

GEMEINDE PULOW
ORTSTEIL PAPENDORF

Begründung
der
SATZUNG
über die Klarstellung und erweiterte Abrundung
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Bearbeitet
im Auftrag
der Gemeinde Pulow
Amt Ziethen



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel und Jochen Korfmacher
Oranienplatz 5, 10999 Berlin
Telefon 030 / 614 10 71, Telefax 614 10 72

November 1997

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsanlaß und -ziel	2
2 Überörtliche Planungen Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1996)	3
3 Örtliche Planungen	3
3.1 Entwurf zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Buggenhagen, Lassen, Pulow, Zemitz (1993)	3
3.2 Rahmenplanung für die Dorferneuerung (1993)	4
3.3 Gestaltungssatzung für die Gemeinde Pulow (1996)	4
4 Bestandsaufnahme	6
4.1 Lage im Raum	6
4.2 Topographie	6
4.3 Geologie	6
4.4 Siedlungs- und baugeschichtliche Entwicklung des Ortsteils Papendorf	6
4.5 Flächennutzung	7
4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrs- und technische Erschließung	7
4.7 Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft	9
5 Inhalt der Satzung	12
5.1 Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)	12
5.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	13
5.3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG	14
5.4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB für nach § 2 Abs. 4a BauGB-MaßnG einbezogene Außenbereichsflächen	14
5.5 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf nach § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnG einbezogenen Außenbereichsflächen	15
 Abbildung	
Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Pulow, Ortsteil Papendorf, 1993	3
 Pläne	
Plan 1: Dorferneuerung Pulow - Neuordnungskonzept Papendorf	5
Plan 2: Lage im Raum	8
Plan 3: Flächennutzung Ortsteil Papendorf	10
Plan 4: Gebäudenutzung Ortsteil Papendorf	11

1. Planungsanlaß und -ziel

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, hat die Gemeinde nach den Maßgaben des Baugesetzbuches Bauleitpläne aufzustellen, mit denen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereitet und geleitet wird. Ausgehend von den städtebaulichen Entwicklungsbedingungen des Ortsteils Papendorf in der Gemeinde Pulow besteht gegenwärtig nicht die Erfordernis zur Aufstellung von Bebauungsplänen, um ausreichende Beurteilungs- und Genehmigungsvoraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bereitzustellen. Der geringe Entwicklungsdruck als Folge einer tendenziell abnehmenden Einwohnerzahl, einer hohen Arbeitslosigkeit und einer strukturell schwachen Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes lassen keine städtebaulich bedeutsame Umstrukturierung des Siedlungskörpers und des Ortsbildes sowie der Art der Grundstücksnutzungen erwarten. Aus diesem Grund kann die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und beschieden werden. Danach sind alle Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend der baulichen und nutzungsstrukturellen Eigenart Papendorf sind auch die Ziele und Maßnahmen des Neuordnungskonzeptes, die in der Rahmenplanung für die Dorferneuerung der Gemeinde Pulow 1993 erarbeitet wurden, ohne Aufstellung von Bebauungsplänen umsetzbar. Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragten Bau- und sonstigen Vorhaben entstehen in der Praxis häufig unterschiedliche Auffassungen über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in dem die Anwendung des § 34 BauGB zulässig ist. Im Interesse eindeutiger und sicherer Genehmigungsvoraussetzungen für alle Betroffenen hat deshalb die Gemeindevertretung Pulow beschlossen, die Grenzen für den Ortsteil Papendorf durch Erlass einer Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 mit Einbeziehungen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG festzulegen. Damit wird zum einen die Abgrenzung des bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt. Zum zweiten werden Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Soweit diese über eine Abrundung i.S. von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hinaus gehen, müssen sie durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein. Auf allen einbezogenen Außenbereichsflächen gelten über die Anwendungsvoraussetzungen des § 34 BauGB hinaus weitere in der Satzung zu treffende Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Auf den nach § 4 Abs. 2a Nr. 2 BauGB-MaßnG einbezogenen Flächen sollen ausschließlich Vorhaben realisiert werden, die Wohnzwecken dienen.

Grundsätzlich ist bei der Bebauung von Grundstücken zu beachten, daß diese durch öffentliche Wege erschlossen sind und die entsprechend der Landesbauordnung M - V geforderten Stellplätze nachzuweisen sind (1-2 Stellplätze/WE). Desweiteren sind die Regelungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Pulow bei der Bebauung und der Gartengestaltung zu beachten (vgl. 3,3).

Nicht berührt werden von der Abrundungssatzung die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes M - V, nach denen bei Bedarf besondere Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen erforderlich werden.

2. Überörtliche Planungen Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1996)

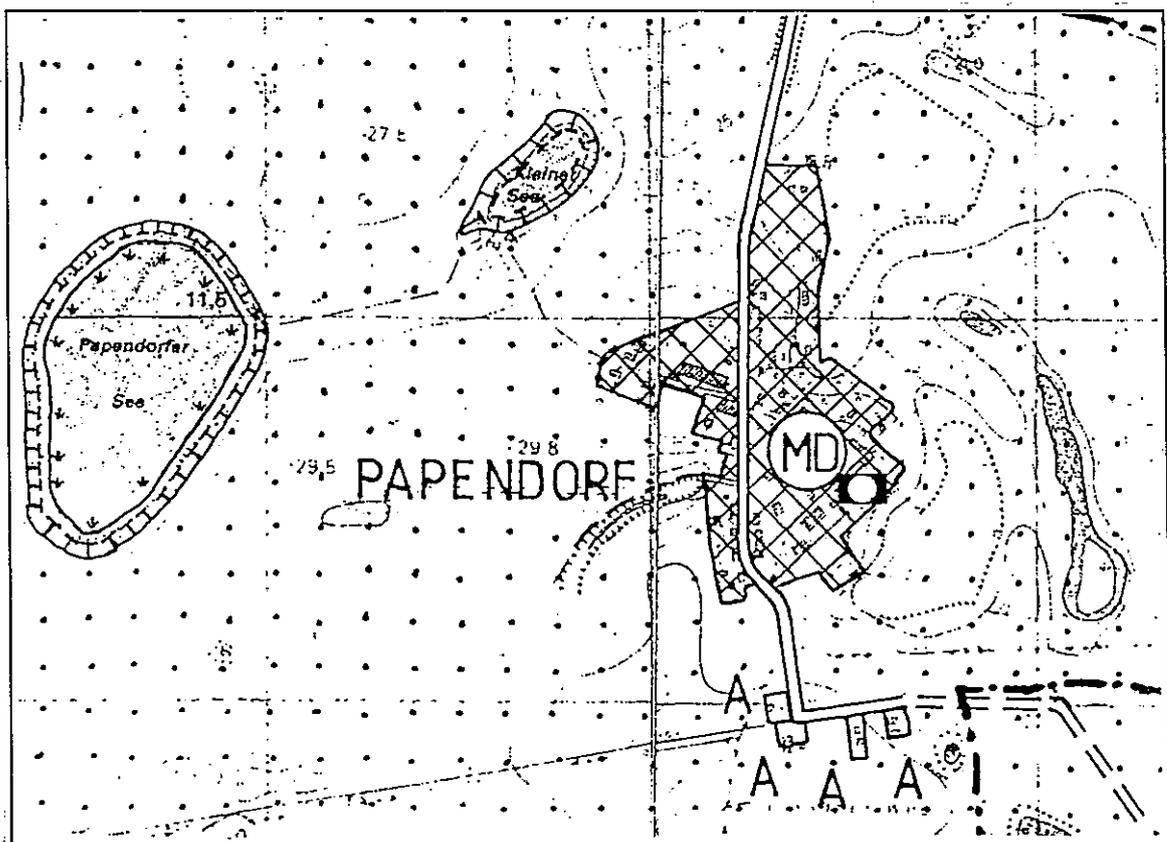
Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern liegt seit Mitte 1996 im Entwurf vor. Die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung berühren die vorliegende Satzung nicht. Gemäß dem Anzeige-Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Wohnen Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1996 besteht eine Anzeigepflicht nur für Bauleitpläne oder andere Planungen mit Raumbedeutsamkeit, nicht jedoch für kommunale Satzungen, wie die vorliegende. Aus landes- und regionalplanerischer Sicht bestehen damit keine planerischen Vorgaben (vgl. Schreiben des ARL vom 02. 01.1997).

3 Örtliche Planungen

3.1 Entwurf zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Buggenhagen, Lassar, Pulow, Zemitz (1993)

Seit 1993 liegt der gemeinsame Flächennutzungsplan der vier Gemeinden Buggenhagen, Lassar, Pulow und Zemitz im Entwurf vor. Die Ortslage Papendorf wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Die Abgrenzung der Bauflächen erfolgt dabei in einem Umgriff, der über den Geltungsbereich der vorliegenden Abrundungssatzung hinausgeht. Das bedeutet, daß die über den Geltungsbereich der Satzung hinaus dargestellten Bauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. über Bebauungspläne, entwickelt werden müssen, da sie dem unbeplanten Innenbereich nicht zuzurechnen sind.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Pulow, Ortsteil Papendorf 1993 (Maßstab 1: 10.000)



3.2 Rahmenplanung für die Dorferneuerung (1993)

In Ermangelung eines rechtswirksamen Flächennutzungsplans stellen die vier Neuordnungskonzepte der Rahmenplanung für die Dorferneuerung die einzige Orientierung für die zukünftige baulich-räumliche Entwicklung der Ortsteile dar. Im Sinne einer Entwicklungsplanung enthält sie neben Aussagen zum Fördermitteleinsatz aus dem Dorferneuerungsprogramm Vorschläge für strukturbildende Maßnahmen, Maßnahmen zur Verbesserung der Ortsgestalt und Vorschläge zur Aktivierung von Bebauungspotentialen in den vier Ortsteilen.

Entwicklungsziele der Rahmenplanung für Papendorf sind:

- Maßvolle Verdichtung des Ortsteils durch Aktivierung der Bebauungspotentiale am Dorfplatz und in den Randbereichen der Ortslage,
- Neugestaltung des Dorfplatzes am Gutshaus,
- Anlage einer Allee zwischen dem südlichen Ortsrand und der Alten Landstraße.

Bei den im Neuordnungskonzept dargestellten Bebauungspotentialen handelt es sich um die Gesamtheit der kurz, mittel- und langfristig aktivierbaren Flächen innerhalb oder am Rand der Ortslagen (vgl. Plan 1). Insgesamt wurden in den vier Ortsteilen 53 Baupotentialflächen ermittelt, 12 davon in Papendorf. Alle 12 Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung und können deshalb ohne Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Grundlage von § 34 BauGB bzw. der in der Satzung getroffenen Festsetzungen entwickelt werden.

3.3 Gestaltungssatzung für die Gemeinde Pulow (1996)

Die von der Gemeindevertretung am 05.11.1996 beschlossene und am 26.11.1996 vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigte Gestaltungssatzung gilt für die vier Ortsteile der Gemeinde. Ihr räumlicher Geltungsbereich ist in Papendorf weiter gefaßt als der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung. Der per Satzung abgrenzte Innenbereich des OT Papendorf befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift trifft Aussagen zur Ausbildung und Gestaltung der Dächer, der Dachaufbauten und Dacheinschnitte, der Fassadenoberflächen und -öffnungen sowie zu sonstigen Bauteilen und Außenanlagen, wie z.B. Sonnenkollektoren, Außenantennen und Einfriedungen. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden durch die vorliegende Satzung nicht berührt.

Plan 1: Dorferneuerung Pulow - Neuordnungskonzept Ortsteil Papendorf

-  Landwirtschaftliche Nutzfläche
-  Waldfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche/Gärten
-  Ruderalvegetation / verwilderte Fläche
-  Bäume (Bestand)
-  Bäume (Planung)
-  Räumlich wirksame Hecken/Sträucher
-  Wasserflächen
-  Gebäude (Bestand)
-  Gebäude (Planung)
-  Nebengebäude

- Verkehrsflächen**
-  Kopfsteinpflaster
-  Sand
-  Beton
-  Bushaltestelle
- Dachformen**
-  Satteldach
-  Krüppelwalmdach
-  Pultdach



4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Raum

Die eine Fläche von ca. 1.500 ha umfassende Gemeinde Pulow liegt im Landkreis Ostvorpommern des Landes Mecklenburg-Vorpommern und ist Teil des Hinterlandes der Insel Usedom. Sie setzt sich aus den Ortsteilen Klein Jasedow, Papendorf, Pulow und Waschow zusammen. Seit 1992 gehört die Gemeinde zum Amt Ziethen. Das Gemeindegebiet grenzt östlich an den Peenestrom, westlich an die Gemeinde Rubkow, nördlich an Zemitz und südlich bzw. südöstlich an die Gemeinden Murchin und Buggenhagen sowie die Stadt Lassan (vgl. Plan 2). Per 31.12.1996 hatte die Gemeinde Pulow insgesamt 286 Einwohner. Mit 94 Einwohnern ist Papendorf der zweitgrößte Ortsteil.

4.2 Topographie

Naturräumlich gehört das Gemeindegebiet zum Gebiet der nordmecklenburgischen Lehmplatten. Die während der letzten Eiszeit entstandene Landschaft ist flach wellig und weist eine Reihe kleinerer Seen auf, die ober- oder unterirdisch in den Pulowbach entwässern. Dieser durchzieht das Gemeindegebiet von Südwesten nach Nordosten und mündet in den Peenestrom. Nordwestlich der Ortslage Papendorf in ca. 300 m Entfernung zur Ortslage befindet sich der Kleine Papendorfer See, weitere 400 m südwestlich liegt der Große Papendorfer See.

4.3 Geologie

Nach Hinweisen des Geologischen Landesamtes stehen im Geltungsbereich der Satzung überwiegend bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel der Grund- und Endmoräne) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Im Westen und Nordosten tangieren den Geltungsbereich der Satzung Niederungsgebiete, die ungünstige Baugrundbedingungen (anstehende Abschlammungen bzw. organische Böden, hohe Grundwasserstände) aufweisen. Das regional verbreitete obere Grundwasser im Geltungsbereich ist gegenüber flächenhaft eindringenden Grundwasser überwiegend nur relativ geschützt.

4.4 Siedlungs- und baugeschichtliche Entwicklung des Ortsteils Papendorf

Die Landschaft um Pulow war schon in slawischer Zeit (6. bis 12. Jahrhundert), aber auch vorher, dicht besiedelt, wovon zahlreiche Bodenfunde und die im Gemeindegebiet befindlichen Hügelgräber (in Pulow am Fußsteig und zwischen Klein Jasedow und Bauer) zeugen. Im 12. und 13. Jahrhundert zuwandernde deutsche Siedler verdrängten die ansässigen Slawen. Ebenso wie die anderen Ortsteile stellt sich Papendorf als ein typisches nordostdeutsches Gutsdorf dar, das ursprünglich nur aus einem Herrschaftshaus mit Wirtschaftsgebäuden und den dazugehörigen Katen der unfreien Landarbeiter bestand. Papendorf gehörte bis zur Mitte des 17. Jahrhunderts zum Gut Vorwerk bei Lassan. Dann wurde es selbständiges Rittergut und 1843 bis 1945 gehörte das Gut und das Dorf der Familie von Le Fort. Aus dieser Zeit dürfte die heutige bauliche Grundstruktur stammen. Die alte Greifswalder Landstraße von Lassan aus führt am Dorf vorbei. Von dort gab es einen Verbindungsweg zum Dorf, der am Gut vorbeiführend durch das Tal bis zum zugehörigen Vorwerk Klein Jasedow führte. Das Gut lag neben der Straße als großangelegter Dreiseithof mit dem Herrschaftshaus und dem Verwaltungsgebäude an der Stirnseite sowie Scheunen,

Stallanlagen und Wirtschaftsgebäuden an den Längsseiten. In den zwanziger Jahren entstand die sogenannte "Kaserne" an der Bergstraße. Bei diesen in den Dörfern häufig vorkommenden Kasernen handelt es sich um Wohnhäuser für die zur Erntezeit zusätzlich eingesetzten Arbeitskräfte (Schnitterkaserne). Im Zuge der Bodenreform 1946 wurde das Gutsgelände parzelliert; ebenso der vor dem Gut befindliche Platz. An der Bergstraße entstanden Neubauernhäuser in ihrer typischen Form als Wohnstallhaus. Auch an der Seestraße, der Langen Straße und der alten Greifswalder Landstraße wurden neue Häuser gebaut. Die Wirtschaftsgebäude des Gutes wurden im Laufe der Zeit bis auf die Scheune abgerissen oder zu Wohnhäusern umgebaut.

4.5 Flächennutzung

Papendorf befindet sich inmitten einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die zum Teil bis in die Ortslage hineinreichen. Zum Teil werden die Landwirtschaftsflächen als Weiden und Koppeln genutzt, in der Regel wird jedoch Getreideanbau betrieben. In etwa 300 Meter südlicher Entfernung liegt der Kleine, weitere ca. 400 Meter weiter südlich der Große Papendorfer See.

Der Ortsteil besteht aus zwei bebauten Bereichen: der eigentlichen Ortslage Papendorf und der Streubebauung an der Langen Straße südlich der Ortslage, die durch landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt sind. Aufgrund ihres geringen Gewichtes (vier Wohngebäude, acht Nebengebäude) sowie des Fehlens einer organischen Siedlungsstruktur ist dieser Bereich als "bebauter Bereich im Außenbereich" zu charakterisieren, der nicht in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung einbezogen wird. Für diesen Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Die Ortslage zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung aus, die durch eine starke Durchgrünung geprägt ist. Die überwiegende Zahl der Grundstücke wird gärtnerisch genutzt. Drei kleinere öffentliche Grünflächen befinden sich an der Schmiede am südlichen Ortseingang, im Nordosten am provisorischen Weg von der Bergstraße zum Gutshaus sowie vor dem Gutshaus.

Im Bereich der Ortslage sind die fünf Flurstücke 295, 296, 287, 289 und 308 gänzlich unbebaut. Mit Ausnahme von Flurstück 308 sind sie alle Bestandteile der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Die derzeit gärtnerisch genutzten Flurstücke 302 und 303 sind nur geringfügig mit einigen Schuppen bebaut (vgl. Plan 3).

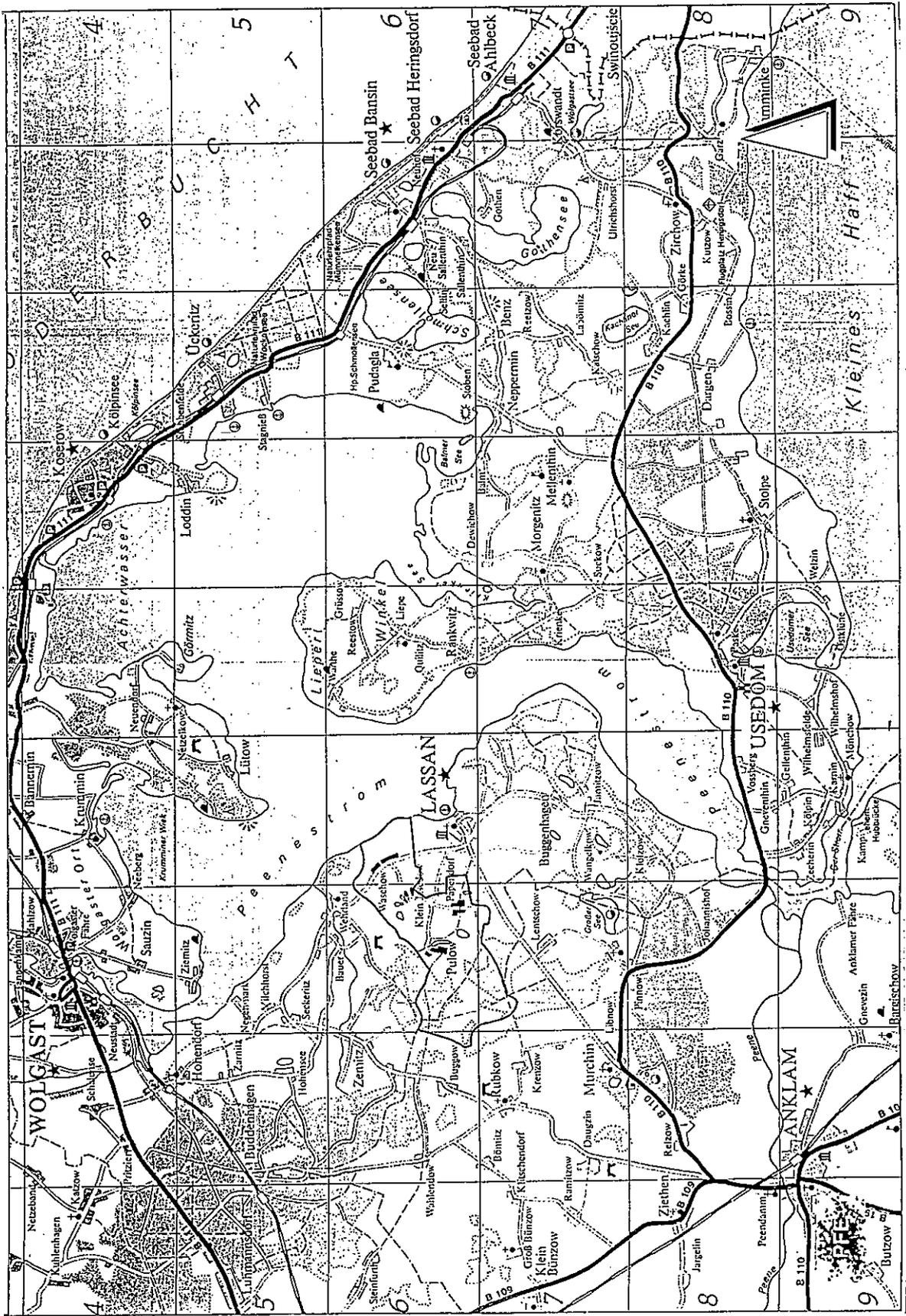
4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrs- und technische Erschließung

In Papendorf gibt es 21 Grundstücke, die mit Wohnhäusern und zahlreichen Nebengebäuden wie Schuppen, Remisen, Ställen, Waschhäusern u.a. bebaut sind. Als einziges Gebäude steht die ehemalige Schmiede in der Langen Straße leer (Flurstück 300).

Die ursprüngliche Bebauungsstruktur des Kernbereiches der Ortslage um das Gutshaus läßt sich anhand der verbliebenen Gebäude noch ablesen. Durch das Gutshaus sowie die Wohn- und Nebengebäude gegenüber und östlich davon ist der Platz nach drei Seiten hin räumlich gefaßt. Lediglich in südwestlicher Richtung öffnet sich der Platz zu dem großen, nur geringfügig bebauten Bereich östlich der Langen Straße (Flurstücke 302, 303 und tw. 304). Der Dorfplatz weist nur eine geringfügige Gestaltung (Rasenrondell) auf.

Im allgemeinen sind die Gebäude eingeschossig. Eine Ausnahme bilden die Kaserne, das Gutshaus, der Anbau des Gutshauses, die große Ziegelscheune und die Fachwerkscheune an der Schmiede mit jeweils zwei Geschossen (vgl. Plan 4).

Plan 2: Lage im Raum



Mit einer durchschnittlichen grundstücksbezogenen GRZ von derzeit deutlich unter 0,1 liegt nur eine geringe Überbauung der Grundstücke vor, die als ortstypisch gelten kann. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen rd. 900 qm (Flurstück 312) und dem größten Flurstück 306/2 mit rd. 12.000 qm. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt etwa bei 3.500 qm.

Alle bebauten und unbebauten Grundstücke der Ortslage sind durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen.

Papendorf ist an die Elektroversorgung und die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, eine zentrale Abwasserentsorgung existiert nicht. Für 1998 ist die Errichtung einer neuen Trafostation im Bereich der Ortmitte geplant. Nach Angaben der Peenestrom Wasser GmbH weist das Trinkwassernetz ausreichende Kapazitäten für den Anschluß der geplanten Neubauten auf. Der Anschluß des Ortsteils an die Abwasserentsorgung ist vor dem Jahr 2000 nicht vorgesehen.

4.7 Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft

Der Ortsteil Papendorf liegt nicht im Geltungsbereich eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Östlich des Ortsteils Waschow beginnt der Naturpark Usedom, der die Insel Usedom einschließlich des Peenestroms und eines Teils des Hinterlandes umfaßt. Auch geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Brunnenstandorte gibt es in Papendorf nicht. Allerdings streift die Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Lassan den südlichen Bereich der Ortslage und umfaßt Teile der Flurstücke 295, 296, 297 und 298. Die entsprechenden wasserwirtschaftlichen Vorschriften sind daher bei der Zulässigkeitsprüfung von baulichen Vorhaben zu beachten.

Innerhalb des Satzungsgebietes ist grundsätzlich die allgemeine Regelung zum Schutz von Gehölzen des § 1 der Verordnung zum Schutz von Bäumen und Hecken des (Alt-) Landkreises Anklam vom 14.2.1994 zu beachten, nach der Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,30 m Höhe gemessen zu schützen und zu erhalten sind. Insbesondere bei der Bebauung der Flurstücke 295 und 296 ist der Erhalt der Bäume im angrenzenden Park zu sichern. Gemäß § 4 1. LNatSchG M - V ist darüberhinaus der Alleebaumbestand an der Bergstraße zu erhalten und zu schützen. Bei der Anlage von Zuwegungen zu Grundstücken ist dies zu beachten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll bevorzugt auf den Grundstücken versickert werden. Bei Ableitung von verschmutzten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind ggf. Maßnahmen der Rückhaltung bzw. Klärung des Wasser vorzusehen.

Plan 3: Flächennutzung Ortsteil Papendorf

-  Landwirtschaftliche Nutzfläche
-  Waldfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche/Gärten
-  Ruderalvegetation
-  Wasserfläche
-  Bäume
-  Räumlich wirksame Hecken/Sträucher
- Straßenbelag**
-  Kopfsteinpflaster
-  Sand
-  Asphalt
-  Beton



GEBÄUDENUTZUNG - ORTSTEIL PAPENDORF

Plan 4: Gebäudenutzung Ortsteil Papendorf

-  Wohnnutzung
-  Landwirtschaftlich genutzte Gebäude
-  Nebengebäude/Schuppen
-  Garage
-  Einzelhandel
-  Gewerbe
-  Sozialeinrichtungen
-  Leerstand



5 Inhalt der Satzung

5.1 Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Bei der vorliegenden Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG erfolgt in einem ersten Schritt die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Berücksichtigung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen i.S. der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bestimmen sich aus dem tatsächlich vorhandenen Bebauungszusammenhang, d.h. dem Bereich, in dem die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt. Es ist nicht erforderlich, daß alle Grundstücke bebaut sind. Die Grenzziehung zum Außenbereich erfolgt grundsätzlich anhand der äußeren Bebauung. Dabei sind auch die durch Schuppen, Ställe und andere Nebengebäude geprägten Grundstücksbereiche dem Innenbereich zuzurechnen. Die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich verläuft auf den bebauten Grundstücken weitgehend parallel zur äußeren Gebäudekante der letzten Bebauung. Die Grenzlinie schließt nur die Teile der Flurstücke ein, die dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sind. Wo sie vom Verlauf der Flurstücksgrenze abweicht, erfolgt eine Abstandsangabe in Metern zur nächstgelegenen Flurstücksgrenze, um die überbaubare Grundstücksfläche hinreichend zu konkretisieren.

Trotz der aufgelockerten Bebauungsstruktur der ortstypischen Streubebauung ist der Bebauungszusammenhang im Ortsteil Papendorf gut abgrenzbar.

Im Norden beginnt er erst mit den Wohngebäuden auf dem Flurstück 313, die "Kaserne" auf Flurstück 314 befindet eindeutig außerhalb des Bebauungszusammenhangs. Im südlichen Verlauf umfaßt er die Wohn- und Nebengebäude zwischen Langer Straße und Bergstraße, wobei die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach Westen und Osten identisch ist mit den Flurstücksgrenzen.

Die östliche Grenzlinie ist, entsprechend der vorhandenen Bebauung, identisch mit dem Verlauf der Flurstücksgrenzen auf den Flurstücken 314, 310, 309, 306/2 und 298.

Der südliche Ortseingang an der Langen Straße wird durch den bebauten Bereich um die Schmiede und die gegenüberliegende Wohnbebauung eindeutig definiert, ebenso eindeutig ist die Abgrenzung zum Außenbereich im Bereich des Gutshauses. Die Grenzlinie ist auf den Flurstücken 293 und 300 identisch mit den südlichen Flurstücksgrenzen. Hinter dem Gutshaus verläuft sie parallel zur hinteren Gebäudekante des Schuppens auf Flurstück 298, in einem Abstand von 40 m gemessen von der nordwestlichen Flurstücksgrenze. Die dazwischenliegenden unbebauten Flächen (Flurstücke 295 und 296) sind Teil eines zusammenhängenden, weitgehend unbebauten Bereiches, der aus südöstlicher Richtung in die Ortslage hineinreicht (Flurstücke 302, 303 und tw. 304). Die übrigen in 4.4 genannten unbebauten Flurstücke sind überwiegend als Baulücken zu charakterisieren, die den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen. Aufgrund seiner Größe trifft dies für diesen Bereich nicht zu. Er ist daher nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese Außenbereichsflächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2a BauGB im Rahmen der vorliegenden Satzung in den Innenbereich einbezogen (vgl. 5.2, 5.3).

Die südwestliche Begrenzung des unbeplanten Innenbereiches orientiert sich an der vorhandenen Bebauungstiefe auf den Flurstücken 293, 292 und 291 westlich der Langen Straße und weist demzufolge einen relativ regelmäßigen Verlauf auf. Entsprechend der vorhandenen Grundstücksüberbebauung verläuft die Grenzlinie in Abständen von 45 m jeweils gemessen von der Flurstücksgrenze an der Langen

Straße. Das unbebaute Flurstück 289, derzeit Bestandteil der angrenzenden Landwirtschaftsfläche, ist als Baulücke Bestandteil des Bebauungszusammenhangs. Seine bauliche Prägung erfolgt durch die Wohn- und Nebengebäude auf den benachbarten Flurstücken 288 und 291. Die Grenzziehung zum Außenbereich erfolgt in Fortsetzung des Verlaufes auf dem südlich benachbarten Flurstück in einem Abstand von 45 m zur östlichen Flurstücksgrenze.

In westlicher Richtung erstreckt sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil beiderseits der Seestraße bis zu den Wohngebäuden auf den Flurstücken 282 und 285/1, die den westlichen Ortsrand markieren. Südlich der Seestraße verläuft die Grenzlinie parallel zu den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 258/1, 286 und 287 in einem Abstand von 45 m. Sie orientiert sich dabei jeweils an den äußeren Gebäudekanten der Nebengebäude. Auf dem unbebauten Flurstück 287 verläuft die Grenze entsprechend dem Verlauf auf den beiden Nachbarflurstücken.

Nördlich der Seestraße umschließt die Grenzlinie die vorhandenen Wohn- und Nebengebäude auf dem Flurstück 282, wobei der landwirtschaftlich genutzte Teil des Flurstücks und der auffällige Schuppen nicht zum Innenbereich zu rechnen sind. Die Grenzlinie verläuft in einem Abstand von 30 m zur Flurstücksgrenze an der Seestraße. Auf den benachbarten Flurstücken 283 und 284 wird die Grenzlinie mit dem gleichen Abstand parallel zur Seestraße nach Osten bis zur Langen Straße fortgesetzt, wobei sie die ortsbildprägende Großscheune einschließt.

Da die Scheune nur kleine Bereiche der Flurstücke 283 und 284 einnimmt, ist der größere Teil des letztgenannten Flurstücks dem Außenbereich zuzurechnen. Um eine Bebauung entsprechend dem Neuordnungskonzept der Dorferneuerungsplanung im Rahmen des § 34 BauGB zu ermöglichen, wird unbebaute Teil des Flurstücks gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG in den Innenbereich einbezogen (vgl. 5.3).

5.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Flurstücke 302, 303 und Teile von 304

Die genannten, in der Planzeichnung diagonal schraffierten Flurstücke stellen einen Sonderfall innerhalb des Ortsteils dar. Wie in 5.1 ausgeführt, befindet sich dieser weitgehend unbebaute Bereich zwar inmitten der Ortslage; aufgrund seiner Größe stellt er dennoch eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs dar und ist daher nicht als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu charakterisieren. Da er an Grundstücke angrenzt, die der Wohnnutzung dienen, (Flurstücke 301, 297, 298, 306/1, 307 sowie der bebaute Bereich von Flurstück 304) ist er eindeutig von diesen geprägt. Aufgrund seiner Bedeutung als Innenentwicklungspotential für den Ortsteil und zur baulichen Nutzung im Sinne der Rahmenplanung wird er im Rahmen der vorliegenden Satzung in den Innenbereich einbezogen. Die Grenzlinie zum Außenbereich wird auf diesen Flurstücken i.S. von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB korrigiert und der im Zusammenhang bebaute Ortsteil in diesen Bereichen abgerundet.

Das Neuordnungskonzept der Rahmenplanung schlägt eine Bebauung mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern an der Langen Straße vor, durch die diese erschlossenen Flurstücke einer angemessenen Nutzung zugeführt werden sollen. Über dieser Verdichtung an der Langen Straße hinaus soll auf den nordöstlichen Teilen der Flurstücke 302 und 303 die Möglichkeit zur Errichtung von zwei weiteren freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Dadurch soll eine bauliche Fassung der südlichen Platzkante des Dorfplatzes ermöglicht werden. Der Großbaumbestand an der Straße soll dabei erhalten bleiben.

Für die genannten Flächen werden bauliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen (vgl. 5.4).

5.3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG

Über die in 5.2 dargestellten, nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen hinaus sollen drei weitere Flächen auf der Grundlage von § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG einbezogen werden. Die in der Planzeichnung über Kreuz schraffierten Flurstücke 284 und Teile der Flurstücke 295 und 296 werden gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung einbezogen. Alle genannten Flächen grenzen an die durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnete Ortslage werden durch diese geprägt. Für alle Flächen werden bauliche Festsetzungen und Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen (vgl. 5.4 und 5.5).

Flurstück 284

Durch die bauliche Nutzung dieses erschlossenen Flurstücks soll die nördliche Ortseingangssituation neu gestaltet und der Dorfrand baulich ergänzt werden. Das Neuordnungskonzept der Rahmenplanung zur Dorferneuerung sieht für diese in der Planzeichnung mit A gekennzeichnete Fläche eine Bebauung mit maximal drei freistehenden, zur Langen Straße traufständigen Einfamilienhäusern analog der Bebauung auf der östlichen Straßenseite vor. Durch die gegenüberliegende Bebauung auf den Flurstücken 311, 312 und 313 sowie die Großscheune weist diese Fläche eine eindeutige bauliche Prägung auf.

Teile der Flurstücke 295 und 296

Einer der Bebauungsvorschläge des Neuordnungskonzeptes für Papendorf besteht in der Neugestaltung und Arrondierung des südlichen Ortsrandes. Durch die Einbeziehung der genannten Flächen in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung und durch ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, u.a. zur ausschließlichen Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken gem. § 4 Abs. 2a Nr. 2 BauG-MaßnG, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung für diesen Bereich geschaffen werden.

Die genannten Flächen befinden sich zwischen zwei durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichneten Bereichen: dem Bereich um das Gutshaus und dem Bereich um die Scheune, die beide durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet sind.

5.4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB für nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bzw. nach § 2 Abs. 4a BauGB-MaßnG einbezogene Außenbereichsflächen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf allen einbezogenen Außenbereichsflächen sicherzustellen und insbesondere eine Wiederherstellung der südlichen Platzkante am Dorfplatz und eine angemessene Verdichtung des großen unbebauten Bereiches nordöstlich des Gutshauses sicherzustellen, werden im Rahmen der vorliegenden Satzung Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf diesen Flächen getroffen. Eine alleinige Anwendung des Einfügegebotes des § 34 BauGB (vgl. 1) reicht hier aufgrund der erheblichen Grundstücksgrößen und der vielgestaltigen Bauweise innerhalb der Ortslage zu Vermeidung unerwünschter baulicher Entwicklungen nicht aus. Die in der vorliegenden Satzung zulässige bauliche Dichte und Bauweise auf den einbezogenen Außenbereichsflächen richtet sich im wesentlichen nach den Bebau-

ungsvorschlägen des Neuordnungskonzeptes in der Dorferneuerungsplanung, die sich an der ortsüblichen aufgelockerten Bebauung orientieren.

Entsprechend wird auf der in der Planzeichnung zur vorliegenden Satzung mit A gekennzeichneten Fläche an der Langen Straße eine maximale Bebauung mit drei freistehenden, zur Langen Straße traufständigen Einfamilienhäusern festgesetzt (Flurstück 284).

Auf den mit B gekennzeichneten Flächen (Flurstücke 302, 303, tw. 304) sind maximal vier freistehende Einfamilienhäuser mit je einem Vollgeschoß zulässig. Am Dorfplatz sind die Gebäude i.S. der Wiederherstellung der historischen Bebauungsstruktur zum Platz hin traufständig auszurichten.

In dem mit C gekennzeichneten Bereich sind zur Arrondierung des südlichen Ortsrandes maximal zwei freistehende Einfamilienhäuser zulässig.

Für alle Flächen wird darüber hinaus festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude mit Nebenanlagen zulässig sind. Entsprechend der ortsüblichen Bauweise und zur Wahrung des Ortsbildes sind nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoß zulässig. Auf allen einbezogenen Außenbereichsflächen zusammen sind damit max. 9 freistehende Einfamilienhäuser mit je einem Vollgeschoß zulässig.

5.5 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß. § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG einbezogenen Außenbereichsflächen

Durch eine bauliche Entwicklung auf den einbezogenen Außenbereichsflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des § 8a BNatSchG zu erwarten. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Eingriffsverursacher verpflichtet, "unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist". Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sind Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich oder zur Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den einbezogenen Außenbereichsflächen in Bauleitplänen zu regeln. Dies gilt nach § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG entsprechend für Satzungen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG. Zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und der o.g. Vorschriften werden in der vorliegenden Satzung für die einbezogenen Außenbereichsflächen Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Zum Eingriffsausgleich wird festgesetzt, daß je angefangene 100 qm Fläche die Pflanzung von 15 qm Strauchpflanzung der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 80 cm vorzunehmen ist. Darüber hinaus ist jeweils ein einheimischer Laubbaum der Qualität 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu 80 % aus der heimischen Flora zu wählen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Werden im Zuge der baulichen Entwicklung der genannten Flächen Bäume oder Gehölze gefällt, müssen diese grundsätzlich ersetzt werden.