papendorf über Amt Uecker-Randow-Tal Lindenstraße 32 17309 Pasewalk
Plan:	Übersicht Potenzialflächen
	Gudrun Trautmann Architektin für Stadtplanung Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg fon 0395 / 5824051 mobil 0175/ 58488936 fax 0395 / 5824051 email GT.Stadtplanung@gmx.de
	Datum: 07 / 2018 ohne Maßstab Blattnummer: 2